

Te koop



MEPPEL | Hoofdstraat 105

vraagprijs € 495.000 k.k.



0522-252412
info@boelensjorritsma.nl
www.boelensjorritsma.nl



Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	220 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	884 m ³
Bouwjaar	1900
Tuin	achtertuint
Garage	geen garage
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas

Woonhuis in Meppel

Op een fraaie en goed bereikbare locatie in het centrum van Meppel gelegen HERENHUIS (momenteel in gebruik als woonruimte met winkelruimte). Dit prachtige object staat op ca. 270 m² grond. Bouwjaar vermoedelijk begin 1900. Gelegen op steenworp afstand van de winkelpromenade. Optioneel is de garage bij te kopen welke vanaf de Kromme Elleboog te bereiken is.

Indeling:

Begane grond: Entree winkel met gang en toegang tot de woonruimte, kelder, toilet met fontein, royale woonkamer met open keuken en toegang tot de stadstuin. De besloten stadstuin aan de achterzijde is op het oosten georiënteerd.

Eerste verdieping: trapopgang, overloop naar, badkamer, kasten, 3 slaapkamers.

Dit herenhuis biedt vele mogelijkheden, van royaal wonen tot winkel/galerij/kantoor/praktijk (aan-huis). De gemeente biedt subsidiemogelijkheden met betrekking tot het transformeren van de winkelruimte naar wonen.

Metrages:

Winkel : 60 m² VVO

Woonruimte: 160 m² GBO

Tuin: 110 m²

Garage : 240 m² VVO

Optioneel: De achtergelegen royale garage van ca. 240 m² is optioneel te koop. Deze garage biedt mogelijkheden voor opslag of eventueel transformatie naar appartementen met parkeren en berging.

Laat u verrassen en maak een afspraak, wij denken graag creatief met u mee om hier iets moois van te maken!























Interesse?

Voor meer informatie neemt u gerust contact op met ons kantoor.

Wij zijn u graag van dienst.

Plattegronden



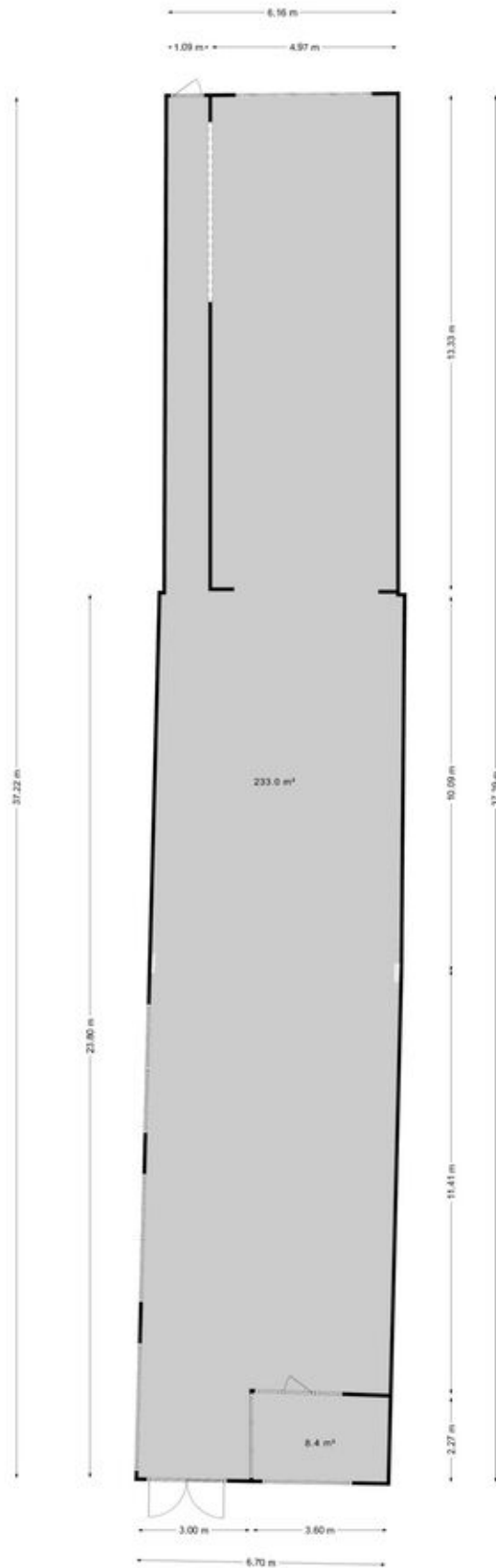
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.116 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloerooppervlak)

Plattegronden



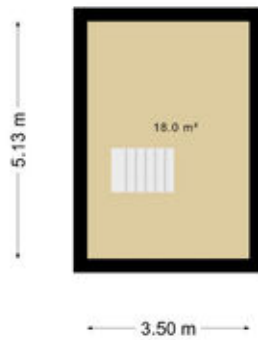
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



