MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	21 augustus 2025
Datum raadsbehandeling	11 september 2025
Zaaknummer	1736045/1668824
Onderwerp	Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden en Markvelden Noord fase 1 Zevenbergen

Voorgesteld besluit

1. Welstandsgebiedscriteria vast te stellen voor de locatie Markvelden Midden in Zevenbergen conform bijlage 1 (“Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden Zevenbergen”)
2. De welstandgebiedscriteria, die tot nu toe golden voor de locatie (zoals beschreven in bijlage 1; “Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden Zevenbergen”) van de ontwikkeling Markvelden Midden in Zevenbergen, in te trekken.
3. Welstandsgebiedscriteria vast te stellen voor fase 1 van de ontwikkeling Markvelden Noord in Zevenbergen conform bijlage 2 (“Welstandgebiedscriteria fase 1 Markvelden Noord Zevenbergen”)
4. De welstandgebiedscriteria in te trekken die tot nu toe golden voor de locatie (zoals beschreven in bijlage 2; “Welstandgebiedscriteria fase 1 Markvelden Noord Zevenbergen”) van fase 1 van de ontwikkeling Markvelden Noord in Zevenbergen

Publiekssamenvatting

Markvelden Midden en Markvelden Noord zijn deellocaties van de woningbouwontwikkeling Zevenbergen Oost. De welstandgebiedscriteria die op dit moment voor deze deellocaties gelden zijn gericht op de huidige functie: agrarisch buitengebied. Daarom is het noodzakelijk nieuwe welstandscriteria voor deze gebieden vast te stellen zodat de visuele kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd kan worden. De nieuwe welstandscriteria dragen bij aan het zorgen voor een eigen identiteit van de woonbuurten in het plan en het bevorderen van de sociale cohesie van de toekomstige bewoners.

Inleiding

Markvelden Midden en Markvelden Noord zijn deellocaties van de woningbouwontwikkeling Zevenbergen Oost. De welstandgebiedscriteria die op dit moment voor deze deellocaties gelden zijn gericht op de huidige functie: agrarisch buitengebied. Daarom is het noodzakelijk nieuwe welstandscriteria voor deze gebieden vast te stellen zodat de kwaliteit van de woonomgeving gewaarborgd kan worden.

Beoogd effect

De nieuwe welstandscriteria dragen bij aan het zorgen voor een eigen identiteit van de woonbuurten in het plan en het bevorderen van de sociale cohesie van de toekomstige bewoners. Daarbij is gekozen voor objectieve welstandscriteria die zich voornamelijk beperken tot materialen en kleuren zodat er geen onnodige druk komt op de functionaliteit, betaalbaarheid en maakbaarheid van de toekomstige woningen.

Argumenten

Markvelden Midden
De welstandscriteria voor Markvelden Midden hebben als doel een balans te vinden tussen enerzijds het vormen van een onderscheidende identiteit van het gebied en het daarmee bevorderen van sociale cohesie. Anderzijds het zo min mogelijk beperken van de functionele mogelijkheden en wensen van de bouwers/bewoners.
Daarom richten de welstandscriteria zich op materialen en kleuren van bebouwing en in het geval van projectmatige woningen ook nog op verbondenheid door dakvorm.
De criteria voor de kavels waarop individueel gebouwd kan worden zijn 'vrijer' dan die waar projectmatig gebouwd wordt en waar de bouwer niet de toekomstig bewoner is.
Door enkel criteria te gebruiken die gaan over materiaal en kleur aan de buitenkant van de woning is er vrijheid in plattegrond van de woning, gevelindeling, constructievorm, dakvorm en niet te vergeten de volledige architectonische detaillering zoals bijvoorbeeld, dakranden, kozijnvormen, dak overstekken etc. etc.
Daarmee wordt de gezochte balans tussen samenhang/identiteit en individuele vrijheid gevonden.

Markvelden Noord
De welstandgebiedscriteria dragen bij aan een eigen identiteit van de eerste fase van de ontwikkeling Markvelden Noord. Zowel binnen Zevenbergen als binnen de regio. Er is gekozen voor het in beperkte mate toepassen van bijzondere materialen om dit te bereiken. Daarbij wordt voor elke woonbuurt binnen het plan een ander materiaal gekozen om enerzijds sociale cohesie binnen die buurt te bevorderen en anderzijds de identiteit van elke buurt te versterken.
Het stedenbouwkundige plan voor Markvelden Noord groepeert de meeste woningen in enkele buurten die elk aan een groen, autovrij woonpad liggen. Voor elke buurt wordt een ander bijzonder materiaal gekozen om binnen de buurt samenhang, sociale cohesie en identiteit te bevorderen. Om betaalbaarheid niet uit het oog te verliezen wordt een beperkt aantal woningen bij de entree van de buurt voor 100% in het bijzondere materiaal uitgevoerd (de zogenaamde 'special') en de laatste woningen aan het einde van elk woonpad voor 50% (de zogenaamde 'echo'). Bij alle tussenliggende woningen die aan een groen woonpad liggen wordt in meer of mindere mate de voorgevel ook voorzien van het bijzondere materiaal.

Door de welstandscriteria objectief te formuleren kan er ambtelijk getoetst worden en kan er procesversnelling bereikt worden omdat bouwers en ontwikkelaars al vroegtijdig exact weet waar men aan toe is voor het aspect welstand.

Kanttekeningen en risico's
Er zijn geen kanttekeningen of risico's

Middelen
Er zijn geen extra middelen nodig voor dit besluit.

Communicatie
Aangezien de gebruikers van de woningbouwontwikkeling nog niet bekend zijn en er vrijwel geen direct omwonenden zijn heeft er geen participatie met omwonenden plaats gevonden.

Vervolg
Na dit besluit moeten de welstandscriteria gepubliceerd worden waarna ze in werking treden

Bijlagen
Bijlage 1: Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden Zevenbergen
Bijlage 2: Welstandgebiedscriteria fase 1 Markvelden Noord Zevenbergen

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,





J.Mos
Loco-gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 11 september 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 8 juli 2025;

overwegende dat:
- Welstandscriteria kunnen bijdragen aan de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners;

gelet op:
- De balans tussen samenhang/identiteit en individuele vrijheid;

BESLUIT

1. Welstandsgebiedscriteria vast te stellen voor de locatie Markvelden Midden in Zevenbergen conform bijlage 1 (“Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden Zevenbergen”)
2. De welstandgebiedscriteria, die tot nu toe golden voor de locatie (zoals beschreven in bijlage 1; “Welstandgebiedscriteria Markvelden Midden Zevenbergen”) van de ontwikkeling Markvelden Midden in Zevenbergen, in te trekken.
3. Welstandsgebiedscriteria vast te stellen voor fase 1 van de ontwikkeling Markvelden Noord in Zevenbergen conform bijlage 2 (“Welstandgebiedscriteria fase 1 Markvelden Noord Zevenbergen”)
4. De welstandgebiedscriteria in te trekken die tot nu toe golden voor de locatie (zoals beschreven in bijlage 2; “Welstandgebiedscriteria fase 1 Markvelden Noord Zevenbergen”) van fase 1 van de ontwikkeling Markvelden Noord in Zevenbergen

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 11 september 2025,

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke