

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
?	Openbaar	31 augustus 2026	3607742

Onderwerp

Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Hoofdstraat 15-19 voor verbouwing winkels en realisatie 20 appartementen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een positief advies af te geven aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bijgevoegde overwegingen in bijlage 1, voor het verbouwen van de winkels en het realiseren van 20 appartementen op de verdiepingen aan de Hoofdstraat 15, 17 en 19 te Meppel, zoals opgenomen in de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 9 maart 2026 (zaaknummer 3607742).

Inleiding en context

Er zijn al enige tijd plannen om de panden aan de Hoofdstraat 15-19 te Meppel te herontwikkelen. Het initiatief voorziet in het verbouwen en deels vernieuwen van de winkels op de begane grond, zodat deze beschikbaar blijven voor detailhandel. Op de eerste en tweede verdieping worden 20 appartementen gerealiseerd.

Op 30 september 2024 is een conceptverzoek ingediend. Bij brief van 27 juni 2025 heeft het college planologische principemedewerking verleend onder voorwaarden. Het college heeft daarbij vastgesteld dat het plan in overeenstemming is met de woningbouwprogrammering en de doelstellingen uit de Bouwstenennotitie en Omgevingsvisie (woningen voor starters en ouderen in het middenhuursegment).

Het plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan ten aanzien van de maximale goothoogte en de historische verkaveling in het beschermd stadsgezicht. Daarom is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk.

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

Het eerste welstandsadvies (december 2025) was in grote lijnen positief, maar bevatte enkele opmerkingen over de symmetrie en detaillering van de gevels aan de Hoofdstraat. In het tweede advies (maart 2026) is het plan in hoofdlijnen akkoord bevonden, onder de voorwaarde van een asymmetrische opzet van de bouwdelen (smal 2 lagen / smal 2 lagen / breed 3 lagen / breed 2 lagen, met terugliggende derde laag). Deze asymmetrische opzet is gevraagd om beter aan te sluiten bij de

historische bebouwingskarakteristiek en de maatvoering van het beschermd stadsgezicht.

Op 18 juni 2026 heeft de gemeentelijke adviescommissie (Het Oversticht) het aangepaste plan positief beoordeeld (kenmerk R48755-2026). Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand en de beschermde waarden van het stadsgezicht worden niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Voor de interne geluidisolatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat met de voorgeschreven constructies en maatregelen wordt voldaan aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Beoogd effect

Wanneer de raad positief adviseert over deze aanvraag, kan het college hiervoor een omgevingsvergunning verlenen. Hiermee wordt voorzien in 20 appartementen in het middenhuursegment boven bestaande winkels, met name bedoeld voor starters en senioren. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave en aan de levendigheid en multifunctionaliteit van het centrum van Meppel.

Toelichting en argumenten

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

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht moet worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a van de Omgevingswet. Het plan betreft de realisatie van 20 appartementen en valt daarom onder de door de raad vastgestelde categorie 'Woningbouw'.

1.2 De afwijkingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan wijkt af van de maximale goothoogte en de historische verkaveling in het beschermd stadsgezicht. In de bijgevoegde overwegingen (bijlage 1) is gemotiveerd waarom deze afwijkingen aanvaardbaar zijn. De asymmetrische opzet en de teruggelegde derde bouwlaag zorgen voor een genuanceerde massa die aansluit bij de historische bebouwingskarakteristiek van de Hoofdstraat.

1.3 Welstandsadvies

De gemeentelijke adviescommissie (Het Oversticht) heeft het plan op 18 juni 2026 positief beoordeeld (kenmerk R48755-2026). Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand en de beschermde waarden van het stadsgezicht worden niet op onaanvaardbare wijze aangetast. Tevens is het plan niet in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid.

1.4 Participatie

De initiatiefnemer heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd. Uit het verslag blijkt dat omwonenden over het algemeen positief staan tegenover de herontwikkeling. Er zijn vooral praktische vragen gesteld over parkeren en de bouwperiode.

1.5 Parkeren

Uit de bij de aanvraag gevoegde parkeerbalans blijkt dat de berekende parkeerbehoefte van het nieuwe plan lager is dan die van de huidige situatie. Het plan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen van de gemeente Meppel.

Kanttelingen en alternatieven

1.1 Technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld

De technische toetsing (waaronder brandveiligheid en constructie) vindt plaats in het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en maakt geen deel uit van dit raadsadvies. Uit de Bbl-toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de geldende technische voorschriften.

Financiële middelen en effecten

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

Integrale afstemming

Extern

- Commissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht)
- Omgevingsdienst Drenthe

Intern

- Team Ruimte Initiatief
- Stedenbouwkundig adviseur
- Adviseur Cultureel erfgoed
- Adviseur Parkeren
- Advies Constructeur

Communicatie en participatie

De initiatiefnemer heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het verslag hiervan is bij de aanvraag gevoegd. Uit het verslag blijkt dat de aanwezigen over het algemeen positief stonden tegenover de plannen. Er zijn vooral praktische vragen gesteld over parkeren, de bouwperiode en de ontsluiting. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de verdere uitwerking.

Uitvoering/ vervolgproces

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

Bijlagen

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

Achterliggende stukken

Zie de brief van het college d.d. 27 juni 2025 inzake afronding conceptverzoek (principemedewerking onder voorwaarden) en de bij de aanvraag gevoegde stukken.

De agendacommissie d.d. 31 augustus 2026,

W.J. Spoelstra
de griffier,

A. Maathuis
de voorzitter,