

Markzoom

ruimtelijke verkenning, december 2025

ambities



1 Markzoom: Zevenbergen aan de Mark

Het gebied ten zuidoosten van Zevenbergen is volop in beweging. In de nieuwe wijken Markvelden en Zwanenveld worden de komende tien jaar meer dan 1000 woningen gebouwd. Ook het stationsgebied en De Hil worden herontwikkeld.

Ten zuiden van de nieuwe wijken ligt het gebied Markzoom dat wordt begrensd door rivier de Mark, het spoor, de Hazeldonkse Zandweg en de nieuw aan te leggen Verlengde Zuidrand. Het gebied is nu voor het grootste deel in gebruik als agrarische grond. In het buitendijks gebied bevindt zich Naturistenvereniging 'Mens en Natuur'.



Markzoom verbindt Zevenbergen met de Mark en het buitengebied. Het huidige agrarisch gebied heeft daarmee de potentie om de ‘tuin’ van Zevenbergen worden, waar bewoners van de nieuwe wijken, maar ook de overige inwoners van Zevenbergen kunnen wandelen, fietsen en sporten. De gemeente zou daarom het gebied graag een meer natuurlijk en openbaar karakter geven dan nu het geval is. Tevens wordt gedacht aan betere wandel- en fietsverbindingen richting de Mark en speelnatuur. Versterking van de natuurwaarden (biodiversiteit) en recreatiemogelijkheden in Markzoom is conform de Visie op hoofdlijnen Zevenbergen Oost en de Omgevingsvisie Moerdijk.



Het waterschap Brabantse Delta heeft in Markzoom regionale waterberging geprojecteerd van circa 30.000m³. Met name de noordwestelijke binnendijkse delen van Markzoom zijn nu ook al nat en minder geschikt voor akkerbouw.

Om waterberging te creëren zullen sommige delen worden verlaagd, terwijl andere delen juist worden verhoogd.



In het buitendijkse deel van Markzoom wil het waterschap (vanuit de Kaderrichtlijn Water) meer ruimte creëren voor natuur en water en een ecologische verbindingszone (EZ) realiseren van minimaal 25 meter breed.



In Markzoom staat een gezonde bodem en regeneratieve landbouw centraal. Reststromen van voedselproductie worden als groenbemester of als grondstof voor bouwmaterialen benut. Naast voedselproductie is er ook ruimte voor de teelt van bouwmaterialen zoals hennep, vlas en olifantsgras.

Een deel van het gebied is eigendom van een biologische akkerbouwster die haar lokaal geteelde producten wil verkopen aan de bewoners van Zevenbergen in een nog te realiseren streekwinkel.



Bij de ruimtelijke inrichting van Markzoom zijn water en bodem sturend. Dat betekent dat het gebruik van de gronden goed aansluit bij de bodemsoort en de waterhuishouding. De bodem wordt ook zo min mogelijk bedekt door bebouwing en verharding. Dit is een beleidsuitgangspunt van de provincie, de gemeente en het waterschap.

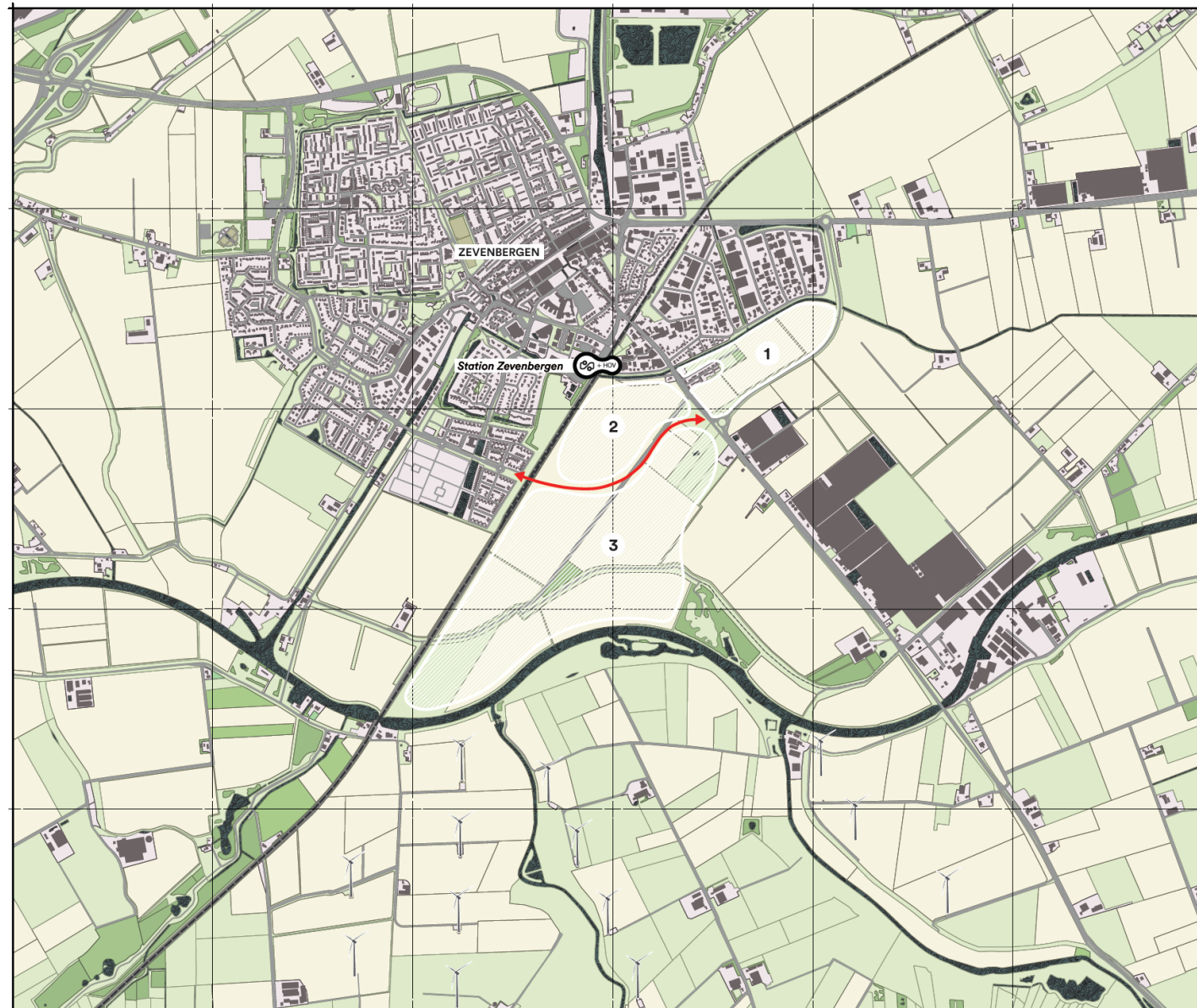
Eventuele bebouwing wordt gemaakt van natuurlijke (biobased) bouwmaterialen die zoveel mogelijk in de omgeving worden geoogst.



