



Onderbouwing voor fysieke leefomgeving Hoofdstraat 15-19 Meppel

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

B+O Architectuur en Stedenbouw

2 maart 2026

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	4
1.3 Regeling in het omgevingsplan	5
1.4 Strijdigheid met het omgevingsplan	5
2. Planvoornemen	7
3. Gemeentelijk beleid	11
3.1 Omgevingsvisie	11
3.2 Omgevingsprogramma's	11
3.3 Specifiek beleid gemeente Meppel	12
4. Regelanalyse en beleid	19
4.1 Rijksbeleid en (instructie)regels	19
4.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels	20
4.3 Bruidsschat	21
5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	22
5.1 Milieueffectrapportage	22
5.2 Laddertoets	23
5.3 Dienstenrichtlijn	23
5.4 Verkeer en vervoer	24
5.5 Geluid	24
5.6 Luchtkwaliteit	25
5.7 Geur	26
5.8 Trilling	26
5.9 Bodem	27
5.10 Veiligheid	28
5.11 Windhinder	29
5.12 Slagschaduw	29
5.13 Water	29
5.14 Stedelijke inpassing	30
5.15 Cultureel erfgoed	31
5.16 Natuur	33
5.17 Duurzaamheid	34
5.18 Gezondheid	35
6. Uitvoering	36
6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Nadeelcompensatie	36
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.4 Vaststellingsprocedure	36
Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het afwijken van het omgevingsplan via een BOPA is het initiatief om de panden aan de Hoofdstraat 15–19 in Meppel te verbouwen en uit te breiden. De bestaande bebouwing voldoet niet langer aan de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit van de binnenstad. Binnen de functie ‘Centrum’ zijn detailhandel op de begane grond en wonen op de verdiepingen toegestaan, wat ruimte biedt om het aantal woningen op deze locatie te vergroten. De gemeentelijke beleidsinzet is gericht op binnenstedelijke toevoeging van woningen, met nadruk op starters en ouderen. Ter voorbereiding is in 2023 een vlekkenplan opgesteld en meerdere malen met de gemeente besproken. Dit heeft op 27 juni 2025 geleid tot een positief principebesluit van het college van burgemeester en wethouders voor verdere uitwerking van het plan, waarin de detailhandelsplint behouden blijft en 20 appartementen op de verdiepingen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1.1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van de buurt. (Bron: PDOK)

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Deze aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a, en derde lid van de Omgevingswet. De voorgenomen ontwikkeling betreft verbouw en uitbreiding van de bestaande panden aan de Hoofdstraat 15-19 te Meppel, kadastraal bekend als Meppel, sectie A, nummers 8309, 8307, 6352, 6353 en 6114.

Op deze onderbouwing is artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing. Conform dit artikel kan de vergunning uitsluitend worden verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, én;
- indien voldaan wordt aan de instructieregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

In deze onderbouwing voor de fysieke leefomgeving worden de gronden uiteengezet waarop deze activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is. De systematiek van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is toegepast om te komen tot een goede motivering van de afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA.

1.3 Regeling in het omgevingsplan

Voor de locatie geldt het Omgevingsplan gemeente Meppel. Binnen dit omgevingsplan is het projectgebied aangeduid met de verschillende gebiedsaanwijzingen, onder andere: 'binnenstad en centrumschil', 'bouwhistorische verwachting' (geldt alleen voor Hoofdstraat 15), 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht', 'historische binnenstad', 'omgeving van het monument' en 'te verwachten archeologisch monument'.

Daarnaast zijn er vier omgevingsnormen van toepassing:

- maximale bouwhoogte: 12,0 m;
- maximale goothoogte hoofdgebouw: 8,0 m;
- maximale diepte archeologie: 0,3 m;
- maximale oppervlakte archeologie: 50,0 m².

Voor het projectgebied gelden conform het omgevingsplan verschillende activiteiten, waaronder 'wonen op de verdieping - toegestaan' en 'detailhandelsactiviteiten - toegestaan'.

1.4 Strijdigheid met het omgevingsplan

Afwijking goothoogte

De voorgenomen ontwikkeling wijkt daarnaast af van de in het omgevingsplan opgenomen maximale goothoogte van 8,0 meter, doordat de goothoogte ter plaatse van delen van het bouwplan maximaal 9,89 meter bedraagt. Deze afwijking is beoordeeld in het licht van het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het proportionaliteitsbeginsel.

De overschrijding van de maximale goothoogte is beperkt in omvang en blijft binnen de maximale bouwhoogte van 12,0 meter die voor het plangebied geldt. De afwijking is uitsluitend noodzakelijk om een kwalitatief goed en functioneel woonprogramma op de verdiepingen te kunnen realiseren. De extra goothoogte maakt het mogelijk om:

- volwaardige verdiepingshoogten te realiseren die voldoen aan hedendaagse eisen voor woonkwaliteit, daglichttoetreding en ventilatie;
- een efficiënte en doelmatige indeling van de appartementen te realiseren zonder onevenredige aantasting van de gebruikskwaliteit;
- de woningen geschikt te maken voor de beoogde doelgroepen, waaronder starters en ouderen.

Daarnaast is de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking zodanig vormgegeven dat de visuele impact van de verhoogde goothoogte wordt beperkt. De bebouwing sluit aan op de bestaande roolijnen en schaal van de Hoofdstraat en is voorzien van een duidelijke geleding, waarbij de bovenste bouwlaag deels is teruggelegd. Hierdoor wordt de bouwmassa visueel verkleind en blijft het straatbeeld in maat en schaal aansluiten bij de historische binnenstedelijke context.

Van belang is tevens dat de afwijking geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van bezonning, privacy of uitzicht van omliggende bebouwing. Ook wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht, aangezien de oorspronkelijke parcellering leesbaar blijft en de gevelcompositie aansluit bij het bestaande straatbeeld.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de overschrijding van de maximale goothoogte noodzakelijk, passend en proportioneel is ten opzichte van het beoogde doel. Het belang van het realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied, in combinatie met behoud en versterking van de centrumfunctie, weegt zwaarder dan het belang van strikte naleving van de goothoogtenorm. De afwijking is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de beoogde situatie met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied waar de afwijking op ziet beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante gemeentelijke beleid en/of programma's ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur beknopt opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels die het Rijk heeft opgenomen in de AmvB's en de provincie in de omgevingsverordening. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoering van het plan, waaronder de financiële uitvoerbaarheid van het project en het participatietraject. Hoofdstuk 8 bevat de bijlagen die onderdeel uitmaken van deze buitenplanse omgevingsactiviteit.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande activiteiten (huidige situatie)

Historie

Het projectgebied bevindt zich in het centrum van Meppel. Er zal in de middeleeuwen op de locatie al bebouwing hebben gestaan. De Hoofdstraat vormt van oudsher de centrale as van de binnenstad. Het projectgebied maakt deel uit van deze historische lintbebouwing, die zich kenmerkt door smalle percelen, een afwisseling van kapvormen en een hoge mate van continuïteit in de rooilijnen. Het eerste ijkpunt in de bouwgeschiedenis van Hoofdstraat 15 is het kadastrale minuutplan van 1811-1832. Er stond destijds een smal langspand met aan de noordzijde een steeg. Van dit oude pand moet aan het einde van de negentiende eeuw in ieder geval de voorgevel zijn vernieuwd. De winkelpui is in 1907 vernieuwd. Het was toen nog een vrijstaand eenlaags langspand met een winkel op de begane grond en een bovenwoning op zolder. Op Hoofdstraat 17 en 19 stonden in 1961 nog twee vrijstaande individuele oude langspanden. In 1961 waren er plannen om de begane grond van Hoofdstraat 17 en 19 te voorzien van een uniforme winkelpui van warenhuis WIBA. Deze plannen hebben vermoedelijk geen doorgang gevonden. In 1963 werd een rigoureuze plan wel uitgevoerd. Hoofdstraat 17 en 19 werden gesloopt en vervangen door een uniform bouwblok van vier traveeën breed, twee bouwlagen hoog en een plat dak. In 1973 werd in dezelfde stijl als Hoofdstraat 17-19 ook de voorgevel van Hoofdstraat 15 vernieuwd en bij het complex van het warenhuis gevoegd. In de eenentwintigste eeuw is van Hoofdstraat 17 de winkelpui vernieuwd en van Hoofdstraat 19 de complete voorgevel.

Wonen

Binnen de huidige planologische regeling is wonen uitsluitend toegestaan op de verdiepingen. De bovenverdiepingen van de panden worden deels bewoond, maar de kwaliteit van de woningen is beperkt door de bouwkundige staat en de indeling. De begane grond is bestemd voor detailhandel, waardoor wonen op straatniveau uitgesloten is.

Verkeer en ontsluiting

Het projectgebied is ontsloten via zowel de Hoofdstraat als de Touwstraat. De Hoofdstraat is een voetgangersvriendelijke winkelstraat met een belangrijke verblijfsfunctie. Auto's hebben hier een ondergeschikte rol. De Touwstraat fungeert als secundaire ontsluitingsroute, waar ook laad- en losbewegingen voor de winkels plaatsvinden.

Parkeren vindt plaats in de omliggende openbare parkeergarages en parkeerterreinen, die zich op loopafstand bevinden. Het projectgebied is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt op korte afstand van het NS-station Meppel.

Bedrijven en voorzieningen

De begane grond van de panden wordt momenteel benut voor detailhandel. De ligging aan de Hoofdstraat, als primaire winkelstraat van Meppel, maakt de locatie aantrekkelijk voor publieksgerichte functies. In de directe omgeving is sprake van een gemengd voorzieningenaanbod met winkels, horeca en dienstverlenende functies. Deze functiemenging draagt bij aan de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied, met name gedurende winkeluren. Buiten openingstijden is de dynamiek beperkter, hetgeen samenhangt met het beperkte woonprogramma op straatniveau.

Gezondheid en duurzaamheid

De huidige bebouwing is energetisch verouderd en voldoet naar verwachting niet aan de hedendaagse eisen ten aanzien van isolatie, energieprestatie en comfort. De bouwkundige staat en indeling van met name de bovenwoningen beperken de gebruikskwaliteit en toekomstbestendigheid. Vanuit duurzaamheidsperspectief liggen er kansen voor verbetering door het toepassen van hoogwaardige isolatiemaatregelen, efficiënte installaties en het gebruik van duurzame materialen.

Tevens kan bij herontwikkeling worden ingezet op klimaatadaptieve maatregelen, zoals vergroening van daken.

