

*16 voor
4 tegen
(Lgn en Ln)*

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1.2 / 17.09.2025

Zaaknummer: 653701

Roden, 11 juli 2025

Onderwerp

Vaststelling beeldkwaliteitsplan en wijziging omgevingsplan Maatlanden de Zulthe

Programma

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving. Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld

Ruimtelijke ordening
Wonen en bouwen

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij

Yannick van den Berg

Gevraagd besluit

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden de Zulthe' vaststellen en na publicatiedatum 6 weken ter inzage te leggen voor beroep;
2. Het omgevingsplan wijzigen om het beeldkwaliteitsplan Maatlanden de Zulthe als beleidsregel toe te kunnen voegen en na publicatiedatum de wijziging 6 weken ter inzage te leggen voor beroep;

Kern van het gevraagde besluit

Op 26 september 2024 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Maatlanden - De Zulthe, Roden vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de woningbouwontwikkeling aan de noordwestzijde van Roden.

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan is destijds een stedenbouwkundig plan ontworpen. Dit ontwerp is vervolgens vertaald in het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden - De Zulthe'. In opdracht van gemeente Noordenveld is dit gedaan door LAOS landschapsarchitectuur en Specht architectuur en stedenbouw.

Op dit moment gelden voor de woningbouwlocatie nog de criteria van het landelijk gebied en die vormen geen geschikt welstandskader voor de voorgenomen woningen. Vanwege niet aan elkaar gelijk lopende planningen en verandering van wetgeving, wordt nu pas middels een wijziging van het omgevingsplan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan het plangebied. Op deze manier bestaat straks een toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit bij de vergunningaanvraag voor woningen. Onder de Omgevingswet verloopt het welstandstoezicht namelijk via het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als deze regels nadere uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan deze regels voldoet. Dit is vastgelegd in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Wij kiezen er daarom voor het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Het stedenbouwkundig plan en -concept;
2. Een samenvatting van de criteria die relevant zijn voor de beeldkwaliteit van de locatie;
3. Klimaatadaptief en natuur inclusief bouwen;
4. Criteria voor de beeldkwaliteit van verandawoningen;
5. Criteria voor de beeldkwaliteit van patiowoningen.

Hoofdstuk 4 en 5 bevatten een uitgebreide uitwerking en toelichting op de criteria die eerder in hoofdstuk 2 zijn samengevat.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de ontwerp wijziging van het omgevingsplan hebben 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Hierop is geen reactie binnen gekomen. Het beeldkwaliteitsplan en de wijziging van het omgevingsplan kunnen daarom nu aan uw raad worden aangeboden voor vaststelling.

Inclusie (iedereen doet mee)

Er wordt een mix van verschillende type woningen gerealiseerd binnen het gebied conform de vastgestelde woonvisie. Dit draagt bij aan een inclusievere woningmarkt in Roden.

Duurzaamheid

In hoofdstuk 3 van het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan klimaat-adaptief en natuur-inclusief bouwen. Er is daarmee veel oog voor duurzaamheid.

Participatie

Er heeft in het kader van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan veel participatie plaatsgevonden. Voorliggende wijzigingen betreft het welstandsbeleid, wat een doorvertaling is van het stedenbouwkundig plan.

Financiën

Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling, maar geeft uitsluitend een aanvullend toetsingskader voor de welstandstoets. Van kostenverhaal-plichtige activiteiten is daarom geen sprake.

**Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?**

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Na besluitvorming zal de wijziging van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig voor 6 weken ter inzage worden gelegd zodat eventuele belanghebbenden beroep kunnen indienen.

Nadere onderbouwing

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Beeldkwaliteitsplan MdZ
2. Wijziging Omgevingsplan

Ter inzage liggende stukken

1. Beeldkwaliteitsplan MdZ
2. Wijziging Omgevingsplan

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.1.2 / 17.09.2025

Onderwerp: Vaststelling beeldkwaliteitsplan en wijziging omgevingsplan Maatlanden de Zulthe

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 11 juli 2025;

gelet op de bepalingen van de Artikel 3.4 Awb, Artikel 16.30 lid 1 Omgevingswet, Artikel 4.19 Omgevingswet,

B E S L U I T

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden de Zulthe' vaststellen en na publicatiedatum 6 weken ter inzage te leggen voor beroep;
2. Het omgevingsplan wijzigen om het beeldkwaliteitsplan Maatlanden de Zulthe als beleidsregel toe te kunnen voegen en na publicatiedatum de wijziging 6 weken ter inzage te leggen voor beroep;

Roden, 17 september 2025

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

