



Ontwerp Omgevingsvergunning

- Omgevingsplanactiviteit
 - Bouwwerken
- Rijksmonumentenactiviteit
- Bouwactiviteit (technisch)

Besluit maatwerkvoorschrift

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl
Namens:	Het college van burgemeester en wethouders
Kenmerk:	Z2025-003952/2025090500735/OMV.25.09.00069
Datum:	
Aanvrager:	Stichting BOOR Schiekade 34 3032 AJ Rotterdam
Alleen digitaal verstuurd:	
Opmerkingen:	-



Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning
- 3 Besluit maatwerkvoorschrift
- 4 Ondertekening
- 5 Inwerkingtreding
- 6 Project
- 7 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)
 - 7.1 Voorschriften Opa – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)
- 8 Voorschriften Rijksmonumentenactiviteit
 - 8.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens
 - 8.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik
- 9 Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'
 - 9.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens
 - 9.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik
- 10 Maatwerkvoorschrift
 - 10.1 Maatwerkvoorschrift nog aan te leveren gegevens
 - 10.2 Maatwerkvoorschrift uitvoering
- 11 Overige vergunningen en aandachtspunten
 - 11.1 Overige vergunningen en/of meldingen
 - 11.2 Aandachtspunten
- 12 Procedure
- 13 Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)
 - 13.1 Omgevingsplanactiviteit – Algemeen toetskader
 - 13.2 Omgevingsplanactiviteit – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)
- 14 Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit
- 15 Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)
- 16 Documenten behorend bij dit besluit
- 17 Rechtsmiddelen
 - 17.1 Beroep
 - 17.2 Voorlopige voorziening
- 18 Afkortingen & websites



1 Aanvraag

Op 5 september 2025 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet (hierna Ow), ontvangen voor:

- Omgevingsplanactiviteit
 - Bouwwerken
- Rijksmonumentenactiviteit
- Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zwartewaalstraat 28-38, 3081 HZ in Rotterdam. Het project betreft het vergroten met een centrale entree en aanpassen van een bestaand schoolgebouw aan een veranderd programma. Het pand is een rijksmonument (monumentnummer: 529867).

2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor:

- Omgevingsplanactiviteit (Opa)
 - Bouwwerken *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder a)*
- Rijksmonumentenactiviteit *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder b)*
- Bouwactiviteit (technisch) *(Grondslag: Ow, artikel 5.1, tweede lid, onder a)*

Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

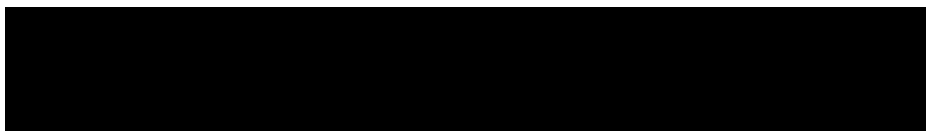
3 Besluit maatwerkvoorschrift

Wij besluiten een maatwerkvoorschrift op te leggen over veiligheid en gezondheid in de directe omgeving. *(Grondslag: Bbl, artikel 7.5)*

Het maatwerkvoorschrift is opgenomen in een apart hoofdstuk in dit document.

4 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,
namens deze,
concerndirecteur Stadsontwikkeling,
voor deze,





5 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag dat het besluit ter inzage is gelegd. (*Grondslag: Ow, artikel 16.79, tweede lid en vierde lid*)

Bent u het niet eens met een of beide besluiten? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document. Let op: in het bezwaarschrift moet u duidelijk aangeven tegen welk besluit u bezwaar heeft.

Er mag niet gestart worden met de uitvoering van het project als:

- Er nog andere vergunningen en/of meldingen nodig zijn;
 - De vergunningen en/of meldingen niet met elkaar in overeenstemming zijn.
- Zie hiervoor paragraaf 'Overige vergunningen en/of meldingen'.

Aanvang van het gebruik en/of bouwwerkzaamheden moeten tijdig vooraf worden gemeld, zie 'Start en gereedmelding werkzaamheden' bij de 'Aandachtspunten'.

6 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zwartewaalstraat 28-38, 3081 HZ te Rotterdam. Het project betreft het vergroten met een centrale entree en aanpassen van een bestaand schoolgebouw aan een veranderd programma. Het pand is een rijksmonument (monumentnummer: 529867).

Het grote schoolensemble bestaat uit een aantal geschakelde bouwvolumes en kent momenteel twee hoofdgebruikers. Er is ruimtelijk geen sprake van één gebouw maar van een aaneenschakeling van meerdere bouwvolumes. Oorspronkelijk waren hierin 7 aparte scholen gehuisvest, ieder met een eigen entree.

Deze entrees bevinden zich veelal op de koppen van de gebouwen en waren gemarkeerd met een toren bij de hoofdgebouwen en/of een eenlaags uitgebouwd voorportaal. Bij de bouw in 1928 waren de 7 scholen onderling niet verbonden. Kort na de bouw werden de verdiepingen en begane grond van de hoofdgebouwen al met elkaar gelieerd.

Er wordt naar gestreefd om één centrale ruimte en nieuwe entree te maken. Deze wordt gesitueerd aan de parkzijde tussen de beide grootste bouwvolumes. Hiermee kunnen alle bouwdelen fysiek en organisatorisch met elkaar worden verbonden. In de organisatie van het gebouw zal de aula in het oorspronkelijke, als sporthal in gebruik zijnde gedeelte, een centrale plaats krijgen. In het hoge nieuwe entreevolume zal op 1e verdiepningsniveau een hellingbaan/flauw hellend verbindingsgang worden gerealiseerd tussen de beide hoofdgebouwen.

In het zuidelijk hoofdgebouw worden de bestaande 'liggende' dakkapellen vervangen door in het dakvlak liggende dakramen.

In de gevel van het eenlaagse gebouw (oost-westrichting) worden 9 extra vensters toegevoegd.



Verder worden de gebouwen verduurzaamd, waarbij enkele andere raamkozijnen en isolerend glas en een nieuw luchtbehandelingssysteem de meest verstreckende ingrepen zijn. In de kap zullen de luchtbehandelingskasten worden geplaatst.

