



## Ontwerp Omgevingsvergunning

- Omgevingsplanactiviteit
  - Bouwen
  - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
  - Kappen
  - Uitrit aanleggen of veranderen

Gemeente:	Rotterdam, Stadsontwikkeling, Bouw en woningtoezicht Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam Telefoon: 14010 E-mail: <a href="mailto:bwt-vergunningen@rotterdam.nl">bwt-vergunningen@rotterdam.nl</a>
Namens:	Het college van burgemeester en wethouders
Kenmerk:	Z2023-000378 / OMV.23.02.00247 / 7479995
Datum:	3 juli 2026
Aanvrager:	AVB T.a.v. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Alleen digitaal verstuurd:	Aanvrager, [REDACTED]
Opmerkingen:	N.V.T.



## Inhoudsopgave van besluit

- 1 Aanvraag
- 2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning
- 3 Inwerkingtreding
- 4 Project
- 5 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit
- 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'
- 5.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 5.3 Voorschriften activiteit 'Kappen'
- 6 Overige vergunningen en aandachtspunten
- 6.1 Overige vergunningen en/of meldingen
- 6.2 Aandachtspunten
- 7 Procedure
- 8 Overwegingen
- 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- 8.2 Activiteit 'Bouwen'
- 8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'
- 8.4 Activiteit 'Kappen'
- 9 Documenten behorend bij dit besluit
- 10 Rechtsmiddelen
- 10.1 Beroep
- 10.2 Voorlopige voorziening
- 11 Afkortingen & websites



## 1 Aanvraag

Op 17 februari 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), ontvangen voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Kappen;
- Uitrit aanleggen of veranderen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hamakerstraat 77, 3052JA in Rotterdam. Het project betreft het transformeren van de bestaande panden van Aafje naar appartementen, kinderdagverblijf en commerciële ruimten. Ook is het de bedoeling om een nieuw appartementsgebouw met parkeergarage te realiseren. In totaal worden 185 appartementen gerealiseerd.

Voor de realisatie van het plan is het ook de bedoeling om 39 bomen te kappen en nieuwe in-/uitrit aan te leggen.

## 2 Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Wij besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;  
*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, juncto artikel 3.10, eerste lid, onder a.)*
- Kappen;  
*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.2, eerste lid, onder g, juncto artikel 4:11b van de Algemene Plaatselijke Verordening van Rotterdam)*
- Uitrit aanleggen of veranderen.  
*(Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)*

Dit besluit lichten wij op de volgende pagina's toe. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan verwijzen wij u naar de 'Rechtsmiddelen' in dit document.

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

  
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*\*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet voorzien van een fysieke handtekening.*



### 3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij een voorlopige voorziening is ingediend. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, treedt dit besluit niet in werking voordat hierop is beslist.

*(Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 6.1, tweede lid, onder b)*

### 4 Project

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hamakerstraat 77, 3052JA in Rotterdam. Het project betreft het transformeren van de bestaande panden van Aafje naar appartementen, kinderdagverblijf en commerciële ruimten. Ook is het de bedoeling om een nieuw appartementsgebouw met parkeergarage te realiseren. In totaal worden 186 appartementen gerealiseerd.

Het nieuw appartementsgebouw heeft een afmeting van circa 39 x 21,5 x 33,7 meter. De parkeergarage wordt op het maaiveld niveau over 1 bouwlaag tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw gerealiseerd.

Voor de realisatie van het plan is het ook de bedoeling om 39 bomen te kappen en nieuwe in-/uitrit aan te leggen.

### 5 Voorschriften Omgevingsplanactiviteit

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

*(Grondslag: Wabo, artikel 2.22, tweede lid, derde lid en Regeling omgevingsrecht)*

#### 5.1 Voorschriften activiteit 'Bouwen'

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

##### 5.1.1 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl). U kunt pas beginnen met de desbetreffende werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.



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

Voor wat betreft de constructie (definitieve uitvoeringsdocumenten):

1. Een grondonderzoeksrapport en grondmechanisch advies t.b.v. de fundering;
2. De controleberekening van de bestaande constructie ter plaatse van de wijzigingen;
3. De gewichts- en stabiliteitsberekening;
4. De toe te passen palen en het palenplan;
5. De constructies van beton;
6. De constructies van metaal;
7. De constructies van hout;
8. De constructies van steenachtig materiaal;
9. De constructies van glas (inclusief voorgeschreven beproeving);
10. De constructies van geprefabriceerde elementen één en ander met inbegrip van bevestigingsmiddelen en (eventuele) hijsvoorzieningen.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Ontruimingsalarminstallatie (inclusief het PvE);
2. Brandmeldinstallatie (inclusief het PvE);
3. Droge blusleiding(en) (met capaciteitsberekening);
4. Sprinklerinstallatie PvE/BDB;
5. Certificaten van puien, deuren en bouw delen waarvoor eisen ten aanzien van de weerstand tegen rook, branddoorslag en brandoverslag gelden, te weten:
  - 30 WRD;
  - 30/ 60 WBDBO;
  - Ra en/of R200-rookcriterium;
6. Brandwerendheid voor de bouwconstructie, waarvoor een tijdsduur geldt met betrekking tot bezwijken, te weten: ten minste 30, 60, 90 en 120 minuten;
7. Huisinstallatie/type rookmelder.

Voor wat betreft de bouwplaats:

1. Een definitief veiligheidsplan. 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. (Deze is hier te vinden: <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>);(Grondslag: Bouwbesluit 2012, artikel 8.7 in samenhang met artikel 8.2 en de Landelijke Richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid versie 1.2 augustus 2018, paragraaf 6.2)
2. De bijzondere tijdelijke (hulp)constructies;
3. De kraanfundatie.

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

1. Geregistreerde en afgemelde BENG-berekening (met door BCRG goedgekeurde kwaliteitsverklaring voor de externe warmtelevering).



### 5.1.2 Voor oplevering / ingebruikname

Uiterlijk drie weken voor oplevering, tenzij een afwijkende termijn wordt genoemd, moeten onderstaande gegevens aan ons ter goedkeuring worden aangeboden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). U kunt pas het bouwwerk opleveren als u heeft voldaan aan alle voorschriften en de aanvullende gegevens door ons zijn goedgekeurd.

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

Voor wat betreft gezondheid en energiezuinigheid (bouwfysica):

- Meetrapportages, waaruit blijkt dat de volgende zaken aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voldoen:
  - De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k);
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke installatie-geluidsniveau (LI,A,k);
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveaoverschil (DnT,A,k), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contactgeluidsniveau (LnT,A), voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie;
  - De capaciteit van het ventilatiesysteem.