Ruimtelijke inrichting en cultureel erfgoed

De bestaande bebouwing kent een aaneengesloten structuur met twee lagen en een kap aan de Hoofdstraat en de Touwstraat. De schaal en korrelgrootte sluiten aan bij de historische lintstructuur van de binnenstad, hoewel de huidige gevels grotendeels dateren uit de tweede helft van de twintigste eeuw en een meer uniforme uitstraling hebben. De rooilijnen volgen de historische verkaveling en dragen bij aan de ruimtelijke continuïteit van het straatbeeld. Hoewel de oorspronkelijke individuele pandstructuur in de jaren zestig deels is vervangen door een groter bouwblok, is de stedenbouwkundige structuur – met smalle percelen en een duidelijke oriëntatie op de straat – nog steeds herkenbaar in de maatvoering en positionering van de bebouwing



Afbeelding 2.1: Foto's bestaande toestand Hoofdstraat (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande toestand Touwstraat (Bron: Google Maps)

2.2. Beoogde situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling en uitbreiding van de panden aan de Hoofdstraat 15-19 tot een gemengd stedelijk programma, bestaande uit detailhandel op de begane grond en 20 appartementen op de verdiepingen.

De detailhandelsfunctie op de begane grond wordt behouden en planologisch voortgezet, waarmee de positie van de Hoofdstraat als primaire winkelas van Meppel wordt versterkt. Op de verdiepingen wordt het bestaande, beperkte aantal woningen vervangen door een substantieel uitgebreid woonprogramma in het middenhuursegment, primair gericht op starters en ouderen. De woningen worden ontsloten via de Touwstraat en georganiseerd rondom een interne corridor. Op de eerste verdieping wordt in het hart van het bouwblok een patiotuin gerealiseerd ter verbetering van de woonkwaliteit, daglichttoetreding en verblijfskwaliteit.

Architectonisch wordt ingezet op een herinterpretatie van de historische parcellering, passend binnen het beschermd stadsgezicht en de historische binnenstad. De gevels worden gearticuleerd in afzonderlijke segmenten die refereren aan de oorspronkelijke korrelgrootte. Een setback in de tweede bouwlaag reduceert de visuele massa en waarborgt een zorgvuldige inpassing in het straatprofiel. De maximale bouwhoogte blijft met 10,45 m binnen de geldende norm van 12,0 m. De maximale goothoogte wordt gedeeltelijk verhoogd tot 9,89 m, waarmee wordt afgeweken van de norm van 8,0 m.

De ontwikkeling is in strijd met het geldende Omgevingsplan gemeente Meppel op een onderdeel:

- de overschrijding van de maximale goothoogte.

Middels de afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA wordt beoogd:

- een aangepaste maximale goothoogte vast te stellen passend bij het ontwerp.



Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundig plan (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de gemeente Meppel, vastgesteld in mei 2025, legt vast wat de gemeente wil bereiken met de fysieke leefomgeving tot 2040. De visie kijkt met een lange termijnblik naar de buitenruimte, de samenleving en de economie, en biedt een kader voor de keuzes die worden gemaakt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De visie is opgebouwd uit twee delen: Deel A beschrijft de koers voor de leefomgeving, verdeeld over vier ambities, en Deel B laat zien hoe deze visie in de praktijk wordt toegepast, bijvoorbeeld via gebiedsprogramma's en ontwikkelprincipes voor specifieke locaties.

De vier ambities uit Deel A zijn 'duurzaam in alle opzichten', 'schoon, natuurlijk en gezond', 'levendig en leefbaar', en 'kwalitatieve en inclusieve groei'. Duurzaamheid richt zich op energiezuinig en klimaatbestendig bouwen, het gebruik van duurzame materialen en het versterken van de lokale biodiversiteit. Onder schoon, natuurlijk en gezond vallen gezonde leefomstandigheden, voldoende groen- en waterstructuren en natuurinclusief ontwikkelen. Levendig en leefbaar richt zich op het combineren van functies, het versterken van sociale cohesie en de vitaliteit van stads- en dorpskernen. Kwalitatieve en inclusieve groei betekent dat ontwikkelingen bijdragen aan economische vitaliteit, toegankelijkheid en diversiteit in woningaanbod en voorzieningen.

De visie benadrukt ook de regionale context: stad en buitengebied ontwikkelen zich samen tot een aantrekkelijke woon- en werkgemeente, waarbij recreatie, toerisme en het behoud van cultureel erfgoed belangrijke pijlers zijn. De historische binnenstad van Meppel heeft charme en aantrekkingskracht, ondersteund door regionale voorzieningen en een solide economische basis, met een diversiteit aan bedrijvigheid. Tegelijkertijd vormen groen, water en open ruimte essentiële kwaliteiten die het woon- en leefklimaat bepalen.

Het projectgebied Hoofdstraat 15-19 behoort volgens de Omgevingsvisie tot de categorie 'binnenstad'. Binnen deze context wordt functiemenging en verdichting aangemoedigd, met nadruk op wonen boven winkels en het versterken van de stedelijke levendigheid. Ontwikkelingen moeten passen binnen het bestaande karakter van de stad, waarbij cultuurhistorische waarden en de schaal van bebouwing worden gerespecteerd. Daarnaast moeten nieuwe ontwikkelingen duurzaam, toekomstbestendig en sociaal inclusief zijn.

De voorgestelde herontwikkeling van Hoofdstraat 15–19 sluit hier volledig bij aan. De combinatie van detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen versterkt de levendigheid van de binnenstad en draagt bij aan de functiemenging die de Omgevingsvisie voorstaat. De toevoeging van een derde bouwlaag in de vorm van een setback wordt planologisch mogelijk gemaakt als afwijking van de bestaande maximale goot- en bouwhoogten, en is zorgvuldig ingepast binnen de cultuurhistorische context van de Hoofdstraat en het Slotplantsoen. Tegelijkertijd wordt bij de herontwikkeling rekening gehouden met duurzame bouwprincipes, een gezonde en kwalitatieve woonomgeving en natuurinclusieve maatregelen in de openbare ruimte.

3.2 Omgevingsprogramma's

De omgevingsvisie bevat slechts de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de leefomgeving. De uitwerking ervan staat in omgevingsprogramma's. Hierin staat de uitwerking van beleid voor gebruik, beheer, bescherming of behoud van de leefomgeving (beleidsontwikkeling). Ook bevat een programma maatregelen en projecten om de ambities uit de omgevingsvisie in de praktijk te brengen (beleidsuitvoering).

3.3 Specifiek beleid gemeente Meppel

Binnenstadsplan 2017

Het Binnenstadsplan Meppel 2017 formuleert de ambitie om de binnenstad toekomstbestendig, aantrekkelijk en economisch vitaal te houden. Centraal staan de kernbegrippen Concentreren, Beleven en Bereiken. Detailhandel wordt geconcentreerd binnen een scherp begrensd kernwinkelgebied om leegstand tegen te gaan en levendigheid te waarborgen. De historische binnenstad vormt de identiteitsdrager van Meppel en moet niet alleen functioneel, maar vooral als totaalbeleving aantrekkelijk zijn voor inwoners en bezoekers. Daarbij spelen ruimtelijke kwaliteit, sfeer, functiemenging en een compacte opzet een belangrijke rol. Tegelijkertijd is een goede bereikbaarheid essentieel, met duidelijke entrees, logische routing richting het kernwinkelgebied en een evenwichtige parkeerstructuur aan de randen van het centrum.

De herontwikkeling van Hoofdstraat 15-19 sluit direct aan bij deze ambitie. De Hoofdstraat maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied, waar concentratie van detailhandel expliciet wordt nagestreefd. Door de winkelruimte op de begane grond te behouden en kwalitatief te versterken, draagt het plan bij aan de vitaliteit en continuïteit van de belangrijkste winkelas. Het toevoegen van woningen op de verdiepingen versterkt bovendien de functiemenging en zorgt voor extra reuring en sociale controle buiten winkeluren, wat bijdraagt aan de beleving en levendigheid van het centrum.

De ontsluiting van de woningen via de Touwstraat past binnen het principe van een heldere routing en een autoluwe Hoofdstraat met nadruk op verblijfskwaliteit. Parkeren vindt plaats in bestaande parkeervoorzieningen op loopafstand, conform het uitgangspunt van concentratie en randparkeren. Daarmee ondersteunt de ontwikkeling zowel de ruimtelijke als functionele uitgangspunten van het Binnenstadsplan en draagt zij bij aan een compacte, levendige en goed bereikbare binnenstad.

RES Drenthe 1.0 2021

De Regionale Energiestrategie (RES) Drenthe 1.0 (2021) richt zich op het terugdringen van de CO₂-uitstoot door enerzijds het reduceren van de energievraag in de gebouwde omgeving en anderzijds het verduurzamen van de energievoorziening. Binnen de gebouwde omgeving ligt de nadruk op optimale isolatie van woningen, toepassing van energiezuinige installaties en het voorbereiden op aardgasvrije warmteoplossingen, in samenhang met de gemeentelijke Transitievisies Warmte. Het beperken van de energievraag wordt expliciet benoemd als cruciale stap om de belasting van het gas- en elektriciteitsnet te verminderen.

De herontwikkeling van Hoofdstraat 15-19 geeft concreet invulling aan deze uitgangspunten door de energetisch verouderde bebouwing integraal te vernieuwen en te voorzien van een hoogwaardige thermische schil en efficiënte installatietechniek. Daarmee wordt de energievraag per woning substantieel verlaagd ten opzichte van de bestaande situatie. Het plan voorziet in een toekomstbestendige warmteoplossing die aansluit bij de gemeentelijke koers richting aardgasreductie. Door deze combinatie van bouwkundige en installatietechnische maatregelen draagt de ontwikkeling aantoonbaar bij aan de energietransitie zoals beoogd in de RES Drenthe 1.0.

Lokale adaptatiestrategie 2023-2028

De Lokale Adaptatiestrategie (LAS) 2023-2028 van de gemeente Meppel richt zich op het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de gemeente. Klimaatverandering leidt tot een hogere kans op droogte, hitte, hevige neerslag en overstromingen, wat de leefbaarheid, gezondheid en economische vitaliteit kan aantasten. De LAS beschrijft hoe klimaatadaptief denken en handelen onderdeel wordt van de ruimtelijke ordening, met een lange-termijnvisie tot 2050 en operationele doelen voor de planperiode tot 2028. Strategisch zet de gemeente in op veilige, gezonde, aantrekkelijke en economisch vitale steden en dorpen, waarbij klimaatadaptatie wordt gekoppeld aan ruimtelijke en economische opgaven.

Voor de herontwikkeling van Hoofdstraat 15-19 betekent dit dat de bouwkundige maatregelen worden uitgevoerd met een focus op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De energetische prestaties van de woningen worden verbeterd, waardoor het binnenklimaat beter regulerend is en het energieverbruik wordt verlaagd. Het plan voorziet daarnaast in een robuuste en kwalitatieve bouwstructuur die bestand is tegen de effecten van extreme weersomstandigheden, zoals hitte of hevige neerslag, zonder dat de huidige stedelijke context negatief wordt beïnvloed.

