

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor “het realiseren van een appartementengebouw met commerciële plint (bouwdeel 1)” op het adres Prinsenplein 48, 7941 KW in Meppel.

Besluit

Burgemeester en Wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor “het realiseren van een appartementengebouw met commerciële plint (bouwdeel 1)” op het adres Prinsenplein 48, 7941 KW in Meppel met inachtneming van onderstaande overwegingen en voorwaarden in de bijlage.

Overwegingen algemeen

- de in ons bezit zijnde en verstrekte gegevens zijn voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen;
- voor desbetreffende aanvraag om omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het besluit is genomen met inachtneming van artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht;
- de conclusie is getrokken dat van andere vergunningplichtige activiteiten geen sprake is;
- de gemachtigde is bij brief van 14 september 2023 geïnformeerd dat de aanvraag om een omgevingsvergunning niet volledig is. Hierbij is de gemachtigde in de gelegenheid gesteld om de aanvraag uiterlijk 26 oktober 2024 (binnen 4 weken) aan te vullen;
- de aanvullende gegevens zijn op 20 oktober 2023 gedeeltelijk ontvangen (het bouwveiligheidsplan, bodemonderzoeksrapport en gegevens warmtepompen ontbreken). Bij de ingediende aanvulling is aangegeven dat de aannemer dit via het OLO zal indienen. Tijdens de aanvullingstermijn zijn deze gegevens niet ingediend. Wij hebben besloten om na verstrijken van de aanvullingstermijn de aanvraag toch verder in behandeling te nemen en voor de ontbrekende gegevens voorwaarden op te nemen in de vergunning;
- vanwege het besluitvormingsproces, hebben wij op 14 september 2023 besloten om de beslistermijn van de aanvraag met 6 weken te verlengen.

Overwegingen activiteit bouw

- het bouwwerk is getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota Binnenstad en Centruwschil, welke op 24 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bouwplan ligt in het welstandsgebied “1. Centrum”. Onze stadsbouwmeester heeft op 6 december 2023 een positief advies onder voorwaarde uitgebracht. Hierbij is het volgende overwogen;
 - o *ogenschiijnlijk drie nieuwe panden worden aan het Prinsenplein voorgesteld en vervangen de bestaande panden met een identieke rooilijn van de voorgevel. De bestaande straatwand en verdeling*

wordt in stand gehouden door de pondsgewijze opzet van drie afzonderlijke gevels.

- *beide panden aan weerszijde van het plangebied zijn uitgewerkt in een afgeleide historische stijl met een vergelijkbare hiërarchie van de gevelopbouw en gevel beëindiging. De bouwmassa van drie lagen met kap is min of meer gelijk aan bestaand. De stijl van beide panden is vergelijkbaar maar de uitwerking -in detail- anders waardoor de stedenbouwkundige korrel en fijnmazige structuur behouden blijft;*
 - *de nieuwe eigentijdse interpretatie van het middendeel is weliswaar hoger maar onderscheidt zich nu door zijn abstracte en eigentijdse vormgeving in contrast met de naastgelegen panden.*
 - *de detaillering, kleurstelling en materialisatie is zorgvuldig uitgewerkt;*
 - *(Reclame is geen onderdeel van de aanvraag , maar zal indien toepast zeer terughoudend moeten zijn);*
 - *ter overweging wordt meegegeven om het toe te passen metselwerk te bemonsteren.*
- wij nemen dit advies over en nemen de genoemde overweging als voorwaarde op in deze vergunning;
 - de aanvraag is (nog) niet getoetst aan de bepalingen van de Verordening fysiek leefomgeving gemeente Meppel (aspect bodem). Het onderzoek kan pas worden uitgevoerd nadat de bestaande bebouwing is gesloopt. Hiervoor hebben wij een voorwaarde in de vergunning opgenomen;
 - de aanvraag is specifiek getoetst aan de constructieve veiligheid zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012. Hierover zijn voorwaarden en aanbevelingen opgenomen in de bijlagen;
 - het bouwwerk is specifiek getoetst aan de brandveiligheid zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012. De Veiligheid Regio Drenthe (VRD) heeft op 24 november 2023 advies uitgebracht voor het bouwplan. De VRD stelt in haar advies dat de aanvraag onder voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en/of hieraan gelijkwaardig is. Dit advies nemen wij over en maakt expliciet onderdeel uit van deze vergunning;
 - het is voldoende aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- het bouwwerk ligt in het gedeelte van de gemeente Meppel, waar ter plaatse het rechtsgeldige bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting“, “Meppel – Paraplubestemmingsplan Parkeren” en “Meppel - Binnenstad, partiele herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten” en “Meppel – Binnenstad” met de enkelbestemming “Centrum (artikel 5)” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1 (artikel 18)” geldt;
- het perceel kent tevens de functieaanduiding “Horeca tot en met categorie 4”, de gebiedsaanduiding “Cultuurhistorisch gebied – topklasse en hoog” en het maatvoering voorschrift “Maximum bouwhoogte: 14 m” en “Maximum goothoogte: 10 m” en de aanduiding “Figuur – gevellijn”;
- het bouwwerk voldoet aan de voorwaarde uit artikel 4 van het bestemmingsplan “Meppel - Paraplubestemmingsplan parkeren”, waarbij

voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en dit in stand wordt gehouden. Voor de te realiseren appartementen worden parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd;

- volgens artikel 5.2.2 onder c van het bestemmingsplan “Meppel – Binnenstad” mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen, in dit geval 14 meter respectievelijk 10 meter (zie verbeelding). De goothoogte van de appartementen bedraagt 10,3 meter en ter plaatse van de dakopbouwen 13,24 meter;
- volgens artikel 18.2 van het bestemmingsplan “Meppel – Binnenstad” mogen op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:
 - o *bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en);*
- de oppervlakte van het gebouw bedraagt meer dan 50 m²;
- op de bovenstaande onderdelen is de aanvraag in strijd met het geldend bestemmingsplan;
- uw aanvraag wordt daarom op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo;
- met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 18.3 onder b van het bestemmingsplan “Meppel - Binnenstad” kunnen we afwijken van het bepaalde in artikel 18.3 (archeologie) wanneer uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden;
- hiervoor is een bureauonderzoek archeologie ingediend, uitgevoerd door Laagland Archeologie (rapport met projectnummer 967, versie 1.1 (definitief) en datum april 2023);
- dit rapport is door onze regio archeoloog beoordeeld. De regio-archeoloog gaat mee met het advies van Hamaland Laagland Archeologie en adviseert dan ook om het selectie-advies over te nemen. dat houdt in dat:
 - o *er (na de sloop) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden waarbij een deel van de te slopen funderingen wordt onderzocht;*
 - o *als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er in het plangebied sprake is van archeologische relevante funderingen zal er een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop plaats moeten vinden;*
 - o *als uit de proefsleuven verder blijkt dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, zal er een opgraving moeten volgen;*
 - o *voorafgaand aan het archeologisch onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en getoetst te worden door het bevoegd gezag;*
- wij nemen het selectieadvies van onze regio-archeoloog over;
- hiermee wordt voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 18.3 onder b van het bestemmingsplan “Meppel - Binnenstad”;

- met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 24.1 18.3 onder d van het bestemmingsplan “Meppel - Binnenstad” kunnen we afwijken van de regels, zodat
d. kan worden toegestaan dat de in dit plan toegestane goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 2 meter wordt overschreden;
- de overschrijding van de voorgeschreven goothoogte wordt door de dakopbouwen met 3,24 meter overschreden. Hierdoor kan er geen gebruik gemaakt worden van deze (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid;
- met een buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12. lid 1 onder a sub 2 van de Wabo in combinatie met artikel 4 lid 1 bijlage II Bor kan worden meegewerkt aan het realiseren van het bouwwerk;
- door toepassing te geven aan een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid vindt er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats. Er is vanuit ons perspectief geen sprake van een onevenredige belangenafweging.

Wet natuurbescherming

Wij hebben een rapport stikstofberekening ontvangen (opgesteld door natuurbank Overijssel met kenmerk 5910 versie 1.0 en datum 20-10-2023) voor de gebruiks- en ontwikkelfase van dit project. Uit deze berekeningen blijkt dat beide onderdelen geen depositieresultaten opleveren boven 0,00 mol/ha/jr. Hierdoor is er geen sprake van een vergunningplicht voor dit onderdeel.

