Gemeente Meppel

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
5.1	Openbaar	21 september 2026	3606319

Onderwerp

Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Leonard Springerlaan 35 voor de bouw van 17 appartementen (ruimtelijke deel). De technische bouwactiviteit wordt later aangevraagd.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een positief bindend advies af te geven aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de overwegingen in bijlage 1, voor het bouwen van 17 appartementen naast Leonard Springerlaan 35 te Meppel, aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 2 maart 2026, zaaknummer 3606319.
2. Het college in overweging te geven de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel slechts te verlenen als daarin in ieder geval wordt geborgd:

- vastlegging van het gezamenlijke geluid en niet-geluidgevoelige uitvoering van de zes meest belaste gevels, of een gelijkwaardige voorziening;
- een aanvaard saneringsplan voor de bodemverontreiniging;
- verkennend archeologisch booronderzoek vóór bodemingrepen dieper dan 0,3 meter;
- uitvoering volgens het waterhuishoudkundig plan;
- een verleende provinciale omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de roekennesten;
- realisatie en instandhouding van 78 parkeerplaatsen op eigen terrein voor bestaand plus nieuw.

De technische bouwactiviteit maakt geen deel uit van dit advies en komt niet opnieuw bij de raad.

Inleiding en context

Het initiatief voorziet in de nieuwbouw van een vrijstaand appartementengebouw met 17 koopappartementen, naast het bestaande complex De Uylenborgh aan de Leonard Springerlaan 35 te Meppel.

Het plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Op de locatie is geen bouwvlak opgenomen voor een hoofdgebouw. Daarnaast wordt afgeweken van de maximale goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de situering. De locatie ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht Meppel Zuid. Daarom is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk.

Gemeente Meppel

De raad heeft de ambtelijke organisatie verzocht om het adviesrecht-proces voor te bereiden. Het plan is onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing en voorgelegd aan de welstandscommissie en de Omgevingsdienst Drenthe.

De gemeentelijke adviescommissie (Het Oversticht) heeft het plan op 2 juli 2026 positief beoordeeld (kenmerk R49017-2026). Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. De aanvraag ziet alleen op het ruimtelijke deel. De technische bouwactiviteit wordt later aangevraagd.

De Omgevingswet staat toe de aanvraag te knippen. De initiatiefnemer vraagt nu alleen het ruimtelijke deel aan. Het adviesrecht van de raad ziet op die BOPA. De technische bouwactiviteit volgt later en valt niet onder de aangewezen categorieën.

Beoogd effect

Wanneer de raad positief adviseert over deze aanvraag, kan het college een omgevingsvergunning verlenen voor het ruimtelijke deel. Daarna kan de technische bouwactiviteit worden aangevraagd. Hiermee wordt voorzien in 17 koopappartementen in bestaand stedelijk gebied. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave van Meppel.

Toelichting en argumenten

1.1 Het plan valt onder de aangewezen categorie 'Woningbouw' van het adviesrecht

Het plan valt onder twee door de raad aangewezen categorieën: woningbouw (meer dan vijf woningen) en (her)nieuwbouw in het rijksbeschermd stadsgezicht. De bevoegdheid rust op artikel 16.15a van de Omgevingswet. Het advies is bindend. Het college mag daarvan niet afwijken.

1.2 De afwijkingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan wijkt af van het omgevingsplan omdat er geen bouwvlak is opgenomen en omdat de goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de situering worden overschreden. In de bijgevoegde overwegingen (bijlage 1) is gemotiveerd waarom deze afwijkingen aanvaardbaar zijn. Het gebouw is als vrijstaand volume ingepast naast het bestaande complex, in een groene setting aan de rand van het Wilhelminapark.

1.3 Welstandsadvies

De gemeentelijke adviescommissie (Het Oversticht) heeft het plan op 2 juli 2026 positief beoordeeld. Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

1.4 Geluid en bodem vragen om voorwaarden

Het railverkeer is maatgevend: tot 69 dB Lden, 14 dB boven de standaardwaarde. Het gezamenlijke geluid loopt op tot 69 dB. Zes appartementen aan de oostzijde hebben geen geluidluwe zijde. Verlening is alleen aanvaardbaar als het gezamenlijke

Gemeente Meppel

geluid in de vergunning wordt vastgelegd en die gevels niet-geluidgevoelig, of gelijkwaardig, worden uitgevoerd. Het bouwakoestisch onderzoek (binnenwaarde 33 dB) volgt bij de technische bouwactiviteit.