In overleg met de bouwinspecteur uitvoeringscontrole en de adviseur bouwfysica van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht moet een planning gemaakt worden van het aantal en de locatie van de uit te voeren metingen.

Het meetrapport moet minimaal bevatten:

- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- Geluidsbelastingen en vanuit het Bouwbesluit vereiste waarden van de gevelgeluidwering;
- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum calibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

De meetrapporten moeten vóór de eindoplevering ingediend en goedgekeurd zijn.

### 5.1.3 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

#### 1. Rooilijn / bebouwingsgrens

Het bouwproject moet worden opgetrokken binnen de door Stadsbeheer-Basisinformatie uit te zetten rooilijn en/of bebouwingsgrens. Daarvoor kunt u contact opnemen via telefoonnummer 010-4899494 en/of via e-mail [landmeten@rotterdam.nl](mailto:landmeten@rotterdam.nl). Ook moeten het bouwwerk en bouwperceel voldoen aan het door de gemeente vastgestelde uitgiftepeil ter plaatse, dat wil zeggen de maaiveldhoogte ten opzichte van NAP ter plaatse van de perceelgrenzen.



Het uitgiftepeil (en andere maatvoering) is opgenomen in het Stedenbouwkundig Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling-Ruimte & Wonen. Niet bij alle bouwprojecten wordt een SMP opgesteld. Als geen SMP wordt opgesteld, moet voor het uitgiftepeil contact worden opgenomen met de uitgiftepeilencommissie, via [uitgiftepeilen@rotterdam.nl](mailto:uitgiftepeilen@rotterdam.nl). Ook voor vragen over vastgestelde uitgiftepeilen kan contact worden opgenomen via dit e-mailadres. Tijdens het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens wijst Basisinformatie ook een vast hoogtepunt (t.o.v. NAP) aan, waarmee de hoogtes van het bouwwerk ten opzichte van uitgiftepeil kunnen worden uitgezet.

Voor wat betreft de brandveiligheid:

1. Omvang van de brandmeldinstallatie (garage)

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

- Volledig bewaking zonder doormelding naar de R.A.C.

2. Omvang van de ontruimingsalarminstallatie (garage)

De ontruimingsalarminstallatie moet zijn van het type B, luid alarm. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

3. Blusleiding

De op de tekening aangegeven voedingspunten van de droge leidingen moeten worden vastgesteld in overleg met de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de leidingen, inclusief de eventueel daarbij behorende pompinstallaties, met positief resultaat zijn getest. De resultaten van deze test moeten volgens bijlage A van NEN 1594 worden verwerkt in een keuringsrapport, volgens bijlage B van deze norm. U moet een kopie van het rapport aan ons aanbieden zodat wij kunnen beoordelen of de test is uitgevoerd door een deskundige.

4. Brandweerlift

De brandweerliften, inclusief de verkeersruimte als bedoeld in afdeling 2.16 van het Bouwbesluit, moeten voldoen aan NEN-EN 81-72 en hoofdstuk 17 van het boek 'Brandbeveiligingsinstallaties' van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Voordat u het gebouw in gebruik neemt moeten de brandweerliften door het Liftinstituut zijn goedgekeurd. Daarnaast moeten de voeding en de ventilatie moet door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond/ Regionale Brandweer met positief resultaat zijn getest.

5. Sprinklerinstallatie (garage)

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



6. Vluchtdeuren  
De op tekening met '\$', 'V', 'P' en/ of 'E' 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; P= paniekdeur voorzien van panieksluiting; E= deur voorzien van automatische bediening). De deuren moeten in de aangegeven richting draaien.
7. Noodverlichting (garage en fietsen stalling)  
De verlichting van de op tekening met ANV 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>
8. Vluchtrouteaanduiding (garage en fietsen stalling)  
De op tekening aangegeven vluchtwegaanduiding geeft de minimaal vereiste vluchtwegaanduidingen 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 vluchtwegaanduidingen.  
  
\*/in combinatie met noodverlichting/\*  
Vluchtwegaanduidingen in de met ANV aangegeven ruimten moeten zijn aangesloten op een voorziening voor noodstroom.
9. Brandslanghaspels (garage en fietsen stalling)  
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. Draagbare handblusmiddelen  
Het pand moet, in afstemming met het bevoegd gezag, worden voorzien van draagbare handblusmiddelen.
11. Rookmelders NEN 2555  
De op tekening met RM aangegeven ruimten moeten zijn voorzien van rookmelders. Deze rookmelders moeten onderling te zijn gekoppeld. Voordat u het gebouw in gebruik neemt moet de installatie door ons met positief resultaat zijn getest (zie bijlage).



## 5.2 Voorschriften activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

### 5.2.1 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. De gemeente voert de aanleg van de in-/uitrit voor u uit en zorgt ook voor het onderhoud van de in-/uitrit in de toekomst. U als vergunninghouder mag deze werkzaamheden niet zelf uitvoeren omdat de gemeente als wegeigenaar en wegbeheerder verantwoordelijk is voor de staat van de openbare weg. Voor informatie over de uitvoering van de werkzaamheden kunt u contact opnemen met het cluster Stadsbeheer, gebied Hillegersberg Het telefoonnummer van het gebiedskantoor is 010 2670000 keuze 5 en het e-mail is GebiedskantoorNoordWest@rotterdam.nl. Na afloop van de werkzaamheden ontvangt u van ons een nota. U dient de nota binnen 4 weken na verzending te betalen.
2. Naast de kosten voor het aanleggen van de in-/uitrit en onderhoud daarvan dient u ook legeskosten te voldoen.
3. De gemeente zal de in-/uitrit niet eerder voor u aanleggen dan nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken. Indien een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter, zal de gemeente pas na afwijzing van dit verzoek door de rechter aan de werkzaamheden beginnen.
4. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente, worden getoond.
5. Als u de in-/uitrit niet meer gebruikt dient u het gebiedskantoor Hillegersberg hiervan schriftelijk in kennis stellen. De kosten voor het verwijderen van de in-/uitritten komen voor uw rekening.
6. Eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte die nodig zijn ten behoeve van de in-/uitrit worden door de gemeente uitgevoerd op kosten van de aanvrager. Daarvoor dient contact te worden opgenomen met het Gebiedskantoor.
7. Indien er ten behoeve van de aanleg van de in-en uitrit houtopstand of hagen verwijderd dienen te worden welke vergunning plichtig is, dan moet u daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen. Aanleg van de in- en uitrit kan pas gerealiseerd worden als deze eventuele kapvergunning onherroepelijk is.



## 5.3 Voorschriften activiteit 'Kappen'

De volgende voorschriften zijn verbonden aan dit onderdeel.