Erfgoedbeleid 2021

De erfgoedvisie van de gemeente Meppel benadrukt dat cultuurhistorisch erfgoed een cruciale rol speelt bij het behouden van de identiteit, herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad en het land. Erfgoed wordt gezien als verbindend: het vertelt het verhaal van Meppel, inspireert bewoners en bezoekers, en biedt richting bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid richt zich op drie kernlijnen: behouden, benutten en beleven. Belangrijke uitgangspunten zijn het beschermen van monumentale waarden, het duurzaam herbestemmen van panden en het koppelen van erfgoedkwaliteiten aan actuele ruimtelijke opgaven zoals duurzaamheid, energietransitie en woningbouw.

De herontwikkeling van Hoofdstraat 15-19 sluit nauw aan bij deze visie. De panden maken deel uit van de historische lintbebouwing van de Hoofdstraat en dragen bij aan het beeld van de binnenstad als herkenbare kern met een rijke bouwgeschiedenis. Door de gevels en historische schaalaccenten zorgvuldig te behouden en de nieuwe bouwkundige toevoegingen harmonisch in te passen, wordt het cultuurhistorische karakter van het straatbeeld gerespecteerd. Dit weerspiegelt het principe van behouden, waarbij de identiteit en betekenis van het erfgoed behouden blijft.

Daarnaast wordt het erfgoed benut door de panden een nieuwe functie te geven: hoogwaardige woningen op de verdiepingen gecombineerd met detailhandel op de begane grond. Deze herbestemming voorkomt leegstand en draagt bij aan een vitale binnenstad, conform de lijn van benutten uit de erfgoedvisie. Het ontwerp zorgt ervoor dat de historische context zichtbaar blijft terwijl het tegelijkertijd inspeelt op de actuele woonbehoefte en stedelijke dynamiek.

Tot slot draagt het plan bij aan het beleven van erfgoed, doordat het behouden en versterkt straatbeeld bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In combinatie met de levendigheid van detailhandel en bewoning zorgt dit voor een aantrekkelijke en herkenbare omgeving voor bewoners en bezoekers. Door cultuurhistorische waarden aan het begin van het ontwerpproces mee te nemen, is de erfgoedkwaliteit integraal onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling, in lijn met de gemeentelijke richtlijnen onder de Omgevingswet.

Kwaliteitsmanifest Meppel 2021

Het Kwaliteitsmanifest van Meppel benadrukt dat ruimtelijke kwaliteit van cruciaal belang is voor het fysieke, functionele, sociale en groene karakter van de stad en het land. Ruimtelijke kwaliteit wordt gedefinieerd als de optelsom van gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde: een omgeving moet goed bruikbaar, duurzaam en robuust én aangenaam om te ervaren zijn. Het manifest geeft richting aan nieuwe ontwikkelingen en formuleert 10 sleutels die initiatiefnemers helpen de kwaliteit van hun projecten te waarborgen, zoals aandacht voor bodem en water, verbindingen in de openbare ruimte, respect voor cultuurhistorisch DNA, een goed georganiseerd proces en een actief kwaliteitsklimaat.

Voor de herontwikkeling van Hoofdstraat 15-19 sluit het plan nauw aan bij deze uitgangspunten. De bouwkundige ingrepen respecteren de historische lintbebouwing en stedenbouwkundige structuur van de Hoofdstraat, waarmee het Meppeler DNA wordt behouden en versterkt. De gevels, schaalverhoudingen en rooilijnen zijn afgestemd op de bestaande context, zodat nieuwe woningen en detailhandel harmonieus integreren in de binnenstad.

Daarnaast draagt het plan bij aan de gebruik- en belevingswaarde van de omgeving: de combinatie van detailhandel op de begane grond en kwalitatieve woningen op de verdiepingen versterkt de vitaliteit van de Hoofdstraat en de aantrekkelijkheid van de binnenstad als kernwinkelgebied. Door duidelijke processturing en afstemming met gemeente en welstandscommissie is het plan zorgvuldig ontwikkeld, in lijn met de sleutel “proces” en de actieve rol die het kwaliteitsmanifest van initiatiefnemers verlangt. Zo borgt het initiatief ruimtelijke kwaliteit en draagt het bij aan de lange termijnbeleving van de binnenstad, conform de ambities van Meppel.

Nota parkeernormen 2026

Ten tijde van het principebesluit van het college van B&W was de destijds geldende Nota Parkeernormen (auto's) van toepassing. In deze nota waren nog geen normen voor fietsparkeren opgenomen. De oorspronkelijke parkeerbalans is opgesteld op basis van deze toen geldende parkeernormen en heeft als essentieel onderdeel meegewogen in de afweging van de gemeente om de toename van het aantal appartementen planologisch aanvaardbaar te achten. Per februari 2026 is de nieuwe Nota Parkeernormen Gemeente Meppel 2026 in werking getreden, waarin tevens normen voor fietsparkeren zijn opgenomen.

Nota Parkeernormen Gemeente Meppel is één van de beleidsmatige uitwerkingen van het Deelprogramma Parkeren van de gemeente Meppel. De Nota Parkeernormen Gemeente Meppel gaat over hoe het fiets- en autoparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Meppel moet worden opgelost en welke eisen de gemeente hierbij stelt. Voor de hoogte van de autoparkeernormen is gekozen voor een in deze tijd realistische beleidslijn. Dit betekent dat de toepassing van parkeernormen in beginsel moet leiden tot de aanleg van voldoende parkeerplaatsen en tegelijkertijd er geen overmaat aan parkeerplaatsen moet ontstaan. In de praktische uitwerking van de parkeernormen betekent dit dat we in beginsel uitgaan van het gemiddelde van de bandbreedte die de kencijfers van het CROW bieden bij het bepalen van de hoogte van de parkeernormen. In de voorliggende nota wordt uitgegaan van het STOMP-principe, waarin lopen en fietsen (stappen en trappen) de eerste manier van verplaatsen is. Het projectgebied is gelegen binnen het deelgebied centrum.

Fietsparkeernormen

De normatieve fietsparkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt, op basis van het aantal appartementen en de oppervlakte van de winkels, 87,3 fietsparkeerplaatsen. Conform de Nota Parkeernormen dienen fietsparkeerplaatsen voor vaste gebruikers in beginsel op eigen terrein en bij voorkeur in een uitsluitend voor vaste gebruikers toegankelijke inpandige fietsenstalling te worden gerealiseerd. Voor woningen kan het fietsparkeren deels worden ingevuld via de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voorgeschreven minimale bergingsoppervlakte van 5 m² per woning. Van de 20 appartementen beschikken er 9 over een individuele berging op de begane grond. Dit leidt tot een reductie van 29,7 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte. De overige appartementen maken gebruik van een gezamenlijke bergingsruimte of beschikken over een privéberging op de eerste of tweede verdieping.

In vergelijking met de bestaande situatie - waarin de fietsparkeerdruk 52,1 fietsparkeerplaatsen bedraagt en volledig in de openbare ruimte wordt opgevangen - neemt het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte in de nieuwe situatie beperkt toe tot 57,6 plaatsen (een toename van circa 6 plaatsen). Gelet op de ligging in de binnenstad en de aanwezigheid van een fijnmazig netwerk van openbare fietsparkeervoorzieningen wordt deze beperkte toename als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers kunnen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de bestaande fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad. Dit geldt tevens voor fietsen met afwijkende afmetingen, die in de openbare ruimte worden geparkeerd.

Autoparkeernormen

De parkeernormen worden toegepast volgens een vast stappenplan, dat op hoofdlijnen bestaat uit twee onderdelen: het bepalen van de parkeerbehoefte en het voorzien in deze behoefte.

De normatieve parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt, op basis van het aantal appartementen en de oppervlakte van de winkels, 47,6 parkeerplaatsen. Het projectgebied is volledig bebouwd, waardoor - evenals in de bestaande situatie - geen mogelijkheid bestaat om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In de bestaande situatie bedraagt de parkeerdruk als gevolg van de aanwezige functies 61,0 parkeerplaatsen, welke volledig in de openbare ruimte wordt opgevangen. Als gevolg van de verbouw en uitbreiding neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte af met 13,4 parkeerplaatsen (61,0 - 47,6). De parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve opgevangen binnen de bestaande parkeervoorzieningen in de binnenstad.

Detailhandelsbeleid Meppel 2016

Het Detailhandelsbeleid 2016 beschrijft de positie van Meppel binnen de regionale detailhandelsstructuur en de noodzaak tot heroriëntatie als gevolg van structurele marktontwikkelingen. De binnenstad vormt de top van de detailhandelsstructuur en heeft een duidelijke regionale aantrekkingskracht, mede dankzij de combinatie van detailhandel, horeca, cultuur en de historische setting. Tegelijkertijd constateert het beleid een structurele daling van bezoekersaantallen en een overaanbod aan winkelvloeroppervlak, met name in de niet-dagelijkse detailhandel. Landelijke trends, zoals schaalvergroting, concentratie van winkelketens in grotere steden en de groei van online winkelen, zetten kleinere binnensteden onder druk.

De kern van het beleid is daarom:

- Geen uitbreiding van winkelmeters, maar reductie van het totale winkelvloeroppervlak;
- Concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (A1/A2-gebied);
- Versterking van de kwaliteit en beleving van de binnenstad;
- Toevoegen van andere functies naast detailhandel om de levendigheid en economische vitaliteit te behouden.

De Hoofdstraat is aangemerkt als A1-winkelgebied en vormt het primaire kernwinkelgebied van Meppel. Het projectgebied ligt binnen dit A1-gebied.

Het voorliggende plan sluit aan bij de uitgangspunten van het Detailhandelsbeleid 2016. De ontwikkeling vindt plaats binnen het aangewezen kernwinkelgebied (A1), waar concentratie van detailhandel juist wordt gestimuleerd. Er is geen sprake van uitbreiding van het winkelareaal buiten de aangewezen structuur. De ontwikkeling draagt bij aan versterking van het kerngebied en ondersteunt de beleidslijn om detailhandel te bundelen op de sterkste locaties in de binnenstad.

Daarnaast wordt ingezet op functiemenging, waarmee het plan aansluit bij de beleidsmatige inzet om naast detailhandel ook andere functies toe te voegen. Hiermee wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke binnenstad, conform de ambitie van de gemeente om haar regionale positie te behouden.

Gemeentelijk verkeer en vervoersplan 2017

Het GVVP 2017 richt zich op het toekomstbestendig maken van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid binnen de gemeente Meppel. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen externe en interne bereikbaarheid, aangevuld met specifieke aandacht voor fiets, parkeren, goederenvervoer en openbaar vervoer.

