

Ontwerp wijzigingsbesluit Maatlanden-de Zulthe

ARTIKEL I

Dit wijzigingsbesluit 'Ontwerp wijzigingsbesluit Maatlanden-de Zulthe' wordt bekend gemaakt op 1 mei 2025 en ter inzage gelegd van 7 mei 2025 tot en met 17 juni 2025. Vaststelling volgt later.

ARTIKEL II

Dit ontwerpbesluit betreft de omgevingsplanwijziging ten behoeve van het deelgebied 'Maatlanden - de Zulthe' zoals weergegeven in 'bijlage A'.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A

A

Hoofdstuk 21 wordt geplaatst na hoofdstuk 19. Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~21~~ 20

[Gereserveerd]

B

Hoofdstuk 20 wordt geplaatst na hoofdstuk 21. Hoofdstuk 20 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~20~~ 21 Ontwikkelingen

[Gereserveerd]

TITEL 21.1 Maatlanden - de Zulthe

AFDELING 21.1.1 Bouwactiviteiten

§ 21.1.1.1 Algemene bouwregels

§ 21.1.1.1.1 Regels voor alle bouwactiviteiten

Artikel 21.1 Regels over het uiterlijk van bouwwerken

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 geldt dat op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' het uiterlijk van de volgende bouwwerken zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd mag zijn met de reguliere omgevingskwaliteit, beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe':

- a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijke bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en
- b. een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.

§ 21.1.1.2 Hoofgebouw bouwen

§ 21.1.1.2.1 Hoofgebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.2 Beoordelingsregel - relatie bouwwerk tot de omgeving

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als het te bouwen hoofgebouw passend is in de omgeving van het hoofgebouw. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.
- 2 Bij de beoordeling als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval de relatie van het hoofgebouw tot de aangrenzende openbare ruimte en andere gebouwen in de omgeving van dat hoofgebouw betrokken.

Artikel 21.3 Beoordelingsregel - Uitwerking

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als de te gebruiken materialen, textuur en kleur van het hoofgebouw het karakter van het hoofgebouw ondersteunen. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.

§ 21.1.1.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

§ 21.1.1.3.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - vergunningplicht

Artikel 21.4 Beoordelingsregel - relatie bouwwerk tot de omgeving

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als het te bouwen bijbehorend bouwwerk passend is in de omgeving van het bijbehorend bouwwerk. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.
- 2 Bij de beoordeling als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval de relatie van het bijbehorend bouwwerk tot de aangrenzende openbare ruimte en andere gebouwen in de omgeving van dat bijbehorend bouwwerk betrokken.

Artikel 21.5 Beoordelingsregel - Uitwerking

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 sub b wordt op de locatie 'Maatlanden - de Zulthe' de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 verleend als de te gebruiken materialen, textuur en kleur van het bijbehorend bouwwerk het karakter van het bijbehorend bouwwerk ondersteunen. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld volgens de beleidsregel 'beeldkwaliteit Maatlanden - de Zulthe'.

C

Het opschrift van hoofdstuk 24 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

HOOFDSTUK ~~24~~ 23 SLOTBEPALINGEN

D

Het opschrift van artikel 24.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~24.1~~ 23.1 (citeertitel)

E

Na bijlage I wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

BIJLAGE II Overzicht informatieobjecten

Lijst van informatieobjecten

Maatlanden - de Zulthe /join/id/regdata/gm1699/2025/locatie-
groep_b50f78585aa84e92906b828953f99df8/nld@2025-04-30;1

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

~~Artikel~~ **ARTIKEL 22.137 Toepassingsbereik**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Aanleiding

Op 26 september 2024 heeft de 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 ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is later uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden - De Zulthe, architectuur'. Omdat de plannings van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet volledig gelijk liepen, wordt het beeldkwaliteitsplan nu via een wijziging van het omgevingsplan toegevoegd aan het plangebied.

Om het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel aan deze locatie te binden, wordt nu een wijziging van het omgevingsplan Noordenveld doorgevoerd.

Paragraaf 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de dorpskern Roden en is kadastraal bekend als Roden, sectie I, nummers 5354 en 5123. De gronden worden ontsloten en omringd door de wegen de Maatlanden en de Zulthe.