### 5.3.1 Voorschriften uitvoering en/of gebruik

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

1. U mag pas gebruik maken van deze vergunning nadat de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken. Indien tegen deze vergunning een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzieningenrechter, mag u pas gebruik maken van deze vergunning als de voorzieningenrechter het verzoek heeft afgewezen;
2. De omgevingsvergunning moet door de vergunninghouder op aanvraag aan de politie, dan wel aan vertegenwoordigers van de bevoegde organen van de gemeente zowel direct voorafgaand als tijdens de kapactiviteiten, alsmede achteraf, getoond kunnen worden;
3. U moet de werkzaamheden uitvoeren binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen;
4. Er wordt u een herplantplicht opgelegd voor minimaal 39 bomen met een minimaal te bereiken kroondiameter van 4 - 8 meter (2e grootte), op basis van artikel 4:11f van de APV van Rotterdam. De stamomtrek van de bomen dient bij aanplant een minimale maat te hebben van 16/18 cm. De herplant moet worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van het project, in vakkundig voorbereide plantgaten. Als de herplant niet aanslaat moet in het daaropvolgende plantseizoen worden ingeboet.

## 6 Overige vergunningen en aandachtspunten

### 6.1 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. Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit  
Uit de aanvraag blijkt dat het project gevolgen heeft voor beschermde dieren en planten in het wild. U heeft een omgevingsvergunning nodig voor de flora en fauna-activiteit. Deze aanvraag moet u indienen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). (= Flora- en fauna-activiteit - Aanvraag vergunning (Rijk))
2. Sloopmelding  
Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl). (Grondslag: Bbl, artikel 7.10)  
(= Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - 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>.
4. KLIC-melding  
Als u de grond machinaal gaat roeren bent u verplicht voor aanvang van de werkzaamheden een klic-melding te doen. Na de melding ontvangt u kabel- en leidinginformatie van de plek waar u gaat graven. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.
5. Horeca  
U heeft (vermoedelijk) een exploitatievergunning nodig. Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/exploitatievergunning-aanvragen>
6. Vergunning inname openbare grond  
Voor het plaatsen van voorwerpen (zoals reclamezuilen en billboards, reclame-uitingen aan lichtmasten of bouwsteigers, straatmeubilair of fietsenstalling, plantenbakken, vlaggenmasten, etc.) op of boven de openbare weg heeft u een vergunning inname openbare grond nodig van Bureau Overige Vergunningen (Bouw- en Woningtoezicht). Hiervoor verwijzen wij u naar: <https://www.rotterdam.nl/loket/vergunning-inname-openbare-grond/>.

## 6.2 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](http://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 Z2023-000378 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. Archeologie  
In het geval van het aantreffen van toevallsvondsten moet melding worden gedaan bij het bevoegd gezag gemeente Rotterdam, Archeologie Rotterdam (BOOR), via telefoon 010-489 8500 of e-mail [archeologie@rotterdam.nl](mailto:archeologie@rotterdam.nl) onder vermelding van het adres.



### 3. Graven in de bodem

Als grond van de locatie wordt afgevoerd, moet dit gemeld worden volgens de wettelijke bepalingen. Bij het graven van meer dan 25 m<sup>3</sup> grond moet (voor zowel het graven in bodem met kwaliteit onder of gelijk, als boven, de interventiewaarde bodemkwaliteit) tenminste vier weken voor het begin van de activiteit bepaalde gegevens en bescheiden ingediend worden volgens de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). *(Grondslag: Bal, paragraaf 3.2.21 en 3.2.22)*

Bij het graven van grond boven de interventiewaarde bodemkwaliteit is tevens een melding nodig (milieubelastende activiteit 'graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'). Deze melding en het indienen van de informatie moet u doen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

Voor meer informatie over graven in de bodem bij meer dan 25 m<sup>3</sup> verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/milieubelastende-activiteiten-hoofdstuk-3-bal/>.

Voor het graven van een bodemvolume van 25 m<sup>3</sup> of minder (kleinschalig graven) gelden in sommige gevallen ook voorschriften en een informatieplicht. *(Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, paragraaf 22.3.7.2)*

Voor meer informatie over kleinschalig graven verwijzen wij u naar: <https://iplo.nl/thema/bodem/regelgeving/omgevingswet/wetsinstrumenten/omgevingsplan/kleinschalig-graven-bodem-25-m3/>

### 4. Beschermd 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/>

### 5. Mogelijke schade aan omliggende gebouwen

Door de uitvoering van het project kan schade ontstaan aan de omliggende gebouwen in de directe omgeving. Als hoofdregel geldt dat alleen degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt daarvoor aansprakelijk is.

Voorafgaand aan de bouw kan de aannemer door de eigenaren van deze gebouwen op voorhand aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die als gevolg van de bouwwerkzaamheden aan de omliggende gebouwen ontstaat, alsmede om een vooropnamerapport (een zogenaamde 'nulmeting') uit te laten voeren. Een dergelijke aansprakelijkstelling wordt ook wel een bouwexploit genoemd. Het is van groot belang dat de staat van de omliggende gebouwen wordt vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen, en dat dit wordt gemonitord gedurende de bouw en gebruiksfase. Als na de bouw schade aan de omliggende gebouwen wordt geconstateerd dan moet bewezen worden dat die schade voor de verbouwing niet aanwezig was.



## 6. Aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein

Gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen of plaatsen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In het geval dat het Bbl §3.4.2 of §4.4.3 niet van toepassing is, adviseren wij toch rekening te houden met de (toekomstige) aanleg van laadinfrastructuur op eigen terrein. De verwachting is dat rond 2050 vrijwel alle auto's elektrisch zijn aangedreven.

Voor gedeelde plekken betekent dit dat op de lange termijn 1 van de 5 parkeervakken zal moeten worden voorzien van een laadpunt en voor ongedeelde plekken alle vakken zullen moeten worden voorzien van een laadpunt. Door voldoende ruimte te reserveren voor (uitbreiding van) een aansluiting en kabelvoorbereidingen te treffen tussen de aansluiting en de parkeervakken is een plan voorbereid op deze groei. Zie ook: <https://www.rotterdam.nl/elektrisch-rijden>.