Het plan is gelegen in de binnenstad en moet daarom worden beoordeeld in het licht van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. De ontwikkeling betreft geen grootschalige verkeersaantrekkende functie en past daarmee binnen het uitgangspunt om de bereikbaarheid en leefbaarheid van de binnenstad te waarborgen. De ligging binnen het kernwinkelgebied sluit aan bij het beleid om functies te concentreren binnen en aan de binnenring. De bereikbaarheid per fiets en te voet is goed, passend bij de inzet op duurzame mobiliteit. Daarnaast wordt aangesloten op de bestaande parkeerstructuur aan de randen van de binnenstad, conform het beleid om de binnenstad zelf autoluw te houden.

De ontwikkeling leidt niet tot infrastructurele aanpassingen en veroorzaakt geen onevenredige toename van verkeersdruk. Het huidige programma op de locatie resulteert in een totale parkeerdruk van 53,8 parkeerplaatsen. Afhankelijk van welke norm er gehanteerd wordt voor de appartementen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m² blijkt dat de parkeerdruk in beide gevallen afneemt met 16,8 parkeerplaatsen (bij norm voor eenpersoonshuis) of met 4 parkeerplaatsen (bij norm voor woonhuis - goedkoop). Gelet op een afname van de totale parkeerdruk ten opzichte van de huidige situatie wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten van het GVVP 2017 ten aanzien van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefkwaliteit in de binnenstad.

Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie

De woningbouwprogrammering van de gemeente Meppel is verwoord in de 'Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie', welke vervolgens is vertaald naar de Omgevingsvisie van de gemeente Meppel. Hierin is onder meer opgenomen dat de gemeente Meppel inzet op groei en versnelling in de woningbouw. Zo wil de gemeente Meppel de woningnood verminderen en nieuwe kwaliteiten toevoegen aan de gemeente. Het streven daarbij is om 1500 extra woningen te bouwen om te groeien naar 42.500 inwoners. Een belangrijk deel daarvan is bedoeld voor kleine huishoudens. Zo bevordert de gemeente Meppel de doorstroming en wil men anticiperen op de gezinsverdunning.

Ruimtelijk zet de gemeente hoofdzakelijk in op inbreiding binnen de bestaande bebouwde kom. Ook wil de gemeente Meppel mogelijkheden benutten om woningen te splitsen en om woningen van een extra bouwlaag te voorzien. De doelgroep die de gemeente Meppel wil bedienen is voornamelijk jonge huishoudens. Zij maken gebruik van onze (bovenlokale) voorzieningen en de gemeente wil daarmee anticiperen op de landelijke demografische ontwikkelingen van vergrijzingen en ontgroening.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 20 woningen voor starters en ouderen in het middenhuur segment. Het programma bestaat uit 14 appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 50 m² en 6 appartementen met een oppervlakte van circa 60-70 m². Van de 20 appartementen zijn er 12 georiënteerd op de Hoofdstraat en 4 op de Touwstraat. Deze 16 appartementen beschikken over een privéloggia's én directe toegang tot een gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een dakpatio. De overige 4 appartementen zijn centraal in het bouwvolume gesitueerd en beschikken over een privé daktuin. Het gebouw wordt voorzien van een lift, waarmee alle appartementen levensloopgeschikt en integraal toegankelijk zijn.

De realisatie van 20 woningen wordt mogelijk gemaakt door middel van woningsplitsing. Woningsplitsing is op grond van artikel 6.147 van het Omgevingsplan vergunningplichtig. Een omgevingsvergunning kan worden verleend, mits wordt voldaan aan de geldende woningbouwprogrammering en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de relevante beoordelingscriteria. Hieronder zijn deze criteria opgenomen. Tevens wordt verwezen naar de betreffende paragrafen van deze ruimtelijke motivatie, waaruit blijkt dat het initiatief aan de gestelde voorwaarden voldoet:

- het straat- en bebouwingsbeeld (paragraaf 5.14 Stedelijke inpassing);
- het woon- en leefklimaat (paragraaf 5.18 Gezondheid);

- de verkeersveiligheid (paragraaf 3.3 Specifiek beleid gemeente Meppel, met name de Nota parkeernormen en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2017; en paragraaf 5.4 Verkeer en vervoer);
- de parkeersituatie (paragraaf 3.3 Specifiek beleid gemeente Meppel, met name de Nota parkeernormen);
- de sociale veiligheid (paragraaf 5.10 Veiligheid);
- de cultuurhistorische waarden (paragraaf 5.14 Cultureel erfgoed);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving).

Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat het initiatief voldoet aan de geldende beleidskaders en dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de genoemde aspecten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief zowel programmatisch als ruimtelijk in lijn is met de ambities van de gemeente Meppel, zoals vastgelegd in de 'Bouwstenennotitie wonen' en doorvertaald in de Omgevingsvisie. Met de toevoeging van 20 appartementen wordt concreet bijgedragen aan de gemeentelijke opgave om het woningaanbod voor kleine en jonge huishoudens te vergroten, de doorstroming te bevorderen en inbreiding binnen de bestaande bebouwde kom te realiseren. Daarmee levert het plan een directe bijdrage aan de beoogde groei en kwaliteitsimpuls van de gemeente Meppel.

Beleidsvisie externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014 geeft richting aan de wijze waarop de gemeente Meppel omgaat met risico's als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente streeft naar een verantwoord niveau van fysieke veiligheid door bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling zorgvuldig te combineren. Bij ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van risicobronnen worden risicoreducerende maatregelen onderzocht en toegepast, mits deze kosteneffectief zijn. Overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico is uitsluitend aanvaardbaar indien zwaarwegende motieven aanwezig zijn en aanvullende maatregelen worden getroffen ter verbetering van de veiligheid, bijvoorbeeld op het gebied van zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

In de visie worden verschillende gebiedstypen onderscheiden, elk met een eigen veiligheidsambitie. Voor de binnenstad en het centrumgebied, waar sprake is van functiemenging (winkels, horeca, kantoren en wonen) en een hoge personendichtheid, geldt een strikte veiligheidsbenadering. In dit gebied worden geen bedrijven toegelaten die een extern veiligheidsrisico veroorzaken, en dergelijke risicovolle activiteiten zijn hier ook niet aanwezig. Het beleid is erop gericht nieuwe onveilige situaties te voorkomen en waar mogelijk de veiligheidssituatie verder te verbeteren.

Het projectgebied is gelegen in de binnenstad. De voorgenomen ontwikkeling maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk en leidt niet tot de vestiging van bedrijven met een risicocontour. Daarmee past het initiatief binnen de veiligheidsambitie voor dit gebiedstype.

Programma Duurzaam 2024

Het Programma Duurzaam 2024–2028 vormt het kader voor het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid en concretiseert de ambitie om Meppel in 2050 duurzaam en toekomstbestendig te maken. Duurzaamheid wordt daarbij benaderd vanuit het evenwicht tussen mens, milieu en welvaart (people, planet, prosperity), met als uitgangspunt dat de leefomgeving bestand moet zijn tegen klimaatverandering en toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen. Het programma bouwt voort op eerdere duurzaamheidsinspanningen en fungeert als integrale kapstok voor alle gemeentelijke activiteiten op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, natuur en biodiversiteit en circulariteit. Binnen deze pijlers wordt ingezet op het verminderen van CO₂-uitstoot, het terugdringen van fossiel energiegebruik, het stimuleren van hernieuwbare

energie, het klimaatbestendig inrichten van de openbare ruimte (voorbereid op hitte, droogte en wateroverlast), het versterken van natuur en biodiversiteit en het bevorderen van een circulaire economie. Het programma sluit aan bij nationale en internationale wet- en regelgeving, waaronder het Klimaatakkoord, de Klimaatwet en relevante natuur- en milieuwetgeving, en benadrukt dat duurzaamheid structureel onderdeel moet zijn van ruimtelijke ontwikkeling en gemeentelijk handelen.

Voor het projectgebied betekent dit dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met energiezuinigheid, beperking van CO₂-uitstoot, klimaatadaptieve inrichting en waar mogelijk circulair materiaalgebruik. De ontwikkeling introduceert geen belemmeringen voor de energietransitie en kan bijdragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen door toepassing van energiezuinige bouwprincipes en een zorgvuldige omgang met materialen.

4. Regelanalyse en beleid

4.1 Rijksbeleid en (instructie)regels

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vormt sinds 1 januari 2024 het toetsingskader voor bouwactiviteiten onder de Omgevingswet. Het besluit bevat voorschriften voor onder meer veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, energiezuinigheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid van bouwwerken. Voor nieuwbouw en functiewijzigingen gelden specifieke eisen die waarborgen dat gebouwen voldoen aan de maatschappelijke basisbehoeften en bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Het plan voor Hoofdstraat 15–19 omvat een functiewijziging en uitbreiding in de vorm van toevoeging van woningen boven en deels achter de commerciële functies. Deze ontwikkeling is uitvoerbaar binnen de kaders van het Bbl:

- Veiligheid: bij de nieuwbouw en verbouw wordt voldaan aan de constructieve veiligheidseisen en brandveiligheidsvoorschriften, waaronder brandcompartimentering en vluchtroutes.
- Gezondheid: woningen moeten voorzien zijn van voldoende daglichttoetreding, ventilatie, bescherming tegen geluid en een goede luchtkwaliteit, conform de eisen uit het Bbl. Dit wordt geborgd bij de uitwerking van de bouwplannen en de vergunningverlening.
- Duurzaamheid en energie: nieuw gerealiseerde woningen moeten voldoen aan de energieprestatie-eisen (BENG), wat inhoudt dat er energiezuinig en toekomstbestendig wordt gebouwd. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om duurzaam te ontwikkelen.
- Toegankelijkheid en bruikbaarheid: de woningen worden zodanig ontworpen dat zij goed bruikbaar zijn, inclusief eisen voor toegankelijkheid voor mindervaliden waar van toepassing.
- Milieu en omgevingskwaliteit: bij de uitvoering wordt rekening gehouden met geluid- en trillingseisen, aansluiting op de gemeentelijke riolering en voorzieningen voor afvalinzameling.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 15–19 uitvoerbaar is binnen het wettelijke kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Eventuele specifieke eisen zullen in de verdere vergunningverlening worden getoetst en geborgd.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) vormt samen met de Omgevingswet en het Bbl één van de kerninstrumenten voor de fysieke leefomgeving. In het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten die invloed hebben op de omgeving, zoals milieubelastende activiteiten, lozingen, gebruik van bodem en water, en bepaalde onderhouds- of sloopwerkzaamheden. Het besluit bevat rechtstreeks werkende regels die gelden voor initiatiefnemers, maar ook bepalingen die door de gemeente in het omgevingsplan nader kunnen worden ingevuld.

Voor de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 15–19 zijn de bepalingen uit het Bal slechts beperkt relevant. De kern van het plan betreft de herontwikkeling van bestaande bebouwing en de toevoeging van woningen boven commerciële functies. Daarmee zijn er geen grootschalige milieubelastende activiteiten of ingrepen die leiden tot ingrijpende gevolgen voor bodem, lucht, geluid of waterkwaliteit.