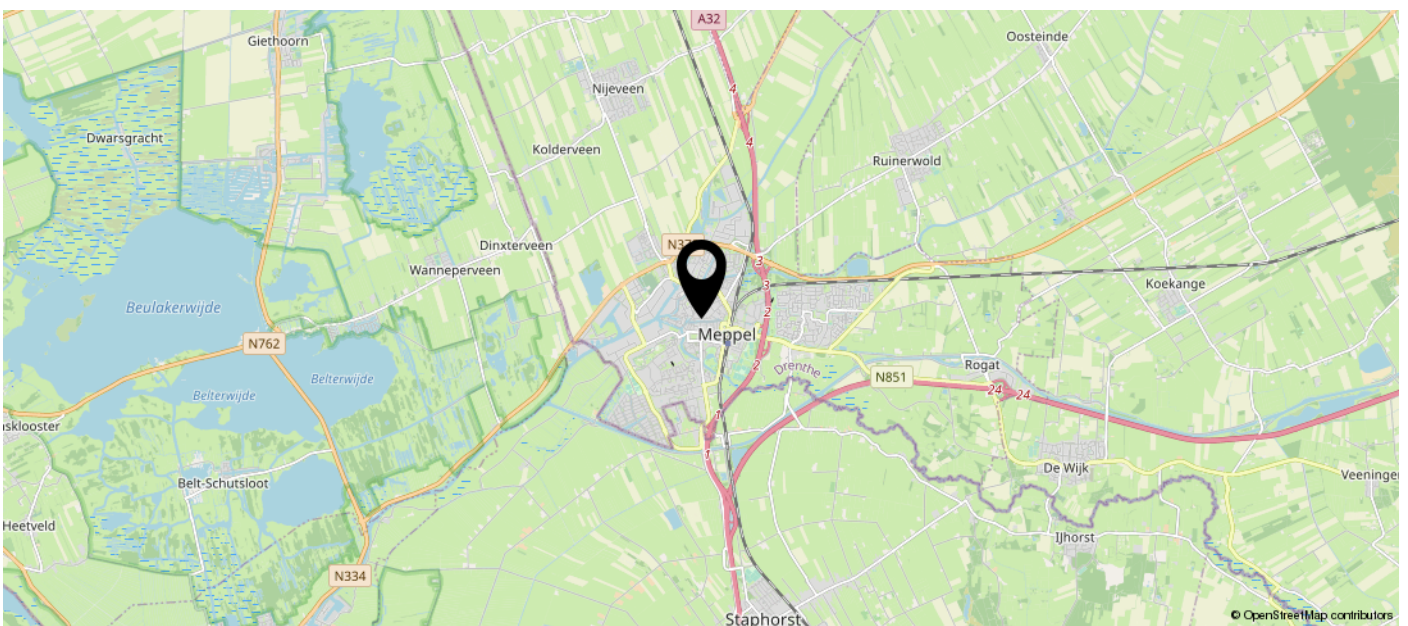
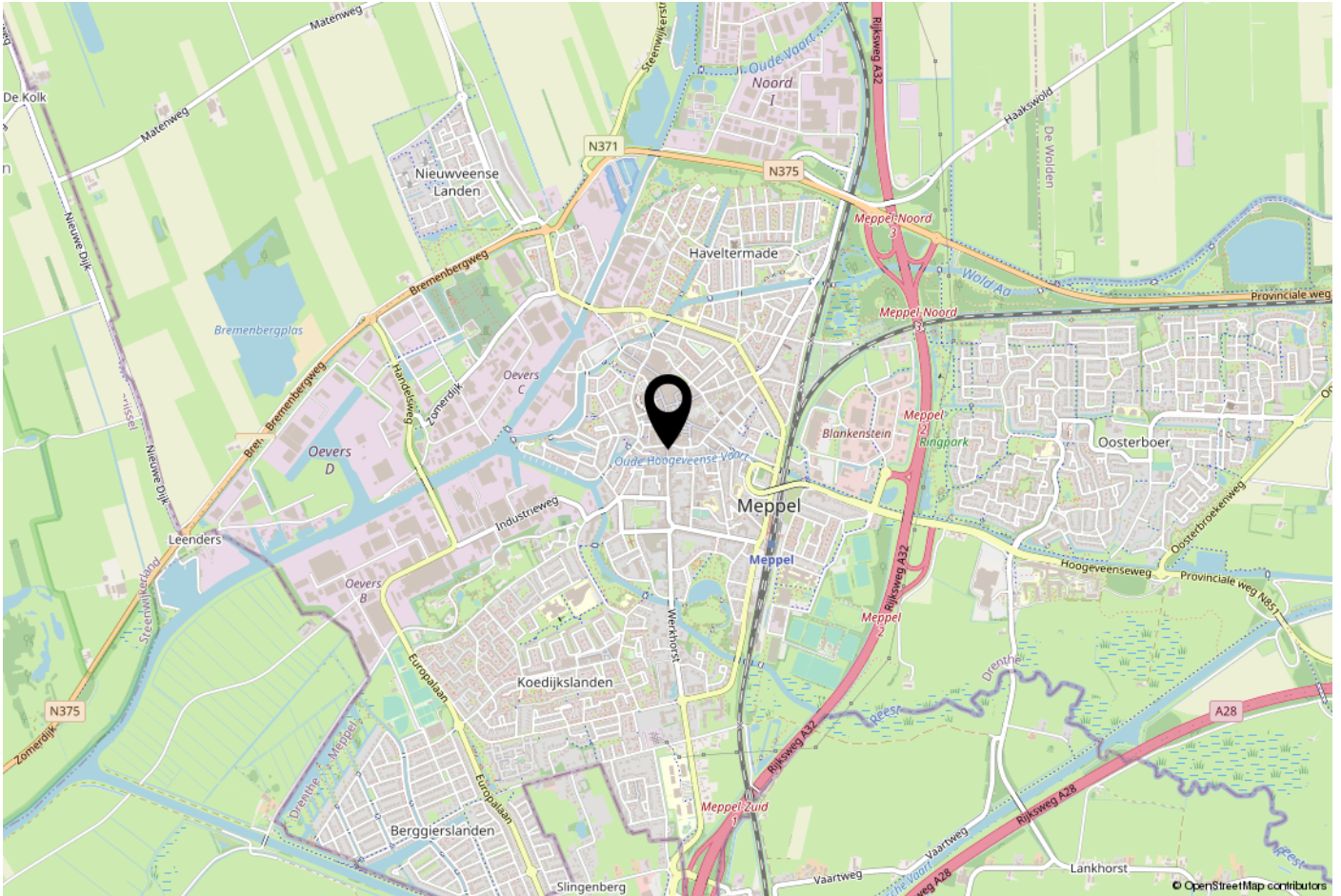
Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.241 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Plattegronden



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.18 vierkante meters
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Locatie




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Meppel	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1066	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plannaam: **Meppel - Binnenstad**