## 7. Parkeren

### - Artikel 16. Parkeervergunning op straat

Gebruikers van ontwikkelingen met een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregeling hebben ingevolge het Uitvoeringsbesluit parkeren in beginsel geen recht op een parkeervergunning op straat binnen het betaald parkeergebied. Dit geldt ook voor ontwikkelingen op locaties waar pas ná vergunningverlening betaald parkeren wordt ingevoerd. De ontwikkelaar informeert toekomstige eigenaren en gebruikers hierover tijdig en voldoende. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt wanneer het parkeren op straat wordt opgelost door toepassing van artikel 4, artikel 6, eerste lid, onderdeel b, artikel 8 of artikel 15. Bij het toepassen van artikel 15 wordt in de omgevingsvergunning gemotiveerd naar het parkeren op straat verwezen;

### - Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022, artikel 19, 17, artikel 3 lid 6 en bijlage 1 (ontwerpeisen fietsenstalling)

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) en bezoekers dient in beginsel binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd en te voldoen aan de ontwerpeisen (routing, hellingspercentage, sociale veiligheid, afstanden, etc.). Voor het fietsparkeren voor bezoekers is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% buitenmodelfietsen, waarvan 10% sterk afwijkende buitenmodelfietsen (scooters, bakfietsen, etc.), 15% beperkt afwijkende fietsen (elektrische fietsen, fietsen met kratjes, etc.) en 15% sterk of beperkt afwijkende fietsen (te bepalen op basis van doelgroep).

## 8. Kappen

Wij kunnen uw vergunning intrekken als er binnen één jaar na afgifte geen gebruik van is gemaakt.



9. Uitrिट aanleggen of veranderen  
De vergunning of ontheffing kan in voorkomende gevallen worden ingetrokken of gewijzigd. (Grondslag: Artikel 1:6 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Rotterdam 2012)
10. Ontheffing Wet natuurbescherming  
U moet de werkzaamheden uitvoeren binnen de regelgeving van de Wet natuurbescherming. Onder de Wet natuurbescherming moet u (laten) onderzoeken of ruimtelijke ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden. Denkt u hierbij aan de aanwezigheid van bijvoorbeeld (vogel) nesten of vleermuizen.
11. Vrijloopdeurdrangers  
De vrijloopdeurdrangers op de woningtoegangsdeuren worden, boven de wettelijke verplichtingen, conform de ingediende aanvraag bij brand automatisch in werking gesteld met rookmelders in de gemeenschappelijke verkeersruimte. Deze maatregel is vrijwillig en aanvullend, maar wordt sterk aanbevolen vanwege de verhoogde brandveiligheid.

## 7 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 **3 juli 2026** tot en met **14 augustus 2026** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

### Aanvullende gegevens

Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen. Op 7 maart 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 5 april 2023 ontvangen. (Grondslag: Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 in samenhang met artikel 4:15, eerste lid)

### 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)

### Verlengen beslistermijn

Op 17 april 2023 hebben wij de beslistermijn met zes weken verlengd. (Grondslag: Ow, artikel 16.64, tweede lid)



## 8 Overwegingen

### 8.1 Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

#### 8.1.1 Bestemmingsplan

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan Schiebroek.

De gronden zijn aangewezen voor:

- Artikel 23, Verkeer-erf;
- Artikel 29, Wonen-Bijzonder woongebouw;
- Artikel 33, Waarde Archeologie-3;
- Maatvoering, maximum bouwhoogte bij bestemming bijzonder woongebouw: 7,5 meter.

Het project voldoet niet aan de volgende regels:

- Artikel 23, omdat het nieuwe deel bebouwing wordt gebouwd op de bestemming Verkeer - Erf. Een appartementencomplex met een parkeergarage past hier niet in;
  - Artikel 29, omdat op deze bestemming geen zelfstandige woningen zijn toegestaan. Hier is alleen een gebouw ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden toegestaan;
- Artikel 39.7, omdat de maximale bouwhoogte van 7,5 meter wordt overschreden. Het nieuwe appartementencomplex met parkeergarage wordt ca. 33,7 meter hoog.

De regels uit het bestemmingsplan laten voor alle strijdigheden geen ruimte voor het toestaan van afwijking.

Toets gestelde regels archeologie

Vanwege de ligging op voor "Waarde Archeologie-3" bestemde gronden dient de aanvrager op grond van artikel 33.3.4 een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

De noodzaak van het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek in het kader van de voorgenomen grondwerkzaamheden is nader beoordeeld en naar aanleiding van de plannen zijn er geen redenen tot archeologisch vooronderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de projectlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis.

De beoordeling met motivering van Archeologie Rotterdam (BOOR) is opgenomen in de brief van 5 oktober 2022 onder kenmerk AS22/10810-22/0020370. Deze brief maakt onderdeel uit van dit besluit.



#### DCMR

Op 2 februari 2024 en op 31 maart 2026 heeft DCMR middels het m.e.r. beoordelingsbesluit en het hogere waarden besluit een positief advies gegeven op het plan. Deze besluiten maken onderdeel uit van dit besluit.

#### Gasemissie

Op 20 september 2023 is middels het meetrapport indicatieve metingen Schiehoven Rotterdam geconcludeerd dat op de beoogde op de planlocatie geen gasemissies zijn gemeten. Deze meetrapport maakt onderdeel uit van dit besluit.

#### Afwijkingsmogelijkheid

##### Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het is mogelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wanneer het besluit wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3)

#### Motivering

Aan het plan kan onder voorwaarden medewerking worden verleend, omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen bestaat. In de in 2019 vastgestelde 'Gebiedsvisie Schiebroek 2030' wordt de zone tussen het metrospoor en de Asserweg, vanwege de nabijheid van de HOV-haltes Melanchtonweg en Meijersplein, aangeduid als verdichtingszone. Dit is uiteindelijk ook overgenomen in de Rotterdamse Omgevingsvisie. Het plan aan de Hamakerstraat 77 is een uitvloeisel van deze wens tot verdichting. Voor de locatie is in 2022 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld. De huidige aanvraag is een directe vertaling van deze NvU en is in nauwe samenwerking met ontwikkelaar en architect tot stand gekomen.

In het voorstel gaan verdichten en vergroenen hand in hand. Het parkeren en de woontoren worden groen ingepast, de geparkeerde auto's worden zo veel als mogelijk aan het zicht onttrokken.

Het bestaande gebouw voldoet niet meer aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden aan een zorggebouw. Vanuit het principe van hergebruik en circulariteit is het positief dat het bestaande gebouw wordt getransformeerd, in plaats van sloop. Met de transformatie wordt gestalte gegeven aan de gemeentelijke wens om meer middeldure en dure woningen te realiseren.

De bouwhoogte is passend in relatie tot de overige bebouwing in Schiebroek-Zuid. Ook is de hoogte afgestemd met Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), om verstoring van de radar van Rotterdam-The Hague Airport te voorkomen. Om die reden wordt toepassing gegeven aan een afwijking van de regels uit het bestemmingsplan.



