

Technische vragen

Moerdijk VOORUIT!
De heer A.A.D.M. van Hoof

Kenmerk 01303 TV / MV-TV-20261001-Z1953613-1
Vergadering Commissie Fysiek
Datum 29 september 2026

Onderwerp Welstandgebiedscriteria project Kop Roode Vaart Zevenbergen

Geachte heer Van Hoof,

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

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?

Antwoord:

1a. Omdat kleuren van foto's van afgebeelde materialen op papier, bijv. door de wijze van afdrukken, nooit de theoretische 100% gelijk zijn aan de daadwerkelijke materialen is gekozen voor de formulering ‘visueel niet te onderscheiden’ en ‘visueel gelijkwaardig’. Vanuit het welstandsbeleid is gelijkheid op het oog voldoende om het doel zoals beschreven in de criteria te behalen.

1b. Dit zal door de toetsend ambtenaar van de omgevingsvergunning worden beoordeeld.

1c. Er zijn geen kleurcodes die zowel concrete materialen als de afbeelding daarvan betreffen. Bijvoorbeeld een Ral-kleurcodering is bedoeld voor vlakke kleurvlakken en niet voor materialen die een 3 dimensionale structuur hebben zoals bijv. bakstenen. Daarnaast zou een dergelijke exacte benadering van kleurgelijkheid een te hoge mate van gedetailleerd toetsen tot gevolg hebben wat het doel van het beleid voorbij gaat.

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?

Antwoord:

2a. De figuren dienen als vergelijkingsmateriaal bij de in de tekst genoemde elementen die getoetst worden.

2b. Alleen de in de tekst beschreven elementen van de figuren hebben juridische waarde en dienen als hulpmiddel voor toetsing. Alle andere onderdelen in de figuren hebben geen juridische waarde.

2c. Zie antwoorden bij 2a en 2b. De figuren zijn dus geen referentiebeelden. Elementen uit de figuren dienen om een visueel vergelijkende toets mogelijk te maken.

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?

Antwoord:

3a. 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 welstandsgebiedscriteria 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 welstandsgebiedscriteria 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.

3b. Welstandsniveau 1 houdt in dat aan alle voorgeschreven criteria moet worden voldaan.

3c. Er wordt voor wat betreft visuele ruimtelijke kwaliteit uitsluitend getoetst op basis van de welstandgebiedscriteria die voor de locatie gelden.

3d. Er zijn geen meerdere kaders van toepassing.

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?

Antwoord:

4a. 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.

4b. Niet door de gemeente.

4c. De gemeente heeft een dergelijke beoordeling niet beschikbaar.

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?

Antwoord:

5a. De welstandgebiedscriteria zijn in overleg met de ontwikkelende partij opgesteld. Dit is in dialoog met de gemeente gebeurd waarbij beide partijen hun belangen en wensen hebben

gedeeld en besproken met de voorliggende welstandscriteria als resultaat. De figuren in de criteria zijn door de architect van de opdrachtgever na overleg met de gemeente vormgegeven.

5b. De inhoudelijke regie is gevoerd door de gemeentelijk stedenbouwkundige, tevens verantwoordelijke voor het gemeentelijk welstandsbeleid. Deze heeft ook bepaald welke criteria aan de raad worden voorgelegd.

5c. De ontwikkelende partij heeft geen ruimte om af te wijken van de eenmaal vastgestelde welstandscriteria. De ruimte voor de ontwikkelende partij ligt in de vele aspecten van architectuur en bouw die NIET in de welstandscriteria vast liggen. Daarnaast is de ontwikkelende partij akkoord met de voorliggende welstandscriteria en ziet daar voldoende ruimte voor de realisatie van de ontwikkeling.

5d. De voorliggende welstandgebiedscriteria dienen om de door de gemeente gewenste architectonische kwaliteit en samenhang te waarborgen. Daarbij is rekening gehouden met de elementen die niet worden vastgelegd en welke gevolgen die kunnen hebben voor de architectonische kwaliteit en samenhang.

5e. Het gemeentelijke beleid op gebied van visuele ruimtelijke kwaliteit heeft geen processtap waarin een onafhankelijke partij nieuwe welstandcriteria beoordeeld. Op verzoek van de gemeenteraad wordt de gemeentelijke commissie visuele ruimtelijke kwaliteit waar mogelijk op afstand geplaatst en wordt waar mogelijk voor objectieve criteria gekozen.

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?

Antwoord:

6a. De samenhang tussen de Dankbaarheid en de ontwikkeling Kop Roode Vaart is geen doel van de welstandgebiedscriteria. Het gemeenschappelijke tussen beide projecten is dat er architectonisch gerefereerd wordt aan de industriële geschiedenis van de kern Zevenbergen. De diverse gebouwen van de suikerindustrie hadden destijds zeker architectonisch vergelijkbare kenmerken maar waren tegelijkertijd niet volledig op alle architectonische aspecten hetzelfde. Het gemeenschappelijke tussen de Dankbaarheid en de ontwikkeling Kop Roode Vaart is dat beide refereren aan de architectuur van destijds. De Dankbaarheid

wordt dus enkel genoemd als voorbeeld van een andere nieuwe ontwikkeling die refereert aan de architectuur van het (suiker)industriële verleden.

6b. Verschillende kleurstellingen waren ook destijds aanwezig binnen het 'rood' tot 'bruine' steenkleur spectrum. Een kleurverschillen binnen die marge is dus passend bij de referentie aan de (suiker)industrie van destijds.

6c. Voor beide ontwikkelingen is bewust gekozen voor baksteen als hoofdmateriaal van het gebouw in een kleurstelling die refereert aan de industriële bebouwing van destijds op en nabij de locaties. Destijds was er ook variatie in de exacte kleur van de bebouwing waardoor er geen reden was om nu voor beide ontwikkelingen exact dezelfde kleur als criterium vast te leggen.

6d. De overkoepelende visie voor ontwikkelingen rondom de Kop Roode vaart is stedenbouwkundig voor de meeste aspecten terug te vinden in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Architectonisch is geen overkoepelende visie vastgelegd.

Met vriendelijke groet,



S. Elseman
gemeentesecretaris