Wel is het Bal van toepassing op een aantal ondersteunende activiteiten die bij de uitvoering van het project aan de orde kunnen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Bouwwerkzaamheden: regels voor geluid- en stofemissies tijdens de bouwfase;
- Afval en sloop: voorschriften voor het zorgvuldig scheiden, afvoeren en hergebruiken van vrijkomende materialen;
- Lozingen: eventueel vrijkomend (bouw)afvalwater moet volgens de geldende regels worden afgevoerd.

De planvorming en toevoeging van woningen leidt niet tot nieuwe of structurele milieubelastende activiteiten in de gebruiksfase. De bestaande commerciële functies blijven behouden en worden gecombineerd met wonen, wat juist aansluit bij de doelstelling van het Bal om een goede kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving en uitvoerbaar is binnen de kaders van dit besluit.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft de kaders waaraan bestuursorganen gebonden zijn bij het maken van afwegingen over de fysieke leefomgeving. Het besluit bevat regels over de wijze waarop gemeenten en andere overheden invulling moeten geven aan hun taken, bevoegdheden en zorgplichten. Denk hierbij aan normen voor gezondheid, veiligheid, milieukwaliteit, water, geluid en lucht, maar ook aan de bescherming van cultureel erfgoed en de borging van ruimtelijke kwaliteit.

Voor het plan aan de Hoofdstraat 15–19 betekent dit dat de gemeente bij de afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA moet beoordelen of de ontwikkeling past binnen de kaders van het Bkl. Daarbij zijn onder meer de volgende aspecten relevant:

- Gezondheid en leefkwaliteit: de toevoeging van woningen in de binnenstad draagt bij aan levendigheid en korte afstanden tot voorzieningen, wat aansluit bij de doelstelling van een gezonde en duurzame leefomgeving.
- Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit: de herontwikkeling sluit aan bij de bestaande historische context van de binnenstad en houdt rekening met de karakteristieke bebouwingsstructuur.
- Milieukwaliteit en veiligheid: er worden geen nieuwe risicovolle activiteiten geïntroduceerd. Eventuele milieubelasting (zoals verkeer of geluid) blijft binnen de geldende normen.

De gemeente kan op basis van het Bkl deze aspecten zorgvuldig afwegen en borgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan een veilige, gezonde en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Daarmee is de herontwikkeling in overeenstemming met de doelen en beoordelingskaders van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.2 Provinciaal beleid en (instructie)regels

De provincie Drenthe heeft zowel een Omgevingsvisie als een Omgevingsverordening vastgesteld, die richting geven aan de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van de provincie. De Omgevingsvisie bevat de strategische koers tot 2030 en verder, waarbij onder meer de thema's wonen, leefbaarheid, economie, landschap, duurzaamheid en cultuurhistorie centraal staan. De provincie zet daarbij sterk in op het behoud en de versterking van de Drentse identiteit, het zorgvuldig benutten van de ruimte in zowel stedelijke gebieden als het buitengebied, en het bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

De Omgevingsverordening Drenthe geeft hieraan juridische doorwerking door middel van bindende regels waaraan gemeenten en initiatiefnemers zich moeten houden. Voor binnenstedelijke ontwikkelingen, zoals aan de Hoofdstraat 15-19 in Meppel, geldt dat de provincie in beginsel positief staat tegenover herstructurering en transformatie, mits dit bijdraagt aan de kwaliteit en vitaliteit van de binnenstad en geen afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden. Ook verlangt de provincie dat plannen aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie en bijdragen aan het oplossen van de woningbehoefte.

Het voorliggende plan voorziet in de transformatie en uitbreiding van bestaande panden in de binnenstad van Meppel, waarbij nieuwe woonfuncties worden toegevoegd en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Daarmee wordt aangesloten bij de provinciale koers om stedelijke gebieden te benutten voor woningbouw en leefbaarheid te vergroten, in plaats van uitbreiding in het buitengebied. De ontwikkeling voldoet tevens aan de regels uit de Omgevingsverordening, aangezien het plan geen provinciale belangen schaadt en past binnen de beleidsmatige ruimte die de provincie Drenthe gemeenten biedt.

4.3 Bruidsschat

Per 1 januari 2024 zijn landelijke regels tijdelijk als 'bruidsschat' in het omgevingsplan van de gemeente Meppel opgenomen (hoofdstuk 22). Deze regels zien onder meer op milieubelastende activiteiten, lozingen en de specifieke zorgplicht. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling past binnen deze bruidsschat-regels en of aanvullende voorwaarden nodig zijn.

Reikwijdte en relevantie

Voor de ontwikkeling aan de Hoofdstraat 15-19 zijn in het bijzonder de volgende bruidsschat-onderwerpen relevant:

- de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten (o.a. bouw- en sloopwerkzaamheden: beperking stof, geluid, afvalscheiding);
- regels over lozingen op het vuilwaterriool en hemelwater (vergelijkbaar met paragraaf 22.3.8), in aansluiting op artikel 5.165 Bkl;
- de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om maatwerkvoorschriften te stellen indien dit nodig is voor bescherming van de leefomgeving.
- Deze onderwerpen sluiten aan op de in dit document opgenomen kaders voor geluid, lucht, water en veiligheid.

Toetsing

De activiteit betreft herontwikkeling binnen een volledig verhard en bebouwd binnenstedelijk bouwblok met behoud van de detailhandelsplint en toevoeging van woningen op de verdiepingen. Er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten geïntroduceerd in de gebruiksfase. In de uitvoeringsfase (bouw/sloop) wordt gewerkt conform de bruidsschat-zorgplichten: emissiebeperking van stof en geluid, doelmatige afvalscheiding en veilige opslag/afvoer van (bouw)stoffen. Lozingen van (tijdelijk) bouw-/sloopgerelateerd afvalwater vinden uitsluitend plaats conform de bruidsschat-regels en de gemeentelijke aansluitvoorwaarden; structurele wijzigingen in het hemelwaterafvoersysteem doen zich niet voor omdat het verhard oppervlak per saldo gelijk blijft (zie § 5.13 Water). Gelet op de aard en omvang van het project en de reeds getroffen waarborgen is geen aanvullend maatwerk noodzakelijk. Mocht tijdens uitvoering een specifieke situatie daartoe aanleiding geven (bijv. bouwlogistiek in smalle straten), dan kan het bevoegd gezag met maatwerk voorschriften stellen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de bruidsschat-regels in het omgevingsplan Meppel. Met naleving van de specifieke zorgplicht en de algemene lozingsregels zijn geen aanvullende beperkingen nodig. Het aspect 'bruidsschat' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de BOPA.

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Milieueffectrapportage

De Omgevingswet kent een algemene omschrijving van de plan-m.e.r.-plichtige plannen. Een Omgevingsplan is benoemd als in ieder geval plan-m.e.r.-plichtig (Afdeling 16.4 van de Omgevingswet). Dit is verplicht als een Omgevingsplan kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)-plichtige besluiten of als een Passende beoordeling moet worden gemaakt in het kader van ecologie. Hierop geldt een uitzondering wanneer het Omgevingsplan voor een klein gebied geldt of wanneer het een kleine wijziging betreft.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 20 appartementen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit plan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.2 Laddertoets

Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouw en uitbreiding van bestaande panden in de binnenstad van Meppel. De winkelfunctie op de begane grond wordt behouden, terwijl op de verdiepingen 20 woningen worden gerealiseerd. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Bkl.

De instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik uit het Bkl is toegepast, waarbij is gemotiveerd dat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling kan worden onderbouwd met de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de actuele regionale woningbehoeftecijfers. De toevoeging van woningen in de binnenstad sluit aan op de vraag naar stedelijk wonen en draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door bestaande bebouwing te transformeren en te verdichten. Tegelijkertijd blijft de winkelfunctie behouden, waarmee de levendigheid, vitaliteit en algemene toekomstbestendigheid van de binnenstad worden versterkt.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in de verbouw en uitbreiding van bestaande panden in de binnenstad van Meppel, met behoud van de winkelfunctie en toevoeging van 20 woningen. Er is sprake van een substantiële stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarvoor de Laddertoets geldt. De behoefte aan de woningen is aangetoond en de ontwikkeling draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en de versterking van de binnenstad.

5.3 Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG) heeft betrekking op regels die de toegang tot en de uitoefening van diensten in de interne markt kunnen beperken. Het gaat daarbij met name om regels die de vestiging van of de handel in diensten belemmeren. In dit geval is sprake van de verbouw en uitbreiding van bestaande panden waarbij de winkelfunctie behouden blijft en woningen worden toegevoegd. Het plan introduceert geen nieuwe beperkingen voor dienstverlening, noch worden bestaande mogelijkheden voor detailhandel versmald of beëindigd. Daarmee is de Dienstenrichtlijn niet van toepassing, en vormt deze geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Verkeer en vervoer

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Meppel (paragraaf 3.3). Aangezien de parkeerbehoefte als gevolg van de herontwikkeling en uitbreiding afneemt, worden geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de bestaande parkeervoorzieningen en infrastructuur in de binnenstad van Meppel. De parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen het bestaande stelsel van openbare parkeergarages en parkeerterreinen.

Zowel de vergelijking op basis van de eerdere normenset als de actuele Nota Parkeernormen 2026 leidt tot een afname van de totale parkeerdruk ten opzichte van de bestaande situatie; verschillen tussen de rekenvarianten verklaren het uiteenlopen van getallen, maar wijzigen de conclusie niet.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kengetallen uit de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. De binnenstad van Meppel valt binnen de categorie “matig stedelijk – centrum”. Voor een koopappartement in het middensegment geldt een verkeersgeneratie van minimaal 4,7. Bij 20 appartementen resulteert dit in circa 94 voertuigbewegingen per etmaal. De winkels hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 780 m². Hiervoor is uitgegaan van de categorie “binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000–30.000 inwoners”, met een verkeersgeneratie van minimaal 26,1 per 100 m² bvo. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van circa 204 voertuigbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt daarmee ongeveer 300 voertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan zonder knelpunten worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur.

Het initiatief vindt plaats in de binnenstad van Meppel, welke is aangewezen als voetgangersgebied. Anders dan bestemmingsverkeer van bijvoorbeeld winkeliers en leveranciers vinden hier nauwelijks verkeersbewegingen plaats. Daar komt bij dat het ontwerp de bestaande rooilijnen respecteert en dus geen invloed heeft op de verkeerssituatie ter plaatse.

De locatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes en het NS-station Meppel is binnen enkele minuten bereikbaar. Voor gemotoriseerd verkeer is de binnenstad bereikbaar via de stedelijke hoofdstructuur, waaronder de Stationsweg en de Ceintuurbaan, die een directe aansluiting op het regionale en landelijke wegennet bieden. Wat betreft de toegankelijkheid van de openbare ruimte geldt dat binnen het projectgebied geen buitenruimte wordt gerealiseerd. De winkels zijn echter gelegen op de begane grond en daarmee direct toegankelijk voor personen met een beperking.

