

Z2023-00007925
ons kenmerk

7797739
uw kenmerk

datum

R. van Dieren
contactpersoon

Ontwerpbesluit
onderwerp

Geachte heer Hartelman,

U heeft op 17 mei 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 14 eengezinswoningen op de percelen aan de Veenweg 67 7416BC Deventer (kadastrale aanduiding Deventer, sectie B, nr. 15419, 15667, 15668 en 15420). 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 24 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?

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Renske van Dieren, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00007925 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 Z2023-00005566.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a series of horizontal strokes.

C. Dingemanse
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Ook verstuurd aan: MorgenWonen B.V., de heer M.J.H. Vetketel (mvetketel@volkerwessels.com)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 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.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	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.
4.	In gebruik nemen openbare grond	Gaat u de openbare grond gaat gebruiken voor bijvoorbeeld het gebruik van containers of steigers of het plaatsen van een bouwkraan 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. Kijk voor meer informatie op www.deventer.nl/gemeentegrond .
5.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
6.	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.
7.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
8.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbeidrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het slooafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
9.	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.

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: de heer R. de Groot - E-mail: gemeente@deventer.nl

- Telefoon: 14 0570
- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk Z2023-00005566.

2. 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.
3. 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)

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 Z2023-00005566.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Veiligheidsplan voor het bouwen	<p>Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.</p> <p>In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden - fasen van de bouwwerkzaamheden - start van de bouwwerkzaamheden - eventueel overlast voor omwonenden - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden <p>U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.</p>

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 Z2023-00005566.

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 volgende gegevens ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren:
- Sonderingsrapport en bijbehorend funderingsadvies;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van het palenplan;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van het funderingsplan incl. wapening;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloeren en dakconstructies;
 - Definitieve berekeningen en tekeningen van de (prefab) gewapende betonconstructies, inclusief ankerplan.

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.

5. Archeologie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Melden start graafwerkzaamheden	De startdatum van de graafwerkzaamheden dient minimaal 4 weken van te voren te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog, dhr. B. Vermeulen, via telefoonnummer: 0570 694247 / 06 5051897912, of email: b.vermeulen@deventer.nl

6. Riolering

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	HWA-leiding voorzijde woningen	De HWA-leidingen aan de voorzijde mogen niet rechtstreeks op de overstort worden aangesloten, maar moeten eerst naar de berging.

7. Bodem

Nr.	Deel	Uitvoering
-----	------	------------

1. Start bouwwerkzaamheden De bouwwerkzaamheden mogen pas starten op het moment dat is ingestemd met de resultaten van de uit te voeren sanering van de aangetoonde verontreinigingen (zware metalen in boven- en ondergrond en stortgat).

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 29 juni 2023 hebben wij u tot en met 3 augustus 2023 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 11 september 2023 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

De coördinatie regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing

Ten behoeve van de bouw van de 14 woningen is het ontwerpbestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17" opgesteld. Op 26 januari 2022 heeft de gemeenteraad het coördinatiebesluit Veenweg Bouwbasic genomen. U heeft gevraagd van de coördinatie regeling 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 coördinatie regeling wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

De omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17".

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

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 tot en met 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 ontwerpbesluit 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 "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17"'

Uw project voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld namens de Planadviesraad door de welstandskoördinator op 31 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 niet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het project is getoetst aan de regels over bodem in de gemeentelijke verordening. Het voldoet niet, omdat uit het bodemonderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met koper, zink en/of PAK. De verontreiniging is heterogeen verdeeld en bevindt zich op perceel 15420 in de bovengrond en op percelen 15419, 15667 en 15668 in de ondergrond. De exacte omvang van de verontreiniging is niet bekend maar op basis van de resultaten is meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd. Dit betekent dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Daarnaast bevindt zich in de noordoosthoek van de locatie nog een stortgat met asbesthoudend materiaal. De locatie is op dit moment niet geschikt voor de beoogde functie.

Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw geldt daarom een uitgestelde inwerkingtreding. De vergunning treedt in werking op het moment dat is ingestemd met een saneringsplan of BUS-melding voor de verwijdering van de aangetoonde sterke verontreiniging. De omgevingsdienst heeft op 27 september 2023 voor de locatie een BUS-melding ontvangen (zaak Z2023-00009984).

