

Bouwbedrijf G. Zweers & Zn B.V.
Postbus 91
7770 AB Hardenberg

Uw brief van 26 februari 2025

Uw kenmerk -

Ons kenmerk 3006058

Behandeld door **Pauline Verwaal**

Telefoon 14 0522

Bijlage(n)

Datum **27 JUN 2025**

Onderwerp Conceptverzoek Hoofdstraat 15-19, Meppel

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 30 september 2024 een conceptverzoek ingediend voor het realiseren van 20 appartementen boven Hoofdstraat 15-19 en Touwstraat in Meppel. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Ons standpunt

Het college heeft besloten om onder voorwaarden planologische principemedewerking te verlenen aan uw verzoek.

Omgevingsplan

Uw plan is in overeenstemming met de ter plaatse geldende regels van het omgevingsplan voor wat betreft het realiseren van 20 nieuwe wooneenheden/appartementen op de eerste en tweede verdieping (na afweging aan de hand van de in het omgevingsplan gestelde criteria voor woningsplitsing).

Het plan is in strijd met de regels voor wat betreft de uitvoering van de tweede (woon)verdieping met een (gedeeltelijke) set back en een plat dak, in plaats van twee bouwlagen met een kap. Om uitvoering te geven aan uw initiatief is daarom een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Onze motivering

De totale ontwikkeling behelst de realisatie van 20 appartementen. In het omgevingsplan is wonen binnen de toegekende centrumfunctie toegestaan op de eerste en (nieuwe) tweede verdieping. Omdat hier sprake is van het toevoegen van appartementen/woonheden moet dit worden afgewogen op basis van de in het omgevingsplan gestelde voorwaarden.

Bezoekadres

Stadhuis
Grote Oever 26

Postadres

Postbus 501
7940 AM Meppel

Online

www.meppel.nl
postbus@meppel.nl

Telefoon

14 0522

In de eerste plaats moet worden voldaan aan de woningbouwprogrammering. In de hiertoe door u aangeleverde onderbouwing wordt voldoende gemotiveerd dat met dit plan wordt ingezet op de bouw van woningen voor starters en ouderen in het middenhuur segment. Dit is in overeenstemming met de Bouwstenennotitie/Omgevingsvisie.

Daarnaast mag met de realisatie van het plan geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid, de parkeersituatie, de sociale veiligheid, de cultuurhistorische waarden, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De nadere uitwerking van het plan zal aan al deze aspecten moeten voldoen.

Vanwege de ligging in het gemeentelijke beschermd stadsgezicht zal dit plan qua ontwerp zorgvuldig moeten worden ingepast en in een nadere uitwerking moeten voldoen aan de gewenste beeldkwaliteit binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Onze voorwaarden

Voor het verlenen van medewerking aan uw planvoornemen stellen wij in dit geval de volgende voorwaarden:

- De principemedewerking geldt voor het realiseren van 20 appartementen, zoals is opgenomen in het conceptverzoek versie 26 februari 2025,
- Het plan is gelegen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Leidraad voor de nadere uitwerking van het plan is het verslag van Het Oversticht van 3 maart 2025 (vergadering 26 februari 2025). Specifieke aandacht zal moeten worden besteed aan de overgangen naar de naastgelegen beeldbepalende panden en (het loslaten van) de symmetrie.
- Graag specifieke aandacht bij de verdere uitwerking voor het fietsparkeren binnen het plan.
- Goede communicatie met de omgeving is van groot belang. Wij vragen van u dat u de omgeving vroegtijdig informeert over het plan en hen betreft bij het plan.

Vervolg

De te volgen procedure betreft een Omgevingsvergunning (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit) met adviesrecht van de gemeenteraad. Dit betekent dat de definitieve, ontvankelijke aanvraag voorgelegd zal worden aan de gemeenteraad waarbij de raad een (bindend) advies zal geven ten aanzien van het verzoek. Ook geldt in deze procedure een participatieplicht.

Voor een ontvankelijke aanvraag is ook een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, met bijbehorende onderzoeken, waarin in ieder geval de relevante (milieu) aspecten worden behandeld. Met de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

Stikstofonderzoek

Voor de voortgang van uw project is het noodzakelijk om een stikstofonderzoek uit te voeren, afgestemd op de geldende wetgeving en jurisprudentie. Houd er rekening

mee dat deze regels onderhevig zijn aan wijzigingen die invloed kunnen hebben op de uitvoering van uw plan.

In het meest gunstige geval veroorzaakt uw initiatief geen stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden (Natura-2000). Als uw initiatief wel voor stikstofdepositie zorgt moet u aantonen dat dat geen significante negatieve effecten heeft voor het betrokken natuurgebied. Een ruimtelijk/planologisch adviesbureau kan u helpen bij het uitvoeren van het stikstofonderzoek.

Anterieure overeenkomst / overeenkomst nadeelcompensatie

Onderdeel van de planologische procedure is het afsluiten van een anterieure- en/of een overeenkomst ten aanzien van nadeelcompensatie, waarin in ieder geval is opgenomen dat eventuele schade ten aanzien van uw verzoek voor uw rekening komt.

Financieel en geldigheid

De kosten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek bedragen €559,60 op basis van de legesverordening 2025. Hiervoor ontvangt u een factuur. Het standpunt van het college heeft in principe een geldigheidsduur van 1 jaar. Deze brief en de inhoud ervan is informatief en kan niet worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het is dan ook niet mogelijk tegen deze brief of de inhoud een bezwaar en/of beroep in te stellen.

Openbaar besluit

Het besluit om, in principe en onder voorwaarden, mee te werken aan uw plan is een openbaar collegebesluit. Dat maakt dat dit besluit, inclusief de bijhorende stukken, voor een ieder opvraagbaar is en gepubliceerd wordt op de openbare besluitenlijst van het college.

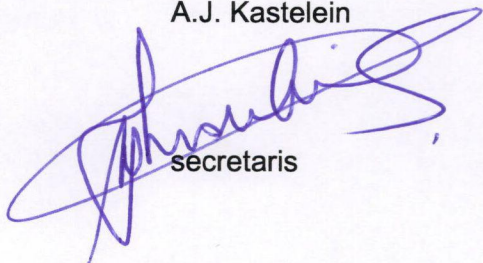
Contactgegevens

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met mevrouw P. Verwaal via postbus@meppel.nl of het contactcentrum met telefoonnummer 14 0522.

Hoogachtend,

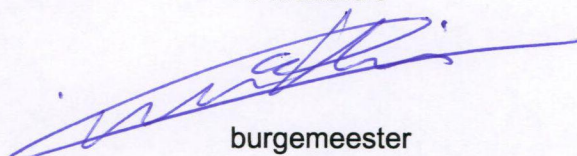
Burgemeester en wethouders,

A.J. Kastelein



secretaris

A. Maathuis



burgemeester