In dit kader wordt de laagbouwvleugel (kleuterschool en kinderopvang) voorzien van 81 zonnepanelen in de kleur van de rode dakpannen.

7 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit (Opa)

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

7.1 Voorschriften Opa – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel. *(Grondslag: Ow, artikel 5.34)*

7.1.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl in het lopende dossier onder 2025090500735 (tenzij anders vermeld).

U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd, met in achtneming van het hoofdstuk “Overige vergunningen en aandachtspunten”.

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft welstand:

1. Minimaal zes weken vóór het bestellen van materialen dient het metselwerk, in combinatie met de voeg, op locatie ter beoordeling te worden voorgelegd;
2. Indien de school voornemens is een uiting van de schoolnaam op de buitengevel aan te brengen, dient een uitgewerkt voorstel ter beoordeling te worden voorgelegd;
3. Een aangepast voorstel voor de installaties en afwerking rondom, dient ter beoordeling te worden voorgelegd;
4. De nadere uitwerking van het nieuwe hekwerk ter plaatse van de poort dient ter beoordeling te worden voorgelegd;
5. Een proefopstelling van het kleurenpalet, gebaseerd op het kleurhistorisch onderzoek en betrekking hebbend op het schilderwerk van binnendeuren, kozijnen, klaslokalen en gangen, dient ter beoordeling te worden voorgelegd;
6. De uitwerking van de afwerking van de achterwand van de bestaande aanbouw in de binnenhof, nu aangeduid in wit met gekleurde vlakken, dient ter beoordeling te worden voorgelegd;



7. De volgende werktekeningen dienen ter nadere beoordeling te worden aangeleverd:
 - De aanpassingen aan de binnendeuren van de klaslokalen, waaronder de inpassing van glas in de bestaande deurbladen
 - De uitwerking van de nieuwe zitmeubels in de nissen van de gangen
 - De uitwerking van de nieuwe plafondconstructies in beide gymzalen, in relatie tot de aansluiting op de gevel en de bestaande voorzieningen.

8 Voorschriften Rijksmonumentenactiviteit

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

8.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl in het lopende dossier onder 2025090500735 (tenzij anders vermeld).

De aanvullende gegevens dienen ruim van te voren ter goedkeuring te worden voorgelegd aan bureau Monumenten & Cultuurhistorie vóórdat er begonnen wordt met de werkzaamheden:

1. Een bemonstering van de in te boeten stenen (blindnissen) en de gevelstenen voor de nieuwe entree/gemeenschappelijke ruimte (voormalig binnenterrein). Zijn bestaande stenen (t.b.v. de blindnissen) bruikbaar? Zo niet, nieuwe stenen bemonsteren daarbij aandacht voor:
 - a. Formaat
 - b. Kleur (nuance)
 - c. Oppervlakte uiterlijk (strengpers/ handvorm/ vormbak/ zaagsel)
 - d. Hardheid (kwaliteit van de steen in combinatie met de voegen)
2. Een bemonstering van de glaskeuze in een proefopstelling op het werk om de volgende onderdelen te beoordelen:
 - a. Kleur
 - b. Reflectie
 - c. Reliëf (getrokken glas)
 - d. Kleur van de kaderprofielen
3. Een werkplan en een proefopstelling met toelichting van een deskundige met betrekking tot het reinigen van de gevels; (BRL 2826-08);
4. Een of meerdere proefopstellingen van het kleurenpalet gebaseerd op het kleur-historisch onderzoek, gericht op het schilderwerk van de binnendeuren/kozijnen klaslokalen/gangen;



5. Werktekening van de aanpassing van de binnendeuren van de klaslokalen (o.a. inpassing glasvulling in de bestaande deur);
6. Werktekening van de nieuwe banken/zitmeubel in de nissen van de gangen;
7. Werktekening van het nieuwe plafondconstructies in beide gymzalen i.v.m. aansluiting op de gevel en bestaande voorzieningen;
8. Werktekening van de visuele afscherming van de warmtepompen op het platte dak voormalige kleedruimten bij de gymzalen;
9. Werktekening van het nieuwe hekwerk t.p.v. de hoofdentree;
10. Werktekening van de nieuwe gevelkozijnen in gevel plandeel C.
11. Er dient een uitgebreid werkplan ingediend te worden voor diverse planonderdelen waarbij moet worden aangegeven hoe dit onderdeel voorbereid, uitgevoerd en gecontroleerd wordt.
 - Restaureren wand- en vloerafwerkingen (in de gangen) schoonmaken/restaureren bestaand tegelwerk
 - Restaureren en terugbrengen van de historisch pannendaken op de tussenleden, dakkapellen gymzalen en de torens (URL 4014)
 - Restaureren van houtconstructies (URL 3001)
12. Een detailtekening van de 'technische' opzet van de hellende dakconstructie (bij voorkeur inclusief een waterkerende folie) zie de overwegingen van het advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op pagina 3 (onderdeel dakisolatie en voorzetwanden).

8.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

In het algemeen:

1. Een proefopstelling met mondelingen/ schriftelijke toelichting van een deskundige voor het nieuw aan te brengen metselwerk en voegwerk met daarbij aandacht voor:
 - Type voeg (knip/snij/platvol)
 - Afwerking (geborsteld/doorgestreken)
 - Samenstelling (verhouding en soorten cement/ kalk/ zand/ overige)
 - Hardheid t.o.v. de stenen
2. Een proefopstelling met mondelingen/ schriftelijke toelichting van een deskundige voor het nieuw aan te brengen metselwerk en voegwerk met daarbij aandacht voor:
 - Type voeg (knip/snij/platvol)
 - Afwerking (geborsteld/doorgestreken)
 - Samenstelling (verhouding en soorten cement/ kalk/zand/overige)
 - Hardheid t.o.v. de stenen



9 Voorschriften 'Bouwactiviteit (technisch)'

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

(Grondslag: Ow, artikel 5.34)

9.1 Voorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl in het lopende dossier onder 2025090500735 (tenzij anders vermeld). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd. *(Grondslag: Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, in combinatie met Omgevingsregeling, artikel 7.16)*

U moet nog de volgende gegevens (zoals berekeningen, tekeningen en (test)rapporten) indienen:

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
2. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
3. Productcertificaat brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie;
4. Certificaten van puilen, deuren en bouw delen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten:
30 WBDBO
60 WBDBO
Ra en/of R200-rookcriterium
5. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten:
ten minste 30 minuten

9.2 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Omvang van de brandmeldinstallatie

Het gebouw moet worden voorzien van een brandmeldinstallatie. De omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan:

- Voor wat betreft het compartiment van de onderwijsfunctie i.c.m. bijeenkomstfunctie van het kinderdagverblijf:
Volledige bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Voor wat betreft het compartiment van de onderwijsfunctie i.c.m. bijeenkomstfunctie:
Gedeeltelijke bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.
- Voor wat betreft de overige Onderwijsfunctie:
Niet automatische bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de brandmeldinstallatie zijn voorzien van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV inspectieschema Brandbeveiliging.



2. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie
De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.
3. Noodverlichting
De verlichting van de op tekening met NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de noodverlichtingsinstallatie zijn getest middels een lichtsterktemeting. Van deze meting moet een rapportage worden opgesteld. Deze rapportage moet aan ons worden aangeboden via <https://omgevingswet.overheid.nl>
4. Vluchtrouteaanduiding
De op tekening aangegeven vluchtrouteaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtrouteaanduidingen weer op basis van de bouwkundige aspecten van het gebouw. Het gebruik van het gebouw en de daarbij behorende nadere inrichting kan leiden tot nader vereiste aan te brengen vluchtrouteaanduidingen. Vluchtrouteaanduidingen in de met NV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
5. Vluchtdeuren
De op tekening met '\$' en 'PB' aangegeven deuren moeten over de minimaal vereiste breedte kunnen worden ontgrendeld en geopend, zonder dat gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of ander los voorwerp. (\$ / V= vluchtdeur voorzien van vluchtbeslag; PB= paniekdeur voorzien van paniekbeslag. De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
6. Brandslanghaspels
De op tekening aangegeven brandslanghaspels mogen een maximale lengte hebben van 30 meter en moeten een inwendige diameter hebben van 19 mm. De brandslanghaspels moeten op het drinkwaterleidingnet worden aangesloten en tegen vorst zijn beschermd.

10 Maatwerkvoorschrift

In het kader van veiligheid en gezondheid van de directe omgeving wordt het volgende maatwerkvoorschrift opgesteld. (*Grondslag: Bbl, artikel 7.5*)

10.1 Maatwerkvoorschrift nog aan te leveren gegevens

Voor aanvang werkzaamheden

Uiterlijk drie weken van tevoren, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens voor de start van de desbetreffende werkzaamheden aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via www.omgevingswet.overheid.nl in het lopende dossier onder (tenzij anders vermeld). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens



door ons zijn goedgekeurd. (Grondslag: Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, in combinatie met Omgevingsregeling, artikel 7.16)

U moet nog de volgende gegevens indienen:

Voor wat betreft de veiligheid en gezondheid van de directe omgeving:

1. Een veiligheidsplan.

In de door u opgegeven risicomatrix komt een score van minder dan 12 punten en geen enkele vraag is beantwoord met 4. Wij zien echter risico's op basis waarvan wij toch een veiligheidsplan verplichten voor dit bouwproject. (Grondslag: Bbl artikel 7.5 eerste en derde lid)

U moet voor de afstemming hiervan vroegtijdig contact opnemen met de buiteninspecteur van Bouw- en Woningtoezicht. Uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen wordt verzocht het veiligheidsplan uit te werken volgens de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid.

(Grondslag: Bbl artikel 7.5a en artikel 7.5b in samenhang met Bbl artikel 7.15 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)

De richtlijn is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>.

10.2 Maatwerkvoorschrift uitvoering

Voor wat betreft de stikstofemissie:

1. Maatregelen tegen stikstofemissie

U had gelijktijdig met de Bouwactiviteit, een beschrijving van de adequate maatregelen die u treft om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken bij het verrichten van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten indienen. (Grondslag: Bbl artikel 7.5c eerste lid, in combinatie met artikel 7.19a)

In het door u aangeleverde document blijkt dat er tijdens de werkzaamheden onder andere gebruik wordt gemaakt van materieel met een stageklasse IV.

De Routekaart schoon en emissieloos bouwen geeft aan dat middelzwaar tot zwaar materieel moet voldoen aan stageklasse IV met roetfilter.

Daarom schrijven wij u de onderstaande maatwerkvoorschriften voor.

Wij verplichten u daarom bij het verrichten van de bouw- en sloopwerkzaamheden van uw project adequate maatregelen te treffen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken. Dit houdt voor u in dit geval in dat het door u in te zetten middel zware tot zware materieel ook moet zijn voorzien van een roetfilter. (Grondslag: Bbl artikel 7.5 tweede lid en vierde lid)

De Routekaart schoon en emissieloos bouwen (SEB):

[https://cdn.opwegnaarseb.nl/media/Concept%20Routekaart%20SEB%20\(1\).pdf](https://cdn.opwegnaarseb.nl/media/Concept%20Routekaart%20SEB%20(1).pdf)



11 Overige vergunningen en aandachtspunten

11.1 Overige vergunningen en/of meldingen

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de overige benodigde vergunningen en/of meldingen voor het uitvoeren van het project.

1. Sloopmelding

Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (Grondslag: Bbl, artikel 7.10)

(= Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk))

2. Gebruiksmelding

Afhankelijk van het aantal personen dat aanwezig zal zijn in het bouwwerk moet u mogelijk een gebruiksmelding (brandveilig gebruik bouwwerken) indienen. Deze melding moet u ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk indienen via www.omgevingswet.overheid.nl. (Grondslag: Bbl, artikel 6.7)

(= Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding (Rijk))

3. Vergunning gebruik van de weg voor (bouw)werkzaamheden

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger, hijskraan of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling stadsbeheer. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-gebruik-weg>.

11.2 Aandachtspunten

1. Begin en beëindiging werkzaamheden

U moet het begin van de bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, uiterlijk twee werkdagen voordat u begint aan ons melden.

