VOORUIT!
Inwonersbelang centraal

WWW.MOERDIJKVOORUIT.NL
INFO@MOERDIJKVOORUIT.NL

# Technische vragen

| | |
|---|---|
| **Aan:** | College van B&W van de gemeente Moerdijk |
| **Van:** | Fractie Moerdijk VOORUIT! |
| **Behandelend fractielid:** | A.A.D.M. van Hoof |
| **Betreft:** | Commissie Fysiek, 1 oktober 2026, agendapunt 7.5<br>Welstandgebiedscriteria project Kop Roode Vaart Zevenbergen |
| **Datum:** | 23 september 2026 |
| **Ons kenmerk:** | MV-TV-20261001-Z1953613-1 |
| **Uw kenmerk:** | Zaaknummer 1953613 / dossiernummer 5701 |

Geacht college,

Hierbij onze technische vragen met betrekking tot de behandeling van bovengenoemd agendapunt. We zien de beantwoording hiervan, conform afspraak, graag uiterlijk twee werkdagen voor de vergadering tegemoet.

Namens fractie Moerdijk VOORUIT!,
A.A.D.M. van Hoof
Burgerlid

## Vragen

1. **Objectieve toetsing materiaal en kleur**
   In criterium 2 is opgenomen dat de gevels moeten bestaan uit rode/roodbruine baksteen, of uit een ander materiaal dat daarvan “visueel niet te onderscheiden” is. Daarnaast moeten de kleuren “visueel gelijkwaardig” zijn aan de twee kleuren uit figuur 3 en 4. In het raadsvoorstel wordt gesteld dat de welstandscriteria objectief zijn geformuleerd, zodat ambtelijk kan worden getoetst en de ontwikkelaar vooraf exact weet waar hij aan toe is.
   a. Op basis van welke objectieve maatstaven wordt bepaald of een materiaal “visueel niet te onderscheiden” is?
   b. Op basis van welke maatstaven wordt bepaald of een kleur “visueel gelijkwaardig” is aan de kleuren uit figuur 3 en 4?
   c. Zijn hiervoor kleurcodes, materiaalreferenties of andere toetsbare toleranties vastgesteld?

2. **Status en reikwijdte van de referentiebeelden**
   In meerdere criteria wordt verwezen naar vormgeving “conform” een figuur of “zoals te zien is” in een figuur. Dit geldt onder andere voor verbijzonderingen van gevels en hoeken, entreepartijen, balkons en erkers.
   a. Welke status hebben figuren 3 tot en met 10 bij de welstandstoetsing?
   b. Zijn deze figuren uitsluitend referentiebeelden, of maken ook de weergegeven vormgeving, verhoudingen en detaillering onderdeel uit van de criteria?
   c. Indien het referentiebeelden zijn: welke specifieke elementen uit de afbeeldingen zijn bepalend voor de toetsing?

3. **Betekenis en reikwijdte van welstandsniveau**
   In de welstandsgebiedscriteria staat dat voor het gehele werkingsgebied welstandsniveau 1 geldt. In de voorliggende stukken wordt deze keuze niet nader toegelicht.
   a. Op basis van welke criteria of beleidsregels is voor dit gehele plangebied gekozen voor welstandsniveau 1?
   b. Wat houdt welstandsniveau 1 voor dit specifieke gebied concreet in bij de beoordeling van een aanvraag?
   c. Wordt uitsluitend getoetst aan de in dit document opgenomen gebiedscriteria, of worden daarnaast nog andere gemeentelijke welstandscriteria toegepast?
   d. Indien meerdere kaders van toepassing zijn: welk kader is leidend bij eventuele strijdigheid?

4. **Onderbouwing betaalbaarheid en maakbaarheid**
   In het raadsvoorstel wordt gesteld dat is gekozen voor objectieve welstandscriteria zodat geen onnodige druk ontstaat op de functionaliteit, betaalbaarheid en maakbaarheid van de toekomstige woningen. In de voorliggende stukken is geen nadere onderbouwing van deze conclusie opgenomen.

a. Op basis van welke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de voorgestelde criteria geen onnodige druk leggen op de betaalbaarheid en maakbaarheid van de woningen?
b. Is hierop een kosten-, haalbaarheids- of maakbaarheidsbeoordeling uitgevoerd?
c. Zo ja, kan deze beoordeling beschikbaar worden gesteld?

5. **Rol ontwikkelende partij en gemeentelijke regie**
Onder “Kanttekeningen en risico’s” staat vermeld dat de welstandscriteria zijn opgesteld in afstemming met de ontwikkelende partij. Uit de voorliggende stukken blijkt niet welke rol de ontwikkelende partij daarbij precies heeft gehad en op welke wijze de gemeente de stedenbouwkundige en architectonische regie heeft geborgd.
    a. Welke rol heeft de ontwikkelende partij gehad bij het opstellen van de welstandscriteria en welke onderdelen van de criteria zijn mede op initiatief of voorstel van de ontwikkelende partij tot stand gekomen?
    b. Wie heeft namens de gemeente de inhoudelijke regie gevoerd en wie heeft uiteindelijk bepaald welke criteria aan de raad worden voorgelegd?
    c. Welke ruimte heeft de ontwikkelende partij na vaststelling nog om binnen de criteria keuzes te maken in onder meer materiaalgebruik, kleurstelling, detaillering en vormgeving?
    d. Op welke wijze wordt geborgd dat die keuzevrijheid niet ten koste gaat van de gewenste architectonische en stedenbouwkundige samenhang binnen het plangebied?
    e. Heeft een onafhankelijke welstands- en/of stedenbouwkundige beoordeling van de criteria plaatsgevonden? Zo ja, door wie en kan deze beoordeling beschikbaar worden gesteld?

6. **Samenhang met De Dankbaarheid en overige ontwikkelingen rond de Roode Vaart**
In het raadsvoorstel wordt De Dankbaarheid aan de Stoofstraat expliciet genoemd als voorbeeld waarbij de historie van Zevenbergen in symbolische vorm zichtbaar is gemaakt. Voor Kop Roode Vaart wordt eveneens aansluiting gezocht bij de voormalige suikerindustrie, maar wordt specifiek gekozen voor twee rode/roodbruine gevelkleuren.
    a. Is bij het opstellen van de criteria onderzocht hoe de architectonische en visuele samenhang tussen De Dankbaarheid en Kop Roode Vaart kan worden gewaarborgd?
    b. Welke overwegingen liggen ten grondslag aan de keuze voor een andere kleurstelling dan bij De Dankbaarheid, terwijl beide ontwikkelingen verwijzen naar het suikerindustriële verleden van Zevenbergen?
    c. Is bewust overwogen om voor beide ontwikkelingen een overeenkomstige kleur- en materiaalsetting toe te passen? Zo ja, waarom is daarvan afgeweken?
    d. Maakt de onderlinge samenhang tussen deze en eventuele toekomstige ontwikkelingen rond de Roode Vaart deel uit van een overkoepelende stedenbouwkundige of beeldkwaliteitsvisie? Zo ja, waar is deze vastgelegd?