MOERDIJK

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Kenmerk	01302 TV
Vergadering	Commissie Fysiek
Datum	29 september 2026
Onderwerp	Agendapunt 7.5 – Welstandgebiedscriteria project Kop Roode Vaart Zevenbergen

Geachte heer Van Enter,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk biedt u hierbij de beantwoording van de volgende technische vragen aan.

1. Voor het gehele projectgebied wordt welstandsniveau 1 vastgesteld. Betekent dit dat uitsluitend de twaalf projectspecifieke criteria uit dit document op niveau 1 worden toegepast, of worden bouwplannen daarnaast ook getoetst aan de algemene hoofd-, deel- en detailaspecten die binnen het gemeentelijke welstandsbeleid bij niveau 1 horen? Welke regeling is bij eventuele strijdigheid leidend?

Antwoord:
Enkel de in de welstandgebiedscriteria van deze locatie beschreven criteria worden bij toetsing toegepast.

2. Wat is de specifieke reden om voor deze nieuwbouwontwikkeling welstandsniveau 1 toe te passen? Welke aanvullende bescherming biedt niveau 1 hier ten opzichte van een lager welstandsniveau in combinatie met dezelfde projectspecifieke criteria?

Antwoord:
De in het welstandsbeleid opgenomen niveaus (1,2 en 3) zijn ontstaan omdat de initiële welstandscriteria betrekking hadden om grote delen van kernen die ruimtelijke min of meer samen hangen. Afhankelijk van de ligging in zo'n gebied wordt een gebouw strenger of minder streng beoordeeld. Een object liggend aan een hoofdroute wordt doorgaans strenger beoordeeld dan object midden in bijv. een woonwijk. De criteria voor elk gebouw zijn per gebied hetzelfde maar bij de niveaus 2 en 3 hoeft in aflopende mate aan de criteria worden voldaan. Dit betreft criteria op deel- en detailniveau van het gebouw.
Sinds de invoering van het welstandsbeleid in 2004 worden nieuwe welstandgebiedscriteria steeds meer op hoofdlijnen geschreven, er is voor gekozen om veel minder op deel- of detailniveau eisen te stellen aan het uiterlijk van het gebouw. Daarnaast worden nieuwe welstandgebiedscriteria vrijwel altijd vastgesteld voor nog te bouwen objecten.
Vandaar dat het logisch is om welstandsniveau 1 toe te passen, waardoor er aan alle opgestelde criteria moet worden voldaan.

3. Het raadsvoorstel stelt dat de criteria objectief zijn geformuleerd en dat de ontwikkelaar daardoor vooraf exact weet waar hij aan toe is. In de criteria worden echter formuleringen gebruikt als "conform figuur", "zoals te zien is" en "visueel niet te onderscheiden".

Hoe wordt objectief vastgesteld wanneer aan dergelijke criteria wordt voldaan en wie verricht die beoordeling?

Antwoord:
De criteria zijn opgesteld in overleg met de ontwikkelaar waardoor voor hem/haar helder is wat bedoeld wordt met de combinatie tekst en figuur. De toetsing zal worden uitgevoerd door de behandelend ambtenaar van de omgevingsvergunning.

4. Zijn de afbeeldingen in figuur 3 tot en met 10 juridisch normatief, of uitsluitend illustratief voor het specifieke onderdeel waarnaar in het criterium wordt verwezen? Welke afwijkingsruimte bestaat er bijvoorbeeld bij erkers, balkons, entreepartijen, terugliggende gevelopeningen en gevelverbijzonderingen?

Antwoord:
De delen van de figuren waar in de tekst naar gerefereerd wordt zijn juridisch normatief.
De delen van de afbeeldingen die niet worden genoemd in de woordelijke criteria spelen geen rol bij latere toetsing. Daarmee is helder waar afwijkingsruimte en vrijheden zijn en waar niet.

5. Waarom zijn voor dergelijke onderdelen geen maatvoering, verhoudingen of bandbreedtes opgenomen als juist een objectief en vooraf duidelijk toetsingskader wordt beoogd?

