Zaaknummer: 3546251
Datum: 26-11-2026
Adres: Steenwijkerstraatweg 10 Meppel

Context

Het bestemmingsplan ‘Meppel – transformatiegebied Noordpoort’, wat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Meppel vormt het geldend juridisch kader voor verbouwing van het pand op het perceel Steenwijkerstraatweg 10. Het plan voorziet in het verbouwen van het bestaande horecapand en zalencentrum tot een woongebouw met 17 appartementen.

De locatie ligt in het transformatiegebied Noordpoort, specifiek in de Watertorenbuurt. Op de locatie rust een horeca-bestemming. Woningbouw is enkel op de verdieping toegestaan. Daarnaast is het plan in strijd met de regels voor bebouwde oppervlakte, 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 aanvraag ziet op zowel de buitenplanse omgevingsplanactiviteit: het ruimtelijke deel als op de technische bouwactiviteit (toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving).

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 technische bouwactiviteit valt niet onder de door de raad aangewezen categorieën. Die aanvraag wordt beoordeeld door het college en komt niet bij de raad.

Het is doelmatig om het advies nu te vragen. De raad gaat over woningbouw waarbij meer dan 5 woningen worden toegevoegd. Dat is de kern van deze aanvraag.

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 woningbouw enkel op de verdieping is toegestaan, er een overschrijding is van de goothoogte én het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wordt overschreden.

De locatie ligt niet in een cultuurhistorisch beschermd gebied, wel is de Steenwijkerstraatweg aangemerkt als historische infrastructuur.

De afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar omdat:

- Het plan niet voorziet in een wijziging van de infrastructuur;
- Het plan overwegend een interne verbouwing betreft en enkel aan de achterzijde sprake is van een uitbreiding (toevoegen bouwlaag);
- Er sprake is van minimale aanpassingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte;
- de gevelindeling na aanpassing consistent en zorgvuldig is uitgewerkt;
- de ruimtelijke onderbouwing motiveert dat de ontwikkeling geen monumentale waarden, historische infrastructuur of het cultuurhistorisch straatbeeld aantast.

2. Welstandsadvies

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht) heeft het plan eerder beoordeeld onder nummer R45044-2025. Op 19 februari 2026 (kenmerk R46386-2026) was het plan nog in strijd met de redelijke eisen van welstand. Aandachtspunten waren onder meer de gevelindeling aan de linkerzijde van de voorgevel, de kleurstelling, de vormgeving van de dakkapel, de thematiek van de achtergevel en de entrees in de zijgevel.

Op 26 maart 2026 heeft de commissie het aangepaste plan opnieuw beoordeeld (kenmerk R46951-2026). Er zijn diverse wijzigingen in het ontwerp doorgevoerd, zoals verzocht door de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. 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 Steenwijkerstraatweg en de Zomerdijk en binnen de geluidszone van industrieterrein Oevers. Uit het akoestisch onderzoek (TIDEMAN, 10 maart 2026) blijkt dat het wegverkeer maatgevend is. Omdat tussen de planlocatie en bedrijven reeds meerdere woonfuncties zijn gelegen, moeten bedrijven al aan de standaardwaarden voor activiteiten voldoen. Een extra bescherming tegen activiteiten is daarmee niet noodzakelijk.
Voor de reeds aanwezige woningen binnen deze geluidszone zijn hogere waarden van ten hoogste 55 dB(A) vastgesteld. Voor de nieuwe appartementen aan de Steenwijkerstraatweg moeten eveneens hogere waarden van 55 dB(A) worden vastgesteld.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wanneer de geluidsisolatie van de gevels voldoende geluidwerend is voor het geluid door wegverkeer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de (cumulatieve) geluidsbelasting op de gevel maximaal 62 dB bedraagt. Door middel van gevelmaatregelen kan worden voldaan aan de vereiste geluidwering en daarmee aan de binnenwaarde van 33 dB volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De Omgevingsdienst Drenthe (ODD) adviseert dat een overschrijding van de grenswaarde van 53 dB uit het Bkl in beginsel niet aanvaardbaar is. Wel kan worden voldaan aan de grenswaarde van 70 dB L_{den}. De ODD acht dit aanvaardbaar mits geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze echter niet mogelijk én deze hebben ook geen effect op de appartementen op de verdieping. Het vervangen van het wegdek stuit op mogelijk financiële en civieltechnische problemen.

