

Zaaknummer: 3607742
Datum: 31-08-2026
Adres: Hoofdstraat 15-19 Meppel

Context

Het omgevingsplan van Meppel vormt het geldend juridisch kader voor de herontwikkeling van de panden aan de Hoofdstraat 15-19. Het plan voorziet in het verbouwen van de bestaande winkels op de begane grond en het realiseren van 20 appartementen op de eerste en tweede verdieping.

Vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht Binnenstad-Centrumschil en de overschrijding van de maximale goothoogte is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Voor een BOPA gelden de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), met name afdeling 5.1 Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

De raad heeft de ambtelijke organisatie verzocht middels ambtelijke bijstand om het adviesrecht-proces voor te bereiden, zodat de raad een advies kan uitbrengen over de aangevraagde activiteit.

Overwegingen

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

Het plan is in strijd met de regels voor goothoogte en de historische verkaveling in het beschermd stadsgezicht.

De afwijking is aanvaardbaar omdat:

- De extra goothoogte wordt beperkt tot de derde bouwlaag. Deze derde laag wordt ten opzichte van de voorgevelrooilijn teruggelegd, zodat de hogere bouwmassa vanaf de straat minder dominant is.
- De gevel aan de Hoofdstraat is opgebouwd uit een asymmetrisch ritme van bouwdelen: twee smalle volumes van twee lagen, één breder volume van drie lagen en één breed volume van twee lagen. Door de volumes in breedte en hoogte te laten variëren en de derde laag terug te leggen, ontstaat een genuanceerde en afleesbare gevelwand die beter aansluit bij de historische bebouwingskarakteristiek van de Hoofdstraat.
- De ruimtelijke onderbouwing motiveert dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straatbeeld en de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

2. Welstandsadvies

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Het Oversticht) heeft het plan eerder op 18 maart 2026 in hoofdlijnen akkoord bevonden, onder de

voorwaarde van een asymmetrische opzet van de bouwdelen aan de Hoofdstraat (smal 2 lagen / smal 2 lagen / breed 3 lagen / breed 2 lagen, met terugliggende derde laag). De uitwerking aan de Touwstraat was reeds akkoord.

Op 18 juni 2026 heeft de commissie het aangepaste plan opnieuw beoordeeld (kenmerk R48755-2026). De commissie concludeert dat de laatste wijziging met betrekking tot de verdeling en formaat aan de Hoofdstraat is uitgevoerd conform het eerdere advies en dat de overige onderdelen reeds waren goedgekeurd.

Het plan is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. De beschermde waarden van het stadsgezicht worden niet op onaanvaardbare wijze aangetast. Tevens is het plan niet in strijd met het gemeentelijk reclamebeleid.

3. Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl)

Het plan voorziet in de toevoeging van 20 appartementen in het bestaande stedelijk gebied van Meppel. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie die al stedelijk is en goed ontsloten is voor voorzieningen en openbaar vervoer.

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

De locatie ligt in het centrum van Meppel. Er is geen sprake van een geluidaandachtsgebied industrie. De specifieke instructieregels uit paragraaf 5.1.4 Bkl die gelden voor geluidaandachtsgebieden industrie zijn hier dan ook niet van toepassing.

Voor de interne geluidisolatie tussen de woonfuncties onderling en tussen de woonfuncties en de winkelfuncties is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Fysi-k adviesbureau, rapport d.d. 30 juni 2026). Uit dit onderzoek blijkt dat met de in het rapport omschreven constructies en de daarin opgenomen maatregelen wordt voldaan aan de eisen voor lucht- en contactgeluidisolatie alsmede aan de eisen voor de nagalmtijd in de gemeenschappelijke verkeersruimten, zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (nieuwbouw).

5. Overige instructieregels afdeling 5.1 Bkl

Naast de eerder behandelde aspecten (stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, ladder voor duurzame verstedelijking en geluid) zijn ook de instructieregels met betrekking tot bodemkwaliteit en buitenlucht van toepassing.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan voldoet aan deze instructieregels uit paragraaf 5.1.4 Bkl. Daarnaast is het plan getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Uit de BBL-toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de geldende technische voorschriften. De overige instructieregels uit afdeling 5.1 Bkl zijn niet of slechts beperkt van toepassing.

6. Aansluiting bij gemeentelijk beleid

Het plan past binnen de volgende gemeentelijke beleidsuitgangspunten:

- Het voegt 20 appartementen in het middenhuursegment toe in het bestaande stedelijk gebied. Hiermee draagt het plan bij aan de woningbouwopgave zoals verwoord in de Bouwstenennotitie Wonen en de Omgevingsvisie Meppel. Het plan richt zich met name op starters en ouderen (kleine huishoudens) en levert een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
- Door het realiseren van centrumwonen boven bestaande winkels wordt bijgedragen aan de levendigheid en de multifunctionaliteit van de binnenstad.
- De herontwikkeling vindt plaats op een locatie die al stedelijk is en goed ontsloten is, wat past bij het streven naar duurzame verstedelijking binnen de bestaande bebouwde kom.

7. Parkeren (Nota parkeernormen Meppel)

Uit de bij de aanvraag gevoegde parkeerbalans (B+O Architectuur en Stedenbouw, gewijzigd 20 februari 2026) blijkt dat de berekende parkeerbehoefte van het nieuwe plan (49,6 parkeerplaatsen) lager is dan die van de huidige situatie (53,6 parkeerplaatsen). Er is sprake van een netto afname van de parkeerbehoefte met 4,0 parkeerplaatsen.

Er worden geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd en er verdwijnen geen bestaande parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de Nota parkeernormen van de gemeente Meppel.

8. Participatie

De initiatiefnemer heeft een inloopbijeenkomst georganiseerd om omwonenden en belangstellenden te informeren over de voorgenomen herontwikkeling. Het verslag van deze bijeenkomst 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 van het plan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen adviseert de ambtelijke organisatie de raad om het college van burgemeester en wethouders in overweging te geven de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, met inachtneming van de navolgende overwegingen:

- de afwijkingen van de maximale goothoogte en de historische verkaveling in het beschermd stadsgezicht zijn ruimtelijk aanvaardbaar;
- het plan levert een positieve bijdrage aan de woningvoorraad en de centrumkwaliteit van Meppel;
- het plan voldoet aan de Nota parkeernormen;