Antwoord:
Het opnemen van exacte maten en verhoudingen, zelfs met bandbreedte zou de criteria exacter hebben gemaakt maar ook de flexibiliteit en haalbaarheid van het toekomstige bouwproces onwenselijk en onnodig hebben beperkt. De betreffende gebouwen zijn nog niet in detail ontworpen waardoor afwijkingen die niet afdoen aan het beoogde doel van de welstandscriteria nog mogelijk moeten zijn zodat de bouw niet onnodig vertraagd of duurder wordt. Met de huidige omschrijving van de criteria wordt de visuele kwaliteit voldoende gewaarborgd.

6. Het college geeft aan dat de criteria geen onnodige druk op de betaalbaarheid en maakbaarheid veroorzaken. Is berekend wat de meerkosten per woning zijn van onder andere de volledige bakstenen gevels, roedeverdelingen, terugliggende gevelopeningen en bijzondere metselwerkdetails? Zo ja, ontvangen wij graag deze berekening.

Antwoord:
Aangezien de ontwikkelende partij zich kan vinden in deze welstandgebiedscriteria kan gesteld worden dat er geen onnodige druk gelegd worden op de betaalbaarheid en maakbaarheid van de woningen. De gemeente is niet in het bezit van een kostenberekening van de toekomstige gebouwen.

7. Kan worden bevestigd dat het in figuur 2 opgenomen werkingsgebied volledig aansluit op het thans juridisch geldende bestemmingsplan voor Kop Roode Vaart, inclusief de wijzigingen die voortvloeien uit de uitspraak van de Raad van State van 12 maart 2025?

Antwoord:
Het in figuur 2 opgenomen werkingsgebied sluit niet volledig aan bij het geldende bestemmingsplan voor de locatie aangezien de specifieke ontwikkeling waarvoor deze welstandgebiedscriteria zijn bestemd niet gelijk is aan het werkingsgebied van dat bestemmingsplan. Het in figuur 2 aangegeven gebied bevat de beoogde bebouwing van dit deel van het project Kop Roode Vaart.

8. Blijven deze welstandscriteria na oplevering onverkort van toepassing op latere wijzigingen door individuele eigenaren? Welke vrijheid heeft een eigenaar dan bijvoorbeeld bij vervanging van kozijnen en ramen, aanpassing van een erker of vervanging van gevelmateriaal?

Antwoord:
De welstandscriteria blijven ook van toepassing na oplevering en in gebruik name van de bebouwing. De vrijheden van een toekomstige eigenaar blijken uit de criteria, wat daar in niet is vastgelegd is voor wat betreft het visuele kwaliteitsaspect vrij.

9. Op de titelpagina van de welstandscriteria staat “Markvelden Project Kop Roode Vaart Zevenbergen”. Klopt het dat het woord **Markvelden** hier abusievelijk is blijven staan en wordt dit vóór vaststelling gecorrigeerd?

Antwoord:
Het is correct dat het woord ‘Markvelden’ abusievelijk is blijven staan. Dit wordt indien procedureel mogelijk voor vaststelling aangepast.

10. Kan tevens worden gekeken naar enkele tekstuele fouten in de criteria, waaronder “Ramen moet een roede verdeling hebben” en bij criterium 9 de formulering “het de naam Phoenix”, zodat het formele toetsingskader zonder dergelijke onduidelijkheden wordt vastgesteld?

Antwoord:
De spatie tussen ‘roede’ en ‘verdeling’ zal verwijderd worden. ‘het’ zal vervangen worden door ‘hetzij’ indien dit procedureel nog voor vaststelling mogelijk is.

11. Er heeft volgens het raadsvoorstel nog geen communicatie plaatsgevonden over het welstandsaspect van de ontwikkeling. Op welk moment en op welke wijze worden toekomstige kopers geïnformeerd over het feit dat voor hun woning welstandsniveau 1 en deze specifieke architectonische voorwaarden gelden?

Antwoord:
De informatie aan toekomstige kopers ligt bij de verkopende/ontwikkelende partij. De gemeente zal hen verzoeken de informatie over de welstandscriteria toe te voegen aan de verkoopinformatie.

Met vriendelijke groet,

S. Elseman
gemeentesecretaris