Markzoom wordt een 'showcase' van gebiedsontwikkeling waarbij natuurontwikkeling, waterretentie, duurzame landbouw en biobased bouwen elkaar versterken.

analyse

Zevenbergen aan de Mark



Zevenbergen aan de Mark

Het plangebied voor de nieuwe ontwikkeling is opgedeeld in drie deelgebieden, elk met eigen kansen en uitdagingen:

1. Zwaneveld: Hier is het plan om ongeveer 300 woningen te realiseren, met mogelijkheden om aan te sluiten op de bestaande waterloop voor zowel recreatieve als ecologische doeleinden.

2. Markvelden: Dit deelgebied zal voorzien in een gedifferentieerd aanbod van circa 600 woningen, met goede ontsluiting naar het station en het centrum van Zevenbergen, wat de bereikbaarheid ten goede komt.

3. Markzoom: Dit gebied, dat zowel binnen- als buitendijks ligt, heeft als belangrijkste doel een groen uitloopgebied voor heel Zevenbergen te creëren. Grondeigenaren of agrariërs die willen bijdragen aan deze groene ambitie, kunnen de mogelijkheid krijgen om maximaal vijftig woningen te ontwikkelen om de kosten te dekken. Woningbouw wordt hier strategisch ingezet om de ecologische en recreatieve doelen te realiseren, terwijl tegelijkertijd de leefbaarheid en toegankelijkheid voor de inwoners van Zevenbergen wordt verbeterd. Dit gebied moet binnendijks ook (tijdelijk) meer water kunnen gaan opvangen. Buitendijks moet er meer ruimte komen voor het opvangen van piekwaterbelasting.

De bodem vormt de basis



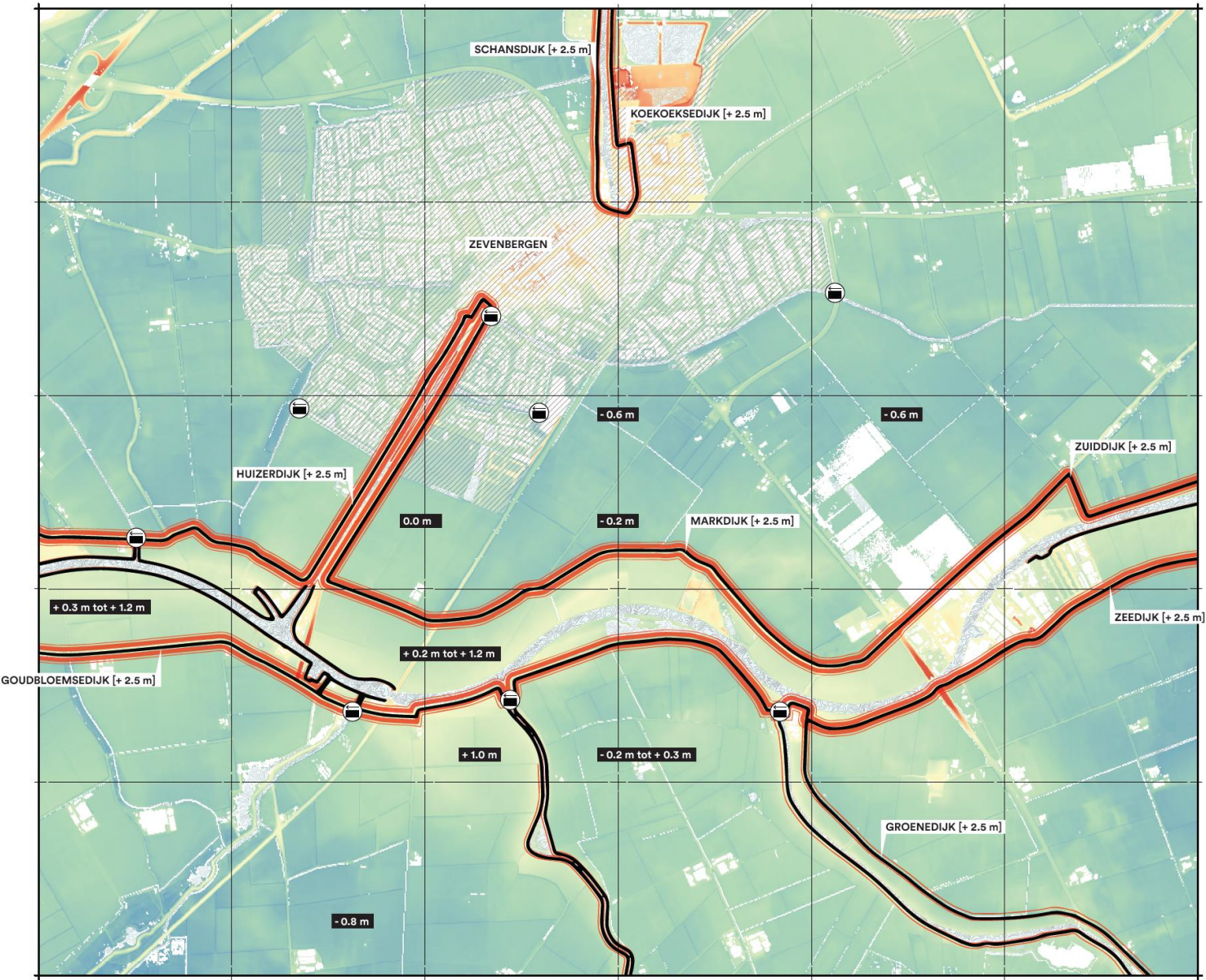
De bodem vormt de basis

De bodem in Markzoom en Zevenbergen wordt gekenmerkt door een diversiteit aan zeekleigronden, die zijn ontstaan door eeuwenlange zeekleiafzettingen. Na deze afzettingen zijn delen van het gebied bedijkt, wat heeft geleid tot de karakteristieke zee- en rivierkleipolders die we vandaag de dag kennen.

Naar het zuidoosten toe verandert de bodem geleidelijk, met een moeriger karakter en de aanwezigheid van de eerste veengronden, wat een ander landschapsbeeld en bodemgesteldheid oplevert.

