

Concept besluit OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het " bouwen van een woning op het achtererf " op het perceel Dorpsstraat 37, 7948 BL Nijeveen.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en Wethouders hebben het voornemen om onder voorwaarden de omgevingsvergunning te verlenen " bouwen van een woning op het achtererf " op het perceel Dorpsstraat 37, 7948 BL Nijeveen met in achtneming van onderstaande overwegingen en voorwaarden in de bijlage.

Overwegingen algemeen

- voor desbetreffende aanvraag om omgevingsvergunning geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht);
- de in ons bezit zijnde en verstrekte gegevens zijn voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen;
- Op basis van de aangeleverde stukken blijkt dat voor de aanvraag, de uitgebreide procedure van toepassing is;
- het besluit is genomen volgens artikel 2.1, eerste lid onder a (bouwen), en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het ontwerpbesluit ligt vanaf ... 2024 tot en metter inzage.

Procedure en advisering

- op grond van artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid onder c;

Overwegingen activiteit bouwen

- 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 "Lintbebouwing Dorpen (bijzonder)". De stadsbouwmeester heeft op 17 januari 2024 een positief advies uitgebracht. Wij nemen dit advies over;
- het is voldoende aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012 mits aan de voorwaarden wordt voldaan genoemd in de bijlage.

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" en Paraplubestemmingsplan Parkeren en "Nijeveen" met de enkelbestemming "wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie " geldt;
- er wordt voldaan aan de bepalingen van het

- paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting, omdat er geen woningen worden gesplitst of omgezet;
- volgens de parkeernormennota van de gemeente Meppel moet worden voorzien in voldoende parkeerplekken op eigen terrein. Daarin wordt voorzien dus wordt voldaan aan de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan "parkeren";
 - Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan "Nijeveen" met de bestemming Wonen, omdat het bouwplan buiten het bouwblok wordt gebouwd in de letteraanduiding bijgebouwen;
 - het geldige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om af te wijken voor het bouwplan;
 - met een buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12. lid 1 onder a onder 3 van de Wabo kan worden meegewerkt aan het initiatief;
 - hiertoe is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend;
 - vanwege de afwijking van het bestemmingsplan is door de Regionale uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) op 23 januari 2024 advies uitgebracht; In de beoordeling /Advies wordt erop gewezen dat niet voldaan wordt aan de minimale richtafstanden (bedrijven en milieuzonering van de VNG) van de nieuwe woning tot de naastgelegen bestemming Gemengd -maatschappelijk en sport, Het gebied wordt beoordeeld als rustige woonwijk/rustig buitengebied). Hierbij wordt opgemerkt dat de activiteiten in de buurt dusdanig van aard zijn waaronder naschoolse opvang dat er gesproken kan worden van gemengd gebied. Waardoor er wel voldaan wordt de minimale richtafstanden;
 - vanwege de dubbelbestemming die van toepassing op het perceel "waarde archeologie" is er een archeologisch onderzoeksrapport uitgebracht. Dat heeft geresulteerd in een goedgekeurd programma van eisen door het Oversticht, waarin is aangegeven dat er onder begeleiding graafwerkzaamheden plaats vinden in de vorm van een proefsleuf in overleg met Olaf Satijn van het Oversticht. Daarmee wordt voldaan aan de dubbelbestemming.

Meppel, PM

Burgemeester en wethouders,

A.J. Kastelein

R.T.A. Korteland

BIJLAGE

Zienswijzen

Binnen een termijn van 6 weken vanaf de datum waarop het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan een ieder een zienswijze indienen. U kunt uw zienswijze mondeling of, bij voorkeur, schriftelijk geven.

Uw schriftelijke zienswijze kunt u indienen bij:

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

De naar voren gebrachte zienswijzen worden bij het definitieve besluit gevoegd en mede ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen altijd beroep instellen tegen de definitieve beschikking, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Als u geen belanghebbende bent, kunt u alleen beroep aantekenen tegen het definitieve besluit als u op de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze hebt ingediend. Dit laatste geldt niet in twee gevallen:

- a. Het beroep beperkt zich tot de eventuele wijzigingen in de beschikking die afwijken van het gepubliceerde ontwerp.
- b. U kan redelijkerwijs niet worden verweten geen zienswijze op de ontwerpbeschikking te hebben ingediend."

VOORWAARDEN

Voorwaarden

- alvorens er graafwerkzaamheden plaats vinden ten behoeve van het bouwen dient er een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden onder begeleiding van de archeoloog van het Oversticht. Zie bijgevoegde goedgekeurde programma van eisen in de bijlage.
- de volgende onderdelen, uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) vóór aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling zijn aangeleverd:
 - o schematisch funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantal palen en paalpunt niveaus, onderbouwd met sonderingen;
 - o schriftelijke toelichting op het definitieve ontwerp van de constructies waaruit met name blijkt:
 - o De aangehouden belastingen en belastingcombinaties
 - o De constructieve samenhang
 - o Het stabiliteitsprincipe
 - o Omschrijving van de hoofddraagconstructie en de brandwerendheid tegen bezwijken daarvan

Opmerkingen

- o In de gemeente Meppel is de toepassing van PE folie onder funderingen op staal niet toegestaan; er moet gekozen worden voor noppenfolie of een werkvloer;
 - o Indien van toepassing bij de toepassing van mortelschroefpalen, rekenen met milieuklasse XC4 en een minimaal cementgehalte van 375 kg/m³.
- 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

Melden voortgang werkzaamheden

De volgende werkzaamheden dienen minimaal 2 werkdagen voor de uitvoering gemeld te worden bij de toezichthouder van de gemeente Meppel (bouwtoezicht@meppel.nl).

- Indien van toepassing het storten van (constructief) beton;
 - het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
 - het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen.
- te sturen naar bouwtoezicht@meppel.nl of via telefoonnummer 14 0522.

Graafwerkzaamheden en afvoeren van grond

Indien bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Meppel.

Indien sprake is vrijkomende grond van de bouwlocatie en deze kan niet op de eigen locatie worden verwerkt kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de

bodemkwaliteitskaart. Indien dit niet mogelijk is dan dient in dat geval de hergebruiksmogelijkheid, ten behoeve van toepassing elders, vastgesteld te worden.

Vanaf 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht waarbij alle toepassingen van grond en baggerspecie voorafgaand aan de toepassing moeten worden gemeld (hierop zijn enkele uitzonderingen) via het landelijk meldpunt.

Melden

Alle toepassingen van grond en baggerspecie (dus ook schone) dienen gemeld te worden, met uitzondering

- van:
- Schone grond < 50 m³
- particulieren (werk zonder aannemer)
- landbouwbedrijf, mits binnen bij bedrijf behorende perceel en vergelijkbaar gewas
- verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel

Deze werkzaamheden dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het landelijke meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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	€	251.800,00
Vastgestelde bouwkosten	€	251.800,00
Bouwactiviteit (art. 2.1 eerste lid onder a)	€	6.284,50
Welstand advies (wabo)	€	531,28
Planologische buitenplanse afwijking	€	8.331,55
	€	
TOTAAL leges		€ 15.147,33

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.

OPMERKINGENVragen

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.