Datum afdruk: 2021-12-14

Naam overheid: Meppel

IMRO-versie: IMRO2008

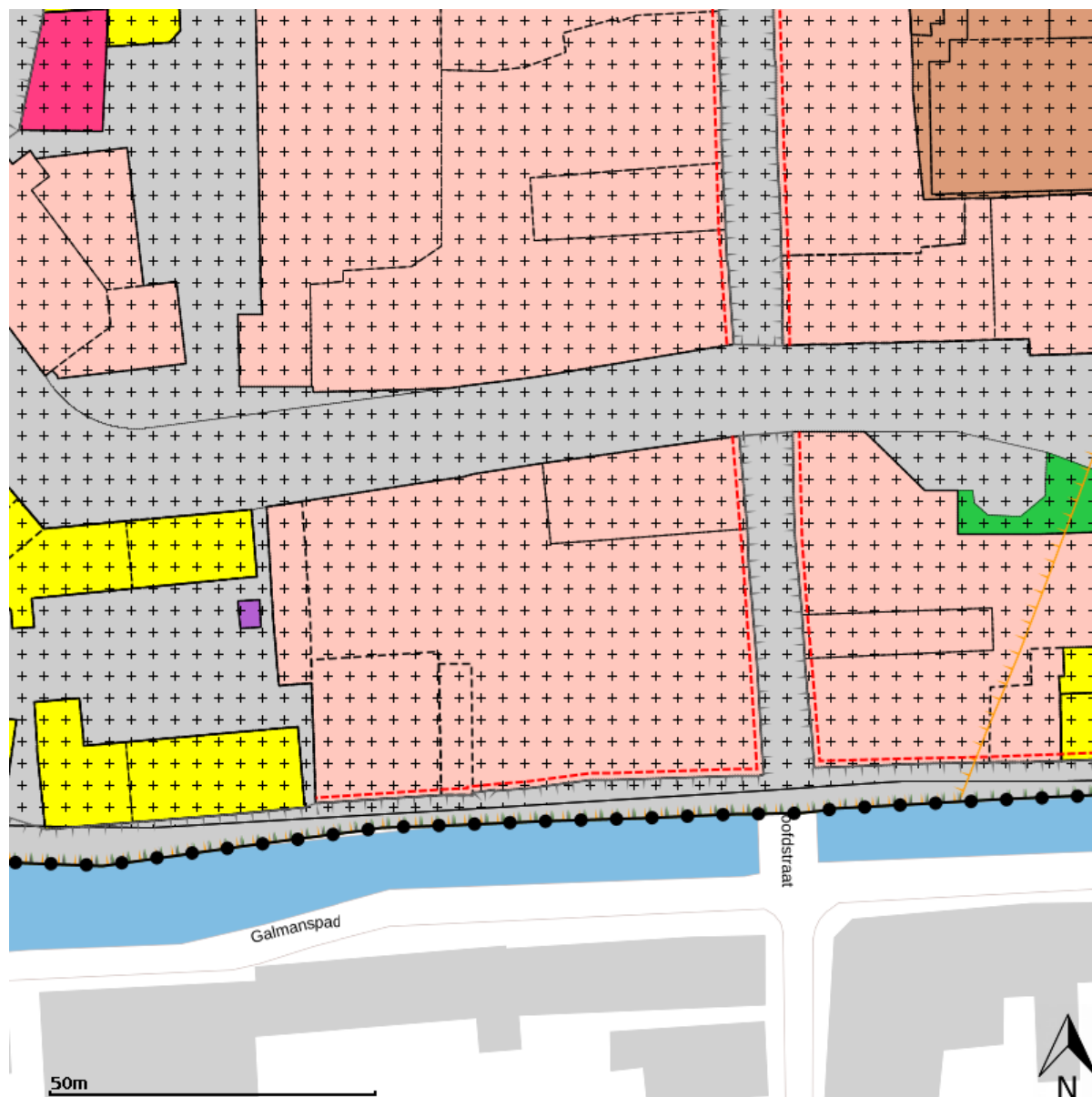
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-06-27

Planidn: NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Centrum**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de begane grond van gebouwen:
 - detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 - ter plaatse van de aanduiding “supermarkt” is tevens een supermarkt toegestaan;
 - bedrijven in de categorie 1 en 2 van de als bijlage bij de planregels opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
 - dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
 - horecabedrijven categorie 1;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens horecabedrijven 2;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens horecabedrijven 4;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - ateliers en galerieën;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep- en/of bedrijf;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' tevens een entree voor een bioscoop;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - automatenhal' tevens een automatenhal;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - coffeeshop' tevens een coffeeshop;
- de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
 - wonen;
 - detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 - dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
 - opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde functies;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' tevens horecabedrijven 2;
 - ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' tevens horecabedrijven 4;
 - ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoor;
 - ateliers en galerieën;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' tevens een bioscoop;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens (half)ondergrondse of bovengrondse parkeervoorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het parkeren;

met daaraan ondergeschikt:

- bergingen;

- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- wegen en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
- openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- erven en terreinen;
- bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de tot '**Centrum** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten dienste van de in [5.1](#), onder a t/m c genoemde functies;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden tevens de bepalingen als bedoeld in [23.4.2](#);
- per gebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat overkappingen op het gehele achtererfgebied mogen worden gebouwd;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd
- de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;

- de goothoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- de dakhelling mag ten hoogste 60o bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van overkappingen, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan bedoeld in [5.1](#), onder a.10 en b.1;
- het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- [5.1](#), onder a.10 voor het toestaan van wonen op de begane grond, met dien verstande dat dit uitsluitend in de aanloopstraten naar het centrumwinkelstraten mag plaatsvinden.

De heer

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk 1513658/1541131

Behandeld door G.J. Ekkelkamp

Telefoon 14 0522

Bijlage(n)

Datum 16 mei 2021

Onderwerp Principeverzoek Hoofdstraat 105

Geachte

U heeft een principeverzoek ingediend voor de locatie Hoofdstraat 105. U wilt hier verkleuren door de winkel om te bouwen tot appartement. Daarnaast wilt u op het achtererf appartementen realiseren waar nu een garage staat. Voor ontsluiting van vier parkeerplaatsen tussen de beide gebouwen wilt u een inrit realiseren op de plaats waar nu openbaar groen is waarin vier bomen staan. Met deze brief informeren wij u over ons besluit en het vervolgproces.

Ons standpunt

Het college is bereid in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitritconstructie op de plaats van openbaar groen. Tevens is het college bereid in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het vergunningverleningsproces.

Onze motivering

Uw verzoek past binnen het geldende bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad'. Ook beleidsmatig zijn er aanknopingspunten om mee te werken aan het initiatief.

Uit ons beleid en uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) blijkt dat bomen beschermd zijn en dat wij zeer terughoudend zijn bij het realiseren van uitritten in openbaar groen daar waar de bestemming 'groen' is. Als uitgangspunt hanteren wij dat de bomen duurzaam behouden moeten blijven. Dat betekent dat de beukenbomen na uitvoering van de maatregelen en activiteiten nog een levensverwachting van meer dan 15 jaar moeten hebben.