De beëindiging van de werkzaamheden wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden aan ons gemeld.

U dient deze informatie in op het omgevingsloket, www.omgevingswet.overheid.nl, door in het project van deze vergunningsaanvraag, bij “Kies activiteiten” de activiteit “Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk” te selecteren en de bijbehorende velden in te vullen. Bij “Verzoeknummer” vult u het verzoeknummer 2025090500735 in.

(Grondslag: Bbl, artikel 7.7) (= Bouwactiviteit (technisch) - Informatie (Rijk))

Alle later aan te leveren stukken moeten eveneens via het omgevingsloket te worden aangeboden via de betreffende bouwactiviteit.

2. Onvoorzienne werkzaamheden monument

Voor de uitvoering van werkzaamheden die niet onder deze vergunning vallen moet contact worden opgenomen met Bureau Monumenten & Cultuurhistorie, via e-mail bwt-monumenten@rotterdam.nl onder vermelding van het OMV-nummer en adres. Deze zal



beoordelen of nadere plangoedkeuring nodig is. Dit geldt ook als tijdens de uitvoering tot dan toe onbekende onderdelen van het monument, die mogelijk (cultuur)historische waarde bezitten, worden aangetroffen.

3. Beschermde plant- en diersoorten

Als er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Omgevingswet worden aangetroffen, moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Voor meer informatie over beschermde soorten verwijzen wij u naar:

<https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/activiteiten-natuur/flora-en-fauna-activiteit/rijksregels/>

4. Privaatrechtelijke (contractuele) verplichtingen

U heeft een besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen (publiekrecht). Houd er rekening mee dat anderen mogelijk (privaatrechtelijke) rechten hebben, (zoals een contract of notariële acte,) waardoor u ook van hen toestemming nodig heeft om uw project te realiseren. Controleer uw rechten en plichten volgens het Burgerlijk Wetboek (boek 5, [titel 4](#) e/o [titel 5](#)) en eventuele huur-, erfpacht- of eigendomscontracten/aktes. Deze staan los van het besluit op uw aanvraag. Een publiekrechtelijk besluit vervangt geen privaatrechtelijke toestemming. Zorg voordat u gaat beginnen voor de benodigde privaatrechtelijke toestemmingen. Bijvoorbeeld toestemming van een eigenaar, de VVE, de gemeente als eigenaar of via een kettingbeding of van een erfverpachter.

In het geval u privaatrechtelijke toestemming of ontheffing van de gemeente nodig heeft, neem dan contact op met de afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE) van de gemeente via: erfpacht@rotterdam.nl. Als de gemeente eigenaar is, kunt u daartoe contact opnemen met afdeling Vastgoed via: VGpublieksreactiesSO@rotterdam.nl

12 Procedure

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de door u ingediende aanvraag, de Ow en andere afgeleide regelgeving. In de betreffende onderdelen vindt u de overwegingen die tot het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning hebben geleid.

Uitgebreide procedure

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. (*Grondslag: Ow 16.65*)

Het project heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van XXXdatumXXX tot en met XXXdatumXXX ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/ geen zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

Er zijn voldoende gegevens en bescheiden aangeleverd, waardoor aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de aanvraagvereisten. (*Grondslag: Ow 16.55 en de Omgevingsregeling, hoofdstuk 7*)



Opschorting beslistermijn

Op 2 maart 2026 hebben wij, met instemming van de aanvrager, de beslistermijn met 3 maanden opgeschort. *(Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:15, tweede lid)*

13 Overwegingen Omgevingsplanactiviteit (Opa)

13.1 Omgevingsplanactiviteit – Algemeen toetskader

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan. *(Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikelen 6.31, 6.36 en 22.29 lid 1 onder c)*

13.1.1 Toets ruimtelijke regels

Het Omgevingsplan gemeente Rotterdam is van kracht voor dit project.

Gebied: Tarwewijk

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 12 Maatschappelijk - 1
- Artikel 25 Waarde - Archeologie 3
- Artikel 27 Waarde - Archeologie 5
- Maatvoering - maximum bebouwingspercentage: 40%
- Maatvoering - maximum bouwhoogte: 15 m
- Gebiedsaanduiding - geluidzone - industrie 1
- Gebiedsaanduiding - geluidzone - industrie 2

Het project voldoet aan de bovenstaande regels van het omgevingsplan.

Toets gestelde regels archeologie

Het project heeft geen gevolgen voor archeologie.

13.1.2 Parkeren

Het project moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

(Grondslag: omgevingsplan Rotterdam, 'Tarwewijk', artikel 39.1)

De 'Beleidsregel Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025' (hierna: beleidsregel) is van kracht. *(Grondslag: beleidsregel, artikel 3)*

Het project is hiermee niet in strijd, omdat het niet voorziet in een toename van de plaatselijke parkeerdruk.

13.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan het van toepassing zijnde omgevingsplan. Het project voldoet aan de planregels.



13.2 Omgevingsplanactiviteit – Bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan)

De aanvraag is voor wat betreft de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria uit het omgevingsplan. *(Grondslag: Ow artikel 5.21 in combinatie met Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel artikelen 6.31, 6.36 en 22.29 lid 1 onder c)*

13.2.1 Toets ruimtelijke regels

Zie 'Algemeen toetskader', 'Toets ruimtelijke regels' aan het begin van dit hoofdstuk.

13.2.2 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit (voormalig Welstand)

Het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Commissie OCER) voor het project is opgenomen in het hoofdstuk overwegingen van de Rijksmonumentenactiviteit.

13.2.3 Toets gestelde regels kwaliteit van de bodem

Bij de aanvraag is het stuk 'Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 SBO Sonnevank Zwartewaalstraat 28-38 te Rotterdam', d.d. 4 april 2025 met kenmerk ANL24-9386, ingediend en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem. De DCMR heeft aangegeven dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden.

De locatie is daarom geschikt bevonden voor het voorgenomen gebruik. *(Grondslag:*

Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 22.29, eerste lid onder c, onder 1^o)

14 Overwegingen Rijksmonumentenactiviteit

De aanvraag is voor wat betreft de Rijksmonumentenactiviteit getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. *(Grondslag: Ow, artikel 5.22 en Erfgoedwet, artikel 9.1)*

14.1.1 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit

Advies van de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam
Op 28 januari 2026 heeft de Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam een positief advies onder voorwaarden gegeven. Een afschrift van het advies is bij dit besluit gevoegd.