- zware zeeklei
- zeeklei
- lichte kleigronden
- moerige kleigronden
- eerdgronden
- veen op zand
- moerige eerdgronden
- waterlopen
- stad

Water- en Bodemsturend

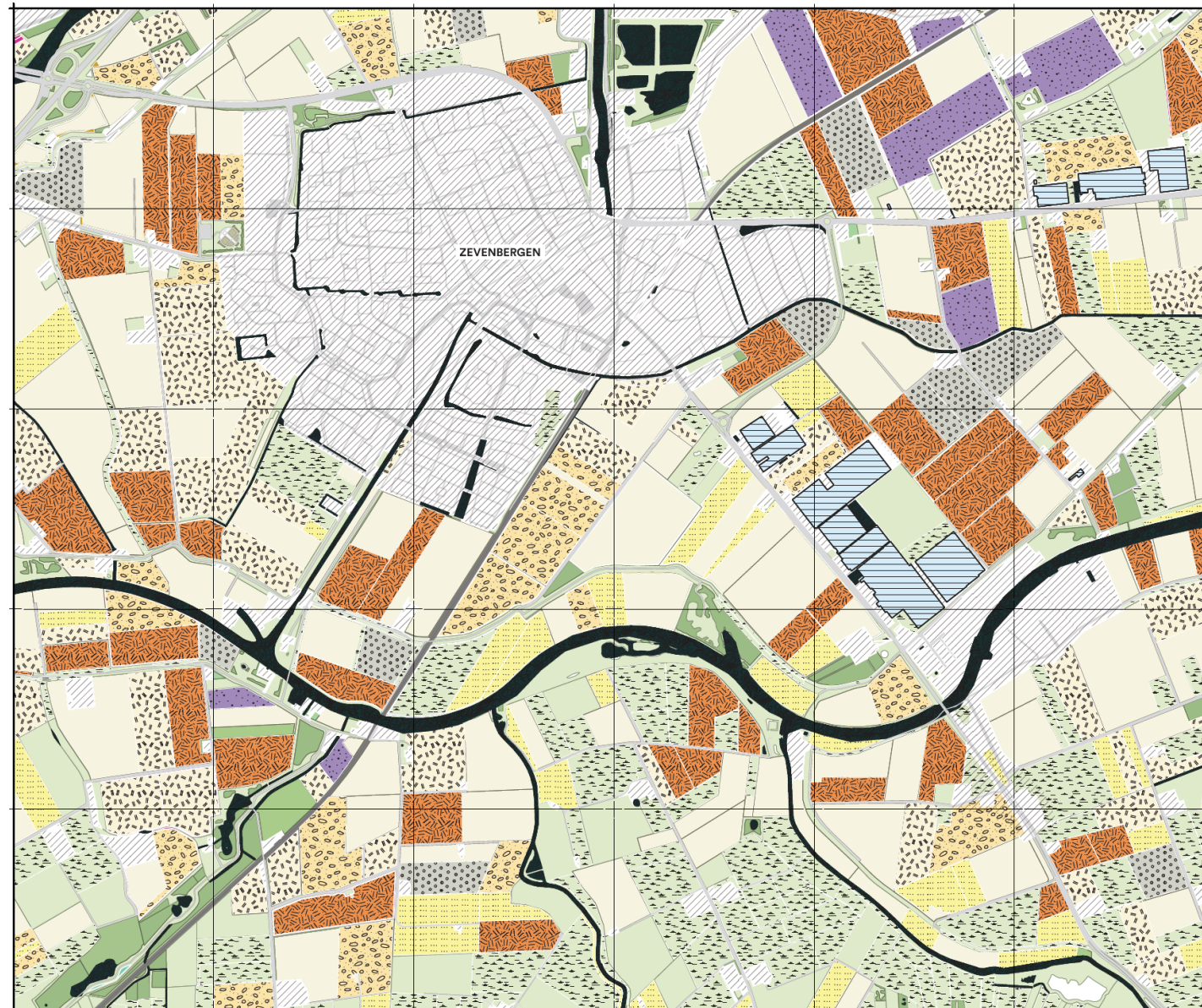


Water en bodem sturend

Binnen de gebiedsontwikkeling van Zevenbergen Oost is compensatie voor regionale waterberging een belangrijk onderdeel. Onderdeel van de intentieovereenkomst met het waterschap is dat er een waterbergingscapaciteit van ongeveer 44.000m³ gerealiseerd moet worden. De precieze grootte van deze waterberging moet nog bepaald worden.

Daarnaast wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van zuiverende en waterverdelende zones langs de rivieren, ook wel klimaatlinten genoemd. Deze zones helpen niet alleen met waterbeheer, maar dragen ook bij aan ecologische verbetering. Tevens is het doel een Ecologische Verbindingszone (EVZ) van minimaal 25 meter breed aan te leggen in het buitendijks gebied, wat bijdraagt aan de biodiversiteit en natuurlijke verbindingen in het landschap.

Huidig landgebruik



Het huidige landgebruik

Deze kaart toont het huidige agrarische grondgebruik in de omgeving. De vruchtbare kleigronden zijn uitermate geschikt voor akkerbouw, wat duidelijk zichtbaar is in het gebruik van de bodem. In dit gebied worden veel maïssoorten, tarwe en aardappelen verbouwd.

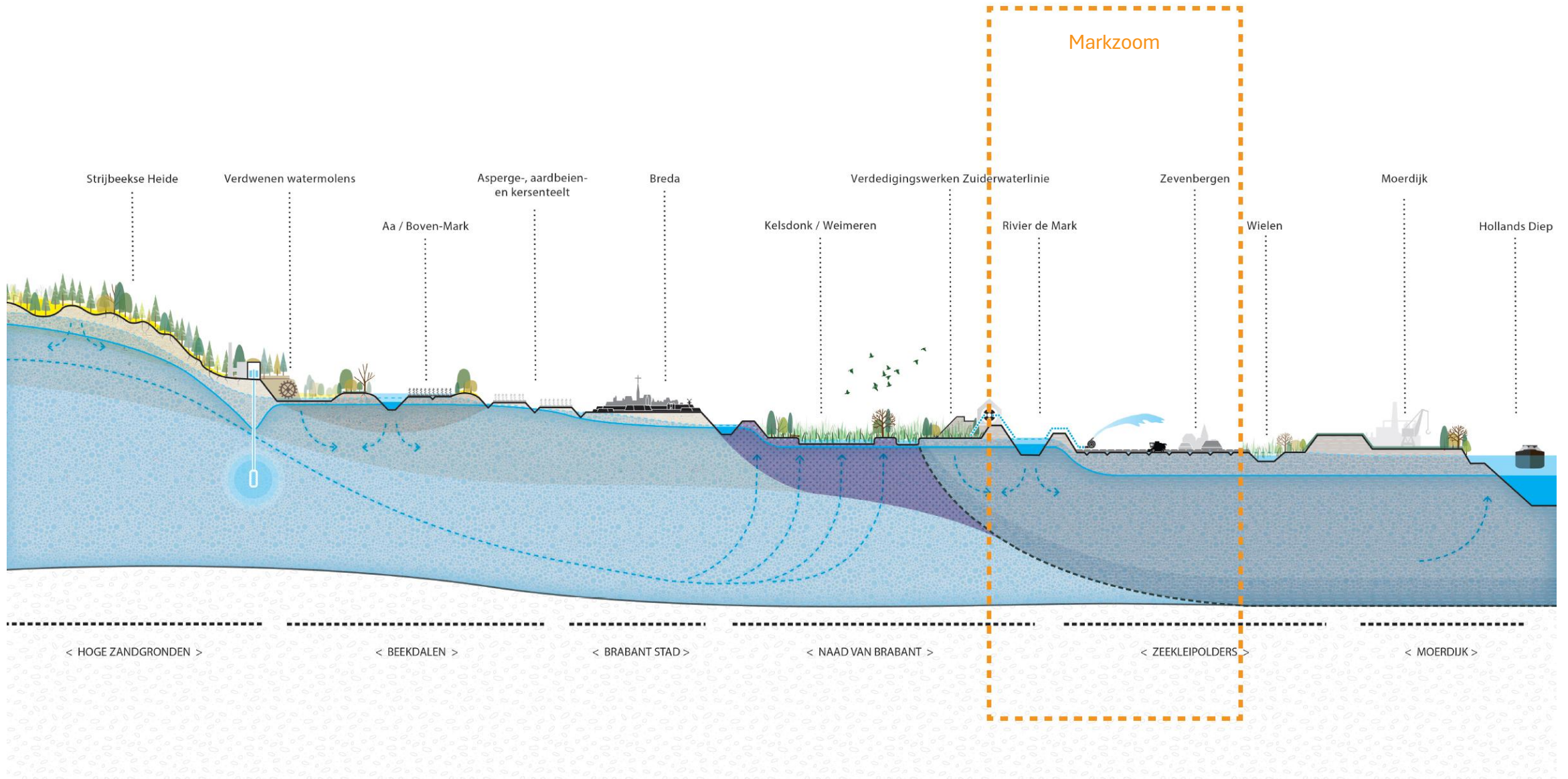
Langs de Hazeldonkse Zandweg zijn veel grote kassen te vinden, waar voornamelijk aubergines en verschillende bloemsoorten worden gekweekt. Naar het zuiden toe, waar de bodem meer moerige kleigronden en veen- en zandgronden bevat, is grasland overheersend.