Meppel, 07-12-2023

namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

Teammanager Ruimte Initiatief

Dit document is digitaal ondertekend en daarom niet voorzien van een handtekening.

BIJLAGE

Wilt u bezwaar maken?

U kunt bezwaar maken tegen dit besluit door binnen zes weken na de datum van dit besluit uw bezwaarschrift te sturen naar:

Gemeente Meppel
College van burgemeester en wethouders
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Voorkom dat uw bezwaar vertraging oploopt door de volgende gegevens op te nemen in uw bezwaarschrift:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw bezwaarschrift indient;
- een korte omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- een duidelijke uitleg waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- een ondertekening.

De externe commissie bezwaarschriften adviseert het college over het te nemen besluit.

Aanvragen voorlopige voorziening

U kunt in spoedeisende gevallen ook een voorlopige voorziening aanvragen als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Dat is een voorlopige beslissing om een bepaald besluit uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

U kunt een verzoekschrift voor een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via: mijn.rechtspraak.nl/keuze. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden.

De Rechtbank brengt voor een verzoek om een voorlopige voorziening kosten bij u in rekening.

Onherroepelijke omgevingsvergunning

Gedurende zes weken na afgifte van de omgevingsvergunning kunnen derden nog bezwaren indienen. Indien geen bezwaren zijn ingediend, is de vergunning na het verstrijken van deze termijn onherroepelijk.

Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, genoemd in artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

VOORWAARDEN

Voorwaarden

- de vergunning inclusief de goedgekeurde constructieberekeningen en -tekeningen op het werk aanwezig zijn;
- gezien de locatie van de nieuwbouw in de binnenstad van Meppel, moet gekozen worden voor een trillingsarm paalsysteem.

Met de uitvoerende werkzaamheden mag u niet eerder beginnen nadat:

- er na de sloop van de gebouwen een bodemonderzoeksrapport ter beoordeling is ingediend, conform NEN 5740, uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit is erkend. Na goedkeuring mag met de bouw worden begonnen;
- de voorwaarden uit het advies van onze regio archeoloog zijn opgevolgd. Na de sloop van de gebouwen moet:
 - o een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag;
 - o er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden waarbij een deel van de te slopen funderingen wordt onderzocht. Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er in het plangebied sprake is van archeologische relevante funderingen zal er een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop plaats moeten vinden. Als uit de proefsleuven verder blijkt dat er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, zal er een opgraving moeten volgen;
 - o er van de toe te passen metselwerk steenmonster ter beoordeling bij de gemeente is ingediend. Na goedkeuring mag met dit onderdeel worden begonnen.

Indienen voor start bouw

De volgende onderdelen, uiterlijk **3 weken** (21 kalenderdagen) vóór aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling zijn aangeleverd:

- een correct bouwveiligheidsplan met voldoende risicobeperking voor de omgeving. Denk hierbij ook aan het voorkomen van schade aan de naast- en omliggende bebouwing. De opslag van bouwmaterialen en bouwketen ect. moet in het binnenterrein plaatsvinden. Bouwverkeer en kranen etc. moeten via de Kromme Elleboog dit binnenterrein betreden. Aandachtspunt is de bestaande inrit aan de Kromme Elleboog, het laden en lossen moet hier mogelijk blijven. Voor het in gebruik nemen van gemeentelijk terrein als bouwplaatsinrichting moeten separate afspraken gemaakt worden tussen vergunninghouder en de gemeente;
- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Sonderingsrapport en funderingsadvies;
- Het palenplan; voorzien van:
 - o De maatvoering en de noordpijl;
 - o De aanduiding van het paaltype;
 - o Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;

