

Zaaknummer: 3606319
Datum: 31-08-2026
Adres: Leonard Springerlaan 35 Meppel

Context

Het omgevingsplan van Meppel vormt het geldend juridisch kader voor de nieuwbouw naast Leonard Springerlaan 35. Het plan voorziet in het bouwen van een vrijstaand appartementengebouw met 17 zorggeschikte koopappartementen, naast het bestaande complex De Uyenborgh.

De locatie ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht Meppel Zuid. Op de locatie is geen bouwvlak opgenomen voor een hoofdgebouw. Daarnaast is het plan in strijd met de regels voor onder meer bebouwde oppervlakte, situering, goothoogte en bouwhoogte. Daarom is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk.

Voor een BOPA gelden de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), met name de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De raad heeft de ambtelijke organisatie verzocht om het adviesrecht-proces voor te bereiden, zodat de raad een advies kan uitbrengen over de aangevraagde activiteit. De Omgevingswet maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning in onderdelen aan te vragen. De initiatiefnemer heeft daar bewust voor gekozen. De huidige aanvraag ziet alleen op de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het ruimtelijke deel. De technische bouwactiviteit (toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving) wordt later aangevraagd.

Die knip is gebruikelijk. Eerst moet vaststaan of de afwijking van het omgevingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Pas daarna is het zinvol om de bouwkundige uitwerking te maken, zoals constructie, brandveiligheid, geluidwering van gevels, trilling en scherfwerend glas.

Het adviesrecht van de raad ziet op de BOPA: de afwijking van het omgevingsplan. Daarom wordt alleen dit ruimtelijke deel aan de raad voorgelegd. De latere technische bouwactiviteit is geen BOPA en valt niet onder de door de raad aangewezen categorieën. Die aanvraag wordt beoordeeld door het college en komt niet opnieuw bij de raad.

Het is doelmatig om het advies nu te vragen. De raad gaat over volume, hoogte, situering, functie en inpassing in het beschermd stadsgezicht. Dat is de kern van deze aanvraag. Wachten op de technische uitwerking verandert die ruimtelijke vraag niet en vertraagt de procedure.

Overwegingen

1. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl)

Het plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan, omdat er geen bouwvlak is opgenomen en omdat wordt afgeweken van de maximale goot- en bouwhoogte, de bebouwde oppervlakte en de situering. De locatie ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht Meppel Zuid.

Het gebouw heeft zes bouwlagen en is niet hoger dan 20 meter. Dat past binnen de vrijwaringszone van de hoogbouwvisie rond het Wilhelminapark.

De afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar omdat:

- het gebouw als vrijstaand volume is geplaatst naast De Uylenborgh, in een groene setting aan de rand van het Wilhelminapark;
- de bouwmassa als één afleesbaar volume is ontworpen, zonder extra uitbouwen;
- de gevelindeling na aanpassing consistent en zorgvuldig is uitgewerkt;
- de ruimtelijke onderbouwing motiveert dat de ontwikkeling past in bestaand stedelijk gebied en de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de kernkwaliteiten van het park niet onevenredig aantast.

Bewoners van het Reestplantsoen hebben gevraagd de hoogte te beperken tot drie à vier bouwlagen. Dat verzoek is afgewogen. Een lagere massa is niet overgenomen, omdat het plan binnen de 20-metergrens blijft, vrijstaand is ingepast en de groene omzoming van het park behoudt.

2. Welstandsadvies

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht) heeft het plan eerder beoordeeld onder nummer V11969-2025. Op 2 april 2026 (kenmerk R47148-2026) was het plan nog in strijd met de redelijke eisen van welstand. Aandachtspunten waren onder meer de gevelindeling, de kleurstelling, de positie van de entree en de terreininrichting.

Op 2 juli 2026 heeft de commissie het aangepaste plan opnieuw beoordeeld (kenmerk R49017-2026). De gevelindeling is gewijzigd en is nu consistent uitgewerkt en zorgvuldig gedetailleerd. De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl)

Het plan voegt 17 appartementen toe in bestaand stedelijk gebied van Meppel, op een goed ontsloten locatie. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4. Beschermen van gezondheid en milieu – geluid (paragraaf 5.1.4 Bkl)

De locatie ligt in de geluidaandachtsgebieden van de Leonard Springerlaan, de A32 en het spoor. Uit het akoestisch onderzoek (ANCOOR, 11 april 2025) blijkt dat het railverkeer maatgevend is. Op de oostgevel bedraagt het railverkeer tot 69 dB Lden (jaargemiddelde geluidbelasting over etmaal, in decibel). Dat is 14 dB (decibel) boven de standaardwaarde van 55 dB. Het wegverkeer overschrijdt de standaardwaarde tot 4 dB (A32) en tot 2 dB (gemeenteweg). Het gezamenlijke geluid loopt op tot 69 dB. De akoestische kwaliteit op de maatgevende gevels is matig tot tamelijk slecht.

Zes appartementen aan de oostzijde hebben geen geluidluwe zijde. De overige elf appartementen aan de westzijde wel. Bron- en overdrachtsmaatregelen langs spoor en rijksweg zijn ondoelmatig. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is alleen mogelijk met gevelmaatregelen.

De Omgevingsdienst Drenthe adviseert dat een overschrijding van de grenswaarde in beginsel niet aanvaardbaar is, tenzij zwaarwegende maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen en de betreffende gevels niet-geluidgevoelig worden uitgevoerd. Die motivering is aanwezig: 17 appartementen in bestaand stedelijk gebied, passend bij de woningbouwopgave. Verlening is alleen aanvaardbaar als in de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel wordt vastgelegd:

- het gezamenlijke geluid op de appartementen (artikel 5.78ad Bkl);
- dat de gevels van de zes meest belaste appartementen niet-geluidgevoelig worden uitgevoerd, of een gelijkwaardige voorziening krijgen;
- dat bij de technische bouwactiviteit een bouw akoestisch onderzoek wordt overgelegd waaruit blijkt dat in de verblijfsruimten de binnenwaarde van 33 dB wordt gehaald.