## 8.1.2 Parkeren

Locatie

### *Artikel 2. Gebiedstypen*

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is ook gelegen in het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam". De locatie van het plan ligt in gebiedstype C als bedoeld in artikel 2, tweede lid van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022.

Berekening nieuwe autoparkeereis

De autoparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens tabel 4.1 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 152 autoparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
40 tot 65 m <sup>2</sup>	101 woning(en)	0,60 per woning	60,60
65 tot 85 m <sup>2</sup>	66 woning(en)	1,00 per woning	66,00
85 tot 120 m <sup>2</sup>	18 woning(en)	1,40 per woning	25,20

Autoparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 152(151,80)

De autoparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 13 autoparkeerplaatsen. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

<u>Niet-Woonfunctie(s)</u>	<u>Aantal</u>	<u>Norm</u>	<u>Eis</u>
<i>Werken</i>			
Kantoor	750 m <sup>2</sup> bvo	1,20 per 100 m <sup>2</sup>	9,00
<i>Onderwijs</i>			
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	400 m <sup>2</sup> bvo	1,00 per 100 m <sup>2</sup>	4,00

Autoparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s) 13,00

Totale autoparkeereis (woonfunctie(s) + niet woonfunctie(s)) 165(164,80)

### *Artikel 5. Dubbelgebruik*

Bij deze bouwaanvraag is er sprake van verschillende functies. Daarbij zijn de parkeervoorzieningen toegankelijk voor alle mogelijke gebruikers. Er kan daarom een korting van 13,00 worden gegeven op de autoparkeereis. Er is besloten deze korting toe te kennen.



Functie	Eis	Werkdag-ochtend		Werkdag-middag		Werkdag-avond		Koopavond		Zaterdag-middag		Zaterdag-avond		Nacht	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)			
Woning bewoners	151,80	(50%)	75,90	(50%)	75,90	(90%)	136,62	(80%)	121,44	(60%)	91,08	(80%)	121,44	(100%)	151,80
Kantoor	9,00	(100%)	9,00	(100%)	9,00	(5%)	0,45	(5%)	0,45	(0%)	0,00	(0%)	0,00		
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	4,00	(100%)	4,00	(100%)	4,00	(0%)	0,00	(0%)	0,00	(0%)	0,00	(0%)	0,00		
<b>Totaal</b>			<b>88,90</b>		<b>88,90</b>		<b>137,07</b>		<b>121,89</b>		<b>91,08</b>		<b>121,44</b>		<b>151,80</b>

Autoparkeereis (maximum van de parkeervraag per dagdeel): 151,80

Autoparkeereis na correctie, dubbelgebruik 152(151,80)

*Artikel 12. Korting van de parkeereis voor gebouwen met bijbehorende of toegewezen parkeervoorziening: nabijheid OV-halte*

De ontwikkeling ligt binnen een straal van 0-400m (respectievelijk 300m) vanaf metrostation Meijersplein Hierdoor komt de ontwikkeling in aanmerking voor een korting op de autoparkeereis van 20%. Dit resulteert in een verlaging van 30,36. Er is besloten deze korting toe te kennen.

Autoparkeereis na korting, nabijheid OV-halte 121(121,44)

Parkeeroplossing autoparkeereis

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.*

Er zijn 121 autoparkeerplaatsen, waarvan 0 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en), beschikbaar op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de autoparkeereis van 121 waarvan 0 geormerkt als deelautoparkeerplaats(en).

Conclusie autoparkeereis

Het plan voldoet wel aan de autoparkeereis.

Berekening fietsparkeereis

De fietsparkeereis met betrekking tot woningen, is volgens bijlage 2 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 454 fietsparkeerplaatsen. De berekening van deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis
Appartement 40 tot 65 m <sup>2</sup>	101 woning(en)	2 per woning	202
Appartement 65 tot 85 m <sup>2</sup>	66 woning(en)	3 per woning	198
Appartement 85 tot 120 m <sup>2</sup>	18 woning(en)	3 per woning	54

Fietsparkeereis o.b.v. woonfunctie(s) 454

Fietsparkeereis woonfunctie(s) (incl. buitenmodelpercentages)

454 fietsparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp 273
- 30% beperkt afwijkend 136 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5 m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 45 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)



#### Parkeeroplossing fietsparkeereis (wonen)

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.*

Er zijn 506 fietsparkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, waarvan 298 reguliere fietsen, 159 beperkt afwijkende fietsen, 49 sterk afwijkende fietsen. Hiermee wordt kwantitatief voldaan aan de fietsparkeereis.

De fietsparkeereis met betrekking tot niet-woningen, is volgens tabel 4.3 uit De Beleidsregeling 2022, bepaald op 23 fietsparkeerplaatsen. Hiervan zijn 22 voor lang stallen en 1 voor kort stallen bedoeld. De berekening deze parkeereis ziet er als volgt uit:

Niet-Woonfunctie(s)	Aantal	Norm	Eis/bezoek
Kantoor	750 m <sup>2</sup> bvo	2,00 per 100 m <sup>2</sup>	15,00/0,75
<i>Onderwijs</i>			
Crèche, peuterspeelzaal, Kinderdagverblijf	400 m <sup>2</sup> bvo	1,90 per 100 m <sup>2</sup>	7,60/0,00
Fietsparkeereis o.b.v. niet-woonfunctie(s)			23(22,60)
<i>Waarvan aandeel kort stallen</i>			1(0,75)

#### Fietsparkeereis langparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

22 langparkeren (afgesloten, wind- en weersbestendig), waarvan:

- 60% reguliere fpp 13
- 30% beperkt afwijkend 4 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 5 (waarvan 3 bakfietsen) (parkeervakken met Afmetingen breedte van 1m)

#### Fietsparkeereis kortparkeren (incl. buitenmodelpercentages)

1 kortparkeren (openbaar toegankelijk), waarvan:

- 60% reguliere fpp 1
- 30% beperkt afwijkend 0 (parkeervakken met afmetingen breedte van 0,5m of rekken)
- 10% sterk afwijkend 0 (parkeervakken met afmetingen breedte van 1m)

#### Parkeeroplossing fietsparkeereis (niet-woningen)

*Artikel 3, lid 6 De parkeereis wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.*

Er zijn 64 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 48 reguliere fietsen, 14 beperkt afwijkende fietsen, 4 sterk afwijkende fietsen (2 binnen en 2 buiten). Hiermee wordt kwantitatief wel voldaan aan de fietsparkeereis.

#### *Artikel 19. Ontwerpkwaliteit van stallingen & Bijlage 1. Ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter*

Er wordt voldaan aan de kwaliteitseisen.

#### Conclusie fietsparkeereis

Het plan voldoet aan de fietsparkeereis.

