



Bezoekadres: : Wilhelminakade 179
3072 AP ROTTERDAM
Postadres: Postbus 6575
3002 AN ROTTERDAM

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bwt-vergunningen@rotterdam.nl

Definitief

Aan Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.
T.a.v. de heer S. Trouw
Postbus 1986
3000BZ Rotterdam

Inlichtingen: Dhr. Y. Cathalina
Afdeling: Bouw- en Woningtoezicht
Telefoon: 14010

Uw brief van: --
Uw kenmerk: --
Ons kenmerk: 1589211 /
OMV.14.12.00335 en 1589541 /
OMV.14.12.00336
Aantal bijlagen: 24
Betreft: besluit aanvraag
omgevingsvergunning
Datum: 14 december 2015

Geachte heer Trouw,

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvragen ontvangen voor het oprichten van 30 grondgebonden woningen (OMV.14.12.00335) en 33 grondgebonden woningen (OMV.14.12.00336) nabij de Peppelweg (Kadastraal perceelnummer 1836, sectie C). Op uw verzoek worden beide aanvragen samengevoegd in deze beschikking.

Wij hebben besloten u de vergunning te verlenen. Dit besluit lichten wij toe per onderdeel in de bijlagen.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met:

- Dhr. Y. Cathalina, +31 6 1391 5692, y.cathalina@rotterdam.nl

U kunt niet direct beginnen met de werkzaamheden. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de juridische bijsluiter.

Start werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet zijn voldaan aan de verderop genoemde voorschriften in deze vergunning. U moet de start van de werkzaamheden uiterlijk twee dagen voordat u begint aan ons melden. Hiervoor kunt u gebruik maken van de bijgevoegde formulier. Het formulier moet via www.omgevingsloket.nl onder vermelding van 'Aanvang bouwwerkzaamheden' met kenmerk 1589211 en 1589541 worden ingediend. Dit geldt ook voor de gereedmelding van de werkzaamheden. Alle later aan te leveren stukken dienen eveneens via het Omgevingsloket te worden aangeboden.

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

drs. M.J. Schotman,
afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht

*Dit document is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.



Blad: 2/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

Rechtsmiddelen

Voor informatie over de rechtsmiddelen die open staan tegen dit besluit verwijzen we u naar de juridische bijsluiter.



Blad: 3/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

Bouwen

Werkzaamheden

Uit de aanvragen blijkt dat het de bedoeling is om 63 grondgebonden woningen te realiseren. Deze aanvraag betreft fase 1 en 2 van het project "Lupine".

Overwegingen

Toets aan het bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Schiebroek-Noord' en heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken I'. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de uitwerkingsplicht.

Wij kunnen van de regels van het bestemmingsplan afwijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat.

U heeft een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze GRO maakt dan ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad is vereist. Uw aanvraag valt onder een van deze categorieën.

Het plan is ook voorgelegd aan de overlegpartners, deze hebben positief geadviseerd.

Advies van het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR)

Op 25 november 2015 heeft het BOOR ons in een archeologisch advies aangegeven dat er geen reden is tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek.

Het BOOR ziet naar aanleiding van de plannen geen reden tot archeologisch vervolgonderzoek (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek) op de planlocatie. De locatie kan voor de voorgenomen ontwikkeling worden vrijgegeven zonder archeologische bemoeienis. Het BOOR benadrukt dat er altijd rekening gehouden dient te worden met zogenaamde toevalsvondsten. Hiervan dient men op basis van de Monumentenwet 1988 het bevoegd gezag (de gemeente Rotterdam, voor deze het BOOR) te informeren.

Advies van de commissie voor Welstand en Monumenten

Op 24 augustus 2015 heeft de Commissie voor Welstand en Monumenten advies gegeven, het standpunt is overgenomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.



Blad: 4/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

Bodem

Uit de stukken blijkt dat er bij het realiseren van de aanvraag grondverzet zal plaatsvinden of dat er grond vrijkomt. De grond is mogelijk verontreinigd. In het nadere bodemonderzoek dienen de aandachtspunten te worden beschouwd. Eventuele verontreinigingslocaties zullen gesaneerd dan wel anderszins gemitigeerd moeten worden voordat u kunt beginnen met de werkzaamheden.

Voor meer informatie over bodemverontreiniging en de noodzakelijke procedures kunt u contact opnemen met de Bodemtelefoon 010- 246 8140 van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Parkeereis

In het plangebied van de woningbouw aan de Peppelweg wordt in totaal 90 appartementen en 5.900 m² bruto vloer oppervlak (bvo) aan detailhandel gesloopt. Op het vrijgekomen terrein zijn 63 grondgebonden woningen gepland. De winkels die nu nog in een gedeelte van de 5.900 m² detailhandel zitten, gaan verhuizen naar de leegstaande winkels in het oostelijke gedeelte van de Peppelweg.

Het verkeer dat door de woningbouwontwikkeling wordt gegenereerd, maakt gebruik van de direct omliggende wegen. Dat zijn met name de Peppelweg en Kastanjesingel. De verkeersaantrekkende werking van de detailhandel gelegen in het plangebied komt in de nieuwe situatie te vervallen. De woningbouwontwikkeling zorgt voor een verlichting van de parkeerdruk en een vermindering van het autoverkeer op de omliggende straten. Het bouwplan heeft geen toename van de te stellen parkeereis tot gevolg. (*Grondslag: Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid*)

Bouwbesluit 2012

De aanvraag heeft betrekking op nieuw te bouwen grondgebonden woningen waarvoor een waarborgcertificaat op basis van het keurmerk van de Stichting Garantiewoning is verstrekt. Hierdoor is artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet van toepassing. (*Grondslag: Besluit Uitvoering crisis- en herstelwet, paragraaf 3, artikel 6i*)

Voorschriften

Aan dit onderdeel van de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden. Aanvullende gegevens moeten uiterlijk drie weken van tevoren aan ons worden aangeboden via www.omgevingsloket.nl. Waar wordt gesproken over normen of regelgeving waaraan moet worden voldaan, betreft dit altijd de laatste uitgave. U kunt pas beginnen met de werkzaamheden als u heeft voldaan aan alle voorschriften.

1. Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat een verklaring is overlegd dat het bouwplan is geaccepteerd door de betreffende waarborginstelling. Uit deze verklaring moet blijken dat uw bouwplan preventief is getoetst en voldoet aan het Bouwbesluit. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Rotterdam



Blad: 5/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

2. Het bouwwerk moet worden opgetrokken in de door Stadsbeheer aan te wijzen rooilijn en/of bebouwingsgrens en/of volgens de maatvoering van het definitieve Stedenbouwkundige Maten Plan (SMP) van Stadsontwikkeling. Voor het uitzetten van de rooilijn en/of bebouwingsgrens kunt u contact opnemen met de afdeling Basisinformatie. Telefoonnummer 010-4899494 en/of via email maatvoeringgw@rotterdam.nl.

3. U moet nog de volgende gegevens indienen. Het kan daarbij gaan om berekeningen, tekeningen en (test)rapporten.

Voor wat betreft de **bouwplaats** gegevens over:

- de bouwmethode en de veiligheidsvoorzieningen (bouwveiligheidsplan);
- de kraanfundatie;
- de voorzieningen t.b.v. de bouwput;
- bijzondere tijdelijke constructies.
- het leidingverloop van de rioleringinstallatie.

4. U moet nog een onderzoeksrapport naar de gesteldheid van de bodem aanleveren. U mag pas starten met de bouw als de bodem geschikt is verklaard voor het beoogde gebruik. Het kan zijn dat de bodem hiervoor eerst gesaneerd moet worden.

Ter inzage legging.

Op uw aanvraag is op grond van artikel 3.10, lid 1, sub d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het plan heeft daarom met het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken van 11 september 2015 tot en met 22 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de als bijlage bijgesloten zienswijzenrapportage van reactie voorzien.

Op dit plan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. (Grondslag: Besluit Uitvoering crisis- en herstelwet, paragraaf 3, artikel 6i)

Besluit

Gelet op het bovenstaande verlenen wij u een omgevingsvergunning voor de activiteit **Bouwen**. (Grondslag: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van deze wet en de Bouwverordening Rotterdam 2012, artikel 2.5.30, eerste lid en Besluit Uitvoering crisis- en herstelwet, paragraaf 3, artikel 6i)

Bijlagen behorend bij deze vergunning

Ingediend	Documentnaam	Volgnr.
04-09-2015	Ruimtelijke onderbouwing	1751910
04-09-2015	Bodem	1751912
04-09-2015	Notitie lucht en geluid	1751913
04-09-2015	Externe veiligheid	1751914
04-09-2015	Natuurtoets	1751915



Blad: 6/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

04-09-2015	Archeologie	1751917
04-09-2015	Advies BOOR fase 5	1751919
04-09-2015	Advies BOOR fase 3 en 6	1751920
04-09-2015	Selectiebesluit BOOR fase 5	1751923
04-09-2015	Verkeer en parkeren	1751924
20-08-2015	Peppelweg-aanv-Details-150819-pdf	1740661
20-08-2015	Peppelweg-aanv-Situatie-150811-pdf	1740662
20-08-2015	Peppelweg-bwnr27-gevel-150818-pdf	1740663
20-08-2015	Peppelweg-bwnr35-gevel-150818-pdf	1740664
20-08-2015	Peppelweg-K-M-150819-pdf	1740665
25-08-2015	Welstand.def	1742805
28-08-2015	Peppelweg-Type-A-150612-pdf	1747154
28-08-2015	Peppelweg-Type-B1-150612-pdf	1747155
28-08-2015	Peppelweg-Type-B1-1-150612-pdf	1747156
28-08-2015	Peppelweg-Type-B2-150612-pdf	1747157
28-08-2015	Peppelweg-Type-C-150612-pdf	1747158
28-08-2015	Peppelweg-Type-D1-150612-pdf	1747159
28-08-2015	Peppelweg-Type-D2-150612-pdf	1747160
28-08-2015	Peppelweg-Type-E-150612-pdf	1747161

X: Dit document bevat in rood aangebrachte opmerkingen van de afdeling Bouw-en Woningtoezicht en is als bijlage toegevoegd bij de verzending van deze omgevingsvergunning.



Blad: 7/7

Kenmerk: 1589211 / OMV.14.12.00335

Juridische bijsluiter

Inwerkingtreding besluit

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)*

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen. U kunt alleen beroep aantekenen als u op tijd tegen het ontwerpbesluit zienswijzen heeft ingebracht, of als u aantoonst dat u hiertoe redelijkerwijs niet in staat bent geweest.

U moet het beroepschrift richten aan:

Rechtbank Rotterdam

sector Bestuursrecht

Postbus 50951

3007 BM ROTTERDAM

Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

Het beroepschrift heeft geen schorsende werking. U kunt daarom, als u beroep heeft ingesteld tegen de omgevingsvergunning, ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de hiervoor genoemde rechtbank. Hiervoor is griffierecht verschuldigd.

NB: Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Deze omgevingsvergunning tijdens deze periode met de bijbehorende stukken ligt ter inzage bij Cluster Stadsontwikkeling te Rotterdam (na telefonische afspraak: 010 – 489 5241). De omgevingsvergunning is tevens beschikbaar via www.rotterdam.nl/rotterdambericht/plannen in procedure.