meppel.nl

Archief

Reeststouwe Exploitatie
t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e
Reeststouwe 2
7951 PT STAPHORST

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 22216948

Behandeld door 5.1.2e

Telefoon 14 0522 Bijlage(n) div. Datum 22 december 2022

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2e,

U heeft op 1 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor bouwen van een appartementengebouw, onderdeel van herontwikkeling locatie voormalig Lord Nelson aan de Kromme Elleboog in Meppel sectie A perceelnummer 8884.

Wij verlenen aan u de omgevingsvergunning
Ik raad u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan misverstanden voorkomen. Bij een (eind)controle is de vergunning met de daaraan verbonden voorschriften maatgevend.
Wij geven deze vergunning in handen van ons gemeentelijk (bouw)toezicht. Voor vragen of kleine wijzigingen kunt u met hen overleggen.

Publicatie
Dit besluit publiceren wij binnenkort op de gemeentelijke website www.meppel.nl
Denkt u eraan dat eventuele belanghebbenden binnen 6 weken na de besluitdatum nog bezwaar kunnen maken.

Kosten
De kosten voor het verlenen van deze vergunning bedragen € 5.1.2f. U ontvangt hiervoor binnenkort een nota.

Bent u het niet eens met dit besluit?
In de bijlage bij deze brief leest u hoe u bezwaar kunt maken.

Heeft u nog vragen?
Via ons algemeen telefoonnummer 14 0522 of via postbus@meppel.nl zijn wij bereikbaar.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

5.1.2e
Uitvoeringsregisseur WABO, team Ruimte Initiatief

meppel.nl

Archief

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer 22216948

Burgemeester en Wethouders hebben op 1 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor "bouwen van een appartementengebouw, onderdeel van herontwikkeling locatie voormalig Lord Nelson" aan de Kromme Elleboog in Meppel sectie A perceelnummer 8884.

Besluit
Burgemeester en Wethouders besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het "bouwen van een appartementengebouw, onderdeel van herontwikkeling locatie voormalig Lord Nelson" aan de Kromme Elleboog in Meppel sectie A perceelnummer 8884 met in achtneming van onderstaande overwegingen en voorwaarden in de bijlage.

Overwegingen algemeen
- voor desbetreffende aanvraag om omgevingsvergunning geldt de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht);
- het besluit is genomen volgens artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de conclusie is getrokken dat geen andere vergunningplichtige activiteiten nodig zijn;
- de gemachtigde is bij brief van 19 juli 2022 geïnformeerd dat de aanvraag om een omgevingsvergunning niet volledig is. Hierbij is de gemachtigde in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 6 weken, tot uiterlijk 30 augustus 2022, aan te vullen;
- de aanvullende gegevens zijn op 28 juli 2022 gedeeltelijk ontvangen. Per e-mail van 29 augustus 2022 hebben wij laten weten dat wij niet akkoord gaan met het later aanleveren van het archeologisch onderzoeksrapport. Hierbij hebben wij de aanvullingstermijn verlengd met 8 weken, tot 25 oktober 2022;
- het archeologisch onderzoeksrapport hebben wij op 20 september 2022 ontvangen waarna wij de aanvraag verder in behandeling hebben genomen;
- vanwege de complexiteit van de aanvraag hebben wij op 19 juli 2022 besloten om de beslistermijn van de aanvraag met 6 weken te verlengen;
- de in ons bezit zijnde en verstrekte gegevens zijn voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

Overwegingen activiteit bouw
- het bouwwerk is getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota Binnenstad en Centrumschil, welke op 24 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het bouwplan ligt in het welstandsgebied 1: Centrum. Onze stadsbouwmeester heeft op 22 december 2022 een positief advies uitgebracht onder de volgende voorwaarden:
    - *De representatieve plint versterken door beide bergingsdeuren als onderdeel van de houten gevel uit te werken (zie criteria m.b.t. openheid plint);*
    - *De dakkapellen in de kap minder zwaar en dominant detailleren, bijvoorbeeld door een subtielere en rankere strakke belijning rondom het kozijn (zie criteria m/b/t/ hiërarchie gevelopbouw);*
- De volgende opmerkingen worden ter overweging meegegeven:
    - *Horizontale band halverwege het stucwerk laten vervallen i.v.m. de hiërarchische gevelopbouw;*