Opmerkelijk is dat ook het buitendijkse gebied, bekend als 'de Blaak', wordt gebruikt voor akkerbouw. Er wordt geboerd tot aan de Mark.

- mais
- kolen
- groentes
- aardappelen
- kassen
- grasland
- tarwes
- bloemen, kruiden en andere

0 1 km

Principe Doorsnede

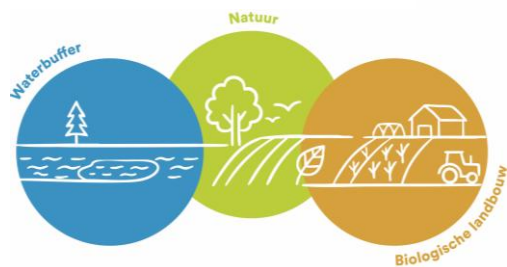


visie

Visie

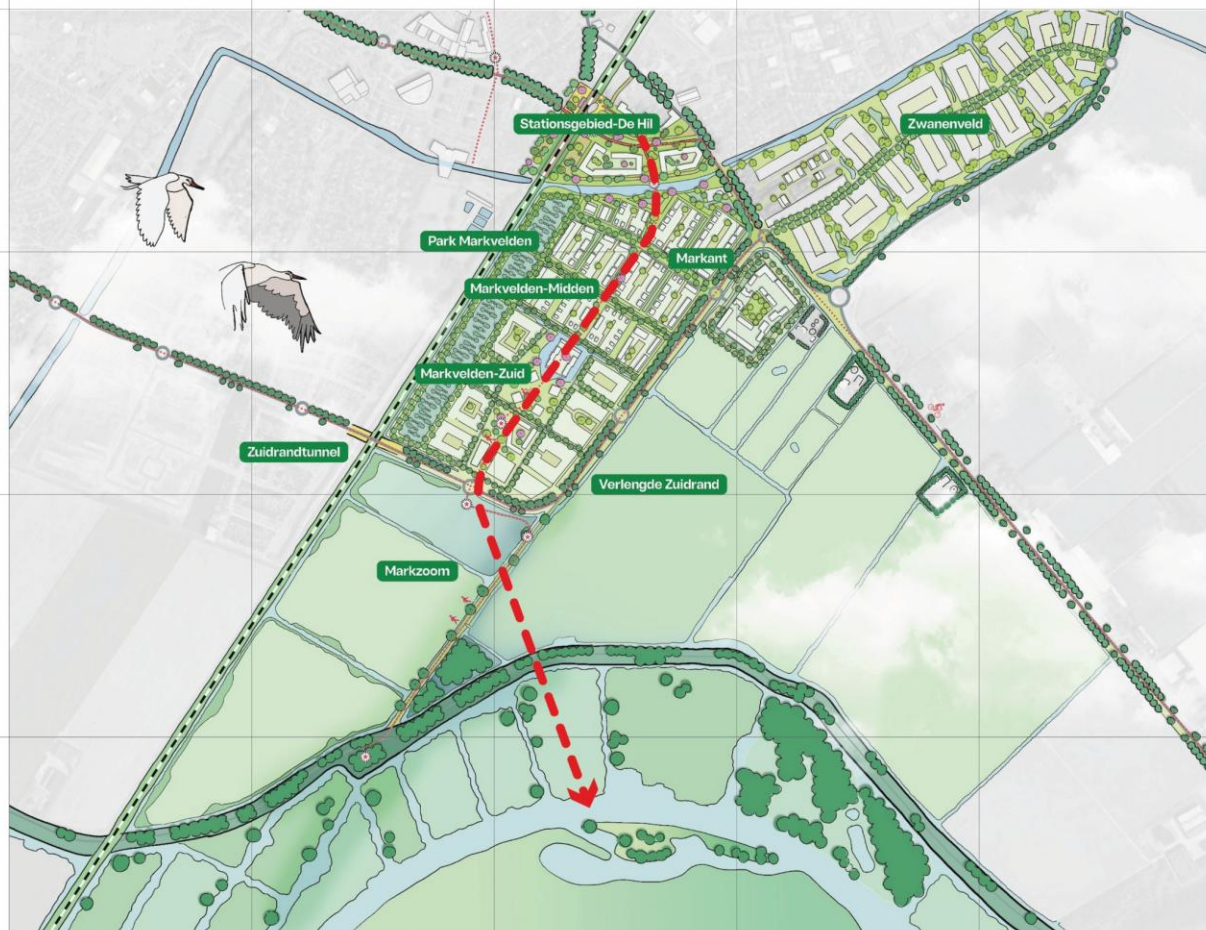
De visie van de gemeente richt zich op een klimaatbestendig, sociaal en landschappelijk aantrekkelijk Zevenbergen. De Mark wordt ingezet als motor voor ecologische versterking, recreatie en gebiedsidentiteit.

De gemeente wil daarom een betere recreatieve verbinding realiseren tussen Zevenbergen en de Mark.



