

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

BEZOEKAADRES



Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.noordenveld.nl

postbus@noordenveld.nl

TELEFOON



T 088 – 050 88 88

Aan de Raad

ONDERWERP

Ontwerp wijziging omgevingsplan
en ontwerp beeldkwaliteitsplan
Maatlanden de Zulthe

CONTACTPERSOON

Yannick van den Berg

UW KENMERK

ONS KENMERK

Zaaknr: 599216

RODEN

29 april 2025

Geacht raadslid,

Via deze brief informeren wij u over het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw in het plangebied Maatlanden de Zulthe.

Aanleiding

Op 26 september 2024 heeft uw gemeenteraad van Noordenveld 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. Hierbij heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Dit ontwerp is vervolgens vertaald in het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden - De Zulthe, architectuur'. 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 plannings en verandering van wetgeving, wordt nu middels een wijziging van het omgevingsplan het beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan het plangebied. Op deze manier bestaat straks een toetsingskader voor welstand 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 door u te laten vaststellen.

Voorafgaand de bestemmingsplanprocedure en de vorming van het stedenbouwkundig plan, heeft er een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Over het plan is ook veelvuldig contact geweest met overlegpartners, zoals de provincie, het waterschap en de brandweer. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft zoals gezegd uitsluitend de juridische koppeling van het beeldkwaliteitsplan aan het omgevingsplan en bouwt door op het stedenbouwkundig plan. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het voornemen van publicatie van het beeldkwaliteitsplan. Het plan wordt zes weken ter inzage gelegd en daarna aangeboden aan de raad voor vaststelling. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor beroep.

Procedure

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de ontwerp wijziging van het omgevingsplan zijn door het college van burgemeester en wethouders op 29 april 2025 akkoord bevonden. De ontwerp wijziging van het omgevingsplan met de ontwerpversie van het beeldkwaliteitsplan zal 6 weken ter inzage liggen. Verwachting is dat in de raadsvergaderingen van september 2025 de wijziging van het omgevingsplan gezamenlijk met het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden wordt aan uw Raad.

Verderop in het proces zal uw raad nog voorgesteld worden hoe de verwerking van de archeologische vondsten (als verwijzing) in het woningbouwplan vorm zou kunnen krijgen. Het beeldkwaliteitsplan is hier niet het juiste instrument voor, maar de ontwerpfase voor het bouwrijp maken en inrichten van het plangebied kan hier wel geschikt voor zijn.

Heeft u nog vragen over deze brief?

Neem dan gerust contact op met Yannick van den Berg via telefoonnummer 088 050 87 30 of stuur een mail naar y.vandenberg@noordenveld.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, gemeentesecretaris



Klaas Smid, burgemeester

