Gemeente Meppel

Zaaknummer: 3558909
Datum: 20-01-2026
Adres: Prins Hendrikkade Meppel

Context
Het omgevingsplan van Meppel vormt het geldend juridisch kader voor het (gedeeltelijk) transformeren van een (voormalige) bedrijfslocatie aan de Prins Hendrikkade naar een woonlocatie voor het realiseren van 8 rijwoningen in 2 blokken van 4. Deze woningen zijn voor een periode van 10 jaar bedoeld voor de huisvesting van 48 internationale studenten van NHL Stenden. In een later stadium zal worden onderzocht of deze tijdelijke situatie kan worden omgezet naar een permanente situatie voor reguliere woningen. Binnen de geldende regels is het niet mogelijk om (studenten)woningen te realiseren. Initiatiefnemer heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend om dit plan te kunnen realiseren.

In 2021 was voor deze locatie het bestemmingsplan “Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade” in voorbereiding, waarin 12 woningen waren voorzien. De gemeenteraad heeft destijds besloten dit plan niet vast te stellen, omdat werd geoordeeld dat de voorgestelde ontwikkeling het karakter van de Schuttevaerhaven te veel zou aantasten en onvoldoende aansloot bij de bestaande schaal en massa van de omliggende bebouwing.
In het huidige plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten uit het raadsbesluit van 2021. Zo blijft de maximale bouwhoogte onder de 10 meter en worden de nieuwe woongebouwen verder van de bestaande bebouwing/woningen geplaatst. Aan de oostzijde zorgt bovendien het bestaande kantoorgebouw van de initiatiefnemer voor een logischere overgang tussen het plan en de omliggende woningen.

Overwegingen
Met het voorliggende plan wordt afgeweken van de aan de betreffende locatie aan de Prins Hendrikkade toegekende bedrijfsfunctie. Met de transformatie van dit terrein naar een woongebied kan een passende (tijdelijke) vervolgfunctie en een goede stedenbouwkundige invulling worden gegeven. Het plan speelt in op de doelen uit de Bouwstenennotitie Wonen Meppel, en draagt met de realisatie van 48 studentenwoningen bij aan de lokale woningbouwopgave en invulling van de behoefte aan het realiseren van studentenwoningen. De Omgevingsvisie onderstreept het belang van de aanwezige opleidingen in Meppel. In de visie wordt specifiek gesproken over een kenniscampus binnen het stationsgebied en Blankenstein. Op korte termijn is daar echter onvoldoende ruimte beschikbaar om de actuele vraag op te vangen. Het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning (voor de duur van tien jaar) voor het realiseren van

studentenhuisvesting aan de Prins Hendrikkade biedt daarom een passende oplossing om op korte termijn aan de behoefte te voldoen. Het biedt tegelijkertijd ruimte biedt om de campusontwikkeling verder vorm te geven.

De parkeerbehoefte voor deze doelgroep kan niet op eigen terrein worden opgelost. Er worden echter voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd op basis van de voor deze doelgroep gestelde parkeernorm. In de avonduren en nacht kan bovendien gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen van het naastgelegen kantoor.

De welstandsaspecten zijn in het voortraject positief beoordeeld voor het afgeven van een omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van participatie met de omgeving/omwonenden zijn enkele planaanpassingen gedaan v.w.b. de bouwmassa (1 woning minder), architectuur en groene inpassing van het plan.

De uitgangspunten vanuit het raadsbesluit van 2021 zijn eveneens in dit plan verwerkt. Daarmee heeft dit plan geen negatieve invloed op de omgeving. De ontwikkeling van acht rijwoningen met studentenkamers past binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Met het plan is rekening gehouden met schaal, massa en architectonische uitstraling, waardoor het plan zich op zorgvuldige wijze voegt in de omgeving.

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl). Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan in voldoende mate rekening houdt met bovenstaande onderwerpen (waaronder milieu- en gezondheidseisen) en dat daarmee aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden voldaan. Met dit plan wordt een passende (tijdelijke) invulling gegeven aan deze locatie. Deze functieverandering (van bedrijfsfunctie naar woonfunctie) betekent een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor deze markante locatie aan het de Schuttevaerhaven. Een definitieve functieverandering naar wonen zal uiteindelijk zijn beslag moeten krijgen in een wijziging van het omgevingsplan.

Conclusie
Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave t.b.v. studenten. Ook wordt met dit plan een passende stedenbouwkundige invulling gegeven aan deze locatie. Geconcludeerd wordt dat de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen in de wet en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De raad geeft u in overweging om met inachtneming van dit advies de omgevingsvergunning te verlenen.