0,5 km

1/10000



Eigendommenkaart

- 68: Staatsbosbeheer
- 69-1108: D. C. C. Schrauwen
- 1708: Gemeente Moerdijk
- 2680-2681: C. J. M. Vermunt
- 76-1124: P. J. M. M. van de Riet



Scenario 1

68: Staatsbosbeheer

69-1108: D. C. C. Schrauwen

1708: Gemeente Moerdijk

2680-2681: C. J. M. Vermunt



Scenario 2

68: Staatsbosbeheer

69-1108: D. C. C. Schrauwen

76-1124: P. J. M. M. van de Riet

77-78-1125: A. L. G. H. Schrauwen

1708: Gemeente Moerdijk

2680-2681: C. J. M. Vermunt

Eventuele ruilgrond



Scenario 3

68: Staatsbosbeheer

69-1108: D. C. C. Schrauwen

76-1124: P. J. M. M. van de Riet

77-78-1125: A. L. G. H. Schrauwen

1708: Gemeente Moerdijk

2680-2681: C. J. M. Vermunt



Foto's van de huidige situatie



1



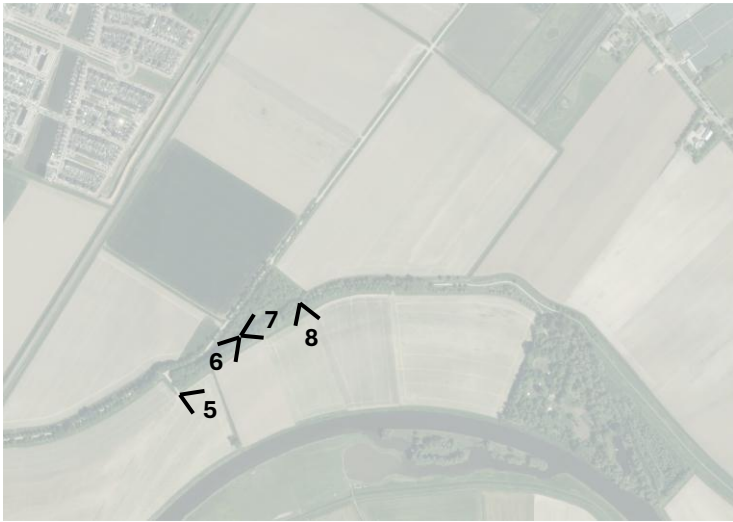
2



3



4



5



6



7



8

ontwerp

huidige situatie



landschapsonwerp



opeenvolgende landschappen

WADI LANDSCHAP



VOEDSELBOS



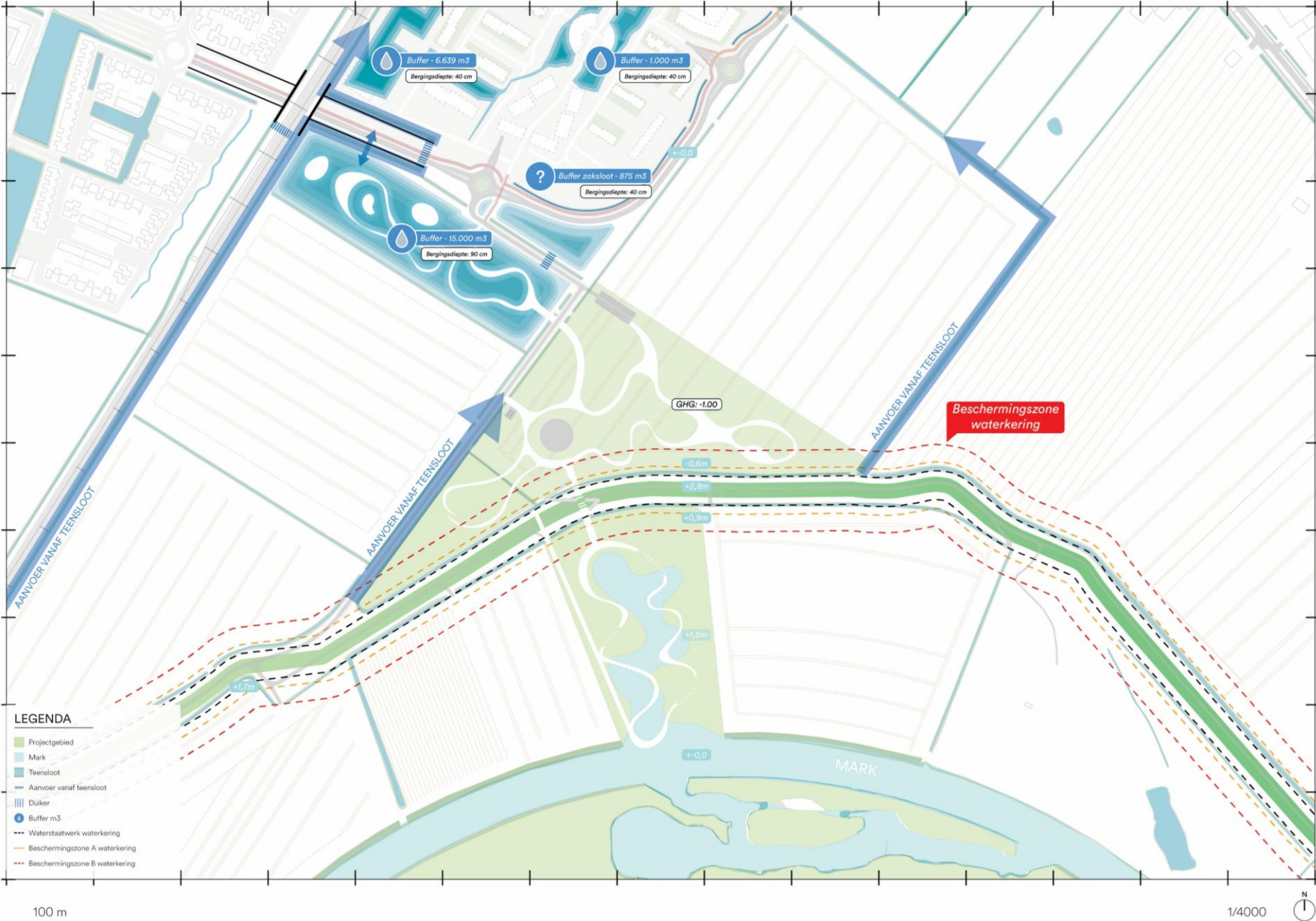
UITERWAARDE



bereikbaarheid



watersysteem



Visualisatie, Wadi Landschap



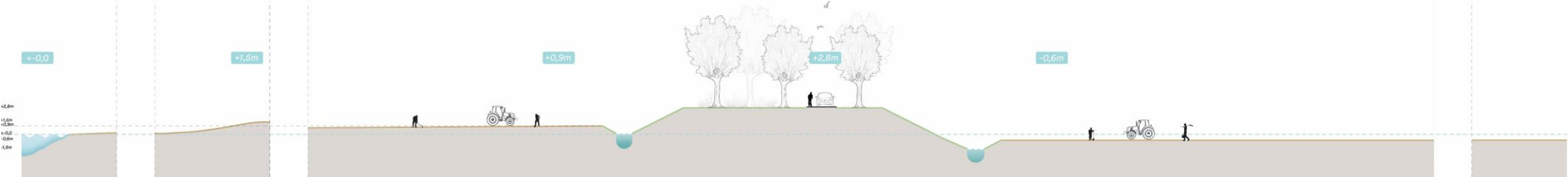
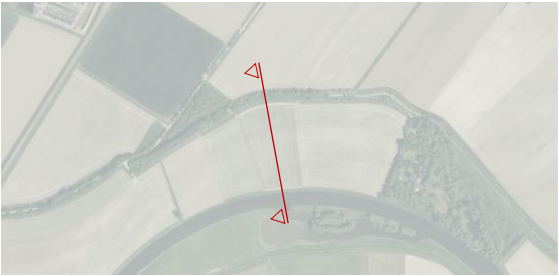
Visualisatie, Voedselbos