Advies van de staatsecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap
De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft op 6 maart 2026 positief onder voorwaarde geadviseerd. Een afschrift van het advies van de staatssecretaris aan de Gemeente Rotterdam is bij dit besluit gevoegd.

14.1.2 Motivering

Wij volgen de adviezen van de commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed en de staatssecretaris van Onderwijs Cultuur en Wetenschap.



De gebouwen zijn in haar hoofdvorm, architectuur en interieurafwerking nog herkenbaar en gaaf gebleven. Met name de tegellambriseringen en trappenhuizen zijn nagenoeg volledig behouden gebleven.

De corridor die de verbinding vormt tussen beide hoofdgebouwen is als brug opgenomen in de dubbelhoge ruimte van de nieuwe hoofdentree. De gevel van de entreehal wordt teruggelegd in de rooilijn van de hoofdgebouwen aan de Zwartewaalstraat. Er is voorgesteld om het entreegebouw en invulling van de binnenhof uit te voeren in een identieke steen qua formaat en textuur evenwel een tint lichter om het nieuwe volume 'herkenbaar' af te laten wijken van het bestaande gebouw. Dit is voorstelbaar.

De bestaande poort in de Zwartewaalstraat, waarvan de gemetselde penanten nog dateren uit de bouwtijd, blijft behouden. Het stalen hekwerk en de poort worden vernieuwd. Dit hekwerk is gelet op de vormgeving en verbindingen waarschijnlijk van recentere datum. Met het vervangen van het huidige hekwerk gaat geen historisch materiaal verloren. Door het dubbelhoge entreevolume zal een deel van beide kopgevels binnengevels worden. Met het komen te vervallen van de eerder voorgestelde witte banden op de kopgevels (volgens het conceptplan) blijft meer van het oorspronkelijke metselwerk zichtbaar.

In het ontwerp worden nieuwe deuren en ramen toegevoegd in de kopgevel van Zwartewaalstraat 28-38. Deze kopgevel is in de loop der tijd voorzien van meerdere kleinere houten vensters en een deur met trapbordesje. De ramen, die komen te vervallen, zullen als blindnissen worden uitgevoerd, zodat de oorspronkelijke vensters in het gevelbeeld herkenbaar blijven. Het metselwerk (blindnis) zal iets terugliggend t.o.v. het gevelvlak worden uitgevoerd. De kenmerkende lekdorpels en iets uitkragende tegels bij de lateien zullen zichtbaar blijven.

Er is met detailtekeningen inzicht verschaft over de aansluiting van de nieuwbouw op de gevels van de gymzalen en de tussenleden. Door het introduceren van een lagere bouwhoogte aan de randen blijft de nieuwbouw overal onder de bestaande gootlijnen. Mede door het niveauverschil (al bij de bouw aanwezig) tussen beide hoofdgebouwen en aansluitende tussenleden en gymzalen zijn de aansluitdetails onderling onontkoombaar verschillend. Dit wordt met name zichtbaar bij de aansluitingen op de lagere tussenleden. Op basis van de details lijkt in het plan voldoende te zijn ingespeeld op de verspringende gootlijn en de onderlinge verschillende vleugels.

De voorgestelde aanpassingen (restauratievisie) in het gevelvlak aan de Hoogvlietstraat zijde van de gymzalen is in het plan uitgewerkt. Er zal een 'secondaire' dubbele deur worden opgenomen in het gevelvlak. Dit komt op de plek van de oorspronkelijke poort, die in de loop der tijd is dichtgemetseld. De sporen (aanhelingen/inboetwerk) van deze ingreep zijn nu nog in het gevelmetselwerk zichtbaar.

In het kader van de frisse scholenaanpak is ook ingezet op verduurzamings-maatregelen. In dit kader is eerder een aparte omgevingsvergunning (OMV.25.05.00143) verleend voor het plaatsen van 6 luchtbehandelingskasten in de kapverdiepingen van de hoofdgebouwen. Ook zullen luchtbehandelingskasten worden geplaatst in de kappen aan de Hoogvlietstraat (kleedruimtes). In de kap zal voor de ventilatie een rooster worden geplaatst gelijkend op de roosters in de hoofddakvlakken (achterdakvlak). De roosters (1x1 meter) worden op kleur gebracht van de rode pannen.



Op het platte dak van de (voormalige) kleedruimten zullen drie warmtepompen worden geplaatst. De warmtepompen zullen worden omsloten/aan het zicht onttrokken door wanden van strekmetaal. Over de uitwerking van een scherm is een voorschrift opgenomen. De voorgestelde zonnepanelen (op de eenlaagse vleugel) richten zich naar het schoolplein en worden in de kleur van de onderliggende rode pannen uitgevoerd. Inzake afstand tot de nok, goot, kilkeper en Vlaamse gevel (aan de rechterzijde) wordt voldaan aan de richtlijnen voor zonnepanelen op Rotterdams erfgoed. In alle gevallen wordt met een maat van meer dan 0,5 meter voldoende afstand in acht genomen ten opzichte van de aansluitingen van het pannendak. Er is bewust gekozen voor een roodkleurig paneel. Hiermee wordt aangesloten op de richtlijnen van de RCE (Zonne-energie en uw monument). Dit is voorstelbaar

Over de aanpak van de gangen is gekozen voor behoud van de bestaande deur, waarbij het glasvlak binnen de bestaande deur (vervangen panelen door glas) wordt vergroot. In de nadere uitwerking van het plan wordt evenwel aandacht gevraagd voor de detaillering van de oorspronkelijke deuren zoals het behouden van de weldorpel. Op basis van het historisch kleurenonderzoek (13 maart 2025) is voorgesteld om de kleur van de binnendeuren/ramen, die in de loop der tijd zijn gewijzigd, weer terug te brengen naar de oorspronkelijke kleuren. Daarbij zullen de verschillende gebouwdelen ook onderling authentieke kleurverschillen in het interieur laten zien.