Ligging plangebied



Paragraaf 1.3 Het ontwerp wijzigingsbesluit

Deze motivering betreft de wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Noordenveld. Het ontwerp wijzigingsbesluit voegt aanvullende regels toe aan het omgevingsplan, dat op 1 januari 2024 van rechtswege in werking is getreden. De wijziging heeft betrekking op de koppeling van het beeldkwaliteitsplan aan het omgevingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is als beleidsregel vastgesteld door de gemeenteraad.

Paragraaf 1.4 Procedure

Voor het wijzigen van een Omgevingsplan moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd (afdeling 3.4 van de Awb). De procedure bestaat uit drie hoofdfasen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan:

De gemeente maakt bekend dat zij het Omgevingsplan gaat wijzigen.

2. Ontwerp-omgevingsplan:

De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).

Binnen 6 weken na de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen, zowel schriftelijk als mondeling.

3. Vaststellen omgevingsplan:

De gemeente stelt het omgevingsplan vast.

Tegen een wijziging van het omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Paragraaf 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, vormen de volgende hoofdstukken de verantwoording van de juridische koppeling van het beeldkwaliteitsplan in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van het beeldkwaliteitsplan Maatlanden de Zulthe.

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks- en gemeentelijk beleid beschreven en het initiatief hieraan getoetst.

Hoofdstuk 4 bevat een toelichting op het onderdeel participatie voor de wijziging van het omgevingsplan.

In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de gevolgen van dit plan voor de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de opbouw van de wijziging van het omgevingsplan en wordt een juridische toelichting gegeven.

Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde.

In hoofdstuk 8 volgt de conclusie, waarin (de opbrengst van de voorgaande hoofdstukken beschouwend) wordt aangegeven of er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het beeldkwaliteitsplan

In opdracht van gemeente Noordenveld is in het kader van de woningbouwontwikkeling aan de Maatlanden en De Zulthe een beeldkwaliteitsplan opgesteld door LAOS landschapsarchitectuur en Specht architectuur en stedenbouw.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

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.

Voor de juridische vertaling is het van belang dat de beeldkwaliteitscriteria juridisch worden gekoppeld aan het omgevingsplan. Dit wordt geborgd door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beleidsregel door de gemeenteraad. In de planregels wordt vervolgens verwezen naar deze vastgestelde beleidsregel, waarmee de juridische koppeling tot stand komt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Paragraaf 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat uitsluitend in op Rijks- en gemeentelijk beleid, omdat op deze overheidsniveaus regels zijn gesteld ten aanzien van de welstandsbeoordeling in relatie tot het omgevingsplan.

Paragraaf 3.2 Rijksbeleid

Subparagraaf 3.2.1 Omgevingswet

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de welstandsnota een beleidsregel in de zin van artikel 4.19 van de wet. Op basis van dit artikel stelt de gemeenteraad beleidsregels vast wanneer regels over het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan nadere uitleg nodig hebben.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden specifieke regels toegevoegd die toezien op welstand bij de woningbouwlocatie Maatlanden - De Zulthe. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid

Subparagraaf 3.3.1 Bruidsschat omgevingsplan

Onder de Omgevingswet zijn een aantal regels overgegaan van het Rijk naar gemeenten en waterschappen. Met het Invoeringsbesluit heeft het Rijk ervoor gezorgd dat deze regels automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Dit wordt ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

De regels voor de welstandstoets zijn vastgelegd in artikel 22.27 en 22.29 van de bruidsschat. Met deze toets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Volgens artikel 22.7 van de bruidsschat mogen de volgende bouwwerken niet in ernstige mate in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand:

- Bestaande bouwwerken, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.
- Te bouwen bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is.

Artikel 22.29 van de bruidsschat bevat de beoordelingsregels voor een binnenplanse omgevingsvergunning voor bouwen. Hierin is vastgelegd dat een binnenplanse omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 22.29, lid 1, onder b). Bij deze beoordeling toetst het bevoegd gezag aan de criteria uit de welstandsnota.

Om te kunnen toetsen aan welstandscriteria is het noodzakelijk dat er een passend welstandskader is vastgesteld als beleidsregel en juridisch is gekoppeld aan het omgevingsplan. Op dit moment gelden voor de woningbouwlocatie nog de criteria van het landelijk gebied en die vormen geen geschikt welstandskader voor de voorgenomen ontwikkeling. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt hierin in een geschikt welstandskader voorzien.

Paragraaf 3.4 Bestemmingsplan Maatlanden-de Zulthe, Roden

Op 26 september 2024 is het bestemmingsplan Maatlanden - De Zulthe, Roden vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de woningbouwontwikkeling kan en moet worden gerealiseerd.

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan is destijds een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is later uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan 'Maatlanden - De Zulthe, architectuur'. Omdat

de planningen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan niet volledig gelijk liepen, wordt het beeldkwaliteitsplan nu via een wijziging van het omgevingsplan toegevoegd aan het plangebied.

Door in deze wijziging een passend welstandskader op te nemen voor de woningbouwontwikkeling, sluit deze wijziging van het omgevingsplan aan bij het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Participatie en vooroverleg

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft uitsluitend de juridische koppeling van het beeldkwaliteitsplan aan het omgevingsplan. Hiermee wordt een welstandskader geboden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie tussen De Maatlanden en De Zulthe. Dit kader maakt het mogelijk om de welstandstoets uit te voeren in het kader van de vergunningverlening.

Gezien de aard en omvang van deze wijziging heeft de gemeente volstaan met een kennisgeving van de procedure. De gemeente acht een participatietraject niet noodzakelijk, omdat de participatie met betrekking tot de woningbouwontwikkeling al heeft plaatsgevonden tijdens de bestemmingsplanprocedure. Hetzelfde geldt voor de afstemming met overlegpartners, zoals de provincie, het waterschap en de brandweer.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan borgt juridisch het welstandskader voor de woningbouwontwikkeling Maatlanden - De Zulthe in Roden. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor andere milieu- of omgevingsaspecten dan welstand. Door het borgen van dit welstandskader wordt het mogelijk om een gedegen welstandstoets uit te voeren voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Hiermee sluit deze wijziging van het omgevingsplan aan bij de ambities en eisen op het gebied van welstand van de gemeente Noordenveld.

De uiteindelijke uitvoering van de woningbouw wordt in het kader van de vergunningverlening getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, vastgelegd als beleidsregel in het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Deze wijziging van het omgevingsplan leidt niet tot zodanige aanpassingen dat andere omgevingsaspecten of milieu thema's moeten worden onderzocht om te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Toetsing aan instructieregels van Rijk en provincie

Er is beoordeeld of de wijziging voldoet aan de instructieregels van het Rijk en de provincie Drenthe.

- De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) hebben betrekking op thema's zoals geluid, geur, bodem, lucht- en waterkwaliteit.
- Vanuit de provincie gelden er, op basis van de provinciale omgevingsverordening, regels voor onder andere overstromingsgebieden en gebieden met archeologische of cultuurhistorische waarden.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de wijziging geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en dat de instructieregels van het Rijk en de provincie Drenthe geen gevolgen hebben voor de voorgestelde wijziging van het omgevingsplan Noordenveld.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

Paragraaf 6.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan blijven de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Noordenveld, zoals dat vanaf 1 januari 2024 geldt, gehandhaafd. De wijziging voorziet uitsluitend in aanvullende (beoordelings)regels voor de welstandstoets.

De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd. In het toepassingsbereik is opgenomen welke regels worden opgenomen met dit ontwerp wijzigingsbesluit.

Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Noordenveld.

Paragraaf 6.2 Functies en activiteiten

De wijziging van dit omgevingsplan voldoet technisch aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD en wordt gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Gemeente Noordenveld heeft een structuur ontwikkeld van het casco omgevingsplan Noordenveld. De hoofdlijnen zijn hiervoor uitgezet, maar het omgevingsplan wordt momenteel verder ontwikkeld en uitgewerkt bij de volgende wijzigingen van het omgevingsplan.

Voor dit ontwerp wijzigingsbesluit is gekozen om een apart hoofdstuk op te nemen in de structuur van het omgevingsplan van de gemeente Noordenveld. Daarbinnen is een titel opgenomen voor Maatlanden de Zulte. In aanvulling op de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan zijn in deze titel beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Deze beoordelingsregels zien op de borging van de toest aan het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 7 Financiële haalbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn'

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

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (ETFAL). Een ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de wijziging van het Omgevingsplan Noordenveld sprake is van een ETFAL.

Voor deze beoordeling moeten alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving (voor zover deze betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. In de voorgaande hoofdstukken is geconcludeerd dat deze wijziging aanvullend is op de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden. Hierdoor is onderzoek naar omgevingsaspecten of andere thema's niet nodig en kan worden geconcludeerd dat sprake is van een ETFAL.

Het implementeren van een door het bevoegd gezag vastgesteld welstandskader is daarom aanvaardbaar en draagt bovendien positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.