5.5 Geluid

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden op grond van hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor geluid. Bij het mogelijk maken van geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen, moet worden beoordeeld of het geluid afkomstig van activiteiten en verkeersbewegingen leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij dient tevens te worden gezien of de betreffende activiteiten niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen op de verdiepingen boven bestaande en planologisch toegestane detailhandelfuncties. Detailhandel betreft een milieucategorie met een beperkte geluidemissie, die in binnenstedelijke gebieden veelal goed verenigbaar is met wonen, mits wordt voorzien in een adequate bouwkundige scheiding en interne geluidwering.

Geluidbronnen en beoordeling

De relevante geluidbronnen in de omgeving van het projectgebied bestaan uit:

- sporadisch (langzaam rijdend) verkeer op de Hoofdstraat en de Touwstraat;
- geluid afkomstig van de onderliggende detailhandelfuncties;
- omgevingsgeluid dat past bij een binnenstedelijke centrumomgeving.

De woningen worden gesitueerd op de verdiepingen en beschikken niet over verblijfsruimten direct op maaiveldniveau aan de Hoofdstraat. Daarmee is sprake van een situering die gunstig is vanuit akoestisch oogpunt. De Hoofdstraat is bovendien ingericht als verblijfsgebied met een ondergeschikte verkeersfunctie, waardoor de verkeersintensiteiten en rijsnelheden zeer beperkt zijn.

In overleg met de Omgevingsdienst Drenthe is beoordeeld dat een afzonderlijk akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en industrielawaai niet noodzakelijk is. Gelet op:

- de binnenstedelijke ligging;
- de aard en schaal van de aanwezige en toegestane functies;
- het ontbreken van nieuwe geluidsintensieve activiteiten;
- en de positionering van de woningen boven de detailhandel,

kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een relevante overschrijding van aanvaardbare geluidsniveaus aan de gevels die nader onderzoek vereist.

Interne geluidwering

Ter borging van een goed woon- en leefklimaat wordt bij de uitwerking van de bouwplannen voorzien in een adequate interne geluidwering tussen de detailhandelsfuncties en de bovengelegen woningen. De woningscheidende constructies en vloeren worden uitgevoerd conform de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder de bepalingen voor lucht- en contactgeluidisolatie.

Uit het bij deze aanvraag gevoegde advies inzake interne geluidwering blijkt dat met gangbare bouwkundige maatregelen kan worden voldaan aan de geldende binnenwaarden voor geluid in verblijfsruimten van woningen. Hiermee wordt gewaarborgd dat het geluid afkomstig van de commerciële functies geen onevenredige hinder veroorzaakt voor de bewoners.

Conclusie

Gelet op de aard van de toegestane functies, de situering van de woningen, de stedelijke context en de toepassing van adequate bouwkundige maatregelen, is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd worden de bestaande en planologisch toegestane detailhandelsactiviteiten niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.6 Luchtkwaliteit

De gemeente regelt in het omgevingsplan welke activiteiten waar mogen plaatsvinden. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat in hoofdstuk 5 instructieregels ter bescherming van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan moet bij het toelaten van activiteiten worden beoordeeld of wordt voldaan aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM10 en PM2,5), tenzij sprake is van een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met behulp van de NIBM-tool een indicatieve worst-caseberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het plan aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen niet in betekenende mate is. De Omgevingsdienst Drenthe heeft bevestigd dat het plan als NIBM kan worden aangemerkt. Een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ter onderbouwing is tevens getoetst aan de geldende omgevingswaarden op basis van gegevens uit de Atlas Leefomgeving. Daaruit blijkt dat de achtergrondconcentraties ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen:

- Fijnstof (PM10): 14–15 µg/m³ (jaargemiddelde), tegenover een omgevingswaarde van 40 µg/m³;
- Stikstofdioxide (NO₂): 8–10 µg/m³ (jaargemiddelde), tegenover een omgevingswaarde van 40 µg/m³;
- Fijnstof (PM2,5): 7–8 µg/m³ (jaargemiddelde), tegenover een omgevingswaarde van 25 µg/m³.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan ruimschoots voldoet aan de geldende omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en niet leidt tot een (significante) verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Geur

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat het bevoegd gezag moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Het bevoegd gezag bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Voor geur afkomstig van onder andere het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren gelden vanuit het omgevingsplan geurregels.

Toetsing

In de omgeving van het plan liggen geen veehouderijen met of zonder geuremissie binnen een straal van 400 meter. Dit betekent dat het plan geen belemmerende werking heeft.

Geur activiteiten

Het plan maakt een geurgevoelig gebouw mogelijk. Bij het plan is geen geuronderzoek gevoegd. Omdat naast voornoemde veehouderijen geen sprake is van andere bedrijven in de omgeving die geur emitteren is het niet nodig dat een geuronderzoek wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het voorgenomen plan levert geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven. Daarnaast is een geuronderzoek niet nodig voor het realiseren van het plan.

5.8 Trilling

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij de afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. In Nederland bestaat echter geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. Onder de Omgevingswet is de beoordeling van trillingen onderdeel van de integrale afweging voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Richtinggevend zijn o.a. de SBR-richtlijn en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Toetsing

Het projectgebied ligt niet binnen zone van 100 meter van een spoorlijn of industriegebied.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.9 Bodem

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Deze regels zijn erop gericht te waarborgen dat bij het toelaten van bodemgevoelige functies, zoals wonen, de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik of dat zo nodig beschermende maatregelen worden getroffen.

In het kader van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden beoordeeld of de bodemgesteldheid de realisatie en het gebruik van de beoogde woningen in de weg staat en of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Toetsing

Het projectgebied betreft een bestaande binnenstedelijke locatie die reeds langdurig is bebouwd en in gebruik is voor detailhandel met bovenliggende woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de verbouw en uitbreiding van deze bestaande bebouwing, waarbij de woonfunctie uitsluitend op de verdiepingen wordt gerealiseerd. Er vindt geen functiewijziging plaats op maaiveldniveau waarbij nieuwe blootstelling aan de bodem ontstaat.

De bouwkundige ingrepen bestaan hoofdzakelijk uit aanpassingen en uitbreidingen boven het bestaande maaiveld en op bestaande funderingsstructuren. Er worden geen grootschalige bodemingrepen uitgevoerd en er is geen sprake van het realiseren van nieuwe verblijfsruimten in direct contact met de bodem. Eventuele constructieve ingrepen die dieper reiken dan het maaiveld zijn beperkt van omvang en betreffen uitsluitend technische funderingsmaatregelen binnen de bestaande bebouwde context.

Op basis van het integraal milieuadvies van de Omgevingsdienst Drenthe is geconcludeerd dat een aanvullend bodemonderzoek in dit geval niet noodzakelijk is. Hierbij is van belang dat:

- sprake is van een reeds bebouwde en functionerende stedelijke locatie;
- geen nieuwe bodemgevoelige gebruiksfuncties op of in de bodem worden gerealiseerd;
- geen aanwijzingen bestaan voor bodemverontreiniging die het beoogde gebruik belemmert;
- en de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden geen verhoogd risico op blootstelling opleveren.

Zorgplicht en uitvoering

Onverminderd het voorgaande geldt de algemene zorgplicht voor de bodem zoals opgenomen in de Omgevingswet. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden alsnog verontreinigingen worden aangetroffen, zullen passende maatregelen worden getroffen en zal hiervan melding worden gedaan bij het bevoegd gezag, conform de geldende wettelijke bepalingen.

Conclusie

Gelet op het bestaande gebruik, de aard van de ontwikkeling, de beperkte bodemingrepen en het advies van de Omgevingsdienst Drenthe, kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect bodem staat de verlening van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet in de weg.

5.10 Veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond beperkt kwetsbare gebouwen en locaties besproken.

Externe veiligheid

Op basis van de Atlas Leefomgeving, geraadpleegd op 2 juni 2025, is geconstateerd dat de planlocatie niet binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied is geprojecteerd. Daarnaast maakt het ruimtelijk plan geen risicovolle milieubelastende activiteit mogelijk. Externe veiligheid is voor dit plan niet relevant.

Natuurbranden

Op basis van de Atlas Leefomgeving is het plan gebied niet gelegen binnen een gebied kwetsbaar voor natuurbrand.

Windturbines

De dichtstbijzijnde windturbine bevindt zich op circa 3 km van het projectgebied en heeft geen impact.

Overstroming en klimaatadaptatie

Het projectgebied ligt in een gebied waar geen risico bestaat op overstroming door de zee, het meer of een rivier.

Evenementen

Het projectgebied is gelegen bij het evenemententerrein Binnenstad. De binnenstad van Meppel wordt bij tijd en wijle gebruikt als evenemententerrein. Dit evenemententerrein bestaat uit de verschillende pleinen die de binnenstad rijk is én een gedeelte van de straten die in de binnenstad liggen. Het projectgebied is gelegen dichtbij het evenemententerrein 'kruising Hoofdstraat -Kruisstraat', dat geschikt is voor kleinere evenementen, afhankelijk van het al dan niet volledig uitstallen van de terrassen en de indeling van het evenemententerrein. Op dit moment staan er nog geen jaarlijkse evenementen op de evenementenkalender voor deze locatie.

Veilig gebruik van gebouwen

Bij de herontwikkeling van de panden aan de Hoofdstraat 15-19 wordt aandacht besteed aan het veilig gebruik van gebouwen. Dit betekent dat de woningen en commerciële ruimten worden ontworpen en uitgevoerd in overeenstemming met de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarbij gaat het onder meer om voldoende en veilige vluchtroutes, bereikbaarheid voor hulpdiensten, brand- en constructieve veiligheid en het veilig functioneren van installaties. Ook wordt rekening gehouden met toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen. Hiermee sluit het plan aan bij de geldende beleidskaders

Veilige energietransitie

Bij de herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord en de Regionale Energiestrategie, waarin zowel verduurzaming als veiligheid centraal staan. De toepassing van energiezuinige installaties, zoals warmtepompen en verbeterde isolatie, vindt plaats binnen de kaders van het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zodat wordt voldaan aan actuele eisen op het gebied van brandveiligheid en gezondheid. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de landelijke en gemeentelijke ambities voor een duurzame en veilige energietransitie, en wordt tegelijkertijd een toekomstbestendige woonomgeving gerealiseerd.

Veiligheid en milieu

Het initiatief vindt plaats in de binnenstad van Meppel, welke is aangewezen als voetgangersgebied. Het toevoegen van woningen zorgt voor een grotere diversiteit aan functies en gebruiksuren in de binnenstad. Dit maakt dat ook na sluitingstijd van de detailhandel er meer sociale controle in de Binnenstad ontstaat. Het plangebied is afgesloten middels entree deuren en enkel begaanbaar voor bewoners. Er zijn geen onbestemde zones aanwezig die toegankelijk zijn voor derden.