De oorspronkelijke tegellambrisering en bovenlichtramen blijven volledig behouden. In de bestaande nissen zullen (losse) zitmeubels met dito kussens worden geplaatst. Deze elementen zullen zo reversibel mogelijk geplaatst moeten worden om schade aan de tegellambriseringen te voorkomen. Hieromtrent is een voorschrift in de vergunning opgenomen.

Om de installaties (deels) aan het zicht te onttrekken en de akoestiek te verbeteren zullen de huidige verlaagde plafonds worden vervangen door een harde vilt lamellenplafond.

In de klaslokalen zullen ten behoeve van de luchtverversing tegen het plafond twee ronde ventilatiekanalen worden opgehangen. De kanalen zijn gepositioneerd ter plaatse van de penanten. Een deel van de wanden zal worden voorzien van een akoestische wandafwerking. Het glas zal worden vervangen binnen de bestaande (aangepaste) gevelkozijnen. De gevelwanden worden voorzien van voorzetwanden waarbij de sierlatten in de lokalen weer rondom worden teruggebracht of verplaatst.

De wijzigingen aan het daklandschap worden volgens de restauratievisie in het plan concreet gemaakt. De niet-oorspronkelijke zinken losanges op de laagbouw worden gewijzigd naar rode dakpannen overeenkomstig het oorspronkelijke plan van architect Van der Steur.

De dakkapellen in het rechter bouwdeel worden vervangen door dakramen, die in het vlak van het dak worden gelegd. Het linker bouwdeel zal ook worden voorzien van dakramen.

De oorspronkelijke goten lagen op de gevel, maar leiden al snel na de bouw tot vochtproblemen. Dit is kort na de bouw aangepast. Om de later naar buitengeplaatste gootconstructie minder prominent zichtbaar te maken zal de witte kleur van de boeidelen worden gewijzigd naar een kleur, die aansluit op het gevelmetselwerk.

Het schoolgebouw uit 1928 blijft door de samenvoeging en uitbreiding behouden voor onderwijsdoeleinden. De gevolgen voor het rijksmonument hebben vooral betrekking op de gehele organisatie en een toevoeging op het binnenterrein.



In de uitwerking van de plannen wordt verder vooral uitgegaan van behoud (zie binnendeuren en tegeltafels in de gangen).
De uitwerking van bepaalde onderdelen vraagt evenwel nog aandacht (inrichting zitmeubels, aanpassing binnendeuren, gevelmetselwerk en hekwerk).

Met inachtneming van de voorschriften wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voldoende rekening houdt met de monumentwaarden van het rijksmonument.

15 Overwegingen Bouwactiviteit (technisch)

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit bouwen getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (Grondslag: Ow artikel 5.20, 5.18 en Bkl, afdeling 8.3)

15.1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving (hierna: Bbl) met het volgende uitgangspunt:

- Verbouw (Grondslag: Bbl, hoofdstuk 5)

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bbl.

16 Documenten behorend bij dit besluit

De aanvraag is beoordeeld op basis van de onderstaande stukken. De documenten heeft u al in uw bezit.

Alleen de documenten gemarkeerd met "X" zijn bij dit besluit meegezonden. Deze bevatten correcties of betreffen stukken die nog niet in uw bezit zijn.

	Datum	Bestandsnaam	Docnum	
1	8-5-2026	BA-Bouwdeel B Gevels en doorsnede Nieuw_260121	D2026-169513	X
2	8-5-2026	BA-Bouwdeel A Gevels en doorsnede Nieuw_260121	D2026-169512	X
3	8-5-2026	BA-Bouwdeel C Gevels en doorsnede Nieuw_260121	D2026-169511	X
4	6-5-2026	Advies Cie O+CE Z2025-008959 OMV.25.09.00069 Zwartewaalstraat 38	D2026-168085	X
5	21-4-2026	5518-R-04-Ingrenen in bestaand_revB.pdf	D2026-160568	
6	21-4-2026	5518-TO_1V-B_Palenplan.pdf	D2026-160564	
7	21-4-2026	5518-UO-03-B Wapeningsberekening fundering.pdf	D2026-160563	
8	21-4-2026	5518-TO_001W-C_bg.pdf	D2026-160561	
9	21-4-2026	5518-TO_001V-C_bg.pdf	D2026-160560	
10	8-4-2026	5518 TO-01-A.pdf	D2026-152585	
11	8-4-2026	5518-TO_201V_2e verd.pdf	D2026-152584	
12	8-4-2026	5518-TO_101V-B_1e verd laag.pdf	D2026-152582	