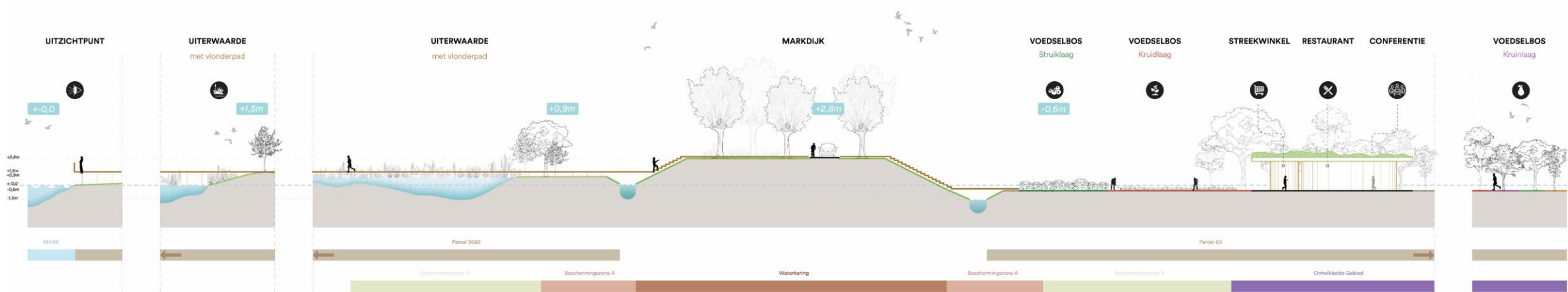
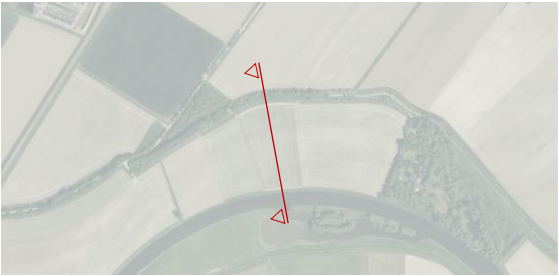
Visualisatie, Uiterwaarde

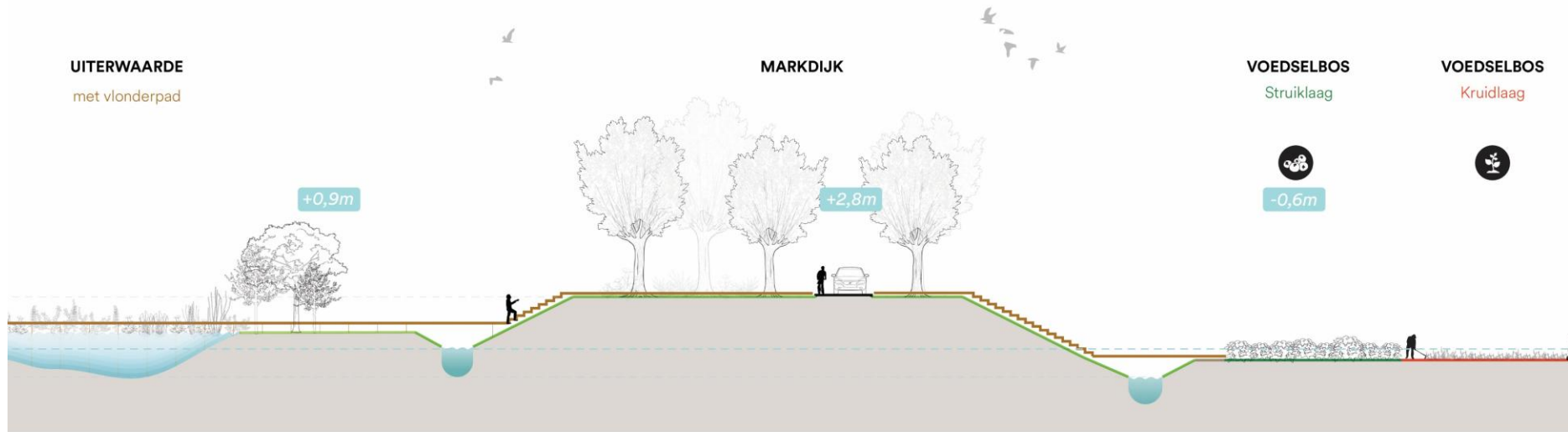


huidige profiel Markdijk



nieuw profiel Markdijk





vegetatie

ZEVENBERGEN LOKALE BOOMSOORTEN



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

1 Zwarte els

2 Populier

3 Knotwilg

4 Treurwilg

5 Zomereik

6 Haagbeuk

7 Gewone es

8 Veldesdoorn

9 Zomerlinde

10 Treurberk

10 Rode esdoorn

12 Kastanje

13 Plataan

14 Knotlinde

15 Prunus

+++

VOEDSELBOS BOOMSOORTEN



1



2



3



4



5



6



7



8

1 Walnoot

2 Appel

3 Wilde peer

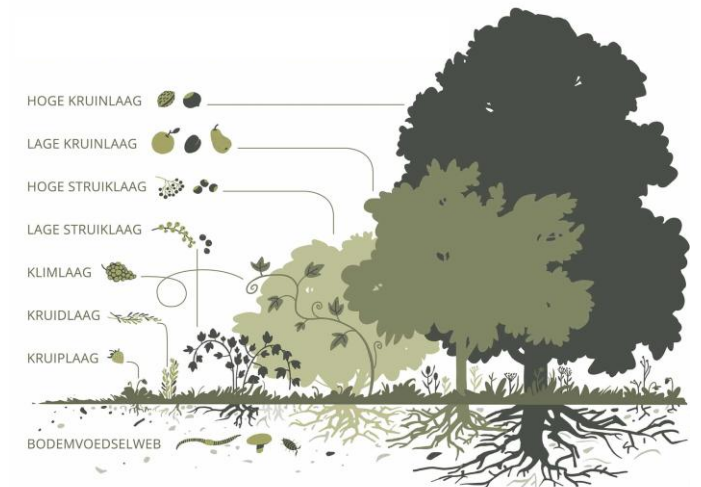
4 Kers

5 Pruim

6 Moerbei

7 Vlier

8 Linde (blad-eetbaar)



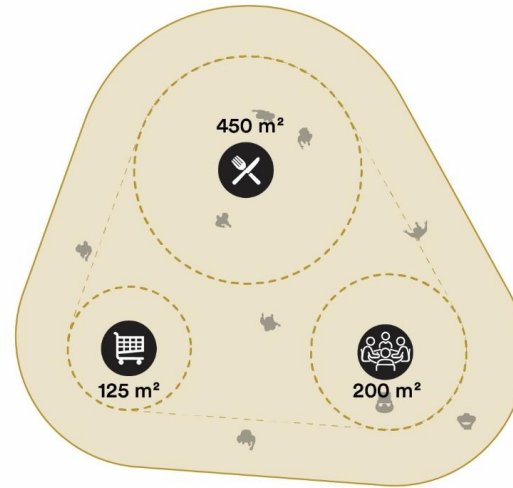
gebouwfuncties

Centraal in het gebied komt een paviljoen met publieksfunctie. Deze bestaat uit drie onderdelen:

1. Een biologisch restaurant dat gebruik maakt van producten uit het voedselbos
2. Een streekwinkel waar verse, seizoensgebonden producten uit het voedselbos worden aangeboden
3. Multifunctionele ruimte voor samenkomst (educatie, conferentie, lezingen)

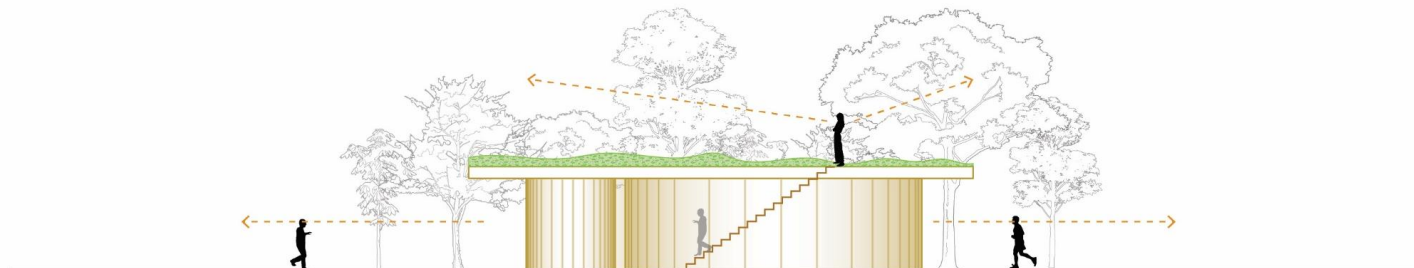
Het paviljoen is gemaakt van plantaardige materialen zoals hout, hennepvezel en biocomposiet.

Het vegetatiedak is deels toegankelijk en biedt uitzicht op de omgeving.



Totaal: 1250 m²

-  Restaurant
-  Streekwinkel
-  Conferentie



referenties

Referenties



1 Streekwinkel, 2 Voedseltuin, 3 Restaurant,
4 Workshopruimte, 5 Bezoekerscentrum,
6 Natuurspeeltuin, 7 Belevingsobjecten, 8 Accommodatie



RechtstreeX van de boer, Rotterdam

Streekwinkel



Streekwinkel Ons Erf, Udenhout

Streekwinkel



Herenboeren, meerdere locaties NL

Voedseltuin (CSA concept)

Schaal	Omschrijving	Geschatte Binnenruimte (m ²)	Opmerking
S	Eenvoudige boerderijwinkel	50–100 m ²	Familiebedrijf, directe verkoop
M	Lokale markt + kleine proeverijruimte	120–250 m ²	Gemiddeld bezoekersaantal, gelegen aan toeristische route
L	Regionaal productencentrum	300–500 m ²	Breed assortiment, bevat koelopslag, café of informatiegedeelte



Schaal	Aantal Deelnemers	Gemiddeld Oppervlak (totaal)	Oppervlak per Gezin
Standaard Herenboeren-model	150–200 gezinnen	~20 ha (200.000 m ²)	1.000 m ² /gezin
Kleinschalige variant	100–150 gezinnen	~10–15 ha	700–1.000 m ² /gezin
Uitgebreid model	250+ gezinnen	25–30 ha	1.000–1.200 m ² /gezin

Referenties



1 Streekwinkel, 2 Voedseltuin, 3 Restaurant,
4 Workshopruimte, 5 Bezoekerscentrum,
6 Natuurspeeltuin, 7 Belevingsobjecten, 8 Accommodatie



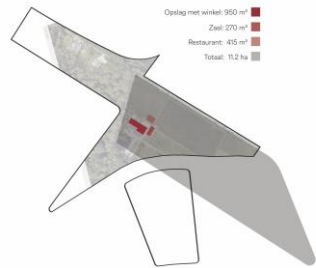
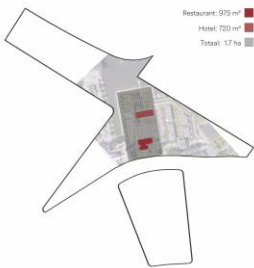
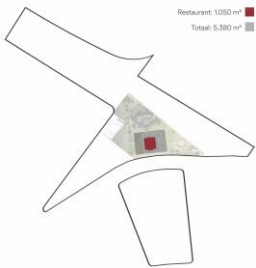
De Kas, Amsterdam
Restaurant – Farm-to-table



Villa Augustus, Dordrecht
Restaurant – Farm-to-table



Philips Tuin, Eindhoven
Voedselbos met andere functies



Referenties



1 Streekwinkel, 2 Voedseltuin, 3 Restaurant,
4 Workshopruimte, 5 Bezoekerscentrum,
6 Natuurspeeltuin, 7 Belevingsobjecten, 8 Accommodatie



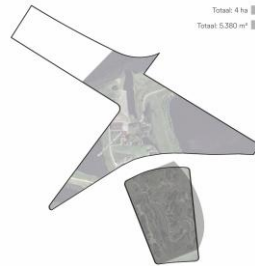
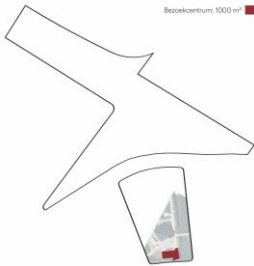
Natuurbelevingencentrum De Oostvaarders, Almere
Bezoekerscentrum



De Speeldernis, Rotterdam
Natuurspeeltuin



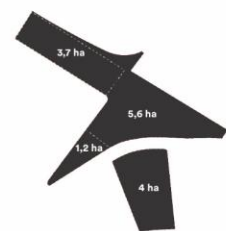
Tiengemeten Speelnatuur van OERRR, Tiengemeten
Natuurspeeltuin



Schaalanalyse referenties

De referenties laten zien hoe vergelijkbare projecten omgaan met schaal, hun relatie tot de omgeving en de manier waarop zij publieke functies vormgeven.

