GEMEENTE NISSEWAARD

Participatieverslag

Wijziging van het omgevingsplan thema wonen

4 november 2026

1. Verslag inloopbijeenkomst

Omgevingsplan:	wijziging omgevingsplan thema wonen (2027-0)
Datum inloopavond:	29 september 2026
Locatie:	stadhuis Spijkenisse (Raadhuislaan 106, Spijkenisse)
Aanwezig vanuit gemeente Nissewaard:	D. Stok, K. van den Doel, K. Gakes

Op dinsdag 29 september 2026 heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor de wijziging van het omgevingsplan. Tijdens deze avond is ingegaan op de conceptregeling die de gemeente voor ogen heeft. Het gaat om het wijzigen van de regels voor kamergewijze verhuur, woningsplitsing, wonen in garageboxen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en wonen op de begane grond van de Voorstraat e.o. in Spijkenisse.

Wat eraan voorafging

Op 2 december 2025 zijn twee voorbereidingsbesluiten in werking getreden:
1) kamergewijze verhuur en woningsplitsing, en
2) wonen in de Voorstraat e.o.
Deze voorbereidingsbesluiten dienen een uitwerking te krijgen met regels in het omgevingsplan. Aanvullend op de regels uit de voorbereidingsbesluiten, worden er ook regels toegevoegd over wonen in garageboxen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Het college van burgemeester en wethouders van Nissewaard heeft op 8 september 2026 op basis van de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020 een besluit genomen over de wijze waarop participatie voor dit plan ingericht wordt. Omdat het uitgangspunt van de regels, het tegengaan van het gebruik, geen discussie meer was, is ervoor gekozen om een inloopbijeenkomst te organiseren.

Inloopbijeenkomst 29 september 2026

De inloopbijeenkomst is verdeeld in twee blokken omdat er regels in het omgevingsplan worden opgenomen voor heel de gemeente en regels voor een specifiek gebied, de Voorstraat e.o. in Spijkenisse. Voor de Voorstraat e.o. zijn belanghebbenden middels een brief uitgenodigd. Voor het andere blok zijn nieuwsberichten en een publicatie uitgedaan.

Aan belanghebbenden is toegelicht welke regels de gemeente voor de verschillende onderwerpen voor ogen heeft en wat de achtergrond daarvan is. Dit is ondersteund aan de hand van de conceptregeling in de viewer van Rx.Base, de software voor omgevingsdocumenten. De conceptregeling voor de wijziging van het omgevingsplan en de kaart van het werkingsgebied voor de Voorstraat e.o. lagen tevens op papier op tafel.

Reacties inloopavond

De sfeer was ontspannen en de aanwezigen stelden uitgebreid vragen en bespraken casussen. Uiteraard werden er ook zorgen geuit. Hieronder een indruk van de reacties van belanghebbenden tijdens de bijeenkomst. De ontvangen reacties zijn geanonimiseerd overgenomen in het verslag vanwege de privacywetgeving en de mogelijkheid voor een open en veilige dialoog.

Wat waren de positieve reacties?
Op de gemeentebrede regels (kamerverhuur, woningsplitsing, wonen in bijbehorende bouwwerken) werd positief gereageerd op het willen tegengaan van het gebruik om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Voor de regels voor wonen in de Voorstraat werd aangegeven dat het gewenst is de straat een levendig gebied te houden waar zowel winkels en horeca als evenementen te vinden zijn.

Welke zorgen en opmerkingen zijn er?
Voor de gemeentebrede regels gaan de zorgen voornamelijk over het algehele verbod dat wordt ingesteld en de samenhang met lopende casussen.

Voor wonen in de Voorstraat werden er weinig zorgen geuit.

Welke vragen werden gesteld en wat werd hierop geantwoord?
De voornaamste vragen hadden betrekking op specifieke casussen, de procedure en de planning.

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn er door 3 belanghebbenden schriftelijke reacties achtergelaten, waarvan 1 over kamergewijze verhuur en woningsplitsing en 2 over de regeling in de Voorstraat. Op deze reacties wordt hieronder ingegaan.

Reactie 1 m.b.t. kamergewijze verhuur en woningsplitsing
In deze reactie wordt een antwoord verzocht op eerder gestelde vragen over woningsplitsing in de Nieuwstraat, Spijkenisse en vragen over woningsplitsing voor heel Spijkenisse. De desbetreffende afdeling neemt contact op met de indiener van de reactie voor wat betreft de beantwoording.