*(Grondslagen: Parapluziening parkeernormering Rotterdam, de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 artikel 2, Artikel 3, Artikel 5, artikel 12 en Artikel 19)*



### 8.1.3 Conclusie

Uw aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Uw project voldoet niet aan de planregels. De activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is van toepassing. (*Grondslag: Wabo, artikel 2.1, eerste lid, onder c*)

Er wordt toepassing gegeven aan het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, zoals beschreven in de vorige paragrafen.

## 8.2 Activiteit 'Bouwen'

De aanvraag is voor wat betreft de activiteit 'Bouwen' getoetst aan de van toepassing zijnde beoordelingscriteria. (*Grondslag: Wabo artikel 2.10*)

### 8.2.1 Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 met de volgende uitgangspunt(en):

- Nieuwbouw en Verbouw;
- Gelijkwaardige maatregel.

Met inachtneming van de voorschriften bij deze vergunning in combinatie met de ondergenoemde opgenomen gelijkwaardige maatregelen heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

#### *Groot brandcompartiment NEN 6060*

Uw aanvraag voldoet niet aan de afdeling 'Beperking van uitbreiding van brand' van het Bouwbesluit, omdat de oppervlakte van het brandcompartiment de grenswaarde overschrijdt. Doordat de parkeergarage met zodanige voorzieningen (sprinklerinstallatie) wordt uitgevoerd dat een brand kan worden bestreden op een wijze die leidt tot een mate van brandveiligheid die gelijkwaardig aan de genoemde prestatie-eis.

(*Grondslag: Bouwbesluit 2012: artikel 2.83 (prestatie-eis) en artikel 1.3 (gelijkwaardigheid)*)

### 8.2.2 Bestemmingsplan

De toetsing van het project aan het bestemmingsplan is opgenomen bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

### 8.2.3 Toets gestelde regels omgevingskwaliteit (voormalig Welstand)

Op 3 maart 2026 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam (Commissie OCER) advies gegeven. Het standpunt is overgenomen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. (*Grondslag: Omgevingsplan gemeente Rotterdam, artikel 6.36*)

### 8.2.4 Toets gestelde regels kwaliteit van de bodem

Bij de aanvraag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en beoordeeld door de Milieudienst Rijnmond, DCMR Bodem. De DCMR heeft aangegeven dat de grond ter plaatse van de geplande hoogbouw en de verdiepte parkeerplaatsen is licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en naftaleen. Deze lichte verontreinigingen blijven onder de normen zodat er geen aanleiding is tot nader onderzoek. De locatie is niet asbestverdacht op basis van het uitgevoerde vooronderzoek en de bevindingen tijdens het veldwerk.



Er wordt voldaan aan de normen van de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit is geschikt voor het voorgenomen gebruik wonen zonder tuin.

### 8.3 Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De reden voor het aanleggen van een in-/uitrit ten behoeve van parkeerterrein op locatie Asserweg in Rotterdam. De in-/uitrit dient conform de situatietekening "20230308 In-uitrittekening.pdf bladzijde 2, onderste tekeningen" te worden aangelegd.

Uw aanvraag is getoetst op de volgende criteria:

- De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Rotterdam 2012

Op grond van artikel 2:12 lid 2 APV kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:

- a. De bruikbaarheid van de weg;
- b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Op 24 maart 2023 heeft de gemeente Rotterdam aangegeven geen weigeringsgronden te vinden in uw plan. De overwegingen hierbij zijn:

#### De bruikbaarheid van de weg

In het kader van de bruikbaarheid van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- Er geen verzamelpunt van afval (containers) verloren gaat;
- De doorstroming op een gebied ontsluitende weg of op een weg die deel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur niet negatief beïnvloed wordt;
- De bij het ontwerpen van de wijkstructuur gemaakte afbakening tussen voetgangers- en autogebied niet wordt aangetast;
- Aansluiting is op een straat met een maximumsnelheid van 30 km/h.

#### Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

In het kader van het veilig en doelmatig gebruik van de weg is er geen reden tot het geven van een negatief advies voor een inrit omdat:

- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 50 meter aansluit nabij een verkeersregelinstallatie;
- De in-/uitrit niet binnen een afstand van 5 meter aansluit op een kruispunt of T-splitsing;
- De in-/uitrit komen niet te liggen in of nabij een bocht, binnen 10 meter gemeten van het snijpunt van rijbaankanten;
- De in-/uitrit komen niet te liggen op de plaats van opstelstroken dan wel voorsorteervakken;
- De in-/uitrit komen niet te liggen op een plaats waar belemmeringen ontstaan voor het in- en uitrijden met een personenauto van één of meer bestaande garages;



- De in-/uitrit komen niet te liggen op een plaats waar de aanliggende rijbaan zodanig smal is dat de inrit wegens te beperkte manoeuvreerruimte met een personenauto niet direct kan worden ingereden;
- De in-/uitrit komen niet te liggen kort bij een helling van de weg, waardoor onoverzichtelijke en/of onveilige situaties kunnen ontstaan;
- Er geen gebruik wordt gemaakt van een fietsvoorziening of voetpad om de openbare ruimte en de parkeerplek op eigen terrein te bereiken;
- Er sprake is van voldoende zicht op het overige verkeer waardoor er geen onoverzichtelijke en/of onveilige verkeerssituaties kunnen ontstaan;
- Er staan geen lichtmast ter hoogte van de in-/uitritten.

#### De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De in-/uitrit wordt aangelegd volgens de geldende Standaard Wegenbouw Details van Rotterdam en is daarom passend in de omgeving.

#### De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

De aanleg van de in-/uitrit gaat niet ten koste de groenstructuur, zie hiervoor voorschrift 7.

De in artikel 2:12 lid 2 APV genoemde weigeringsgronden zijn voor dit plan niet van toepassing.