Onze voorwaarden

Het duurzaam behouden van alle vier beukenbomen is een vereiste. Voor het verlenen van medewerking aan het initiatief stellen wij daarom de volgende voorwaarden:

- Er dient een Boomeffectenanalyse (BEA) opgesteld te worden voor alle vier beukenbomen door een persoon die in het bezit is van een Europees EAC-

Certificaat 'European Tree Technician' (TTE) of gelijkwaardig. Deze BEA moet worden opgesteld voor alle vier beukenbomen conform de gestelde eisen in het Handboek Bomen. Deze BEA levert de voorwaarden voor de bouwplannen, uitvoeringsplannen en de inrichting;

- Bij de technische uitwerking van het plan dient op een dergelijke manier rekening gehouden te worden met de vier bomen dat deze duurzaam behouden blijven. De nog uit te voeren BEA geeft de voorwaarden;
- Voor de uitrit geldt dat een overspanning met zwevende constructie noodzakelijk is zoals in de al opgestelde BEA is aangegeven;
- Omdat de constructie deels op gemeentegrond geplaatst wordt, dient voor de constructie een recht van opstal gevestigd te worden. Voordat begonnen kan worden met de bouw van de constructie, dient er overeenstemming te zijn over voorwaarden van het recht van opstal. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal komen voor uw rekening;
- Voor de aanleg van de inrit dienen er aanvullende afspraken gemaakt te worden tussen de aanvrager en de gemeente Meppel over de technische eisen van onder andere de inrit, wie welk deel van de inrit aanlegt en hoe de kosten voor deze aanleg worden doorgerekend aan de aanvrager. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst;
- Met de bouwwerkzaamheden, transport en opslag van materiaal dient op een dergelijke manier rekening gehouden te worden met de vier bomen dat deze duurzaam behouden blijven. De nog uit te voeren BEA geeft de voorwaarden;
- Technische bouwplannen waarin wordt aangetoond dat de bomen duurzaam kunnen blijven bestaan na de werkzaamheden worden besproken en goedgekeurd voordat de vergunning verstrekt wordt. De gemeente zal het plan beoordelen op basis van de nog uit te voeren BEA;
- Het plan voor de werkzaamheden waarin wordt aangetoond dat tijdens de bouw geen schade aan de bomen ontstaat, wordt besproken en goedgekeurd door de gemeente voordat de vergunning verstrekt wordt. De gemeente zal het plan beoordelen op basis van de nog uit te voeren BEA;
- Alle werkzaamheden moeten plaatsvinden onder toezicht van een erkend boomdeskundige op aanwys of ter goedkeuring van de gemeente;
- Over de inrichting van het bestaande groen en compensatie van het verlies aan groen zal het gesprek gevoerd worden.

Goede communicatie met de omgeving is van groot belang. Wij vragen van u dat u de omgeving vroegtijdig informeert over het plan en betreft bij het plan.

Vervolg

U kunt een aanvraag omgevingsvergunning indienen. De kosten van deze procedure worden op basis van de legesverordening 2021 bepaald. Deze kosten en de benodigde onderzoeken zijn voor uw rekening. Daarnaast kunt u de uitrit aanvragen.

Planschadeverhaalovereenkomst

Voordat wij de planologische procedure van de omgevingsvergunning starten om uw initiatief te realiseren dient u een planschadeverhaalovereenkomst op grond van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening met ons aan te gaan. In de overeenkomst wordt geregeld dat eventuele planschade geheel voor uw rekening komt.

Financieel en geldigheid

De kosten voor het in behandeling nemen van het principeverzoek bedragen €

295,25 op basis van de legesverordening 2021. Hiervoor ontvangt u een factuur. Het standpunt van het college heeft een geldigheidsduur van 1 jaar. Als er binnen deze termijn geen vervolprocedure wordt gestart, vervalt het collegestandpunt tot medewerking en zal een nieuw verzoek moeten worden ingediend.

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.

Contactgegevens

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer G.J. Ekkelkamp. Hij is te bereiken via het klantencontactcentrum met het telefoonnummer 14 0522 of het emailadres Postbus@meppel.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
A.J. Kastelein
secretaris

R.T.A. Korteland
burgemeester

Beleidsregel Verkleuring detailhandel in aanloopstraten**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen****Paragraaf 1 Definities****Artikel 1 (verkleuring)**

Onder verkleuring wordt verstaan: het veranderen van de detailhandelsfunctie van een pand, dat op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan, naar een andere passende functie, dat kan eventueel wonen zijn, of het verdwijnen van detailhandelsfunctie zonder toevoeging van een andere functie.

Artikel 2 (aanloopstraten)

Onder aanloopstraten worden verstaan: de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied, zoals aangegeven op tekening nummer 20190001.

Artikel 3 (kamerbewoning)

Het bewonen van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken, of sanitaire voorzieningen.

Paragraaf 2 Doel**Artikel 4 (doel)**

Een doelstelling vanuit het detailhandelsbeleid is om te komen tot een compacter kernwinkelgebied. Deze beleidsregel beoogt duidelijkheid te verschaffen aan initiatiefnemers dat als een woonfunctie passend is, welke woonfunctie dan passend is bij een mogelijke functiewijziging van winkelpanden in de aanloopstraten. De beleidsregel vormt het richtinggevend kader op basis waarvan concrete verzoeken tot functiewijziging naar wonen beoordeeld worden.

Artikel 5 (toepassingsbereik)

Als wonen in een pand in de aanloopstraten dat geheel of gedeeltelijk detailhandelsfunctie heeft een passende functie is, dan is deze beleidsregel van toepassing. Is wonen geen passende functie, dan is deze beleidsregel niet van kracht. Deze beleidsregel vormt een opmaat naar een uitgebreidere inventarisatie van panden, een bredere analyse van passende functies in de aanloopstraten, c.q. een "aanloopvisie" op straatniveau of per delen van straten.

Voor de korte termijn, tot het hiervoor bedoelde integrale beleid is vastgesteld, wordt volstaan met deze beleidsregel.

Artikel 6 (grondgebonden woning)

Beleidsmatig is bij verkleuring van detailhandel naar wonen het maken van één grondgebonden woning, waarvan van het gehele pand één woning wordt gemaakt, vanuit een oogpunt van parkeerdruk en een mix van bevolkingssamenstelling passend en omdat nu al één bovenwoning mag. De grootte van het pand, c.q. het ontbreken van een tuin maakt dit evenwel niet altijd mogelijk.

Hoofdstuk 2 Woonfunctietoets

Paragraaf 1 Algemene woonfunctietoets

Artikel 7 (geen kamerbewoning)

Kamerbewoning is niet toegestaan.

Artikel 8 (parkeren)

Bij verkleuring van detailhandel naar een woonfunctie zal moeten worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Als de te verdwijnen detailhandelsfunctie vijf jaar of langer niet meer aanwezig is geweest is salderen niet meer mogelijk.

Paragraaf 2 Fysieke woonfunctietoets

Artikel 9 (woningtype)

Bij verkleuring van detailhandel naar wonen op de begane grond is één (grondgebonden) woning toegestaan, mits de hele bouwlaag (exclusief gemeenschappelijke opgangen) als woning wordt gebruikt.

