

Zaaknummer: 3595134
Datum: 12-01-2026
Adres: Zuideinde 70 te Meppel

Context

Het omgevingsplan van Meppel vormt het geldende juridische kader voor het vernieuwbouwen van schouwborg Ogterop. Binnen de geldige regels is het niet mogelijk om de vernieuwbouw van de schouwborg te realiseren. Het gaat hier om een uitbreiding van de schouwborg buiten de daarvoor aangewezen gronden te realiseren, de bouwhoogte van het hoofgebouw te verhogen naar 12 meter, de bouwhoogte voor de toneeltoren te verhogen naar 19 meter en het karakteristieke herenhuis op Zuideinde 68 te gebruiken voor culturele functies. De initiatiefnemer heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend om dit plan te kunnen realiseren.

Overweging:

Met het voorliggende plan kan het huidige gebruik op het adres Zuideinde 70 worden voortgezet. Planologisch is dit niet het geval voor Zuideinde 68, waar op dit moment geen culturele functies zijn toegestaan. Het pand is eigendom van gemeente Meppel, net als Zuideinde 70. Het pand heeft planologisch een woonfunctie en zijn detailhandelsactiviteiten en dienstverleningsactiviteiten op de begane grond toegestaan. De benedenverdieping is al lange tijd in gebruik voor culturele activiteiten, als receptie van Ogterop. De verdieping heeft nog lange tijd de woonfunctie behouden maar ook dit gebruik is beëindigd. De verdieping is in zeer slechte staat en momenteel ook niet bewoonbaar. Het beëindigen van de woonfunctie, de detailhandelsfunctie en de dienstverleningsfunctie ten behoeve van het mogelijk maken van culturele activiteiten is daarom acceptabel.

De realisatie van de uitbreiding buiten de daarvoor aangewezen gronden is goed inpasbaar. In totaal zal de schouwborg met 374m² uitgebreid worden. Het grootste deel van de uitbreidingen zal plaatsvinden aan de achterzijde van het gebouw, met een kleine uitbreiding aan de voorkant van het gebouw. De uitbreiding aan de voorkant zal de zuidwestelijke hoek van het gebouw in lijn brengen met de rest van de voorgevel. Dit is gedaan ten behoeve van het straatbeeld en om een aantrekkelijke entree te realiseren. Op deze gronden zijn momenteel verkeersactiviteiten toegestaan. Deze gronden worden momenteel amper gebruikt en zijn niet noodzakelijk voor het verkeer. De grotere uitbreiding zal gerealiseerd worden aan de achterzijde van het gebouw. Deze uitbreiding betreft de bouw van de loadingdock. Momenteel worden leveringen ten behoeve van voorstellingen gedaan door achteruit de Prinses Marijkestraat af te rijden en achteruit het terrein van de schouwborg op te steken. Door een loadingdock te bouwen is deze onveilige manoeuvre niet meer nodig. Op deze gronden zijn momenteel sportactiviteiten

toegestaan. De gronden zijn niet in gebruik voor sportactiviteiten, ze bevinden zich achter een hek en hier is de aanvoerroute van de huidige, kleinere, loadingdock gesitueerd. Het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding zal de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen sportfunctie niet beperken. Om deze redenen is het acceptabel om deze gronden te gebruiken ten behoeve van de uitbreiding van Ogterop.

De overige technische ingrepen zijn ten behoeve van het behoud van schouwburg Ogterop. Vernieuwbouw is, zoals is gebleken uit eerdere onderzoeken, noodzakelijk voor het behoud van de schouwburgfunctie. Het ontwerp van de toneeltoren is gevormd door de adviezen uit het participatietraject.

Het planvoornemen past binnen de vier ontwikkelprincipes van de omgevingsvisie. Deze principes zijn als volgt: ontwikkelingen dragen bij aan meerdere ambities, ontwikkelingen gebruiken de ruimte zo zorgvuldig mogelijk, ontwikkelingen volgen en versterken de bestaande structuren en kwaliteiten, ontwikkelingen belasten de omgeving en de toekomstige generaties zo min mogelijk.

Het plan combineert behoud van monumentale onderdelen met verduurzaming en het behoud van de culturele positie van Meppel. De vernieuwbouw concentreert en verhoogd de bouwmassa voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het ontwerp past goed in de bestaande stedelijke structuur en borgt de monumentale en beeldbepalende kwaliteiten van de bestaande bebouwing. Door het gebruik van circulaire bouwtechnieken worden toekomstige generaties zo min mogelijk belast met deze ontwikkeling.

De welstandscommissie heeft ingestemd met de vormgeving van het definitieve ontwerp. De uiteindelijke vormgeving van het pand is afgestemd op de functie. De uitbouw buiten de daarvoor aangewezen gronden en de afwijkingen van de bouwhoogtes hebben geen onevenredige negatieve invloed op 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 beoordeling blijkt dat het plan in voldoende mate rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. De buitenkant van het karakteristieke herenhuis op Zuideinde 68 blijft behouden bij de integratie van de schouwburg. De verhoging van het hoofdgebouw en de toneeltoren zullen zorgen voor een goede geluidsdemping waarbij de monumentale zaal behouden blijft. De uitbreiding van de schouwburg zal geen omliggende functies in hun functioneren beperken.

Conclusie

Met dit plan kan het culturele aanbod van Meppel op peil blijven. De schouwburgfunctie kan behouden worden waarbij 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.