## 8.4 Activiteit 'Kappen'

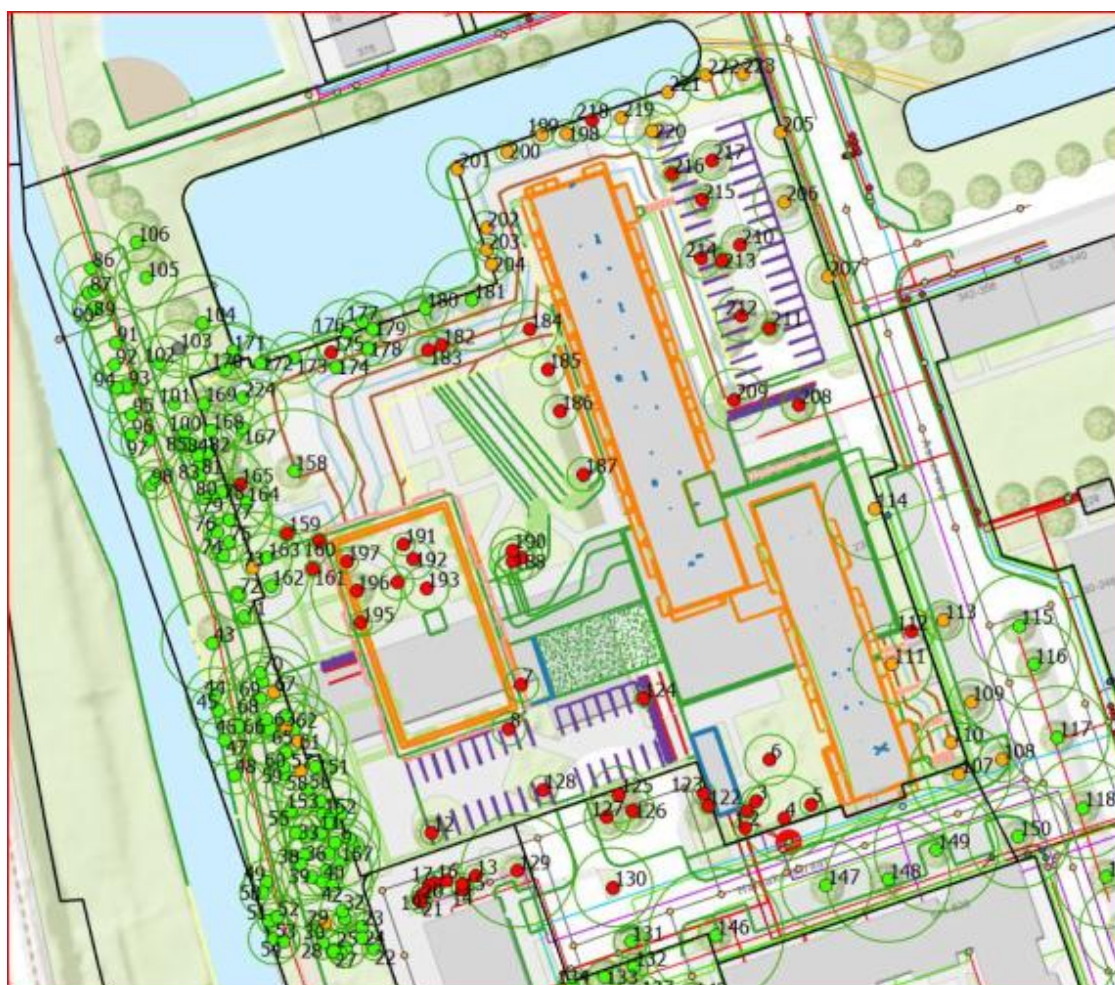
De reden voor uw aanvraag is het kappen van 39 bomen vanwege het plaatsen van een nieuw gebouw en renovatie van het bestaande gebouw.

De beslissing op uw aanvraag is genomen op basis van de volgende overwegingen:

- Het betreft een aanvraag voor het kappen van 39 bomen zoals op onderstaande lijst is weergegeven;
- De te kappen bomen staan op het terrein rondom de bestaande bebouwing van Hamakerstraat 77;
- Voor het bouwen van een nieuw gebouw en renovatie van de bestaande bebouwing is de kap van 39 bomen noodzakelijk, conform de Boom Effect Analyse Aafje Schiehoven Rotterdam 1292022;
- Verplanten van de houtopstanden is niet mogelijk vanwege de soort en de standplaats;
- Er is geen sprake van bijzondere of onvervangbare waarden van de genoemde houtopstand(en), artikel 4:11b lid 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Rotterdam (APV) (natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, waarden van stads- en dorpschoon en waarden voor recreatie en leefbaarheid);
- Het belang van de aanvrager om de nieuwbouw en renovatie van het bestaande gebouw te realiseren is groter dan het behoud van genoemde houtopstanden.



Boomnummer	Boomsoort	Stamdiam	Boomnummer	Boomsoort	Stamdiam
1	Venijnboom	25 cm	186	Valse christusdoorn cultivar	15 cm
2	Gewone lijsterbes	15 cm	187	Valse christusdoorn cultivar	15 cm
3	Gewone spar	15 cm	188	Zwarte kerspruim	15 cm
4	Hollandse iep cultivar	65 cm	189	Zwarte kerspruim	25 cm
5	Gewone esdoorn cultivar	15 cm	190	Zwarte kerspruim	25 cm
6	Sierkers species	25 cm	191	Nootka cypres	25 cm
7	Gewone els	25 cm	192	Zwarte kerspruim	15 cm
12	Eenstijlige meidoorn cultivar	15 cm	193	Lampionboom	15 cm
112	Sierkers species	15 cm	194	Reuzen zilverspar	25 cm
124	Westerse levensboom	15 cm	195	Kardinaalsmuts	25 cm
128	Kansenboom	15 cm	196	Nvt	15 cm
159	Gewone esdoorn cultivar	15 cm	197	Hollandse iep cultivar	45 cm
160	Gewone esdoorn cultivar	15 cm	208	Gewone es	45 cm
161	Gewone esdoorn cultivar	15 cm	210	Gewone es	45 cm
165	Ruwe berk cultivar	45 cm	212	Gewone es	15 cm
175	Ruwe berk cultivar	45 cm	213	Gewone es	25 cm
182	Appel species	85 cm	214	Gewone es	15 cm
183	Appel species	15 cm	216	Gewone es	15 cm
184	Appel species	15 cm	217	Gewone es	15 cm
185	Valse christusdoorn cultivar	25 cm			





## 9 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. Bij een bestandsgrootte van meer dan 10 MB worden deze via een aparte service verzonden, zodat u deze kunt downloaden.