De herontwikkeling van de panden aan de Hoofdstraat 15-19 vindt plaats binnen de geldende normen en beleidskaders op het gebied van veiligheid en milieu. Daarbij wordt aangesloten bij het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat eisen stelt aan onder meer brandveiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten en een gezond binnenklimaat. Ook wordt rekening gehouden met de gemeentelijke omgevingsvisie en duurzaamheidsagenda, waarin de ambitie is vastgelegd om een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te realiseren. Door te investeren in daglichttoetreding, ventilatie, geluidsbeperking en energiezuinige installaties draagt het plan bij aan de uitvoering van deze beleidsdoelen en ontstaat een toekomstbestendige woon- en leefomgeving in de binnenstad van Meppel.

5.11 Windhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied dient aandacht te worden besteed aan het aspect windhinder, met name wanneer sprake is van hogere bouwmassa's of ingrepen die de bestaande windstromen kunnen beïnvloeden. Windhinder kan gevolgen hebben voor het verblijfsklimaat in de openbare ruimte, bijvoorbeeld ter plaatse van entrees, voetgangersgebieden en verblijfsplekken. Het voorliggende plan betreft een ontwikkeling binnen de bestaande binnenstedelijke structuur, waarbij wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen, bouwhoogten en korrelgrootte van de omgeving. Er is geen sprake van solitaire hoogbouw of van substantiële verhoging van de bouwmassa ten opzichte van de directe omgeving. Het aspect windhinder vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Slagschaduw

Op grond van artikel 5.89c van het Bkl wordt bij het afwijken van het omgevingsplan middels een BOPA rekening gehouden met de slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen. Als met het afwijken van het omgevingsplan middels een BOPA het in werking hebben van een windturbine wordt toegelaten of in de omgeving van een windturbine de vestiging van een slagschaduwgevoelig gebouw wordt toegestaan, dan moet worden geborgd dat daarbij tevens wordt voldaan aan artikel 5.98f van het Bkl. Uit dit artikel blijkt dat in het omgevingsplan wordt opgenomen dat in verblijfsruimten van een slagschaduwgevoelig gebouw dat op een afstand van minder dan twaalf maal de rotordiameter van de windturbine is gelegen ten hoogste gemiddeld zeventien dagen per jaar gedurende niet meer dan twintig minuten per dag slagschaduw door de windturbine kan optreden.

Onderhavig project wordt niet beïnvloed door en veroorzaakt geen slagschaduw. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

5.13 Water

Een omgevingsplan moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem in een omgevingsplan. Voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem worden de opvattingen van het belastte bestuursorgaan betrokken. Daarbij kan worden gedacht aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Bij de uitvoering van de digitale watertoets komt het naleven van instructieregels aan de orde.

Daarnaast bevatten het Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Waterhuishouding

In de huidige situatie is het projectgebied volledig bebouwd en verhard. Hemelwater dat op daken en overige verhardingen valt, wordt afgevoerd via het bestaande hemelwaterafvoersysteem en geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel. In de bestaande situatie vindt geen infiltratie van hemelwater in de bodem plaats, aangezien hiervoor geen ruimte beschikbaar is binnen het projectgebied.

In de nieuwe situatie blijft het verhard oppervlak per saldo gelijk aan de huidige situatie. De herinrichting leidt niet tot een toename van bebouwing of verharding. Daarmee verandert de hoeveelheid afstromend hemelwater niet. Het hemelwater wordt, net als in de bestaande situatie, afgevoerd via het bestaande afvoersysteem. Lokale benutting of infiltratie van hemelwater binnen het projectgebied is niet mogelijk, aangezien het projectgebied voor 100% is bebouwd en er geen onbebouwde of onverharde ruimte beschikbaar is. Hiermee blijft de waterhuishoudkundige situatie functioneel gelijk aan de bestaande situatie.

Door het gelijkblijvende verhard oppervlak en het ongewijzigde afvoersysteem wijzigt de aanvoer van hemelwater op het watersysteem niet. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot een extra belasting van het watersysteem. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van klimaatbestendig en waterrobuust inrichten, doordat verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie wordt voorkomen.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het projectgebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

5.14 Stedelijke inpassing

Welstand beeldkwaliteit

Het plan is vanaf een vroeg stadium meerdere malen besproken met de gemeentelijke adviescommissie Welstand. In de eerste besprekingen zijn diverse aandachtspunten meegegeven, waaronder de keuze voor een stedenbouwkundige massa met setbacks in plaats van traditionele kapvormen, de zorgvuldige overgang naar de belendende panden Hoofdstraat 13 en 21 (met name de aansluiting op het lagere pand Hoofdstraat 13), de noodzaak van een hoogwaardige detaillering aan de Hoofdstraat, een meer ingetogen uitwerking aan de Touwstraat, het doorbreken van lange horizontale lijnen door middel van een verticaal accent en de wijze waarop goot- en bouwhoogte worden geïnterpreteerd (waarbij de onderste balustrade van de setbacks als goothoogte wordt beschouwd en de dakrand als bouwhoogte).

De commissie beoordeelt het plan aan de hand van het Omgevingsplan en de welstandsnota van de gemeente, gebied 'Stadscentrum'. Relevante criteria zijn onder meer het respecteren van de oorspronkelijke schaal en maatverhouding van eenvoudige rechthoekige volumes, het reageren van massa en vorm op de belendende bebouwing, het principe van een kapvorm (zadelkap, schildkap of vergelijkbaar), samenhang in de massaopbouw, het respecteren van bestaande kaprichting, het ondergeschikt zijn van bij- en aanbouwen, het belang van plint en kroonlijst in de horizontale geleding en het aansluiten bij de overheersende stijkenmerken van de omgeving.

Aan de Hoofdstraat en de Touwstraat zijn twee duidelijk verschillende sferen herkenbaar. De Hoofdstraat is een charmante winkelstraat in de binnenstad, met een actieve plint die het straatprofiel versterkt en zorgt voor levendigheid. Boven de winkels bevinden zich woningen, een typologie die de aantrekkelijke en stedelijke sfeer van de straat ondersteunt. De Hoofdstraat heeft een belangrijke rol gespeeld in de historie van Meppel, en in de huidige gevelwand is dit authentieke karakter nog steeds goed zichtbaar. De bebouwing aan de Hoofdstraat wordt gepresenteerd als drie leesbare panden in twee lagen met een terugliggende derde laag. Hoewel geen traditionele kap wordt toegepast, is in overleg met de afdeling Ruimtelijke Ordening en Cultuurhistorie gekozen voor een duidelijke kroonlijst en een lichte terugligging van de bovenste bouwlaag. De gevelindeling aan de Hoofdstraat sluit aan bij het karakter van de straat door toepassing van een overwegend verticale geleding. Verticale penanten tussen de raamopeningen zorgen per pand voor subtiele differentiatie. De kozijnen zijn eveneens verticaal georiënteerd. De plint is uitgewerkt met lage natuurstenen borstweringen, wat zorgt voor een stevige basis en een passende aansluiting bij het bestaande straatbeeld. Plastisch metselwerk en eenvoudige kantelen zijn ingetogen vormgegeven, zodat zij aansluiten bij de historische context zonder overdadig te worden. De variatie tussen de panden is gewaarborgd in de gevelwand door verschillen in hoogte, breedte en vormgeving, evenals in de hoogte en positionering van de vensters, de materialisering, kleurstelling en ornamentiek. Daarnaast zorgt een subtiel verschil in de setback van de derde bouwlaag voor extra differentiatie in het straatbeeld. Op deze manier ontstaat er, ondanks de gewenste individualiteit van de afzonderlijke panden, een sterke mate van stedenbouwkundige en architectonische samenhang, waardoor de gebouwen zich voegen in hun ruimtelijke context.

De Touwstraat heeft een meer intieme en rustige sfeer. Het is een woongebied waar de straat fungeert als een beschutte zone voor de bestaande woningen. Aan de overzijde van de Touwstraat komt de ontwikkeling '3Luik, en daarnaast is een groen rustig parkje het Slotplantsoen'. De rust en intimiteit van de straat komt tot uiting in de meer gesloten gevelwand, met een relatief minder open plint dan aan de Hoofdstraat.

Voor deze zijde geldt dat de gevel een relatie mag zoeken met het groene park. Aan de Touwstraat is bewust gekozen voor een soberder architectonische uitwerking. De detaillering is minder rijk dan aan de Hoofdstraat, passend bij het ondergeschikte karakter van deze straat. Het gevelbeeld wordt hier primair bepaald door metselwerk en een heldere gevelopeningstructuur. Een identieke uitwerking aan beide straatzijden is vermeden om recht te doen aan het verschil in stedelijke hiërarchie. De gevel staat, dankzij de grotere openingen en de ritmische gevelopbouw, in relatie tot het Slotplantsoen. Door middel van zorgvuldig gekozen verhoudingen en een afgestemde materialisatie wordt op subtiële wijze samenhang gecreëerd met de gevel aan de Hoofdstraat.

Op basis van de doorgevoerde aanpassingen en de nadere uitwerking van de gevelcompositie en detaillering kan worden geconcludeerd dat het plan in maat, schaal, geleding en architectonische uitdrukking passend is binnen het gebied 'Stadscentrum' en voldoet aan de geldende welstandscriteria. De bespreking van het definitief ontwerp met de gemeentelijke adviescommissie op 18 maart 2026 maakt onderdeel uit van de behandeling van deze aanvraag.

5.15 Cultureel erfgoed

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten

onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Archeologie

Het projectgebied is voorzien van de aanduiding 'maximum diepte archeologie 0,3 m' en 'maximum oppervlakte 50 m²'. Dit betekent dat een archeologische onderzoeksplicht alleen geldt bij bodemingrepen die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld én een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m². In het voorliggende plan is hiervan geen sprake. De ontwikkeling wordt gerealiseerd op de bestaande funderingsbalken en er vinden geen grootschalige ondergrondse werkzaamheden plaats, zoals blijkt uit het constructieve opzet. Constructieve ingrepen ten behoeve van de pulspalen (stalen buizen) reiken plaatselijk dieper dan 0,3 meter, maar beslaan gezamenlijk minder dan 50 m². Daarmee wordt niet voldaan aan de criteria die een archeologisch onderzoek verplicht stellen. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Cultuurhistorie

De locatie is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad-Centrumschil Meppel. De in het omgevingsplan opgenomen regels zijn gericht op het beschermen, behouden, herstellen en verder ontwikkelen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van dit gebied en de daarin aanwezige bebouwing. Deze waarden komen onder meer tot uitdrukking in de profielen van de openbare ruimten en de aanwezige zichtlijnen, alsmede in de kleinschaligheid en de karakteristieke bebouwingskenmerken, zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.