  - *Natuursteen op hoogte onderkant kozijn eerste verdieping brengen (al dan niet met een extra belijning of profilering);*
  - *Dakkapellen t.p.v. de badkamers achterzijde verbinden ten gunst van de ruimte en zonder Colorbel glasinvulling uitwerken. Harmonie zoeken in de gevelopening van de dakkapel en onderliggend badkamerraam;*
- Wij nemen het advies van onze stadsbouwmeester over. De genoemde voorwaarden nemen wij als voorwaarde op in dit besluit;
- het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
- 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 is voldoende aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Overwegingen activiteit planologie

- het bouwwerk ligt in het gedeelte van de gemeente Meppel, waar ter plaatse het rechtsgeldige bestemmingsplan "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: 12 m" en "Maximum goothoogte: 8 m";
- tevens is op de locatie het ontwerp bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting" van toepassing;
- 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;
- volgens artikel 5.2.1 onder a van het bestemmingsplan "Meppel – Binnenstad" mogen op of in de tot "Centrum" bestemde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten dienste van de in 5.1, onder a t/m c genoemde functies worden gebouwd. De aanvraag voorziet in het bouwen van een appartementengebouw, waarbij de appartementen zich vanaf de eerste verdieping bevinden;
- volgens artikel 5.1 onder b lid 1 is wonen op de verdieping toegestaan. Op het begrip "wonen" zijn de volgende definities van toepassing:
  1.85 wonen
  - *het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen;*

  1.86 woning
  - *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal twee kamerbewoners;*
- het appartementengebouw voorziet in het realiseren van 6 appartementen. Volgens de begripsbepaling is op de verdieping slechts één woning toegestaan;
- volgens artikel 5.2.2 onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen, in dit geval 12 meter (zie verbeelding). De bouwhoogte van de appartementen wordt 12,3 meter;
- volgens artikel 5.2.2 onder c 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 12 meter respectievelijk 8 meter (zie verbeelding).

De bouwhoogte van de appartementen bedraagt 12,3 meter en de goothoogte 8,8 meter;

- volgens artikel 18.2 mogen op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:
    - *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 appartementengebouw op begane grondniveau 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 24.1 van het bestemmingsplan "Meppel - Binnenstad" kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt;
- de overschrijding van de genoemde goot- en bouwhoogte is niet meer dan 10% waardoor het bouwplan voldoet aan deze regel;
- 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 976, versie 1.1 (concept) en datum september 2022);
- 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:
    - *er (na de sloop) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet 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;*
    - *<u>voorafgaand</u> aan het archeologisch onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en getoetst te worden door het bevoegd gezag;*
- wij nemen het advies van onze regio-archeoloog over en maakt expliciet onderdeel uit van deze vergunning;
- hiermee wordt ook voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 18.3 onder b van het bestemmingsplan "Meppel - Binnenstad";
- voor het realiseren van meerdere appartementen op de verdieping is geen binnnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen;
- 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;

- meewerken met bovengenoemde buitenplanse afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar;
- 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.
-

Meppel, 22 december 2022
namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

een handtekening.

BIJLAGE

Bezwaar maken
Wilt u bezwaar maken tegen dit besluit? Stuurt u dan binnen 6 weken na de datum van dit besluit uw bezwaarschrift naar:

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

Let u erop dat u in uw bezwaarschrift in ieder geval de volgende gegevens opneemt. Zo voorkomt u dat uw bezwaar vertraagt:
- 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.

Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen?

Voorlopige voorziening
U kunt 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 het verzoekschrift ook digitaal indienen bij de genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijkt u op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Let u erop dat de Rechtbank voor uw verzoek om een voorlopige voorziening kosten in rekening brengt.