13	8-4-2026	5518-TO_102V-B_1e verd hoog.pdf	D2026-152579	
14	8-4-2026	5518-TO_-01V-B Doorsnedes.pdf	D2026-152578	
15	8-4-2026	5518-TO-02-B Hoofdberekening nieuwbouw.pdf	D2026-152573	
16	23-3-2026	RCE advies 1812302 Hoogvlietstraat 43, 3081ST Rotterdam 529865.pdf	D2026-143124	X
17	25-2-2026	22367-1tubgi.pdf	D2026-128753	
18	25-2-2026	BA-Bouwdeel A plattegronden nieuw_260223.pdf	D2026-128750	
19	25-2-2026	BA-Bouwdeel B plattegronden nieuw_260223.pdf	D2026-128749	
20	25-2-2026	BA-Bouwdeel C plattegronden nieuw_260223.pdf	D2026-128747	
21	22-1-2026	BA-Bouwdeel A Sloop.pdf	D2026-109810	
22	22-1-2026	BA-743 Wandafwerkingen_260121.pdf	D2026-109807	
23	22-1-2026	BA-Bouwdeel B Sloop_260121.pdf	D2026-109806	
24	22-1-2026	BA-700_MAK-lijst interieur_260116.pdf	D2026-109805	
25	22-1-2026	BA-Bouwdeel A Sloop_260121.pdf	D2026-109804	
26	22-1-2026	BA-Bouwdeel A Bestaand_260121.pdf	D2026-109803	
27	22-1-2026	BA-Bouwdeel B Bestaand_260121.pdf	D2026-109801	
28	22-1-2026	BA-701_MAK-lijst exterieur_260116.pdf	D2026-109797	
29	22-1-2026	BA-Bouwdeel C Bestaand_260121.pdf	D2026-109794	
30	22-1-2026	BA-401 principedetails verticaal bouwdeel A+C1 nieuw_260121.pdf	D2026-109791	
31	22-1-2026	BA-750 Fragmenten 3D_260121.pdf	D2026-109789	
32	22-1-2026	BA-742 vloerafwerking_260121.pdf	D2026-109785	
33	22-1-2026	BA-744 plafondafwerking_260121.pdf	D2026-109781	
34	22-1-2026	BA-752 Uitwerking dakramen_260121.pdf	D2026-109780	
35	24-10-2025	456_250425_DO restauratievisie LR.pdf	D2025-119110	
36	24-10-2025	3737_251021_ontwerpvisie scholencomplex Zwartewaalstraat.pdf	D2025-119109	
37	5-9-2025	3737_BA-316N Doorsnede C3 nieuw_250731.pdf	4651344	
38	5-9-2025	3737_BA-001N_situatie tekening nieuwe situatie_250731.pdf	4651343	
39	5-9-2025	3737_BA-103B_Plattegrond dak + zolder bestaand_250731.pdf	4651341	
40	5-9-2025	3737_BA-312B Doorsnede B1 bestaand_250731.pdf	4651340	
41	5-9-2025	3737_BA-313N Doorsnede B2 nieuw_250731.pdf	4651338	
42	5-9-2025	3737_BA-744 Plafondafwerking_250731.pdf	4651337	
43	5-9-2025	3737_BA-100B_Plattegrond begane grond bestaand_250731.pdf	4651336	
44	5-9-2025	3737_BA-101S_Plattegrond 1e verdieping sloop_250731.pdf	4651335	
45	5-9-2025	3737_BA-201S_Gevelaanzichten zijgevels sloop_250731.pdf	4651334	
46	5-9-2025	3737_BA-102B_Plattegrond 2e verdieping bestaand_250731.pdf	4651333	
47	5-9-2025	3737_BA-001B_situatie tekening bestaande situatie_250731.pdf	4651332	
48	5-9-2025	3737_BA-403 Principedetails middengebied.pdf	4651330	
49	5-9-2025	3737_BA-750 Wijzigingen gevelopeningen_250731.pdf	4651329	
50	5-9-2025	3737_BA-310B Doorsnede A1 bestaand_250731.pdf	4651331	



51	5-9-2025	3737_BA-100S_Plattegrond begane grond sloop_250731.pdf	4651327	
52	5-9-2025	3737_BA-742_Vloerafwerking_250731.pdf	4651325	
53	5-9-2025	3737_BA-702_Lokalen interieur_250731.pdf	4651323	
54	5-9-2025	3737_BA-103S_Plattegrond dak + zolder sloop_250731.pdf	4651321	
55	5-9-2025	3737_BA-314N_Doorsnede C1 nieuw_250103.pdf	4651320	
56	5-9-2025	3737_BA-200B_Gevelaanzichten voor- en achtergevel bestaand_250731.pdf	4651319	
57	5-9-2025	3737_BA-401_Principedetails 38 verticaal nieuw_250731.pdf	4651318	
58	5-9-2025	3737_BA-600_MAK-lijst interieur_250731.pdf	4651317	
59	5-9-2025	3737_BA-310N_Doorsnede A1 nieuw_240731.pdf	4651316	
60	5-9-2025	3737_BA-316B_Doorsnede C3 bestaand_250731.pdf	4651315	
61	5-9-2025	1006.01_VO_PLN_GLOBE_IP_01_A1_OVERZICHTSTEKENING.pdf	4651313	
62	5-9-2025	3737_BA-314B_Doorsnede C1 bestaand_250731.pdf	4651311	
63	5-9-2025	3737_BA-102N_Plattegrond 2e verdieping nieuw_250731.pdf	4651310	
64	5-9-2025	3737_BA-315N_Doorsnede C2 nieuw_250731.pdf	4651309	
65	5-9-2025	3737_BA-103N_Plattegrond dak + zolder nieuw_250811.pdf	4651312	
66	5-9-2025	3737_BA-200N_Gevelaanzichten voor- en achtergevel nieuw_250731.pdf	4651308	
67	5-9-2025	3737_BA-475_Aanpassingen dakgoten en windveren_250731.pdf	4651306	
68	5-9-2025	3737_BA-313B_Doorsnede B2 bestaand_250731.pdf	4651304	
69	5-9-2025	3737_BA-312N_Doorsnede B1 nieuw_250731.pdf	4651303	
70	5-9-2025	3737_BA-100N_Plattegrond begane grond nieuw_250811.pdf	4651302	
71	5-9-2025	1006.01_VO_PLN_GLOBE_IP_03_A3_PEUTERPLEIN.pdf	4651300	
72	5-9-2025	3737_BA-201N_Gevelaanzichten zijgevels nieuw_250731.pdf	4651299	
73	5-9-2025	3737_BA-701_Gangen interieur_250731.pdf	4651298	
74	5-9-2025	3737_BA-315B_Doorsnede C2 bestaand_250731.pdf	4651297	
75	5-9-2025	3737_250731_aanpak entree en hart.pdf	4651296	
76	5-9-2025	3737_BA-751_Uitwerking dakroosters_250731.pdf	4651295	
77	5-9-2025	3737_BA-101N_Plattegrond 1e verdieping nieuw_250731.pdf	4651294	
78	5-9-2025	1006.01_VO_PLN_GLOBE_IP_02_A3_MIDDENBOUWPLEIN.pdf	4651292	
79	5-9-2025	3737_BA-402_Principedetails 38 horizontaal nieuw_250731.pdf	4651291	
80	5-9-2025	3737_BA-000_Tekeningenlijst BA_250731.pdf	4651290	
81	5-9-2025	3737_BA-200S_Gevelaanzichten voor- en achtergevel sloop_250731.pdf	4651293	
82	5-9-2025	3737_BA-102S_Plattegrond 2e verdieping sloop_250731.pdf	4651289	