De bodem is sterk verontreinigd met zware metalen. Er is een saneringsplan nodig voordat bodemingrepen starten. De feitelijke sanering loopt via een aparte melding.

1.5 Participatie

De initiatiefnemer heeft de buurt per brief geïnformeerd en gesprekken gevoerd met bewoners van De Uylenborgh en het Reestplantsoen. Er is een bewonersbijeenkomst gehouden met circa 40 aanwezigen.

Uit het overzicht participatiemomenten blijkt dat de reacties wisselend zijn, van positief tot negatief. Aandachtspunten zijn vooral:

- hoogte van het gebouw en inkijk / privacy;
- aantasting van uitzicht;
- parkeren, verkeer en veiligheid op het terrein;
- behoud van bomen.

Bewoners van het Reestplantsoen hebben aangegeven bezwaar te zullen maken als de hoogte niet wordt beperkt tot 3 à 4 bouwlagen. Deze aandachtspunten maken deel uit van de belangenafweging.

1.6 Parkeren

Op de situatietekening is een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per appartement gehanteerd. Voor 17 appartementen leidt dit tot 24 parkeerplaatsen (18,7 voor bewoners en 5,1 voor bezoekers). Deze plaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, onder meer 7 plaatsen op het voorterrein, 11 plaatsen in het groen en 6 bezoekersplaatsen. Op de tekening is tevens fietsparkeren bij de entree opgenomen.

Het plan gaat daarmee uit van realisatie van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het plan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen van de gemeente Meppel.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld

De technische toetsing (waaronder brandveiligheid, constructie, geluidwering van gevels en scherfwerend glas) vindt plaats in het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en maakt geen deel uit van dit raadsadvies. De technische bouwactiviteit is nog niet aangevraagd.

1.2 Geluid en bodem zijn randvoorwaardelijk

Zonder voorwaarden over geluid, bodemsanering, archeologie, water, parkeren en de provinciale flora- en faunavergunning is het plan nog niet evenwichtig toe deelbaar.

1.3 Kap van 3 bomen

Drie bomen op eigen terrein gaan weg voor parkeerplaatsen. Kapvergunning is nodig. Op de westgrens staan tien roekennesten. Daarvoor is een provinciale flora- en faunavergunning nodig, ook als die bomen blijven staan.

Financiële middelen en effecten

Het geven van advies aan het college kent geen directe financiële gevolgen voor de gemeente. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast zal er nog een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer ten aanzien van nadeelcompensatie, zodat eventuele schade van het verzoek op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Integrale afstemming

Extern

- Commissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht)
- Omgevingsdienst Drenthe

Intern

- Team Ruimte Initiatief
- Stedenbouwkundig adviseur
- Adviseur Cultureel erfgoed
- Adviseur Parkeren
- Adviseur bomen / groen

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft de omgeving per brief geïnformeerd, gesprekken gevoerd met bewoners van De Uylenborgh en het Reestplantsoen en een bewonersbijeenkomst georganiseerd met circa 40 aanwezigen. Het overzicht participatiemomenten is bij de aanvraag gevoegd. De reacties zijn wisselend, van positief tot negatief. Aandachtspunten zijn hoogte, privacy, uitzicht, parkeren, verkeer en bomen. Bewoners van het Reestplantsoen hebben aangegeven bezwaar te zullen maken als de hoogte niet wordt beperkt tot 3 à 4 bouwlagen.

Uitvoering/ vervolgproces

Na het raadsbesluit gaat het advies naar het college. Het college besluit op de aanvraag voor het ruimtelijke deel. Daarna kan de technische bouwactiviteit worden aangevraagd. De BOPA vergunning voor het technische deel komt niet opnieuw bij de raad.

Bijlagen

1. Advies BOPA - Overwegingen ten behoeve van het raadsadvies
2. Ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken
3. Overige bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning

Gemeente Meppel

Achterliggende stukken

Zie de bij de aanvraag gevoegde stukken, waaronder het integraal advies van de Omgevingsdienst Drenthe d.d. 20 april 2026 en de welstandsadviezen van Het Oversticht.

De agendacommissie d.d. 31 augustus 2026,

W.J. Spoelstra
de griffier,

A. Maathuis
de voorzitter,

b.a