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,00 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

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 "Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17", bestemming Wonen
- 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 het ontwerpbesluit met zaaknummer Z2023-00007925 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr.	Ontvangstdatum	Omschrijving	Document nr.
1.	17 mei 2023	Aanvraag omgevingsvergunning bouw Veenweg 14 Deventer (Publiceerbaar)	D2023-00116285
2.	14 juni 2023	Aanvraagformulier wijziging bestemmingsplan Veenweg	D2023-00116286
3.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-00-Q Situatie	D2023-00155794
4.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-01-I Blok 1 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155795
5.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-02-G Blok 2 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155796
6.	19 oktober 2023	(Nagekomen 19-10-2023) Tekening DO-03-H Blok 3 Gevels, plattegronden, doorsnede	D2023-00155797
7.	17 mei 2023	Principe_Details_MW2.0.pdf	D2023-00116257
8.	17 mei 2023	Stedenbouwkundig kader (incl. parkeren)	D2023-00116252
9.	11 september 2023	(Nagekomen 11-09-2023) Natuurinclusieve maatregelen	D2023-00135973
10.	17 mei 2023	Installatietekeningen_5400-5700.pdf	D2023-00116259
11.	17 mei 2023	Tekeningen_Details_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116260
12.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-R-101.pdf	D2023-00116281
13.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-L-101.pdf	D2023-00116297
14.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWPD3-R-101.pdf	D2023-00116298
15.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-L-101.pdf	D2023-00116299
16.	17 mei 2023	Cascotekeningen_EWZD-R-101.pdf	D2023-00116300

17.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-L-101.pdf	D2023-00116304
18.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWPD3-R-101.pdf	D2023-00116305
19.	17 mei 2023	Cascotekeningen_TWZD-L-101.pdf	D2023-00116306
20.	17 mei 2023	Statische_berekening_dakelementen_AdB.pdf	D2023-00116253
21.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_5700_AdB.pdf	D2023-00116254
22.	17 mei 2023	Statische_berekening_casco_3LP_AdB.pdf	D2023-00116255
23.	17 mei 2023	Voorstel_VVS_definitief_HEK_MorgenWonen-3-0_5700_2019-10-02.pdf	D2023-00116277
24.	5 oktober 2023	(Nagekomen 5-10-2023) Tekening FR-01 Fundatie & Riolering wjz._A.	D2023-00148977
25.	19 juli 2023	(Nagekomen 19-07-2023) Infiltratieberekening_Deventer_Veenweg	D2023-00116303
26.	17 mei 2023	Rapport_AdB_RAP_0001_v0.1_MorgenWonen_Deventer.pdf	D2023-00116256
27.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_p lat_dak	D2023-00148974
28.	5 oktober 2023	(Nagekomen 05-10-2023) Buitenunit_berekening_MorgenWonen_5700_z adeldak	D2023-00148975
29.	10 oktober 2023	(Nagekomen 10-10-2023) AERIUS-calculatie Deventer Veenweg projectnummer 230335 v1.0	D2023-00151189
30.	1 augustus 2023	15838-01-ivs-proefbrand -01 FIREX, Bijlage bij (nagekomen 1-8-2023) Reactie op vragen bouwbesluit	D2023-00120622
31.	17 mei 2023	Checklist veilig onderhoud	D2023-00116280
32.	19 juni 2023	bodemadvies bestemmingsplanwijziging Bouwbasic - Veenweg-Wesepersstraat - Deventer	D2023-00142532
33.	14 augustus 2023	(nagekomen 14 augustus 2023) Verkennend	D2023-00129516

bodemonderzoek

- | | | | |
|-----|------------------|---|----------------|
| 34. | 24 augustus 2023 | (nagekomen 24 augustus 2023) Advies geluid warmtepompen | D2023-00129518 |
| 35. | 2 oktober 2023 | (nagekomen 2-10-2023) beoordeling verkennend bodemonderzoek Bouwbasic - Veenweg 67 -Wesepersstraat 15- Deventer | D2023-00153043 |