Tevens zijn een aantal aanvullende punten en vragen aangedragen. Hieronder is de ingediende reactie inclusief antwoorden opgenomen:

- *Daarnaast ben ik blij dat u met de nieuwe regels de verhuur een halt wilt toeroepen. Ik hoop dat u voldoende waarborgen op juridisch vlak aan de regels toevoegt om het ontlopen of het ontduiken te voorkomen.*
- *Ook pleit ik voor het bijtijds ondervangen van bestaande verhuur. Gaat u bijvoorbeeld een register hanteren, of bestaat dit al?*
  Antwoord: deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen invloed op legaal bestaand gebruik. Legaal bestaand gebruik valt onder het overgangsrecht en mag blijven bestaan. In het omgevingsplan hebben wij geen register. Voor legaal gebruik is een vergunning op basis van de APV nodig. Op die manier is inzicht in waar bestaand gebruik is toegestaan.
- *Geldt dit eventuele register eventueel ook voor nieuwbouwprojecten*
  Antwoord: In beginsel gelden de regels die worden opgenomen in het omgevingsplan voor heel de gemeente. Per nieuwbouwproject of gebied kan afgewogen worden om af te wijken van de regels en deze regels op te nemen in het omgevingsplan. Er is dan ook vooralsnog geen register voor nieuwbouwprojecten.
- *en bent u voornemens om ook fysiek toezicht/huisbezoeken uit te voeren?*

Antwoord: Er worden huisbezoeken uitgevoerd naar aanleiding van handhavingsverzoeken en overlastmeldingen. Dit wordt niet geregeld in het omgevingsplan.

Reactie 2 casus Voorstraat

In deze reactie vraagt de eigenaar om een functiewijziging van het pand. Dit verzoek valt buiten deze wijziging van het omgevingsplan. Aan de indiener is beantwoord het verzoek in te dienen als conceptverzoek voor nieuwe initiatieven bij de gemeente. Deze reactie is niet van invloed op deze regeling.

Reactie 3 Voorstraat

De derde reactie gaat om de levendigheid van de Voorstraat. Er wordt aangegeven dat er de wens is voor meer winkels, activiteiten en kraampjes tijdens een braderie in de Voorstraat. Als antwoord hierop is gegeven dat de gemeente het behouden van een levendige straat met deze regels wil bevorderen. Echter is het aantal winkels en horecazaken afhankelijk van eigenaren en gebruikers. Daarnaast moet er voldaan worden aan veiligheidseisen bij activiteiten en het plaatsen van kraampjes.

2. Ter inzage conceptregeling

Opvolgend op de inloopavond heeft de conceptregeling voor vier weken ter inzage gelegen. Aanwezigen van de inloopavond hebben naar aanleiding van de avond een link naar de online viewer met de conceptregeling voor de wijziging van het omgevingsplan ontvangen. In de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan van 10 september 2026 is tevens geïnformeerd over het ter inzage leggen van de conceptregeling en hoe deze is in te zien. De online viewer is een weergave van de regels zoals deze in de plansoftware voor omgevingsdocumenten is gemaakt en is eenzelfde viewer als waarop het bevoegd gezag een besluit neemt.

Op de ter inzage van de conceptregeling is één reactie ontvangen. Het onderwerp van de reactie valt buiten de reikwijdte van deze wijziging van het omgevingsplan. Dit geeft de indiener zelf ook aan door het volgende te benoemen: “*Wij realiseren ons dat de huidige thematische wijziging van het Omgevingsplan niet rechtstreeks betrekking heeft op [genoemde locatie]. Tegelijkertijd maakt deze procedure onderdeel uit van de verdere opbouw van het nieuwe Omgevingsplan. Juist daarom vinden wij het belangrijk om tijdig aandacht te vragen voor de toekomstige positie van [genoemde locatie].”*

De indiener verzoekt de gemeente om de locatie en huidige activiteiten in de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan opnieuw integraal te beoordelen.

In het antwoord op deze reactie is richting de indiener aangegeven dat deze wijziging van het omgevingsplan niet direct een wijziging is die betrekking heeft op de locatie en de situatie die de indiener aandraagt. De indiener kan deelnemen aan participatie wanneer een wijziging van het omgevingsplan van toepassing is op de situatie of een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan of een aanvraag voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in te dienen.

3. Ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen de start van de participatie en het ter inzage leggen van het ontwerp zijn ambtshalve wijzigingen aan de wijziging van het omgevingsplan aangebracht. Hierbij gaat het om zowel wijzigingen in de structuur van het omgevingsplan als inhoudelijke wijzigingen. Wijzigingen in de structuur bevatten geen inhoud maar hebben invloed op de opbouw van het omgevingsplan of de zichtbaarheid van het omgevingsplan op Regels op de kaart. De inhoudelijke wijzigingen zijn beperkt. Aanvullend op de inhoudelijke wijzigingen zijn ook inhoudelijke aanvullingen gedaan zoals het toevoegen van een toelichting en motivering.

Nummer	**Was**	**Wordt**
Artikel 1.1		Lid 1 en lid 2 omgewisseld, inhoud hetzelfde
Artikel 1.1		Lid 3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
Artikel 1.1		Lid 4. De begripsbepalingen ter plaatse van het tijdelijke omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a. van de Omgevingswet gaan voor de begripsbepalingen in dit plan zoals bedoeld in het eerste, tweede en derde lid.
Artikel 1.1		Lid 5. De begripsbepalingen ter plaatse van een TAM-omgevingsplan gaan voor de begripsbepalingen opgenomen in dit plan zoals bedoeld in het tweede en derde lid.
Artikel 1.1		Lid 6. In afwijking van artikel 1.1 vierde lid, gelden de begripsbepalingen ‘huishouden', 'inwoning / hospitaverhuur', 'kamergewijze verhuur', 'kamerverhuurbedrijf', 'onzelfstandige bewoning', 'wonen', 'woning' en 'woningsplitsing' uit Bijlage ook voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Ze gaan vóór op de begripsbepalingen en regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Artikel 1.2		Meet- en rekenbepalingen toegevoegd als artikel in de structuur, bevat geen inhoud

Artikel 1.3		Dit omgevingsplan is opgesteld met het oog op de doelen van de Omgevingswet zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 3 van deze wet, tenzij anders of specifiek aangeduid in een artikel.
Artikel 1.4		Was artikel 1.2, is opgeschoven door het toevoegen van 1.2 meet- en rekenbepalingen en 1.3 doelstelling(en)/oogmerk
Artikel 1.4	Voor zover de regels in het omgevingsplan afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, gaan de regels in dit omgevingsplan voor.	Voor zover de regels in het omgevingsplan afwijken van de regels van het tijdelijk omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a. van de Omgevingswet, gaan de regels in dit omgevingsplan voor.
Afdelingen 1.1, 1.2, 1.3, 1.4		Afdelingen toegevoegd in de structuur voor vindbaarheid in Regels op de kaart, de inhoud blijft ongewijzigd
Artikel 4.4	De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; b. het beschermen van de gezondheid; c. het gebruik van bouwwerken; d. het belang van het beschermen van de gezondheid; e. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.	De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op: a. het gebruik van bouwwerken; b. het belang van het beschermen van de gezondheid; c. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.
Artikel 4.5	Artikel 4.5 Algemene verboden gebruiksactiviteiten	Artikel 4.5 Verboden gebruiksactiviteiten
Artikel 4.5 lid c	Het gebruik van een garagebox of bijbehorend bouwwerk voor wonen;	Het gebruik van een garagebox en/of vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor wonen;
Bijlagen		Bijlage III Begripsbepalingen behorend bij artikel 1.1, derde lid, van dit omgevingsplan toegevoegd
Bijlagen		Begrippen opgesplitst in begrippen voor dit omgevingsplan (bijlage II) en begrippen voor hoofdstuk 22 (bijlage III)

Toelichting		Het toevoegen van zowel de algemene toelichting als de artikelsgewijze toelichting onder Algemene toelichting
Toelichting		Het toevoegen van de motivering (PDF) onder punt 7 onder de algemene toelichting

4. Planning en vervolgproces (procedure)

Op grond van de Inspraak- en participatieverordening Nissewaard 2020 wordt van de participatie een verslag gemaakt waarin op zijn minst is opgenomen een overzicht van de gevolgde procedure en een weergave van de ingediende vragen en reacties en een antwoord daarop.

Dit verslag en de wijze waarop met de reacties is omgegaan wordt als bijlage opgenomen in de ontwerpwijziging omgevingsplan dat ter inzage wordt gelegd. De aanwezigen van de inloopbijeenkomst en de indieners van een reactie worden digitaal geïnformeerd over de voortgang van het proces.