gemeente Moerdijk

WELSTANDGEBIEDSCRITERIA
Markvelden Noord Zevenbergen



Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 11 september 2025

mij bekend,
de raadsgriffier,

Versie 9-7-2025

Inhoud

1. Ligging 3
2. Gebiedsbeschrijving 3
3. Welstandscriteria 4

1. Ligging

De locatie Markvelden Noord ligt aan de zuidoostzijde van Zevenbergen. Ingeklemd tussen (van west naar oost) De spoorlijn, de waterloop Zwanegat, de Hazeldonkse Zandweg en de Afgebrande Hoef. Aan de zuidwestzijde is de locatiegrens een kadastrale grens in wat nu nog agrarisch gebied is (maar in de nabije toekomst ook stedelijk gebied zal worden).

2. Gebiedsbeschrijving

Markvelden Noord maakt onderdeel uit van de stedelijke uitbreiding van Zevenbergen genaamd Zevenbergen Oost. Dit gebied kent bij het opstellen van dit document nog een agrarische functie. Markvelden Noord is het noordelijke deel van een stedelijk uitbreidingsgebied wat wordt/zal worden omsloten door een randweg die voor het grootste deel de (nieuwe) grens met het landelijke gebied zal vormen. Markvelden Noord bestaat voornamelijk uit woningbouw waarbij de woningen met de voorzijde aan autovrije, groene woonpaden liggen. Op deze manier worden meerdere woonbuurten gecreëerd. De woningen in deze buurten zijn via parkeerkoffers aan de achterzijde per auto bereikbaar. De gehele ontwikkeling kent een centrale ontsluitingslaan die aansluit op de aangrenzend randweg.
De snelste verbinding naar het centrum van Zevenbergen is via een centrale fietsroute die midden door het gebied loopt.
Tussen het treinspoor en Markvelden Noord ligt een groenzone die dient voor waterberging, extensieve recreatie en het waarborgen van de vereiste milieutechnische woonkwaliteit.



Stedenbouwkundige proefverkaveling Markvelden Noord

3. Welstandscriteria

Met behulp van deze welstandscriteria worden meerdere doelen beoogd:

- Door het gebruik van bijzondere materialen Markvelden Noord een uitstraling te geven die 'boven het maaiveld' uitsteekt t.o.v. recente en in ontwikkeling zijnde projecten in de verre omgeving. Dit draagt bij aan de identiteitsvorming van de ontwikkeling, de (toekomstige) bewoners en Zevenbergen in het geheel.
- Door per buurt een verschillend ander bijzonder materiaal te kiezen kan de architectuur bijdragen aan de sociale cohesie binnen elke buurt. Daarnaast geeft het elke buurt een gezamenlijke identiteit. Deze doelen dragen bij aan een betere leefomgeving.

Door de welstandscriteria enkel te richten op materiaalsoorten en kleuren wordt de 'regeldruk' op de woningen verminderd, aangezien zaken zoals kapvormen, gevelindelingen, gevelopbouw, kozijnvormen, bouwmassa-verhoudingen etc.etc. niet aan welstandsbeoordeling worden onderworpen. Daardoor kunnen woningen efficiënter en sneller worden ontworpen en gerealiseerd.

Voor het gehele gebied zoals gemarkeerd met een blauw vlak in figuur 1 (onderaan dit document) geldt welstandsniveau 1

Criteria geldend voor het gebied zoals aangegeven op figuur 1:

1. Alle daken per deelgebied (zie figuur 2):
    a. Hebben dezelfde kapvorm OF een plat dak.
    b. Zijn bedekt met hetzelfde materiaal in dezelfde kleurstelling tenzij het een plat dak betreft.
2. Alle los staande bijgebouwen hebben een vegetatiedak.
3. Elk gebiedspecifieke materiaal zoals aangegeven in tabel 1 mag slechts in 1 deelgebied (zie figuur 2) worden toegepast.
4. Bij elk gebiedspecifieke materiaal hoort een specifiek type baksteen (2^{e} kolom tabel 1), alleen dit type mag in combinatie met het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal worden toegepast. Als er in tabel 1 (2^{e} kolom) bij een gebiedspecifiek materiaal meerdere typen baksteen worden vermeld dan mag slechts 1 van de in vermelde typen baksteen worden toegepast.
5. Erfafscheidingen die grenzen aan de markering gevellijn (figuur 4), uitgezonderd indien het de zijde van de voorgevel betreft, zijn uitgevoerd in:
    a. hetzij het gebiedspecifieke materiaal voor het betreffende gebied (tabel 1);
    b. hetzij in baksteen die ook voor het hoofdgebouw wordt gebruikt (indien hier sprake van is);
    c. hetzij in een open rasterwerk waar groen tegenop kan groeien;
    d. hetzij in een combinatie van het beschrevene onder a,b of c;
6. Elke woning heeft een element in de voortuin dat dient om het verblijven in de voortuin te faciliteren. Met element wordt een los of vastzittende zitvoorziening, een vlonder, een pergola of een veranda bedoeld.
7. Alle gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij-, uit- of aanbouwen, op de locatie (zie figuur 3) gemarkeerd met een zwarte OF niet ingevulde rechthoek, zijn volledig bedekt met een gebiedspecifiek materiaal zoals aangegeven in tabel 1. Hierbij dient criterium 3 in acht genomen te worden. De in tabel 1 kolom 2 beschreven baksteentypen zijn hier niet toepasbaar/toegestaan.
8. De op de markering gevellijn (zie figuur 4) gerichte gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij-,uit- of aanbouwen, op de locatie gemarkeerd met een zwarte L-vorm (of een gespiegelde L-vorm) in figuur 3, zijn voor een minimaal 50% bedekt met het gebiedspecifieke materiaal zoals aangegeven in tabel 1. Het overige gevelmateriaal, bestaat uit baksteen zoals vermeld in tabel 1 bij het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal. Hierbij dienen criteria 3 en 4 in acht genomen te worden.

9. De op de markering gevellijn (zie figuur 4) gerichte gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij,-uit- of aanbouwen in de gebieden 1, 2, 3 en 4 op locaties die niet gemarkeerd zijn zoals beschreven in criteria 7 en 8, moeten voor een in punt 10 beschreven percentage bedekt zijn met een gebiedspecifiek materiaal zoals aangegeven in tabel 1. Het overige gevelmateriaal (uitgezonderd gevelopeningen) bestaat uit baksteen zoals vermeld in tabel 1 bij het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal. Hierbij dienen criteria 3 en 4 in acht genomen te worden.
10. De toepassing van het in punt 9 beschreven gebiedspecifieke materiaal moet voor het totaal van de in punt 9 beschreven gevels (gebieden 1, 2, 3, en 4 samen) gemiddeld minimaal 25 % zijn. Per gebied (1, 2, 3 en 4 los van elkaar) mag echter voor maximaal 25% van de woningen de gevels volledig uit het gekozen baksteentype voor dat gebied bestaan (de gevel bevat dan dus geen gebiedspecifiek materiaal).
11. De gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij-, uit- of aanbouwen, in gebied 5 (zie figuur 2), bestaan volledig uit 1 type baksteen zoals beschreven in de tweede kolom van tabel 1.
12. De op de markering gevellijn (zie figuur 4) gerichte gevels van aaneengebouwde woningen in gebied 5 (zie figuur 2) kennen minimaal 2 verschillende gevelindelingen, voor wat betreft positie en vorm van gevelopeningen van het hoofdgebouw.

Noot: Om de keuzevrijheid en flexibiliteit m.b.t. bouwmaterialen voor de realiserende partij niet onnodig te beperken bevat tabel 1 een ruime keuze aan combinaties van specifieke materialen en bijbehorende passende baksteentypes.



Figuur 1: werkingsgebied beschreven welstandscriteria



Figuur 2 gebiedsindelingen (gebieden omlijnd in blauw en genummerd)



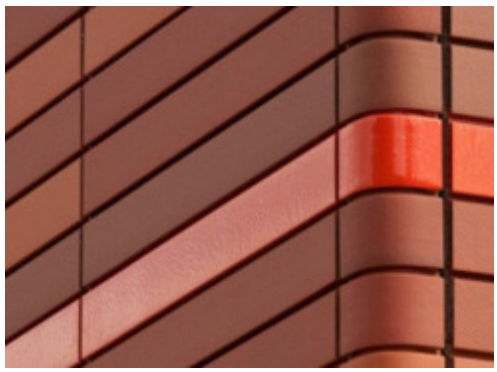
Figuur 3 specifieke uitwerkingsaanduidingen