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
Met de uitvoerende werkzaamheden mag u niet eerder beginnen nadat:

- de opmerkingen van onze stadsbouwmeester in het bouwplan zijn verwerkt en ook goedgekeurd. Over de onderstaande punten moet nog een akkoord worden gegeven:
    - De representatieve plint versterken door beide bergingsdeuren als onderdeel van de houten gevel uit te werken (zie criteria m.b.t. openheid plint);
    - De dakkapellen in de kap minder zwaar en dominant detailleren, bijvoorbeeld door een subtielere en rankere strakke belijning rondom het kozijn (zie criteria m/b/t/ hiërarchie gevelopbouw);
- de voorwaarden uit het advies van onze regio archeoloog zijn opgevolgd (zie het advies d.d. 22-12-2022). Na de sloop van de gebouwen moet:
    - een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag;
    - er een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden waarbij een deel van de te slopen funderingen wordt onderzocht.

Start werkzaamheden

- de vergunning inclusief de goedgekeurde constructieberekeningen en -tekeningen op het werk aanwezig zijn;
- 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 bescherming van bomen en gemeentelijke eigendommen (bestrating, plantsoen e.d.). Aandachtspunt is de bestaande inrit, 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;
    - een aangepast rioleringsplan zoals in het advies van 6 december 2022 is aangegeven. Voor het aanleggen van het riool en aansluiting hierop zal er nog een aparte aanvraag gedaan moeten worden. Meer informatie is te vinden oop onze website via deze link https://www.meppel.nl/Inwoner/Wonen_ver_bouwen/Ver_bouwen_slopen/rioolaansluiting;
    - de onderstaande constructieve gegevens:
        - Gewichtsberekening;
        - Stabiliteitsberekening;
        - Sonderingsrapport;
        - Funderingsadvies;
        - Het palenplan; voorzien van:
        - De maatvoering en de noordpijl;
        - De aanduiding van het paaltype;
        - Het inheiniveau 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 sonische doormeetgegevens van de fundatiepalen en beoordeling paalafwijkingen;

- Door de hoofdconstructeur beoordeelde en goedgekeurde gegevens van leveranciers:
  - Berekening en tekening van de paalwapening (zie opmerking eerder);
  - Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
  - Tekening en berekening van de verdiepingsvloeren (leverancier);
  - Tekening en berekening van lateien;
  - Tekening en berekening van voorkomende hout- en staalconstructies;
  - Tekening en berekening van prefab beton onderdelen, inclusief de detailberekeningen van de aansluitdetails;
  - Ankerplan en werktekeningen en berekening van alle staalconstructie 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 postbus@meppel.nl of telefonisch via telefoonnummer 14 0522.

Opmerkingen
- het uitgangspunt voor een fundering op palen is op basis van de recent gerealiseerde appartementen aannemelijk; in de binnenstad van Meppel moet gekozen worden voor een trillingsarm paalsysteem;
- bij de toepassing van mortelschroefpalen moet gerekend worden met milieuklasse XC4 en een minimaal cementgehalte van 375 kg/m3;
- voor de definitieve stabiliteitsberekening, mag gerekend worden met windgebied III, onbebouwd (i.p.v. windgebied II);
- de (prefab) betonwanden van de begane grondvloer zijn kritische elementen in het ontwerp en moeten in ieder geval worden beoordeeld op aanrijdbelastingen; tevens moet robuustheid beoordeeld worden.

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 storten van (constructief) beton;
- gereed melden van de gronddekking op de stroken;
- 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 postbus@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 herstel- en 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
Bouwactiviteit (art. 2.1 eerste lid onder a)	€	5.1.2f
Welstands advies (Wabo)	€	5.1.2f
Planologie (buitenplanse kleine afwijking)	€	5.1.2f
Advies archeologie	€	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, bouwmateriaal, 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	1, 5
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	1, 9