In het laatste advies van de ODD (12 oktober 2206) stelt de ODD dat zij akkoord is met de laatste versie van het akoestisch onderzoek, wat na eerder geplaatste opmerkingen is aangepast. De ODD adviseert om het gezamenlijke geluid van 62 dB vast te leggen in de Omgevingsvergunning, een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uit te laten voeren waarmee aangetoond wordt dat er sprake is van een G_{ak} van tenminste 29 dB. Daarnaast stelt de ODD dat, in het geval van de installatie van warmtepompen, voldaan moet worden aan de geluidsnorm uit het Bbl. Tot slot adviseert de ODD de BOPA-onderbouwing hierop aan te passen.

5. Bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 Bkl)
Het initiatief betreft de verbouwing van een voormalige horecagelegenheid en zalencentrum tot een appartementencomplex. Daarbij worden een extra bouwlaag en een bergingsgebouw toegevoegd. Het huidige gebouw betreft een bodemgevoelig gebouw. Ook de nieuwe functie, bestaande uit appartementen, betreft een bodemgevoelig gebouw. Het nieuw te realiseren bergingsgebouw wordt eveneens aangemerkt als bodemgevoelig gebouw. Voor de realisatie hiervan hoeft de grond niet geroerd te worden.
Omdat de grond al aangemerkt was als bodemgevoelig en er met dit initiatief geen werkzaamheden worden uitgevoerd waarbij de grond wordt geroerd, wordt de kwaliteit van de bodem hiermee ook niet aangetast. Een bodemonderzoek is niet nodig.

6. Externe veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
De locatie ligt niet binnen een aandachtsgebied onder de Omgevingswet. Ook zijn er geen functies in de nabijheid die kunnen zorgen voor een verhoogd plaatsgebonden risico.

7. Overige instructieregels afdeling 5.1 Bkl
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig.

In de direct omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. Het bedrijf Agrifirm is gelegen op 250 meter ten zuiden van het plangebied. Dit bedrijf heeft een geurcontour van 200 meter waardoor het plangebied niet in de deurcontour ligt. Deze ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omgeving van het oogpunt van geur.

Trilling: het gebouw staat op circa 1.160 meter van het spoor. Het plangebied valt daarmee ruim buiten het relevante onderzoeksgebied.

8. Aansluiting bij gemeentelijk beleid
Het plan past binnen de volgende uitgangspunten:

- 17 koopappartementen voor kleine huishoudens in bestaand stedelijk gebied, passend bij de Bouwstenennotitie Wonen, de Omgevingsvisie en de regionale woondeal;
- Specifiek voor de watertorenbuurt is de ambitie voor kleinschalige herbestemming van leegstaande panden;

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 1,6 per wooneenheid, uitgaande van de situatie ‘rest bebouwde kom’.
Volgens de ruimtelijke onderbouwing is de totale parkeerbehoefte 28 parkeerplaatsen. Deze kunnen geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee is de parkeerbehoefte ruimtelijk geborgd.

10. Flora en fauna
Op grond van een quickscan Wet natuurbescherming wordt in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming is met de voorgenomen ontwikkeling. Wel is hierin geadviseerd om een Aerius (stikstof) berekening uit te voeren. Deze berekening is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen activiteit niet leidt tot significant negatieve effecten op een Natura 2000-gebied.

11. Participatie
De initiatiefnemer heeft een bewonersbijeenkomst georganiseerd en hiertoe ca. 30 direct aangrenzende adressen uitgenodigd.

De reacties zijn vrijwel allemaal positief. Op basis van de gesprekken zijn enkele zaken verwerkt in het plan. Enkele (afscheidings)muren zijn behouden, zodat bewoners hun binnentuin kunnen behouden. Ook zijn enkele aanpassingen aan de

parkeerplaatsen en de situering van de berging gedaan voor het behoud van een veranda en verminderde inkijk.

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 koopappartementen toe in bestaand stedelijk gebied;
- verlening van het ruimtelijke deel is alleen aanvaardbaar met voorwaarden over geluid en parkeren op eigen terrein (28 plaatsen);
- de technische bouwactiviteit, waaronder constructie, brandveiligheid, geluidwering van gevels, trilling en scherfwerend glas, maakt geen onderdeel uit van het adviesrecht.