



datum	pagina	aantal bijlagen	betreft
17 september 2021	1 van 7	nvt	CONCEPT Omgevingsvergunning
uw kenmerk	ons kenmerk	afdeling	behandelaar
nvt	20210135	VVH/Vergunningen	dhr. H. Kayalar

Geachte heer [REDACTED],

Op 26 februari 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor “het transformeren van winkels en horeca naar woningen en het uitbreiden van het gebouw”. De aanvraag betreft de locatie **Voorstraat 20-22 te Spijkenisse** en is geregistreerd onder nummer **20210135**.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij **zijn voornemens hebben besloten** de omgevingsvergunning te verlenen. De **ontwerpbeschikking** hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U dient namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften na te leven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op onze website www.nissewaard.nl/bekendmakingen en op de website www.officielebekendmakingen.nl.

datum
17 januari 2021

ons kenmerk
20210135

pagina
2 van 7

betreft
CONCEPT Omgevingsvergunning

Start werkzaamheden

De aanvang van de werkzaamheden dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via >Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw-,of sloopwerkzaamheden.

Nadere informatie

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij dhr. H. Kayalar, telefoonnummer: 140181 of mailadres: gemeente@nissewaard.nl. Uw contactpersoon is bereikbaar op kantoordagen tussen 9 en 12 uur.

Bijlagen

- **Ontwerpbeschikking**

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nissewaard hebben op 26 februari 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor “het transformeren van winkels en horeca naar woningen en het uitbreiden van het gebouw”. De aanvraag betreft de locatie **Voorstraat 20-22 te Spijkenisse** en is geregistreerd onder nummer **20210135**.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nissewaard **zijn voornemens besluiten** met inachtneming van de wettelijke basis zoals bepaald in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: ‘Wabo’) en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in dit besluit:

- toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - bouwen ex artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo (transformeren van winkels naar woningen en het uitbreiden van het gebouw)
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ex artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo
- ingevolge artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Procedure en inhoudelijke toetsing

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het transformeren van winkels en horeca naar 27 woningen en het uitbreiden van het gebouw en is getoetst aan artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ruimtelijke Ordening

Het plan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum-Voorstraat e.o. (vastgesteld 2016-05-04) met de bestemming ‘Centrumdoeleinden I’ met aanduiding ‘deelgebied 2 (2)’ en de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’.

Op grond van artikel 9.1 onder 1 van de planvoorschriften is de afwijking van de planvoorschriften mogelijk tot een bouwhoogte van 6,60 meter. Omdat de gewenste bebouwing deze bouwhoogte overschrijdt, is de binnenplanse afwijking niet mogelijk.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 1 en 9 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) gestelde mogelijkheid maakt een uitbreiding van het hoofdgebouw en functiewijziging mogelijk. Echter, mag bij de toepassing van dit artikel het aantal woningen niet toenemen (artikel 5 lid 1 bijlage II Bor) en is derhalve een kruimelafwijking niet mogelijk.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo is het wel mogelijk om af te wijken van het bestemmingplan door een goede Ruimtelijke Onderbouwing te overleggen.

U heeft daarom voor het plan een GRO (Goede Ruimtelijke Onderbouwing) opgesteld. Om te bezien of er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan is de GRO beoordeeld door diverse vak deskundigen.

Stedenbouw

Het kernwinkelgebied van de kern Spijkenisse wordt kleiner, compacter. Hierdoor is er een “stoelendans” gaande van bestaande winkels die verplaatsen naar het kern winkelgebied. Hierdoor vallen bestaande winkelruimtes vrij voor andere functies; veelal woonfuncties. In dit geval is er sprake van 27 “Citylofts” speciaal voor jongeren die graag op zichzelf willen wonen midden in het centrum van Spijkenisse.

Het pand zelf blijft krijgt een geheel nieuw aanzicht in de vorm van kleine individuele geveltjes. Het oorspronkelijke gevelbeeld (klokgevel) van van Genderen is weer terug in het straatbeeld van de Voorstraat. Ook aan de Achterstraat is er sprake van twee nieuwe gevels.

De begane grond appartementen zijn flexibel indeelbaar naar andere functies dan wonen. Hierbij moet gedacht worden aan atelier, kantoortje of aparte werkruimte aan huis. Dit om een meer divers beeld aan de Voorstraat te realiseren. In het voorstel is een aparte ruimte opgenomen voor het stallen van de (elektrische) fiets. Parkeren vindt plaats in de directe omgeving of in parkeergarage in de nabijheid.