Datum	Omschrijving	Documentnummer	
29-6-2026	HW Ontwerpbesluit Rdam Schiehoven april 2026-1	D2026-197637	X
26-6-2026	2024-03-14 V1.1 Toepassing vrijloopdrangers def-1-1	D2026-196848	X
26-6-2026	M.e.r. beoordelingsbesluit Aafje locatie Schiehaven Rotterdam Asserweg	D2026-196811	X
19-6-2026	BPC-Rappor-4e-zending_R004_02_0491070_beaordeling brandveiligheid nieuwbouw-1	D2026-192853	X
19-6-2026	BPC-Rapport-4e-zending_R005_02_0491070_beaordeling brandveiligheid Aafje	D2026-192854	X
19-6-2026	BPC-Tekening- 4e-zending_260615_N-02-PL-K-06A_Plattegronden Bestaand gebouw Aafje-100-1	D2026-192855	X
19-6-2026	BPC-Tekening-4e-zending_260615_N-02-PL-00-11_Plattegronden Nieuwbouw-100	D2026-192856	X
2-4-2026	260317_N-04-GE_Gevels-50-BG-wonigen_v2.pdf	D2026-150023	
2-4-2026	Toetsing BBL_Schiehoven_20260317_V2.pdf	D2026-150022	
3-3-2026	Advies Cie O+CE Z2023-000378 OMV.23.02.00247 Hamakerstraat 77	D2026-133105	X
29-1-2026	Bijlage IIb_Geluidnotitie V1.0_2025046.1.Schiehoven.Rotterdam_AG.pdf	D2026-114269	
29-1-2026	R074536aa.22gulmq.jjb_04_001_ruimtelijke onderbouwing.pdf	D2026-114268	
29-1-2026	Bijlage I_N001_03_074536aa_aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling.pdf	D2026-114265	
29-1-2026	Bijlage VI_V074536aa.22f3fmp.pvb_05_001_onderzoek stikstofdepositie.pdf	D2026-114261	
29-1-2026	251126_N-01-SI-01_Situatie-500.pdf	D2026-114257	
29-1-2026	251126_N-10-Area-BVO_500.pdf	D2026-114255	
29-1-2026	251126_N-03-DS-Doorsneden-100.pdf	D2026-114254	
29-1-2026	251126_N-04-GE_Gevels-100.pdf	D2026-114253	
29-1-2026	260119_N-06-DE-Details-5.pdf	D2026-114251	
29-1-2026	251126_N-05-FR-Fragmenten-20-50.pdf	D2026-114250	
29-1-2026	251126_N-10-Area-GO-VBR_500.pdf	D2026-114249	
29-1-2026	260119_N-07-M-Kleur-en Materiaalstaat.pdf	D2026-114248	
29-1-2026	CUR 5250 DO-01C.pdf	D2026-114227	



Datum	Omschrijving	Documentnummer	
29-1-2026	6422-221734-R01-v1.0-20230223.pdf	D2026-114217	
12-12-2023	Rapport V1.2_2020052.2.Schiehoven-Rotterdam AO_GG.pdf	4332202	
12-12-2023	Rapport 2022040.1.Schiehoven-Rotterdam_V1.3 AO_intern.pdf	4332201	
5-12-2023	Bijlage VII_20_AS22.10810-22.0020370 beoordeling na veldwerk BR766 Hamakerstraat Rdam_v2.pdf	4328799	
5-12-2023	Bijlage X_20230210 - Windonderzoek Aafje Schiehoven te Rotterdam_v2.pdf	4328796	
5-12-2023	Bijlage IVc_30520123M.1 v2.pdf	4328789	
5-12-2023	Bijlage III_BM5026 rapport V2 verkennend bodemonderzoek Hamakerstraat 77 Rotterdam_v2.pdf	4328785	
5-12-2023	Bijlage II_Rapport V1.2_2020052.1.Schiehoven- Rotterdam_Wgh_v2.pdf	4328784	
25-9-2023	2023-09-19 Meetrapport indicatieve metingen Schiehoven Rotterdam.pdf	4297559	
10-3-2023	20230308 In- en uitrit fotoblad_toelichting.pdf	4206001	
10-3-2023	20230308 In-uitrittekening.pdf	4205999	
17-2-2023	Bomen Effect Analyse Aafje Schiehoven Rotterdam 1292022.pdf	4195045	
17-2-2023	Aafje Schiehoven_boomtechnische expertise.pdf	4195041	
17-2-2023	22.T0904_Schiehoven_DO_ontw-D100 20230202.pdf	4195037	
17-2-2023	22.T0904 Aafje Schiehoven_DO met materialisering.pdf	4195027	



## 10 Rechtsmiddelen

### 10.1 Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift 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](http://www.rotterdam.nl/rotterdambericht).

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

Rechtbank Rotterdam  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 50951  
3007 BM ROTTERDAM

Uw digitale beroepschrift 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](http://www.digid.nl), of [www.eherkenning.nl](http://www.eherkenning.nl).

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

### 10.2 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](http://www.digid.nl) of [www.eherkenning.nl](http://www.eherkenning.nl).

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.



## 11 Afkortingen & websites

Afkorting	Toelichting	
AMvB	Algemene maatregel van bestuur	
APV	Algemene Plaatselijke Verordening (Rotterdam 2012; kies laatste geconsolideerde tekst) <a href="https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450">https://rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/351450</a>	
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming	
Awb	Algemene wet bestuursrecht <a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01">https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2023-08-01</a>	
Bal	Besluit activiteiten leefomgeving	= AMvB
Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving (Vergelijkbaar met voormalige Bouwbesluit) <a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297/2024-01-01</a>	= 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 <a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0">https://wetten.overheid.nl/BWBR0037885/2024-01-01/0</a>	
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	
Wkb	Wet kwaliteitsborging voor het bouwen	

Websites	Web adres
Omgevingsloket	<a href="https://omgevingswet.overheid.nl/home">https://omgevingswet.overheid.nl/home</a>
Regels op de kaart	<a href="https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels">https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels</a> (Vergelijkbaar met het voormalige Ruimtelijke Plannen, bevat ook Omgevingsplan gemeente Rotterdam)
Afdeling Contractbeheer en Erfpacht (CBE)	<a href="https://www.rotterdam.nl/toestemming-aanvragen-herontwikkeling-vastgoed">https://www.rotterdam.nl/toestemming-aanvragen-herontwikkeling-vastgoed</a> (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 <a href="mailto:erfpacht@rotterdam.nl">erfpacht@rotterdam.nl</a> . Benader CBE tijdig zodat onnodige vertraging wordt voorkomen.)
IPLO, Informatiepunt leefomgeving	<a href="https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/">https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/</a> (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:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bouwwerken</li> </ul>	Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afwijken regels omgevingsplan</li> </ul>	Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werk of werkzaamheden uitvoeren</li> </ul>	Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Slopen (Vergelijkbaar met voormalig slopen op grond van ruimtelijke regels / o.a. bestemmingsplan)</li> </ul>	Bouwwerk slopen - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemeentelijk monument</li> </ul>	Aanvraag die betrekking heeft op een gemeentelijk monument - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg</li> </ul>	Weg of spoorweg, zonder geluidproductieplafonds, aanleggen of wijzigen - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maken en veranderen van een uitweg</li> </ul>	Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kappen</li> </ul>	Boom kappen of houtopstand vellen - Aanvraag vergunning Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reclame</li> </ul>	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
Slopmelding (Meer dan 10 m <sup>3</sup> of asbest)	Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding Rijk