- Paalbelastingen (rekenwaarden);
- Detail af te hakken paalkop (steklengten);
- De plaats van de sondeerpunten;
- De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
- Tekening en berekening van de fundatie, het balkenrooster inclusief wapening;
- Beoordeling paalafwijkingen;
- Tekening en berekening van alle voorkomende hout- en staalconstructies;
- Door de hoofdconstructeur beoordeelde en (waarneembaar) goedgekeurde gegevens van de verschillende leveranciers:
 - Berekening en tekening van de paalwapening;
 - Morteldrukgrafieken en sonische doormaatgegevens van de fundatiepalen;
 - Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
 - Tekening en berekening van de verdiepingsvloeren (leverancier);
 - Tekening en berekening van lateien;
 - Tekening en berekening van prefab beton onderdelen, inclusief de detailberekeningen van de aansluitdetails zoals de isokorfaansluitingen);
 - Ankerplan en werktekeningen van de staalconstructies inclusief detailberekeningen van de aansluitdetails;
 - Tekening en berekening van de kapconstructie.
- het bouwtoezicht minimaal 24 uur van tevoren in kennis is gesteld van de geplande start van de werkzaamheden. U kunt dit laten weten door een mail te sturen naar bouwtoezicht@meppel.nl of telefonisch via telefoonnummer 14 0522.

Opmerkingen/aanbevelingen werkzaamheden

- Bij de toepassing van mortelschroefpalen moet gerekend worden met milieuklasse XC4 en een minimaal cementgehalte van 325 kg/m³;
- Aangezien de constructies alleen omschreven zijn en er constructieoverzichten zijn aangeleverd, is een inhoudelijke beoordeling nog niet mogelijk; de principes zijn aannemelijk.

Melden voortgang werkzaamheden

Voor zover van toepassing, moet u tijdens de uitvoerende werkzaamheden het bouwtoezicht 2 werkdagen voor uitvoering op de hoogte te brengen van:

- het boren van een 1e paal;
- het storten van (constructief) beton;
- het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
- het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen

Gereedmelden werkzaamheden

Zodra de werkzaamheden zijn uitgevoerd, moet u de werkzaamheden gereed melden aan het bouwtoezicht. U kunt dit laten weten door een mail te sturen naar bouwtoezicht@meppel.nl of telefonisch via telefoonnummer 14 0522.

Uitvoering

Het bouwwerk dient te voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit. De eindcontrole ligt hiervoor bij het bouwtoezicht.

U zorgt ervoor dat u na afloop van de werkzaamheden het terrein/openbare weg en de directe omgeving, weer in oorspronkelijke staat oplevert. Blijkt dat het terrein/openbare weg niet in oorspronkelijke staat is, dan zijn de gemaakte herstellen schoonmaakkosten uitgevoerd door de Gemeente Meppel voor uw rekening.

Leges

Als gevolg van de Legesverordening van de gemeente Meppel bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor de leges krijgt u een factuur toegezonden.

Opgegeven bouwkosten	€	5.1.2f
Vastgestelde bouwkosten	€	5.1.2f
Planologie (buitenplanse kleine afwijking)	€	5.1.2f
Advies archeologie	€	5.1.2f
Bouwactiviteit (art. 2.1 eerste lid onder a)	€	5.1.2f
Welstand advies (Wabo)	€	5.1.2f
TOTAAL leges		€ 5.1.2f

Belangrijk in verband met belastingheffing

Voor de belastingheffing verwachten wij, dat de werkzaamheden binnen een half jaar na verstrekken van deze vergunning zijn afgerond. De verleende vergunning verwerken wij in de belastingadministratie, waardoor de WOZ-waarde van het object zal wijzigen. Dit heeft gevolgen voor uw belastingaanslagen van gemeente, rijk en waterschap.

OPMERKINGEN

Vragen

Voor nadere inlichtingen kunt u op werkdagen terecht via het algemene telefoonnummer 14 0522 tussen 09.00 en 16.00 uur.

Gebruik gemeentegrond

Stemt u in ieder geval met het Klantcontactcentrum in het Stadhuis af (telefoonnummer 14 0522) wanneer u (of uw bouwer) voor de uitvoerende werkzaamheden openbare grond in gebruik wilt nemen voor het plaatsen van een steiger, keet, container, bouw materiaal, schutting en dergelijke. Mogelijk dat andere werkzaamheden, evenementen etc. op hetzelfde moment plaatsvinden.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	8