Om de hiervoor genoemde redenen is het meewerken aan dit initiatief een optie met als aandachtspunt de flexibiliteit in functie (anders dan wonen) op de begane grond aan de Voorstraat.

Ruimtelijke Onderbouwing

Het bouwplan, alsmede de opgestelde GRO (RO_Voorstraat_20-22_Spijkenisse d.d. 21 mei 2021) is beoordeeld door diverse vak deskundigen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan. Daarnaast bestaan er geen bezwaren tegen de opgestelde GRO. Team Ruimtelijke Ordening en Team Stedenbouw en DCMR heeft daarom positief geadviseerd op uw aanvraag. De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

Welstand

Uw aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Nissewaard 2017. De welstandscommissie Dorp, Stad en Land hebben op 14 april 2021 een positief advies afgegeven.

Overige regelgeving

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ter inzage legging en zienswijze

Conform de gevolgde besluitvormingsprocedure zal de aanvraag en het ontwerpbesluit op uw aanvraag op grond van de afdeling 3.4 Awb met ingang van **22 september 2021 tot en met 3 november 2021** ter inzage liggen en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijze op de aanvraag en het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **WEL / GEEN** gebruik gemaakt. **Het ontwerpbesluit is daarom ongewijzigd vastgesteld.**

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning in dit geval niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard, dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad enkele categorieën aangewezen waarbij geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het verzoek past binnen deze categorieën, zodat de gemeenteraad, voordat deze vergunning kan worden verleend, geen verklaring van geen bedenkingen hoeft af te geven.

Grondexploitatie

Het bouwplan voldoet aan het bepaalde artikel 6.2.1 Bro en daarmee ook aan artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, waardoor een grondexploitatieplan ingevolge afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening in beginsel van toepassing is. Echter, met aanvrager is een overeenkomst gesloten waardoor de kosten anderszins verhaald zijn, waardoor een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

MER beoordelingsplicht

Het voorliggende project wordt niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde. Dit betekent dat het bevoegd gezag geen (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit, zoals bedoeld in art 7.16 Wet milieubeheer of artikel 7.19 Wet milieubeheer, hoeft te nemen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Naam	Gewijzigd op	Grootte
 5861723_1614351095224_02P016055_Funderingsadvies	26-2-2021 14:51	1.720 kB
 5861723_1614351095324_20-200brandoverslag_210204	26-2-2021 14:51	15.279 kB
 5861723_1614351095822_446_500_BS_01_A0_2021-02-26_Bestaand	26-2-2021 14:51	1.292 kB
 5861723_1614351095993_446_500_TO_04_A0_2021-02-26_Gevelaanzichten	26-2-2021 14:51	1.139 kB
 5861723_1614351096030_446_500_TO_05_A4_2021-02-26_Details	26-2-2021 14:51	699 kB
 5861723_1614351096072_446_500_TO_06_A0_2021-02-26_Riolering	26-2-2021 14:51	651 kB
 5861723_1614351096132_446_500_TO_21_A3_2021-02-26_Bouwbesluit	26-2-2021 14:51	273 kB
 5861723_1614351096218_446_500_TO_31_A4_2021-02-26_Afwerkstaat	26-2-2021 14:51	72 kB
 5861723_1614351096227_446_500_TO_41_A3_2021-02-26_Visualisaties	26-2-2021 14:51	4.370 kB