Artikel 10 (vloeroppervlakte na verkleuring)

In afwijking van artikel 8 zijn op de begane grond meerdere appartementen toegestaan, mits de oppervlakte van elk appartement minimaal 90 m² exclusief gezamenlijke ruimte bedraagt.

Op de bovenverdiepingen zijn meerdere appartementen uitsluitend toegestaan indien de oppervlakte per appartement minimaal 60 m² exclusief gezamenlijke ruimte bedraagt.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel worden aangehaald als: "Beleidsregel Verkleuring detailhandel in aanloopstraten gemeente Meppel"

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Meppel, gehouden op 29 januari 2019.

De secretaris,

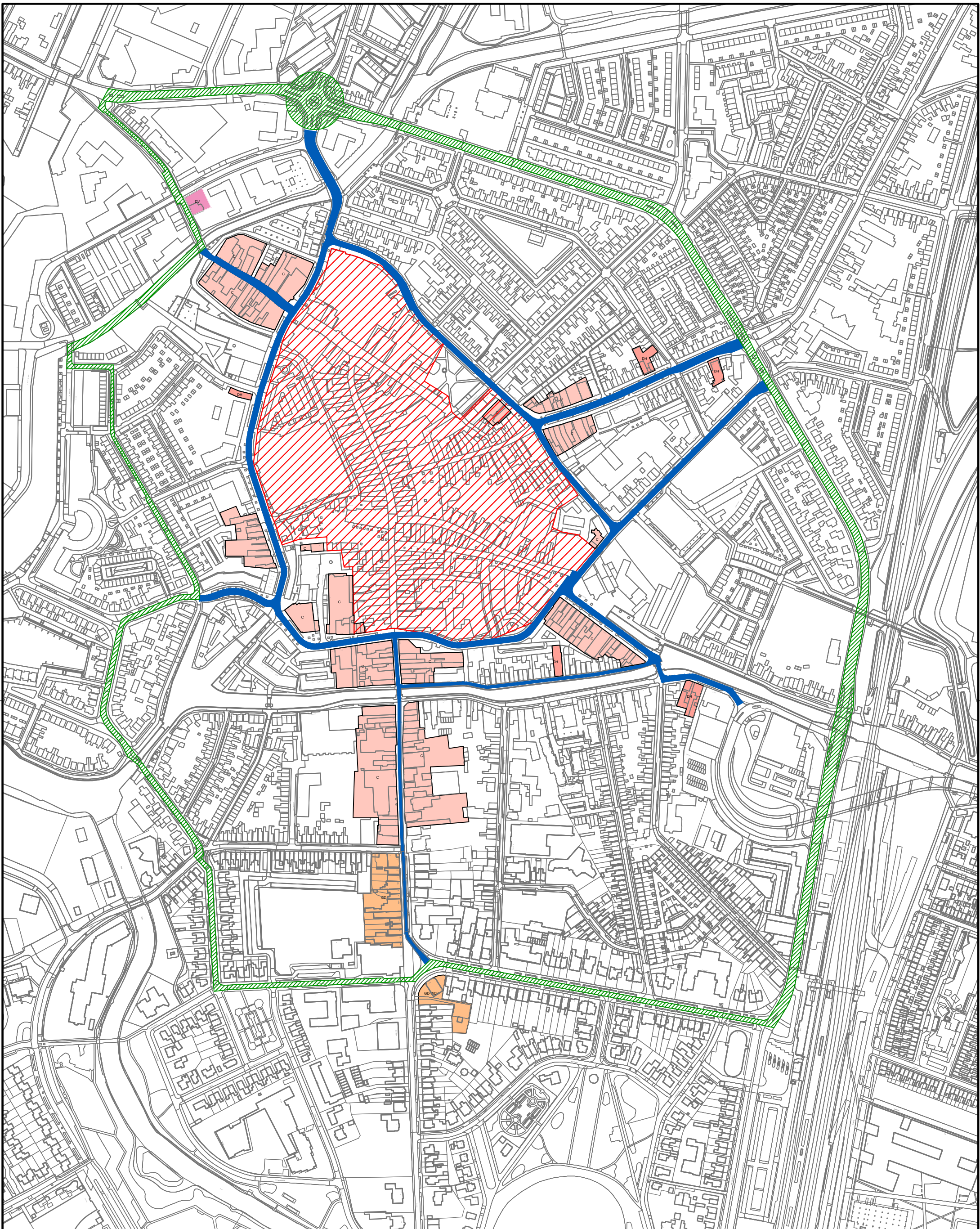


De burgemeester,



Toelichting

Het meer ingrijpende ruimtelijke kader, als bedoeld in artikel 5, ter beoordeling van passende functies in de aanloopstraten wordt binnen 2 jaar uitgewerkt. Het gaat daarbij niet alleen om woonfuncties, maar ook om andere passende gebruiksfuncties. Dit vraagt om een integrale benadering.



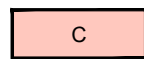
Gebiedsbegrenzing aanloopstraten



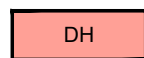
Aanloopstraten



Kernwinkelgebied: het winkelgebied in het centrum van Meppel, zoals in het rood gemarkeerd op de kaart in bijlage 1



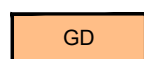
C Centrum



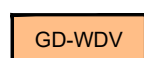
DH Detailhandel



DV Dienstverlening



GD Gemengd



GD-WDV Gemengd - Wonen/Dienstverlening

ASBESTINVENTARISATIERAPPORT VAN DE SCHUUR

Inventarisatie uitgevoerd door:

H-J Milieu Inspecties

In opdracht van:

Kreuze Asbestsanering

Project: Hoofdstraat 105, 7941 AE Meppel



Doel van het onderzoek

- O het verwijderen van uitsluitend in dit rapport geïnventariseerd asbesthoudende materialen
- O Voor het aansluitend uitvoeren van een nader onderzoek
- O Voor het vaststellen van de gebruikintensiteit van het gehele gebouw
- O Voor de renovatie van een in de inleiding nader gespecificeerd deel van het onderzocht bouwwerk
- O Voor de renovatie van het gehele bouwwerk
- X Voor de sloop van het gehele bouwwerk;

Geschiktheid van het onderzoek

- O niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk;
- O geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal;
- O geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten; of
- X geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop;

Reikwijdte van het onderzoek

- X het gehele bouwwerk of het gehele object;
- O een gedeelte van het bouwwerk of een gedeelte van het object;
- O het bouwwerk of het object en het gebied rondom het bouwwerk of het object;
- O uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object;