Evenementen in het Wilhelminapark zijn incidenteel en liggen achter een groenstrook van circa 25 meter. De gevelmaatregelen voor het spoor dekken dat effect.

5. Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 Bkl)

Er is sprake van een bodemgevoelig gebouw. Uit het milieukundig bodemonderzoek en het nader bodemonderzoek (Mateboer, 16 december 2025 en 20 mei 2026) blijkt een sterke verontreiniging met zware metalen. Binnen de onderzoekcontour gaat het om minimaal circa 725 m³ sterk verontreinigde grond. Er zijn geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's vastgesteld, maar de bodemkwaliteit is onvoldoende om zonder maatregelen te bouwen. De omvang buiten de bouwkuip is nog niet volledig afgeperkt.

De Omgevingsdienst Drenthe concludeert dat eerst een bodemsanering nodig is. Voorafgaand aan bodemingrepen moet een door het bevoegd gezag aanvaard saneringsplan liggen.

6. Externe veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)

De locatie ligt binnen het explosie- en gifvolkaandachtsgebied van de spoorlijn en binnen het explosievoorschriftengebied. Het woongebouw is een kwetsbaar gebouw omdat mensen er gaan wonen of lang zullen verblijven. Het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) wordt niet overschreden.

Binnen het explosievoorschriftengebied geldt artikel 4.96 Bbl (scherfwerend glas). Die eis wordt bij de technische bouwactiviteit geborgd. Bewoners moeten bekend zijn met het handelingsperspectief bij een incident op het spoor.

7. Overige instructieregels afdeling 5.1 Bkl

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig.

Geur is niet relevant.

Licht kan relevant zijn bij gevel- of terreinverlichting. Uitstraling naar bomen en naar De Uylenborgh moet worden beperkt.

Trilling: het gebouw staat op circa 65 meter van het spoor. De SBR-streefwaarden worden overschreden. Dit is technisch oplosbaar. De dimensionering volgt bij de technische bouwactiviteit.

8. Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Het plan past binnen de volgende uitgangspunten:

- 17 zorggeschikte koopappartementen in bestaand stedelijk gebied, passend bij de Bouwstenennotitie Wonen, de Omgevingsvisie en de regionale woondeal;
- inbreiding nabij voorzieningen en station;
- hoogte maximaal 20 meter, binnen de vrijwaringszone van de hoogbouwvisie.

9. Parkeren (Nota parkeernormen Meppel)

Op grond van artikel 6.13 van het omgevingsplan moet een toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Voor de 17 nieuwe appartementen geldt de norm 1,4 in gebied Schil, dus 24 plaatsen.

Die plaatsen horen bij het hele terrein van De Uylenborgh. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is de totale behoefte bestaand plus nieuw 77 plaatsen. Op eigen terrein zijn 78 plaatsen beschikbaar. Daarmee is de parkeerbehoefte ruimtelijk geborgd.

Fietsen worden gestald in de bergingen, minimaal twee per appartement. De inrichting van het terrein hoort bij deze ruimtelijke beoordeling, niet bij de latere technische bouwactiviteit.

10. Bomen en groen

Het gebouw is buiten de kronen van de bestaande bomen gezet. Parkbomen worden niet gekapt. Op eigen terrein gaan drie bomen weg voor parkeerplaatsen. Er staan geen monumentale bomen op de Groene Kaart. Voor de kap is een aparte omgevingsvergunning kappen nodig. De gemeentelijke bomendeskundige moet vooraf meekijken vanwege wortelschade.

Op de westgrens staan tien roekennesten (jaarrond beschermd). Ook bij behoud van die bomen is verstoring door bouw en gebruik niet uitgesloten. Daarvoor is een provinciale omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.

11. Participatie

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

De reacties zijn wisselend. Aandachtspunten zijn hoogte, inkijk en privacy, uitzicht, parkeren, verkeer en bomen. Bewoners van het Reestplantsoen hebben aangegeven bezwaar te zullen maken als de hoogte niet wordt beperkt tot drie à vier bouwlagen. Deze punten maken deel uit van de belangenafweging. Het volume is niet verlaagd.

12. Overige voorwaarden uit de ruimtelijke onderbouwing

Naast geluid, bodem en parkeren is verlening alleen aanvaardbaar als ook wordt geborgd:

- verkennend archeologisch booronderzoek voordat dieper dan 0,3 meter wordt gegraven;
- uitvoering volgens het waterhuishoudkundig plan;
- een verleende provinciale omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de roekennesten.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen adviseert de ambtelijke organisatie de raad een positief bindend advies af te geven aan het college, met inachtneming van het volgende:

- de afwijkingen van het omgevingsplan zijn ruimtelijk aanvaardbaar;
- het plan is na aanpassing niet in strijd met de redelijke eisen van welstand;
- het plan voegt 17 zorggeschikte koopappartementen toe in bestaand stedelijk gebied;
- verlening van het ruimtelijke deel is alleen aanvaardbaar met voorwaarden over geluid, bodemsanering, archeologisch booronderzoek, waterhuishouding, parkeren op eigen terrein (78 plaatsen) en de provinciale flora- en faunavergunning;

- de technische bouwactiviteit, waaronder constructie, brandveiligheid, geluidwering van gevels, trilling en scherfwerend glas, volgt later en komt niet opnieuw bij de raad.