 5861723_1614351096349_20118SB210224	26-2-2021 14:51	3.885 kB
 5861723_1614351096447_20118TOC101_-_onderbouw_210225	26-2-2021 14:51	253 kB
 5861723_1614351096460_20118TOC102_-_1e_verdiepingsvloer_210225	26-2-2021 14:51	217 kB
 5861723_1614351096472_20118TOC103_-_dakconstructie_210225	26-2-2021 14:51	203 kB
 5861723_1614351097326_KM-20G596166	26-2-2021 14:51	3.623 kB
 5861723_1614351097424_SLM014953NOT001_bedrijven_en_milieuzonering	26-2-2021 14:51	634 kB
 5861723_1614351097447_SLM014953RAP001_Verkennend_Bodemonderzoek	26-2-2021 14:51	7.002 kB
 5861723_1614351097634_SLM014953RAP001ACNG_Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaa	26-2-2021 14:51	680 kB
 5861723_1614351097665_STU-1QS201113_-_Quickscan_Flora_Fauna	26-2-2021 14:51	921 kB
 5861723_1614351323684_papierenformulier	26-2-2021 14:55	235 kB
 5861723_1614351323704_publiceerbareaanvraag	26-2-2021 14:55	205 kB
 5861723_1621607636094_446_500_2021-05-17_Documentenlijst	21-5-2021 14:34	103 kB
 5861723_1621607636136_446_500_TO_01_A0_2021-05-17_Begane_grond_souterrain	21-5-2021 14:34	1.790 kB
 5861723_1621607636188_446_500_TO_02_A0_2021-05-17_1e_verdieping_dak	21-5-2021 14:34	1.158 kB
 5861723_1621607636223_446_500_TO_03_A0_2021-05-17_Doorsneden	21-5-2021 14:34	428 kB
 5861723_1621607636240_446_500_TO_11_A0_2021-05-17_Brandcompartimenten	21-5-2021 14:34	743 kB
 5861723_1621607636265_446_500_TO_22_A0_2021-05-17_Bouwbesluit_tekening	21-5-2021 14:34	2.488 kB
 5861723_1621607636336_20210521_RO_Voorstraat_20-22_Spijkenisse	21-5-2021 14:34	15.476 kB

Voorschriften en mededelingen

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De aanvang van de ingebruikname van het perceel als bedrijfsfunctie dient ten minste zeven dagen voor aanvang te worden gemeld via www.nissewaard.nl, via; >Wonen, Bouwen en Verhuizen > Bouwvergunning > Melden bouw- of sloopwerkzaamheden;
2. U dient het werk uit te voeren volgens het bijgaande gewaarmerkte bouwplan met inachtneming van de wijzigingen en/of aanvullingen die in rood zijn aangegeven. Bij de uitvoering dient u de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 in acht nemen;
3. In artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 genoemde bouwveiligheidsplan dient uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden aan het cluster Toezicht en Handhaving van het team VTH te worden overlegd. Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hier goedkeuring van het cluster Toezicht en Handhaving verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met onze buiteninspecteur dhr. A. Doolaar, telefoonnummer 0181-696426;
4. Bij constructieve wijzigingen dient u de constructieve berekeningen en/of tekeningen in te dienen. Deze gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, aan het cluster Constructie van het team Vergunningen te worden overlegd (via Omgevingsloket.nl). Met de werkzaamheden mag niet worden aangevangen voordat hierop van het cluster Constructie goedkeuring verkregen is. U kunt voor meer informatie contact opnemen met onze constructeur dhr. A. el Safty, telefoonnummer 0181-696426;

5. Nieuwe realisaties in het centrum komen namelijk niet in aanmerking voor een straatvergunning. De bewoners van de woningen dienen een abonnement af te sluiten bij een parkeergarage.
6. Gelet op de zorgplicht op basis van de Wet natuurbescherming dient u voorafgaand aan de werkzaamheden te onderzoeken of er nesten enzovoort van beschermde dieren worden verstoord tijdens de werkzaamheden (bijvoorbeeld tijdens het broeden of winterslaap). Indien dit het geval blijkt te zijn, heeft u naast deze omgevingmelding, tevens een ontheffing of vrijstelling van de Wet natuurbescherming nodig.

Inwerkingtreding besluit

Overeenkomstig artikel 6.1, lid 2 van de Wabo treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Beroep en voorlopige voorziening

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbende(n). Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Het beroepschrift moet binnen 6 weken na de openbare bekendmaking van het besluit (de omgevingsvergunning) ingediend zijn bij voornoemde rechtbank. Voor de behandeling van een beroepschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Het indienen van beroep schorst niet de werking van het besluit. In spoedeisende gevallen kunt u of een (derde)belanghebbende(n) een voorlopige voorziening aanvragen bij de Rechtbank Rotterdam, onder vermelding van voorlopige voorzieningen, Postbus 50951, 3007 BM, te Rotterdam. Een voorlopige voorziening kan uitsluitend worden aangevraagd als ook beroep tegen dit besluit is ingesteld. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen door de bestuursrechter. Voor de behandeling van een verzoekschrift worden door de rechtbank kosten in rekening gebracht.

Nissewaard,

Namens burgemeester en wethouders voornoemd,

Handtekening

mr. drs. Linda van der Lugt
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Eenheid Ruimtelijk Beheer