- X Risicobeoordeling ten behoeve van sloop en verbouw (SMA-rt)
- O Risicobeoordeling in gebruiksfase (NEN 2991:2015)



stichting
Ascert

Tranendallaan 2-D
9678 PB Westerlee
Tel. (0597) 436883
Mob. 06-10502466
info@hjmilieu.nl
www.hjmilieu.nl

Kwaliteitssysteemcertificaat, 01-D010032.01 TÜV

Inventariseerder: Herman Jager
DIA Code: 04E-200121-140668
Geboortedatum: 22-05-1975
Datum Autorisatie: 25 Maart 2021
Rapportage is geldig tot 3 jaar na autorisatiedatum

INHOUDSOPGAVE

1. Informatie

2. Inleiding

- 2.1 Algemeen
- 2.2 Doel van het onderzoek
- 2.3 Aansprakelijkheid

3. Onderzoeksopzet

- 3.1 Opzet van het onderzoek
- 3.2 Deskresearch
- 3.3 Uitvoering van het onderzoek
- 3.4 Monsterneming
- 3.5 Laboratorium

4. Inventarisatie

- 4.1 Toelichting op de codering van de monsterneming
- 4.2 Onderzoek
 - Buitenzijde
 - Binnenzijde
- 4.3 Niet geïnspecteerde delen van het gebouw

5. Samenvatting en Advies

- 5.1 Toelichtingen
- 5.2 Samenvatting, resultaten aangetroffen verdachte materialen
- 5.3 Advies

Bijlagen:

Aantal:

Analyserapport(en)	02
Plattegrondtekening(en)	01
Fotoblad(en)	05
SMA-rt	02
Procescertificaat Asbest Inventarisaren	02
DIA Certificaat	01
Verplichtingen tot opdrachtgever	03

Totaal aantal pagina's (26)

1. INFORMATIE

Opdrachtgever Vestigingsadres Postadres	Kreuze Asbestsanering Steenwijkerstraatweg 85, 7942 HN Meppel Steenwijkerstraatweg 85, 7942 HN Meppel
Contactpersoon Telefoon E-Mail	Dhr. A.J. Kreuze 0522-257403 / 06-51581119 info@kreuzebv.nl
Adviseur Kwaliteitssysteemcertificaat	H-J Milieu Inspecties 01-D010032.01 TÜV
Bezoekadres Postadres Telefoon / Mobiel	Tranendallaan 2-D, 9678 PB Westerlee Tranendallaan 2-D, 9678 PB Westerlee 0597-436883 / 06-10502466
Naam / omschrijving object Adres Postcode / Plaats	Schuur volledig Hoofdstraat 105 7941 AE Meppel
Inhoud	Volledige Asbestinventarisatie van de schuur ten behoeve van totaalsloop.
Status Nummer rapport (projectnummer) Versie Geldig tot	Officieel AI-21.0081 01-00, d.d. 25 Maart 2021 25 Maart 2024
Verantwoordelijke uitvoering, DIA DIA code Geboortedatum Technische verantwoordelijke DIA code	Herman Jager 04E-200121-140668 22-05-1975 Dhr. H.D. Jager 04E-200121-140668
Rapporteur Tekst en Lay-out	Dhr. H.D. Jager Dhr. H.D. Jager

Hoogachtend,



Dhr. H.D. Jager.

Het is niet toegestaan dit rapport zonder schriftelijke toestemming van H-J Milieu Inspecties te reproduceren.



2. INLEIDING

2.1 Algemeen

In opdracht van Dhr. A.J. Kreuze van Kreuze Asbestsanering te Meppel, handelend namens de opdrachtgever en eigenaar, heeft H-J Milieu Inspecties op Woensdag 24 Maart 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in, aan en op de schuur gelegen aan de Hoofdstraat 105, 7941 AE te Meppel.

Dit rapport bevat een volledige asbestinventarisatie van de schuur. Dit rapport heeft geen betrekking op een risico-inventarisatie, een niet sloop situatie en of een globale inventarisatie, bijvoorbeeld in het kader van overdracht van onroerend goed.

In dit rapport worden allereerst de gegevens vermeld waarop de onderzoeksopzet is gebaseerd, waarna verslag wordt gedaan van de bevindingen en de analyseresultaten van de eventueel bemonsterde materialen. Tenslotte worden de conclusies en de adviezen ten aanzien van de op de onderzoekslocatie gesignaleerde, asbest toepassingen geformuleerd.

H-J Milieu Inspecties is een onafhankelijk adviesbureau, dit houdt in dat wij met diverse RVA Testen geaccrediteerde laboratoria zaken doen.

2.2 Doel van het onderzoek

Doel van het onderzoek was vast te stellen, waar zich in, aan en op de schuur asbest bevattend materiaal bevindt. Om naast het vaststellen van de aanwezigheid van asbest bevattende materialen tevens te voldoen aan de eisen voor rapportage zoals vastgelegd in het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.

2.3 Aansprakelijkheid

H-J Milieu Inspecties heeft dit onderzoek uitgevoerd op basis van de hieronder genoemde norm.

H-J Milieu Inspecties kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het resultaat van de analyses. De analyses zijn verzameld onder de in dit rapport opgenomen omstandigheden. Andere omstandigheden kunnen de analyseresultaten beïnvloeden.

De in dit rapport opgenomen conclusies, aanbevelingen en adviezen zijn mede gebaseerd op de verzamelde analyseresultaten. Andere analyseresultaten kunnen het advies beïnvloeden.

Tevens distantieert H-J Milieu Inspecties zich van maatregelen, genomen door derden, in afwijking van het geformuleerde advies.

3. ONDERZOEKSOPZET

3.1 Opzet van het onderzoek

De locaties van inspectie zijn respectievelijk gebaseerd op de gegevens, welke verzameld zijn tijdens het bestuderen van de aangeleverde stukken, deskresearch, en visuele inspectie van de schuur op alle bereikbare locaties.

Aan de hand van het onderzoeksplan is door 1 medewerker van H-J Milieu Inspecties in het bezit van het diploma DIA, de asbest verdachte materialen op de onderzoekslocatie in kaart gebracht.

Verdachte materialen worden bemonsterd en na monsterneming aangeboden, aan een RVA geaccrediteerd laboratorium.

3.2 Deskresearch

Als voorbereiding op het veldwerk wordt er deskresearch uitgevoerd. Indien er stukken zijn aangeleverd door de opdrachtgever worden deze tevens bestudeerd op de aanwezigheid van asbest verdachte materialen. De waarnemingen die tijdens het deskresearch verzameld zijn, worden dan vastgelegd en opgenomen in de bijlage deskresearch.

