

Van Pijkeren Woningbouw B.V.
De heer H J van Pijkeren
Hessenweg 10
7722 PK Dalfsen

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Z2023-00009972
ons kenmerk

21_0389
uw kenmerk

13 november 2023
datum

T. Pol
contactpersoon

Omgevingsvergunning verlenen regulier
onderwerp

Geachte heer van Pijkeren,

U heeft op 25 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 8 woningen aan Murmelliusstraat 4, 7412EM Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 16069). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 14 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 25 januari 2024 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.deventer.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 noemen?

Meld sloopwerkzaamheden

Wanneer er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingsloket.nl. In ieder bouwwerk die voor 1994 is gebouwd of verbouwd kan asbest aanwezig zijn. Bij verbouw en/of sloopwerkzaamheden aan zo'n bouwwerk moet altijd een asbestinventarisatierapport aanwezig zijn.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Openbare grond gebruiken

Gaat u bouwen, slopen of onderhoud plegen aan uw pand? En wilt u de stoep of een groenstrook gebruiken voor containers, steigers, hekken of loodsen? Of wilt u een (bouw)kraan plaatsen op de openbare weg? Doe dan eerst een melding ingebruikname openbare grond. U hoort van ons of u de grond mag gebruiken en onder welke voorwaarden. Soms moet eerst een verkeersbesluit worden genomen voordat u een container, hekwerk of bouwkraan tijdelijk op de straat mag zetten. Kijk voor meer informatie op www.deventer.nl/gemeenteground.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Thymen Pol, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00009972 noemen?

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder René de Groot, telefoonnummer 14 0570. Meld dan het zaaknummer Z2023-00010348.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,



C. Dingemans
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Ook verstuurd aan: Sec.architecten B.V., de heer E.H.R. - Flier (wabo@secarchitecten.com)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
2.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
3.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
4.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding . Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
5.	Vrijgekomen grond op eigen terrein	Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
6.	Vrijgekomen grond afvoeren	Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de bodemkwaliteit: https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2016-05-24). Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx . In het Besluit bodemkwaliteit staat hoe u de grond moet wegbrengen.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- Toezichthouder: de heer R. de Groot- E-mail: gemeente@deventer.nl- Telefoon: 14 0570- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. <ul style="list-style-type: none">- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.- Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
4. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichthouder: de heer R. de Groot - E-mail: gemeente@deventer.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.

4. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - Toezichthouder: de heer R. de Groot - E-mail: gemeente@deventer.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00010348.
2.	Detaillering van de bouwconstructie	21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
3.	Constructiegegevens	Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren. U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven. Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 2 november 2023 hebben wij u tot en met 30 november 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 8 november 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

De coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing

Ten behoeve van de bouw van de 8 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4. Op 10 mei 2023 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Murmelliusstraat 4 genomen. U heeft gevraagd van de coördinatieregeling van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening gebruik te maken.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van de besluiten afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Door het toepassen van de coördinatieregeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vanwege het coördinatiebesluit niet getoetst aan het op dit moment geldende bestemmingsplan. Door toepassing van de coördinatieregeling is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet nodig.

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt een uitgestelde inwerkingtreding

Dit heeft te maken met de verontreiniging in de grond. U leest hierover meer in bijlage 3.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit

- het bouwen van een bouwwerk

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3.30 e.v. Wro, coördinatieregeling

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de welstandscoördinator op 17 oktober 2023.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Uit een oogpunt van constructieve veiligheid zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

'Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Murmelliusstraat 4
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat aan dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2023-00009972 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	25 september 2023	Aanvraagformulier	D2023-00145107
2.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-40 Principedetails - bij aanvraag	D2023-00145098
3.	25 september 2023	Tekening Bladnr. DO-80 Rioleringsplan - bij aanvraag	D2023-00145099
4.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening bouwplaatsinrichting	D2023-00164555
5.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Tekening DO-01-30 Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden	D2023-00164556
6.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing projectnummer 21_0389 bladnr. DO-90 - bij aanvraag	D2023-00145100
7.	25 september 2023	Rapport - Bouwbesluit toetsing woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145101
8.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4a projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145102
9.	25 september 2023	Rapport - MPG berekening bouwdeel woning 4b projectnummer 21_0389 - bij aanvraag	D2023-00145103
10.	25 september 2023	Beplantingsplan Murmelliusstraat - bij aanvraag	D2023-00145104
11.	7 november 2023	(Nagekomen 07-11-2023) Sloop- en bouwveiligheidsplan	D2023-00164557
12.	25 september 2023	Rapport - Statische berekening projectnummer 23.757-155 versie 01 - bij aanvraag	D2023-00166256