Voor gronden met de aanduiding 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht' geldt dat een omgevingsvergunning voor het samenvoegen van bestaande panden uitsluitend kan worden verleend indien de oorspronkelijke parcellering in stand blijft dan wel de breedte van de nieuwe eenheid niet meer dan 7 meter bedraagt. Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning gebouwen te slopen. Een sloopvergunning wordt slechts verleend indien door de sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het voorliggende plan dient aan deze voorwaarden te voldoen, zodat de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden blijven.

Het plan respecteert deze uitgangspunten door aan te sluiten bij de bestaande schaal en parcellering en door een architectonische uitwerking die aansluit bij het historische stadsbeeld. Sloop- of ingrepen die afbreuk doen aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht vinden niet plaats. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het pand aan Hoofdstraat 15 heeft op grond van het omgevingsplan de aanduiding 'bouwhistorische verwachting'. Dit betekent dat een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.35 uitsluitend kan worden verleend indien de bouwhistorische waarde van het gebouw niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord. De beoordeling hiervan vindt plaats aan de hand van een bouwhistorisch rapport als bedoeld in subparagraaf 7.1.5.2.

Op 21 juli 2025 heeft een locatiebezoek plaatsgevonden om te beoordelen of bouwhistorische waarden in het geding zijn. Daarbij is het object onderzocht in zijn ruimtelijke en bouwkundige context, waarbij is gekeken naar het exterieur (bouwmassa, kapvormen, gevels en gevelopeningen), de constructie en het

interieur per bouwlaag. In de beoordeling worden drie waardecategorieën onderscheiden: hoge intrinsieke waarde (blauw), positieve intrinsieke waarde (groen) en indifferente intrinsieke waarde (geel). Uit het onderzoek blijkt dat Hoofdstraat 15 geen intrinsieke historische waarden bevat. Het volledige bouwhistorisch rapport is als bijlage 1 bij deze aanvraag gevoegd. Gelet hierop vormt de aanduiding 'bouwhistorische verwachting' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Rijks/provinciale/gemeentelijke monumenten

Binnen het projectgebied zijn geen rijks-, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het aspect monumentenzorg vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Karakteristieke panden

Binnen het projectgebied zijn geen karakteristieke panden aanwezig. Het aspect bescherming van karakteristieke bebouwing vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Rijksbeschermd stadsgezicht

Het projectgebied is niet gelegen binnen het rijksbeschermd stadsgezicht.

Omgeving van het monument

Het projectgebied is op grond van het omgevingsplan gelegen binnen de aanduiding 'omgeving van het monument', aangezien de direct aangrenzende panden zijn aangewezen als beeldbepalend. Deze regeling heeft tot doel aantasting van de omgeving van beschermde monumenten te voorkomen, voor zover deze aantasting kan leiden tot ontsiering of beschadiging van het monument of tot afbreuk aan de monumentale waarden. Voor activiteiten binnen deze aanduiding geldt dat de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet, optreedt als adviseur bij een aanvraag om omgevingsvergunning, voor zover niet op grond van een andere bepaling reeds een adviseur is aangewezen. Het voorliggende plan voorziet niet in ingrepen die leiden tot aantasting van de naastgelegen beeldbepalende panden of hun ruimtelijke context. De ontwikkeling sluit qua maat, schaal en uitstraling aan bij de bestaande bebouwingsstructuur en respecteert de ruimtelijke samenhang van de omgeving, waardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de omliggende monumentale bebouwing.

5.16 Natuur

De beoordeling van natuuraspecten vindt plaats binnen het stelsel van de Omgevingswet. Daarbij worden gebieds- en soortenbelangen integraal afgewogen bij het toestaan van activiteiten, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De doorwerking naar natuur vindt onder meer plaats via het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) (instructieregels voor besluitvorming) en via de activiteiten- en vergunningregimes voor specifieke natuuractiviteiten onder de Omgevingswet, zoals een Natura-2000-activiteit (mogelijke effecten op aangewezen natuurgebieden) en een flora- en fauna-activiteit (mogelijke aantasting van beschermde soorten en hun voortplantings- en rustplaatsen). De provincie is bevoegd gezag voor deze natuurvergunningen. In deze paragraaf wordt daarom achtereenvolgens gemotiveerd dat (i) de ontwikkeling geen significante effecten op Natura-2000-gebieden veroorzaakt (stikstof en overige verstoring), en (ii) de soortenbescherming is geborgd door onderzoek, planning en – indien vereist – mitigerende maatregelen en/of vergunningverlening. Deze onderbouwing sluit aan bij de integrale ETFL-afweging in dit document en borgt dat het initiatief uitvoerbaar is zonder onevenredige aantasting van natuurwaarden. In dit kader zijn door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaarden en een AERIUS-berekening opgesteld (zie bijlagen).

Gebiedsbescherming

Onder de Omgevingswet wordt de bescherming van Natura-2000-gebieden geborgd via het stelsel van natuuractiviteiten; het materiële beschermingsregime is inhoudelijk gebaseerd op de regels uit de Wet natuurbescherming en werkt via de provincie door in de vergunningverlening. Daarnaast zijn provincies

verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden; het NNN kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het NNN ligt, is toetsing aan NNN-doelen niet aan de orde.

Natura 2000

Het projectgebied ligt op circa 2,57 km van het Natura-2000-gebied De Wieden. Gezien de afstand, de binnenstedelijke context en de aard en omvang van de ontwikkeling zijn negatieve effecten door geluid, licht, visuele effecten of trillingen uitgesloten.

Stikstof

Als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase treedt geen toename van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden op. De AERIUS-berekening laat voor beide fasen 0,00 mol N/ha/jaar zien op stikstofgevoelige habitattypen. Significante effecten zijn daarmee uitgesloten en een omgevingsvergunning voor een Natura-2000-activiteit is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het slopen van bebouwing kan relevant zijn voor broedvogels (o.a. huismus) en gebouwbewonende vleermuizen. Daarom geldt:

- sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen; bij werkzaamheden binnen het broedseizoen wordt vooraf een broedvogelscan uitgevoerd;
- soortgericht onderzoek naar huismus en vleermuis vindt vóór sloop plaats, conform geldende protocollen;
- indien voortplantings-, rust- of nestplaatsen aanwezig blijken, wordt – waar nodig – een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd en worden mitigerende/compenserende maatregelen getroffen (bijv. neststenen, vleermuiskasten, gefaseerde sloop).

Sloopwerkzaamheden vinden niet plaats vóór afronding van het soortgericht onderzoek en, indien vereist, het treffen en borgen van maatregelen overeenkomstig de vergunning voor de flora- en fauna-activiteit.

5.17 Duurzaamheid

Biodiversiteit

Het projectgebied is volledig bebouwd, waardoor op maaiveldniveau geen ruimte aanwezig is voor aanvullende groenstructuren. De beschikbare kansen worden daarom benut op het dakniveau. Het dakoppervlak wordt ingericht als een groen, stedelijk verblijfsgebied waarin ruimte wordt geboden aan zowel mensen als vogels en insecten. Door de toepassing van vegetatie in plantenbakken en groene privé tuinen ontstaat een gevarieerde groenstructuur, die draagt bij aan de verbetering van het microklimaat en ondersteunt de biodiversiteit en het ecologisch evenwicht in de directe omgeving.

Klimaat adaptatie

Met de vergroening van het dakoppervlak wordt een bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie. De aanwezigheid van vegetatie zorgt voor verkoeling door verdamping en schaduwwerking, waardoor hittestress wordt verminderd en het microklimaat wordt verbeterd. De groene inrichting draagt daarnaast bij aan tijdelijke waterberging en een vertraagde afvoer van hemelwater, waarmee piekbelasting op het stedelijk rioolstelsel wordt beperkt.

In het kader van verduurzaming wordt het gebouw bovendien voorzien van moderne, hoogwaardige isolatiematerialen en een verbeterde thermische schil. Hierdoor wordt de energiebehoefte voor verwarming en koeling gereduceerd en neemt het wooncomfort toe. De combinatie van een goed geïsoleerde gebouwschil en een groen ingericht dak versterkt de klimaatbestendigheid van het plan en draagt bij aan een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.

5.18 Gezondheid

Binnen de Omgevingswet heeft het beschermen en bevorderen van de gezondheid een plek gekregen. Artikel 2.1 van de Omgevingswet geeft aan dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierdoor zal bij elke ruimtelijke keuze worden beoordeeld wat dit doet met de gezondheid van de mens.

Afdeling 2.2 van het Bkl gaat over de omgevingswaarden beschermen van de gezondheid en het milieu. Milieueisen worden gesteld om de kwaliteit van het milieu te beschermen. Met het beschermen van de kwaliteit van milieu wordt tevens de gezonde leefomgeving beschermd. De gemeente kan naast gezondheidsbescherming ook het belang gezondheidsbevordering meewegen. De fysieke leefomgeving kan positieve gezondheidseffecten hebben als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Conclusie

Uit de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op de gezondheid van toekomstige bewoners of omwonenden veroorzaakt. Ten behoeve van de woonkwaliteit zal daarnaast in het hart van het gebouw op de eerste verdieping een patiotuin worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6. Uitvoering

6.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal en ook een regeling voor eventuele planschade is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente zijn er geen financieel-economische gevolgen van de realisatie van onderhavig plan.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges. In de legesverordening is opgenomen dat voor een omgevingsplanactiviteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) leges in rekening worden gebracht.

6.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zoals ook voor onderhavig plan geldt, wordt - als onderdeel van de anterieure overeenkomst - een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemers van het plan op basis van art. 4.5 Awb. Nadeelcompensatie is hiermee voor de gemeente Meppel geborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste voor participatie opgenomen. De initiatiefnemer dient daarbij aan te geven of en op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden, alsmede wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

Het onderhavige initiatief heeft enige impact op de directe omgeving. Om omwonenden en andere belanghebbenden tijdig te informeren en de gelegenheid te bieden om kennis te nemen van de plannen, hebben de initiatiefnemer en diens adviseur, in samenspraak met de gemeente Meppel, op 19 februari 2026 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen toegelicht en is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen en het geven van reacties.

De verslaglegging van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 5. Met het organiseren van deze inloopbijeenkomst en het vastleggen van de resultaten daarvan heeft de initiatiefnemer voldaan aan het aanvraagvereiste participatie zoals bedoeld in de Omgevingsregeling.

6.4 Vaststellingsprocedure

Voor de behandeling van deze aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag zendt de aanvraag en het ontwerpbesluit in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg toe aan de relevante instanties. De ontwerpbeschikking wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Na verwerking van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit genomen. Tegen het definitieve besluit staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om bezwaar te maken en beroep in te stellen.

Bijlagen

Bijlage 1. Bouwhistorische Notitie Hoofdstraat 15 Meppel

Bijlage 2. Quickscan natuurwaarden

Bijlage 3. Aeries-calculatie

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Verslaglegging inloopbijeenkomst burgerparticipatie