MOERDIJK

Technische vragen

Forum voor Democratie
De heer B.M. van Enter

Vergadering	Commissievergadering 1 oktober 2026
Datum	23 september 2026
Onderwerp	Agendapunt 7.4 - Welstandgebiedscriteria Markvelden Noord Zevenbergen fase 2 en 3

Geacht college,

De fractie van Forum voor Democratie heeft de volgende technische vragen over het raadsvoorstel Welstandgebiedscriteria Markvelden Noord Zevenbergen fase 2 en 3:

1. In de toelichting staat dat de welstandscriteria enkel worden gericht op materiaalsoorten en kleuren en dat zaken als kapvorm en gevelindeling niet aan welstandsbeoordeling worden onderworpen. In de criteria worden vervolgens onder andere de kapvorm, vegetatiedaken, erfafscheidingen, gevelindelingen en voorzieningen in voortuinen voorgeschreven. Hoe moeten deze passages ten opzichte van elkaar worden gelezen en welke onderdelen worden straks daadwerkelijk aan welstand getoetst?
2. Voor het gehele gebied wordt welstandsniveau 1 vastgesteld. Betekent dit dat uitsluitend de projectspecifieke criteria uit dit document op niveau 1 worden toegepast, of worden bouwplannen daarnaast ook getoetst aan de overige algemene criteria die binnen het gemeentelijke welstandsbeleid bij niveau 1 horen? Welke regeling is bij eventuele strijdigheid leidend?
3. In de materialenbijlage staat bij verschillende materialen “profiel n.t.b.”. Wie bepaalt deze profielen, op welk moment gebeurt dat en aan welke objectieve criteria worden ze getoetst? Kan de materiaaluitwerking daarmee na vaststelling door de raad nog inhoudelijk wijzigen zonder nieuw raadsbesluit?
4. In de materialenbijlage staat *Neolife wit* onder variant F, maar in het onderschrift wordt deze combinatie aangeduid als “2E”. Is dit bedoeld als 2F?
5. In criterium 9 wordt gesproken over “het in punt 9 beschreven gebiedspecifieke materiaal”. Naar welk criterium had hier verwezen moeten worden?
6. Bij deelgebied 6 staat bij criterium 3c dat een erfafscheiding kan bestaan uit “een combinatie van het beschrevene onder a, b of c”, waarbij onderdeel c naar zichzelf verwijst. Wat is hier de bedoelde formulering?
7. In meerdere criteria wordt verwezen naar **figuur 4**, terwijl in het document voor zover wij kunnen zien alleen figuur 1, 2 en 3 zijn opgenomen. Welke figuur wordt hier bedoeld en kan dit vóór vaststelling worden gecorrigeerd?

8. Het college geeft aan dat de bijzondere materialen geen onnodige druk op de betaalbaarheid en maakbaarheid van de woningen veroorzaken. Is berekend welke meerkosten de voorgeschreven materialen gemiddeld per woning veroorzaken ten opzichte van een reguliere uitvoering? Zo ja, ontvangen wij graag die berekening.
9. Om hoeveel woningen gaat het in fase 2 en 3 waarop deze criteria betrekking hebben? En hoeveel woningen krijgen volgens de huidige uitwerking respectievelijk 100%, 50% en de gemiddeld minimaal 25% toepassing van het bijzondere gevelmateriaal?
10. Blijven deze gebiedscriteria ook na oplevering volledig van toepassing bij latere verbouwingen of vervanging van gevelmaterialen door individuele woningeigenaren?
11. Indien een in de materialenbijlage opgenomen materiaal of product in de toekomst niet meer verkrijgbaar is, mag een technisch en visueel gelijkwaardig alternatief worden toegepast? Zo ja, waar is dat in de criteria geregeld en wie beoordeelt de gelijkwaardigheid?
12. Iedere woning moet volgens criterium 5 een element in de voortuin hebben om verblijf daar te faciliteren, waarbij ook een **losse zitvoorziening** is toegestaan. Hoe wordt een dergelijk criterium bij een welstandstoets beoordeeld en geldt er na oplevering nog een verplichting om zo'n los element aanwezig te houden?
13. Er heeft geen participatie met toekomstige bewoners plaatsgevonden omdat zij nog niet bekend zijn. Op welk moment en op welke wijze worden toekomstige kopers geïnformeerd over deze bijzondere en mogelijk ook na oplevering geldende welstandsvoorwaarden?

Met vriendelijke groet,
de griffie