

Raadsvoorstel

Agendapunt 4.1	Vertrouwelijkheid Openbaar	Datum vastgesteld 26 januari 2026	Registratienummer 3558909
-------------------	-------------------------------	--------------------------------------	------------------------------

Onderwerp

Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Prins Hendrikkade voor 8 rijwoningen voor tijdelijke huisvesting studenten

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een positief advies af te geven, met inachtneming van bijgevoegde overwegingen in bijlage 1, voor het realiseren van 8 rijwoningen in 2 blokken van 4 aan de Prins Hendrikkade voor de huisvesting van 48 studenten voor een periode van 10 jaar, zoals opgenomen in de aanvraag voor de vergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 11 november 2025.

Inleiding en context

Er zijn al enige tijd plannen om de braakliggende bedrijfslocatie aan de Prins Hendrikkade te Meppel te herontwikkelen. Tot op heden is er nog geen concreet plan vastgesteld/goedgekeurd en tot uitvoering gekomen. Wel is op het oostelijk gelegen deel van de voormalige bedrijfslocatie een kantoorgebouw gerealiseerd, binnen de voor die locatie geldende regels. Nu doet zich een concreet initiatief voor aan de westkant van de locatie voor het realiseren van woningen voor studenten van NHL Stenden te Meppel. Vanwege de groeiende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor internationale studenten van NHL Stenden biedt deze locatie een goede kans voor het (tijdelijk) kunnen voorzien in deze behoefte. Het project betreft concreet de bouw van een achttal rijwoningen in twee blokken van vier woningen. Elke woning biedt huisvesting aan maximaal 6 studenten. Op deze wijze kunnen er maximaal 48 studenten worden gehuisvest. Het initiatief voorziet in studentenhuisvesting voor een periode van maximaal 10 jaar. Gedurende de looptijd van de vergunning zal moeten worden gezien in hoeverre deze tijdelijke situatie kan worden omgezet naar een permanente situatie voor reguliere woningen.

Het college heeft naar aanleiding van een conceptverzoek een positief standpunt ingenomen ten aanzien van deze ontwikkeling. Naar aanleiding van deze uitspraak is het plan geheel uitgewerkt tot de voorliggende aanvraag voor een vergunning (BOPA).

Beoogd effect

Wanneer u als raad positief adviseert over deze aanvraag kan het college hiervoor een tijdelijke vergunning voor 10 jaar verlenen. Met het verlenen van de vergunning wordt (tijdelijk) voorzien in (een deel van) de behoefte aan studentenhuisvesting. Ook wordt met dit plan en deze functiewijziging van een bedrijfslocatie naar een woongebied een passende stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze locatie.

Toelichting en argumenten

1.1. Het plan valt onder de aangewezen categorie 'Woningbouw' van het adviesrecht
De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a

sub b onder 1 van de Omgevingswet. De gemeenteraad van Meppel heeft hiervoor categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarover hij advies wil geven. In dit geval wordt met de BOPA de bouw van 8 rijwoningen mogelijk gemaakt. Het plan valt daarmee onder de categorie 'Woningbouw bij toevoeging van meer dan 5 woningen'. Uw raad wordt daarom gevraagd om advies uit te brengen.

1.2. Het plan voorziet in een passende vervolgfunctie van een braak liggende bedrijfslocatie naar een woongebied

Deze locatie is al jaren niet meer in gebruik als bedrijfslocatie. Gelet op de ligging direct grenzend aan het centrum en op een markante plek aan de Schuttevaerhaven is de locatie uitermate geschikt voor de inrichting als woongebied. In de eerste plaats als tijdelijke huisvestingslocatie voor studenten, maar met de intentie om deze locatie uiteindelijk te benutten als locatie voor permanente, reguliere woningen. Dit is een reële optie omdat de beoogde rijwoningen voldoen aan de regels voor permanente bouw. Hiermee is ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de toekomstige studenten in de komende periode van 10 jaar.

1.3. De wijziging heeft geen nadelig effect op de omgeving en voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor omgevingsvergunningen. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl).

Het planvoornemen voldoet aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee kan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden voldaan.

Kantttekeningen en alternatieven

1.1. De technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld

De inhoudelijke behandeling van deze BOPA aanvraag concentreert zich op de planologische aspecten. Het college toetst de technische aspecten van de aanvraag aan de kaders van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.2. Onderliggende functietoekenning t.b.v. bedrijven verandert niet

Met het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar verandert de aan de gronden toegekende bedrijfsfunctie niet. Intentie van initiatiefnemer is om deze tijdelijke situatie om te zetten in een plan/vergunning waarbij permanente, reguliere woningen zijn toegestaan. Dit zal uiteindelijk zijn beslag moeten krijgen in een wijziging van het omgevingsplan.