83	5-9-2025	3737_BA-201B_Gevelaanzichten zijgevels bestaand_250731.pdf	4651288	
84	5-9-2025	3737_BA-400_Principedetails 38 bestaand_250731.pdf	4651287	
85	5-9-2025	3737_BA-101B_Plattegrond 1e verdieping bestaand_250731.pdf	4651286	
86	5-9-2025	patio.jpg	4651285	
87	5-9-2025	entree 01 28.jpg	4651284	
88	5-9-2025	entree 38 02.jpg	4651283	
89	5-9-2025	dakkapellen.jpg	4651282	
90	5-9-2025	gymzalen 38.jpg	4651281	
91	5-9-2025	vlaamse gevel sport.jpg	4651280	
92	5-9-2025	trap 28.jpg	4651279	
93	5-9-2025	hvstraat.jpg	4651278	
94	5-9-2025	entree 38.jpg	4651277	
95	5-9-2025	WRK-250043-kleurhistorisch onderzoek.pdf	4651276	
96	5-9-2025	771 Rapportage Bouwhistorie 2023-10-16.pdf	4651275	
97	5-9-2025	23-0693R.pdf	4651274	
98	5-9-2025	520 Rapportage Bouwhistorie 2020 12 14.pdf	4651273	

17 Rechtsmiddelen

17.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroep schriftelijk indienen.

Deze omgevingsvergunning (met de bijbehorende bijlagen) ligt gedurende deze periode ter inzage bij Stadsontwikkeling in Rotterdam (na telefonische afspraak 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning (met bijbehorende bijlagen) is ook beschikbaar via de gemeentelijke website www.rotterdam.nl/rotterdambericht.

U moet het beroep schriftelijk of digitaal indienen. Een schriftelijk verzoek stuurt u aan:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

Uw digitale beroep schriftelijk dient u in via de website <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger> onder het kopje 'in (hoger) beroep tegen een beslissing van de overheid'. U heeft voor het digitaal indienen een DigiD-code of (als bedrijf) een E-herkenning nodig. Deze kunt u aanvragen op www.digid.nl, of www.eherkenning.nl.

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.



17.2 Voorlopige voorziening

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen. (*Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, hoofdstuk 8, titel 8.3*)

U moet het verzoek om een voorlopige voorziening schriftelijk of digitaal indienen. Een schriftelijk verzoek stuurt u aan:

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM ROTTERDAM

U digitale verzoek om een voorlopige voorziening dient u in via de website <https://www.rotterdam.nl/bezwaar-maken-tegen-omgevingsvergunning-bouwen> <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger> onder het kopje 'in (hoger) beroep tegen een beslissing van de overheid'. U heeft voor het digitaal indienen een DigiD-code of (als bedrijf) een E-herkenning nodig. Deze kunt u aanvragen via www.digid.nl of www.eherkenning.nl.

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

18 Afkortingen & websites

Afkorting	Toelichting	
AMvB	Algemene maatregel van bestuur	
APV	Algemene Plaatselijke Verordening (Rotterdam 2012; kies laatste geconsolideerde tekst) https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450	
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	
Awb	Algemene wet bestuursrecht https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01	
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving	= AMvB
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving (Vergelijkbaar met voormalige Bouwbesluit) https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01	= AMvB
Bkl	Besluit kwaliteit leefomgeving	= AMvB
"Bruidsschat"	Invoeringsbesluit Omgevingsbesluit, onderdeel van Omgevingsbesluit. → Omgevingsplan gemeente Rotterdam (via Omgevingsloket)	= AMvB
Commissie Ocer	Commissie voor Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Vergelijkbaar met voormalig Welstand)	
ETFAL	Evenwichtige toedeling van functie aan locaties (Vergelijkbaar met Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO))	
Omgevingsbesluit	Omgevingsbesluit	= AMvB
Opa	Omgevingsplanactiviteit	



	(Staat op het omgevingsloket als "Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning (Gemeente)")	
Ow	Omgevingswet https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0	
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	

Websites	Web adres
Omgevingsloket	https://omgevingswet.overheid.nl/home
Regels op de kaart	https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels (Vergelijkbaar met het voormalige Ruimtelijke Plannen, bevat ook Omgevingsplan gemeente Rotterdam)
Afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE)	https://www.rotterdam.nl/toestemming-aanvragen-herontwikkeling-vastgoed (De afdeling CBE van de gemeente Rotterdam behandelt verzoeken ten aanzien van de wijziging van gebruik, functie, grootte en/of bestemming van een opstal, bij erfpacht of eigendom op grond van een privaatrechtelijke verplichting jegens de gemeente. CBE is te bereiken via erfpacht@rotterdam.nl . Benader CBE tijdig zodat onnodige vertraging wordt voorkomen.)
IPLO, Informatiepunt leefomgeving	https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/ (Toelichtingen m.b.t. de Omgevingswet, Wet kwaliteitsborging bouwen en andere afgeleide wetgeving)

In wet-, besluit-, regeling- of APV-teksten:	In het omgevingsloket (bij "Aanvragen", "Mijn activiteiten")
Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot:	
▪ Bouwwerken	Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Afwijken regels omgevingsplan	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Werk of werkzaamheden uitvoeren	Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Slopen (Vergelijkbaar met voormalig slopen op grond van ruimtelijke regels / o.a. bestemmingsplan)	Bouwwerk slopen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Gemeentelijk monument	Aanvraag die betrekking heeft op een gemeentelijk monument - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg	Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Maken en veranderen van een uitweg	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Kappen	Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning Gemeente
▪ Reclame	Handelsreclame maken of voeren - Aanvraag vergunning Gemeente



Rijksmonumentenactiviteit	Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument - Aanvraag vergunning Rijk
Bouwactiviteit	Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning Rijk
Begin en beëindiging werkzaamheden (Bij bouwactiviteit technisch, vergunning en melding)	Bouwactiviteit (technisch) – Informatie / Rijk
Bouwmelding (Wkb, bouwactiviteiten die onder het stelsel van kwaliteitsborging vallen)	Bouwactiviteit (technisch) - Melding Rijk
Sloopmelding (Meer dan 10 m ³ of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk