MOERDIJK

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Vergadering	Commissievergadering van 1 oktober 2026
Datum	23 september 2026
Onderwerp	Agendapunt 7.5 - Welstandgebiedscriteria project Kop Roode Vaart Zevenbergen

Geacht college,

De fractie van Forum voor Democratie heeft de volgende technische vragen over het raadsvoorstel Welstandgebiedscriteria project Kop Roode Vaart Zevenbergen:

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

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?
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?
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?
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?

Met vriendelijke groet,
de griffie