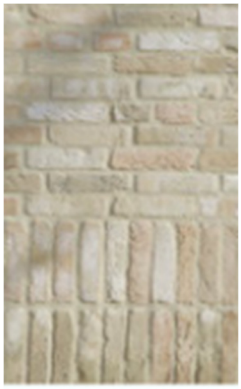
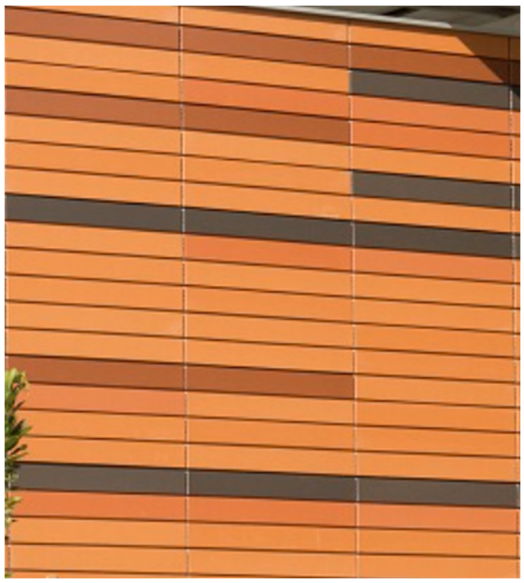
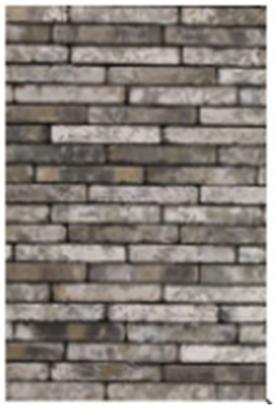
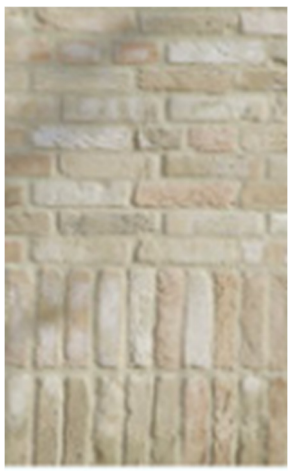


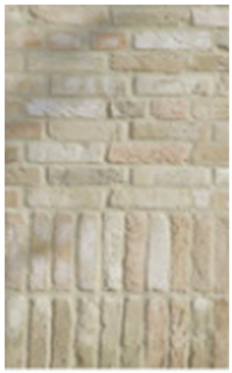
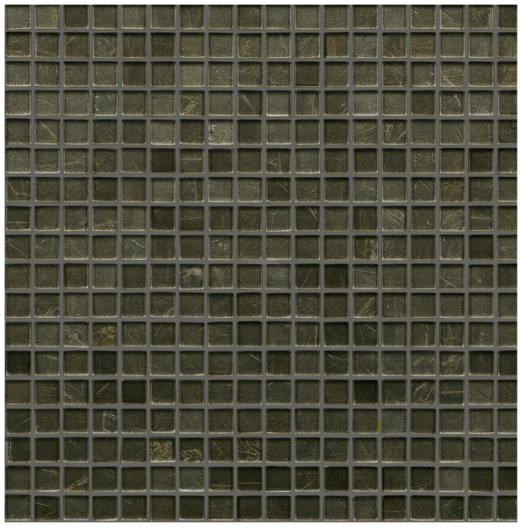
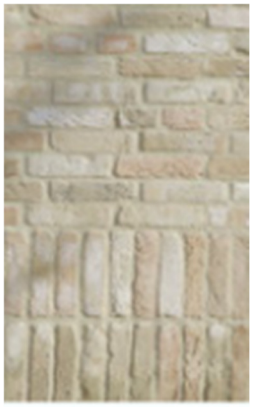
Figuur 4: gevellijn aangegeven in rood

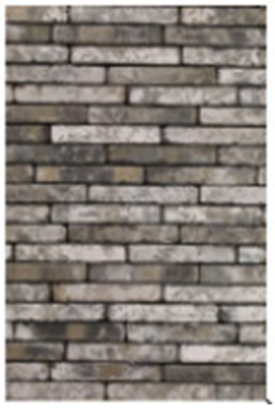
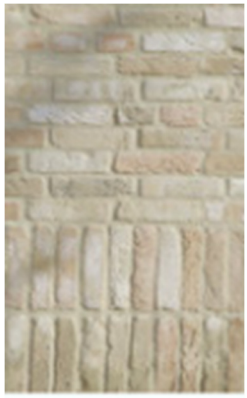
Tabel 1 Gebiedspecifiek materiaal

Specifiek materiaal	Toegestane baksteen kleur(en) en type(n)
Pretty Plastic (colour grey terracotta) 	
Pretty Plastic (colour Terracotta Dark Grey) 	
Pretty Plastic (basic third green) 	

Keramische tegels ‘geel’ 	
Keramische tegels ‘rood’ 	
Keramische tegels ‘rood-grijs gemêleerd’ 	

Keramische tegels ‘donkergroen’ 	 
Keramische tegels ‘oranje-bruin’ 	 
‘Gebrand’ hout 	

Hergebruikte baksteen ‘gemêleerde kleuren’ 	 
Glasmozaïek groen 	 
Glasmozaïek blauw 	 

Stucwerk ‘rood’ 	   
Stucwerk ‘geel’ 	   