

Zaaknummer: 3006132
Datum: 31-03-2025
Adres: Zuideinde 51 Meppel

Context

Het tijdelijk omgevingsplan Meppel, bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, vormt het geldend juridisch kader voor het transformeren van het voormalige schoolgebouw Zuideinde 51 Meppel van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen. Binnen de geldende regels is het niet mogelijk om woningen te realiseren. Initiatiefnemer heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend om dit plan te kunnen realiseren.

Overweging:

Met het voorliggende plan wordt afgeweken van de aan het pand Zuideinde 51 toegekende functie "Maatschappelijk". Het betreft hier een binnen het rijksbeschermd stadsgezicht gelegen provinciaal monument, dat door langdurige leegstand dreigt te verpauperen. Er kan binnen de voor de functie "Maatschappelijk" geldende regels geen goede (en financieel dekkende) vervolgfunctie worden gevonden. Met de transformatie naar een woongebouw voor 9 appartementen kan hier wel aan worden voldaan. Het plan speelt in op de doelen uit de Bouwstenennotitie Wonen Meppel, en draagt met de realisatie van 9 appartementen in de koopsector bij aan de lokale woningbouwopgave.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de omgeving, er wordt niet afgeweken van het voorgeschreven bouwvlak en bouwhoogtes en de uiterlijke verschijningsvorm van het provinciale monument blijft nagenoeg gelijk. De welstands- en monumentencommissie zijn nauw betrokken bij de totstandkoming van dit bouwplan en hebben hier mee ingestemd. De nu nog aanwezige niet monumentale aanbouw en noodgebouwen zullen worden gesloopt. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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. Gelet op het feit dat het hier een provinciaal monument betreft, gelegen binnen een (rijks)beschermd stadsgezicht is aan deze aspecten veel aandacht besteed. Met dit plan wordt een duurzame invulling gegeven aan een cultuurhistorisch waardevol gebouw waardoor het provinciaal monument weer “in ere” wordt hersteld.

Conclusie

Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan zowel aan de duurzame instandhouding van cultureel erfgoed als aan de lokale woningbouwopgave, met respect voor het provinciaal monument en het (rijks)beschermd stadsgesicht. 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 daarmee de omgevingsvergunning te verlenen.