Deze waarnemingen zijn tevens geverifieerd in het veld en verder opgenomen in dit deelrapport.

Op basis van ons kwaliteitssysteem en de resultaten van het deskresearch zal, indien nodig geacht, een inventarisatieplan asbest opgesteld worden.

Uitgevoerd Deskresearch: Ons deskresearch omvat een uitgebreid onderzoek op locatie. Het doel van ons onderzoek omvat totaalsloop van de gehele schuur. Het oorspronkelijke bouwjaar van de schuur is omstreeks 1900. De aanwezige asbesthoudende toepassingen in de vorm van dakbeschot en een AC buis op de gemetselde schoorsteen zijn in de jaren '60 aangebracht.

3.3 Uitvoering van het onderzoek

Tijdens de uitvoering van dit onderzoek zijn:

- Zoveel mogelijk aanwezige asbest verdachte materialen in, aan en op de schuur visueel opgespoord;
- alle locatie(s) vastgelegd waar het asbest verdachte materiaal is aangetroffen;
- de sanering maatregelen vastgesteld en daaraan aanbevelingen gekoppeld voor de uitvoeringswijze conform het procescertificaat asbestverwijdering;

3.4 Monsterneming

De vorm van monsterneming is geheel afhankelijk van het te bemonsteren materiaal. Na monsterneming worden eventuele breukvlakken op een dusdanige wijze ingekapseld dat geen asbestvezelemisatie kan ontstaan vanuit het breukvlak. Tijdens bemonstering worden alle noodzakelijke voorzorgsmaatregelen genomen ter voorkoming van emissie naar de directe omgeving.

Het materiaal wordt, afhankelijk van het aanwezige verdachte materiaal en de conditie van dit materiaal, bemonsterd op de navolgende wijze:

- A Met een kurkboor.
- B Met een pincet of punttang.
- C Met een kniptang of schaar.
- D Met tape

In de hierna opgenomen tabel zijn de bemonsteringstechnieken globaal weergegeven en de veiligheidsmaatregelen vastgelegd.

Omschrijving materiaal	Techniek Monsterneming	Veiligheidsmaatregelen *
vezelcement, harde persing	C	PBM / --
kitten, verven en bitumineuze dakbedekking	C	PBM / --
harde vloerafwerking	C	PBM / --
pakkingen, rem en frictiemateriaal	B / C	PBM / --
zachte vloerafwerking	B / C	PBM / --
plaatmateriaal, zachte persing	A / B	PBM
textiel, behang en pleisterwerk	B / C / D	PBM
sputasbest	B	PBM
koord	B	PBM
leidingisolatie	A	PBM
stof	D	PBM / --

*

- PBM Persoonlijke beschermingsmiddelen en geen onbeschermden personen op de locatie van monsterneming
- Geen persoonlijke beschermingsmiddelen
- PBM / -- Afhankelijk van de situatie en de conditie van het aangetroffen materiaal

Alle bemonsterde materialen worden verpakt in dubbel polyethyleen folie, voorzien van de wettelijke voorgeschreven etikettering en informatie voor het laboratorium.

3.5 Laboratorium

De aangeleverde monsters worden met behulp van polarisatie microscopie op de aanwezigheid van asbest onderzocht door een RVA geaccrediteerd laboratorium, voor de betreffende handelingen.

Het asbest verdachte monster wordt eerst bekeken met een stereomicroscop. Eventuele aanwezige verdachte vezels worden geprepareerd. Er worden een paar druppels vloeistof, met bekende brekingsindex, toegevoegd. Doordat verschillende asbestsoorten ieder een andere, bekende brekingsindex bezitten, kan door middel van vergelijking met verschillende vloeistoffen, de soort asbest geïdentificeerd worden. De concentratie asbestvezels wordt geschat en vergeleken met een lijst, waarop verschillende materialen zijn vermeld, met hun concentratie asbest.

De hoeveelheid asbest wordt uitgedrukt in gewichtsprocenten.

4. INVENTARISATIE

4.1 Toelichting op de codering van de monsterneming

Alle aangetroffen asbest verdachte materialen zijn voorzien van een unieke codering.

De met MM1, MM2 enzovoorts aangeduide materialen zijn bemonsterd en geanalyseerd (MM = materiaal monster).

De analyserapporten van deze materialen zijn in bijlage analyserapporten opgenomen.

De met MA1, MA2 enzovoorts geïdentificeerde materialen zijn mogelijk asbesthoudend aangetoond middels literatuur (bv. cv installaties) of via een nader omschreven methode.

De met KLM1, KLM2 enzovoorts geïdentificeerde materialen zijn kleefmonsters van vergruist materiaal en/of stof.

4.2 Onderzoek

Tijdens ons onderzoek op 24 Maart 2021 hebben wij op het puntdak van de schuur asbesthoudend dakbeschot aangetroffen. Op het bovendakse deel van de gemetselde schoorsteen op het platte dak van de schuur hebben wij een asbesthoudende AC buis aangetroffen. Van de materialen zijn monsters ter analyse aangeboden aan KIWA Inspections & Testing te Rotterdam. Het analyse certificaat en de werkmethoden in de vorm van SMA-rt's bevinden zich onder de bijlagen achter in de rapportage.

4.3 Niet geïnspecteerde delen van het gebouw

De conclusies zijn gebaseerd op de situatie zoals die tijdens de inventarisatie is aangetroffen. Deze rapportage dient dan ook als een verslag van een momentopname beschouwd te worden.

Dit rapport is gebaseerd op een grote mate van kennis en ervaring binnen H-J Milieu Inspecties Desondanks kan niet volledig worden uitgesloten, dat bij sloop- en/of renovatiewerkzaamheden, asbest bevattende materialen worden aangetroffen, welke niet als zodanig zijn gedetecteerd. Veelal hangt dit samen met het ontbreken van adequate bestekgegevens, visueel niet te detecteren materialen en of het niet mogen uitvoeren van destructief onderzoek. Mochten er tijdens renovatie danwel sloopwerkzaamheden asbestverdachte materialen worden aangetroffen dient dit aan ons te worden gemeld. Indien de beperkingen of uitsluitingen ertoe leiden dat het beoogde doel van het onderzoek niet meer gehaald wordt, dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een overeenkomstig nader onderzoek plaats te vinden.

Niet alle ruimten toegankelijk

Tijdens onze inventarisatie hebben wij geen hinder ondervonden van niet toegankelijke ruimtes.