1.3. Parkeren vindt niet plaats op het eigen erf

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Binnen het plangebied is echter onvoldoende ruimte beschikbaar om volledig in de parkeervraag te voorzien. Bij de bestaande situatie werd haaks op de Prins Hendrikkade geparkeerd. In het nieuwe plan keert deze parkeersituatie in beperktere vorm terug, maar in het openbaar

gebied. Daarnaast kan in de avond en nacht gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen van het naastgelegen kantoor. De gemeente zal afspraken over kosten, beheer en onderhoud maken met de initiatiefnemer in het kader van een af te sluiten anterieure overeenkomst.

1.4. Een doelgroep is niet ruimtelijk relevant

Hoewel het plan zich richt op studentenhuisvesting, is de doelgroep op zichzelf niet bepalend voor de ruimtelijke toetsing. De vergunning wordt verleend op basis van (onzelfstandige) kamerverhuur, waarbij de gemeente niet kan afdwingen dat uitsluitend studenten van de woonruimten gebruikmaken. De ruimtelijke beoordeling vindt plaats op basis van de verwachte effecten, zoals verkeersbewegingen, parkeerbehoefte, stedenbouwkundige inpassing en leefbaarheid. Deze aspecten zijn zorgvuldig in de afweging betrokken. Daarnaast is de gemeente periodiek in overleg met NHL Stenden, waarbij de structurele behoefte aan studentenhuisvesting wordt bevestigd en ook deze locatie nadrukkelijk als passende oplossing wordt gezien.

Financiële middelen en effecten

Het geven van advies aan het college van B&W kent geen financiële gevolgen. Voor een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA worden door het college van B&W bij de initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Samen met het verlenen van de (tijdelijke) omgevingsvergunning wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

Integrale afstemming

Extern

Provincie Drenthe

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Commissie ruimtelijke kwaliteit, Het Oversticht

Intern

Regisseur fysiek domein, Team Ruime Initiatief

Uitvoeringsregisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief

Beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing, Team Ruimte Initiatief

Stedenbouwkundige adviseur, Team Ruimte Initiatief

Adviseur Cultureel erfgoed, Team Ruimte Initiatief

Verkeerskundig adviseur, Team Ruimte Initiatief

Communicatie en participatie

Er zijn ten behoeve van participatie en inspraak twee informatieavonden gehouden op 9 april 2024 en 3 september 2024. Daarnaast werd een projectwebsite (www.studentenkade-meppel.nl) opgezet om belangstellenden te informeren en op de hoogte te houden.

Naar aanleiding van het participatietraject hebben de volgende planwijzigingen plaatsgevonden:

- Verkleining van het project: Eén woning werd geschrapt, waardoor het aantal studenten werd teruggebracht van 56 naar 48.
- Architectonische aanpassingen: De woningen kregen meer variatie in ontwerp door de toevoeging van dwarskappen.
- Uitwerking groenplan: Er is een groenbuffer opgenomen aan de zijde van de Schuttevaerhaven om het project beter in de omgeving te laten passen.

Conclusie: Het participatietraject heeft gezorgd voor een plan dat beter aansluit bij de wensen en zorgen van de omgeving. Door wijzigingen in schaal, architectuur en groenvoorzieningen is er een balans gevonden tussen de functionele eisen van het project en de behoeften van de buurt.

Uitvoering / vervolgproces

Na het nemen van het besluit door u als raad zal het raadsbesluit met het advies worden toegezonden aan het college. Het college neemt een besluit op de ingekomen aanvraag Omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Advies aan het college inzake BOPA Prins Hendrikkade Meppel
2. Motivering (ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken), bouwtekeningen, tekeningen aanzichten en plattegronden van de 8 woningen, tekening terreinrichting en participatieverslag(en).
3. Aanvraag tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar Prins Hendrikkade te Meppel

Achterliggende stukken

Zie bijlage 1. In 2021 was voor deze locatie het bestemmingsplan "Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade" in voorbereiding, waarin 12 woningen waren voorzien. De gemeenteraad heeft destijds besloten dit plan niet vast te stellen, omdat werd geoordeeld dat de voorgestelde ontwikkeling het karakter van de Schuttevaerhaven te veel zou aantasten en onvoldoende aansloot bij de bestaande schaal en massa van de omliggende bebouwing.

De agendacommissie d.d. 26 januari 2026,

W.J. Spoelstra
de griffier,

A. Maathuis
de voorzitter,

b/a