Destructief onderzoek

Op grond van het procescertificaat asbestinventarisaties worden geen destructieve handelingen en demontage werkzaamheden aan bouwdelen en installaties verricht. De aanwezigheid van asbesthoudende materialen kan daarom niet te allen tijde worden vastgesteld. **Inzake deze inventarisatie betreffen het de volgende uitsluitingen:**

- Er zijn in deze rapportage geen uitsluitingen opgenomen welke de volledigheid op enige wijze beïnvloeden. Deze rapportage omvat de gehele schuur als bouwkundige éénheid ten behoeve van het verwijderen van de in deze rapportage vermelde bronnen en voor aansluitende totaalsloop van de gehele schuur.

Verantwoordelijkheid H-J Milieu Inspecties

Ons bureau aanvaardt haar opdracht op basis van een inspanningsverplichting en niet op basis van een resultaatsverplichting. Derhalve zijn wij niet verantwoordelijk voor de gevolgen van eventueel aan te treffen asbesttoepassingen welke binnen de beperkingen van de onderzoeksmethode niet zijn ontdekt.

5. SAMENVATTING EN ADVIES

5.1 Toelichtingen

In dit hoofdstuk worden de bevindingen van de visuele inspectie en eventuele monsterneming weergegeven. In de samenvatting dienen tevens een nadere specificatie van de reikwijdte en de geschiktheid van de inventarisatie te worden opgenomen. De reikwijdte dient ten minste te bestaan uit het af te bakenen gebied of de af te bakenen ruimte bij de asbestverwijdering van de aangetroffen bronnen.

5.2 Samenvatting, resultaten aangetroffen verdachte materialen

In onderstaande tabel worden de materiaalmonsters weergegeven. De in de onderstaande tabel weergegeven materialen bevatten asbest.

Afkortingen, bevestiging van het materiaal

SR = Geschroefd
LM = Gelijmd
SP = Gespijkerd
GK = Gekit
LL = Losliggend
IG = Ingestort/Ingegraven
NB = Niet Bekend
NA = Niet asbesthoudend

Afkortingen, soort asbest

CHR = Chrysotiel
CRO = Crocidoliet
AMO = Amosiet

Monster nummer	Locatie	Materiaal, Staat van het materiaal	Hoeveelheid	Bevestigd	Analyse- resultaat/ Risicoklasse/ analyse- certificaat- nummer: A00055694.1	Hecht gebonden	Verweerd
MM 1 Foto 1 t/m 5	Puntdak van schuur	Dakbeschot, Onbeschadigd	115 M 2	SP	Chr.2-5% Klasse 2	JA	NEE
MM 2 Foto 6+7	Schoorsteen op plat dak van schuur	AC buis- materiaal, Onbeschadigd	2 M 1	IG	Chr.10-15% Klasse 2	JA	LICHT

5.3 Advies

Naar aanleiding van onze bevindingen en analyseresultaten doen wij de volgende aanbevelingen met betrekking tot de asbest toepassingen.

Op grond van het verrichte onderzoek dienen op de volgende locaties de volgende maatregelen te worden getroffen:

Locatie	Materiaal	Binnensanering d.m.v. containment	Buitensanering d.m.v. openluchtsanering
Puntdak van schuur	Dakbeschot	-	X Klasse 2
Schoorsteen op plat dak van schuur	AC buismateriaal (Alleen bovendaks deel van de schoorsteen)	-	X Klasse 2

- *Samenvatting, conclusie en advies.*

Tijdens ons onderzoek ter plaatse op 24 Maart 2021 hebben wij asbesthoudende toepassingen aangetroffen zoals omschreven in paragraaf 4.2 en 5.2. Aangaande de aangetroffen asbesthoudende toepassingen zijn er geen voorzorgsmaatregelen noodzakelijk. Deze rapportage is geschikt voor het verwijderen van de in deze rapportage vermelde bronnen en voor aansluitende totaalsloop van de gehele schuur. Wij hebben tijdens ons onderzoek geen andere asbesthoudende dan wel asbestverdachte materialen en/of toepassingen aangetroffen anders dan in deze rapportage omschreven. De schuur betreft een opgemetseld bouwwerk met een betonen begane grond vloer en een houten verdiepingvloer. Alle overige toepassingen in, aan en op de schuur bestaan uit niet asbestverdachte materialen. Deze rapportage is geschikt voor het beoogde doel.

Wij willen u er graag op attenderen dat H-J Milieu Inspecties gewenst, gaarne bereid is de komende tijd nader overleg met u te voeren met betrekking tot deze rapportage.

Met vriendelijke groet,



Herman Jager / H-J Milieu Inspecties



WONEN IN Meppel

In Meppel is het leven goed. De combinatie van natuur, groen, ruimte en historie maakt Meppel zo aantrekkelijk. Het is uniek wonen tussen drie natuurgebieden in. De sfeervolle grachten, de pleziervaart en de vele evenementen rond de pleinen maken de stad Meppel sprankelend voor iedereen.

In de gemeente Meppel is volop nieuwbouwaanbod in alle soorten en maten. Naast nieuwbouw is er voldoende gevarieerd aanbod in Meppel en Nijeveen om een bestaand huis of appartement te kopen of te huren.

Overigens is Meppel ook een aantrekkelijke stad om te wonen en werken. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, theater, ziekenhuis en het NS station zijn binnen handbereik.

Mocht u houden van een lekkere borrel en culinair eten dan zit u in Meppel goed. De stad heeft veel restaurants in allerlei soorten en maten!



EXTRA INFORMATIE

Aansprakelijkheid

De voorgaande informatie behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte De koopakte wordt opgesteld volgens NVM model.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventueel (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is in de regel circa 3 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenstemming. Tevens heeft u vanaf 1 september 2004 als koper 3 dagen bedenktijd (uitleg over de werking van deze wettelijk vastgestelde periode waarin de koop ontbonden kan worden kunt u vragen aan onze makelaar.

Zekerheidsstelling(waarborgsom)

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient de waarborgsom/bankgarantie binnen 4 weken na de mondelinge wilsovereenstemming bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te krijgen in het onroerend goed.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper een koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

De informatie in deze brochure is met zorg samengesteld, doch hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

Over Ons



Jan Meijer
Bedrijfsmakelaar



Erik Niezen
Bedrijfsmakelaar



Chiel Tamsma
Woningmakelaar



Annelien Feenstra
Assistent makelaar



Bertine Hoeve
Secretaresse



Leon van den Berg
Algemeen medewerker