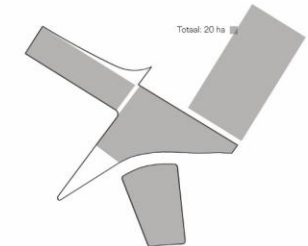
Ontwikkelingsgebied



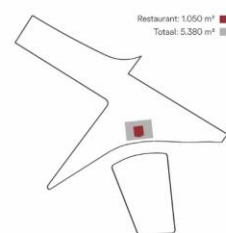
Ref 1: Streekwinkel Ons Erf



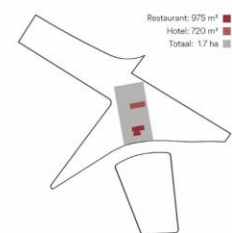
Ref 2: Herenboeren Concept



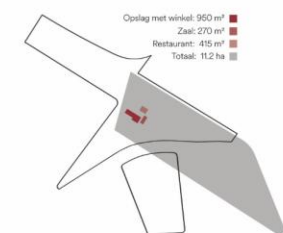
Ref 3: De Kas



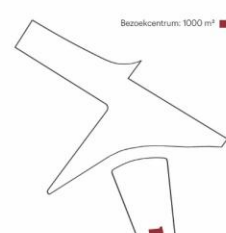
Ref 4: Villa Augustus



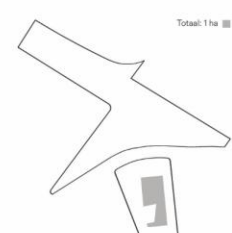
Ref 5: Philips Tuin



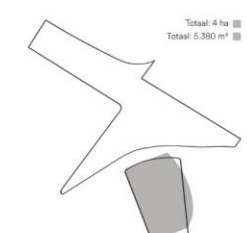
Ref 6: Natuurbelevingcentrum



Ref 7: De Speeldernis



Ref 8: Tiengemeten Speelnatuur



bijlagen



Convenant

Biobased bouwen en telen in de Regio West-Brabant

27 maart 2025



Convenant Biobased Bouwen & Telen

in de regio West-Brabant - Overzicht

De gemeenten in de regio West-Brabant stimuleren met dit convenant het biobased bouwen en het telen van vezelgewassen in onze regio.

Algemeen – pag. 5

- We werken aan een toekomstbestendige transitie in het landelijk gebied en de woningbouwopgave
- We combineren de ambities voor biobased vanuit de 'Regio Deal', 'wonen' en 'transitie landelijk gebied' om onze ambities effectiever te realiseren



Faciliteren van het aanbod – pag. 7

- Bieden van nieuwe agrarische verdienmodellen
- Versterken biodiversiteit en verantwoord landgebruik
- Vergroten grondstofzekerheid



Kennissdeling & samenwerking – pag. 8

- Met netwerken en partnerschappen bijdragen aan een ondersteunend ecosysteem voor biobased bouwen



Stimulering van de vraag – pag. 6

- Biobased materialen als duurzaam alternatief voor traditionele bouwmaterialen
- Een sterke, circulaire en lokale economie
- Een kleinere ecologische voetafdruk van de woningbouw
- Kansen creëren voor een beter woonklimaat
- Biobased materialen toepassen in utiliteitsbouw en gemeentelijke voorzieningen



Regelgeving & certificering – pag. 8

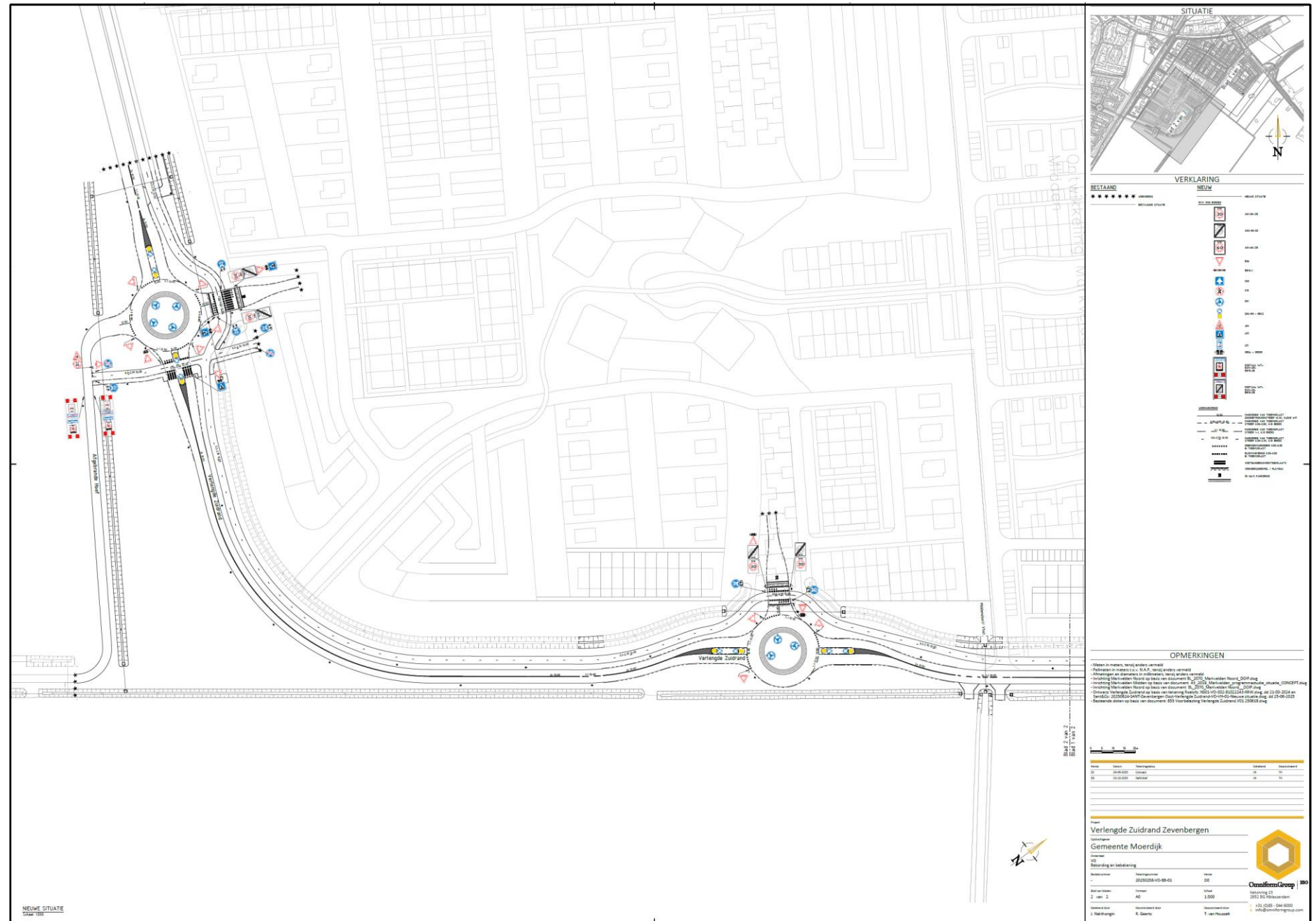
- Kansen bieden in regelgeving en certificering
- Bijdragen aan een eerlijke concurrentieomgeving voor biobased bouwen en telen

AMFIBISCHE WOONLANDSCHAPPEN AAN DE MARK EN HET ZWANENGAT

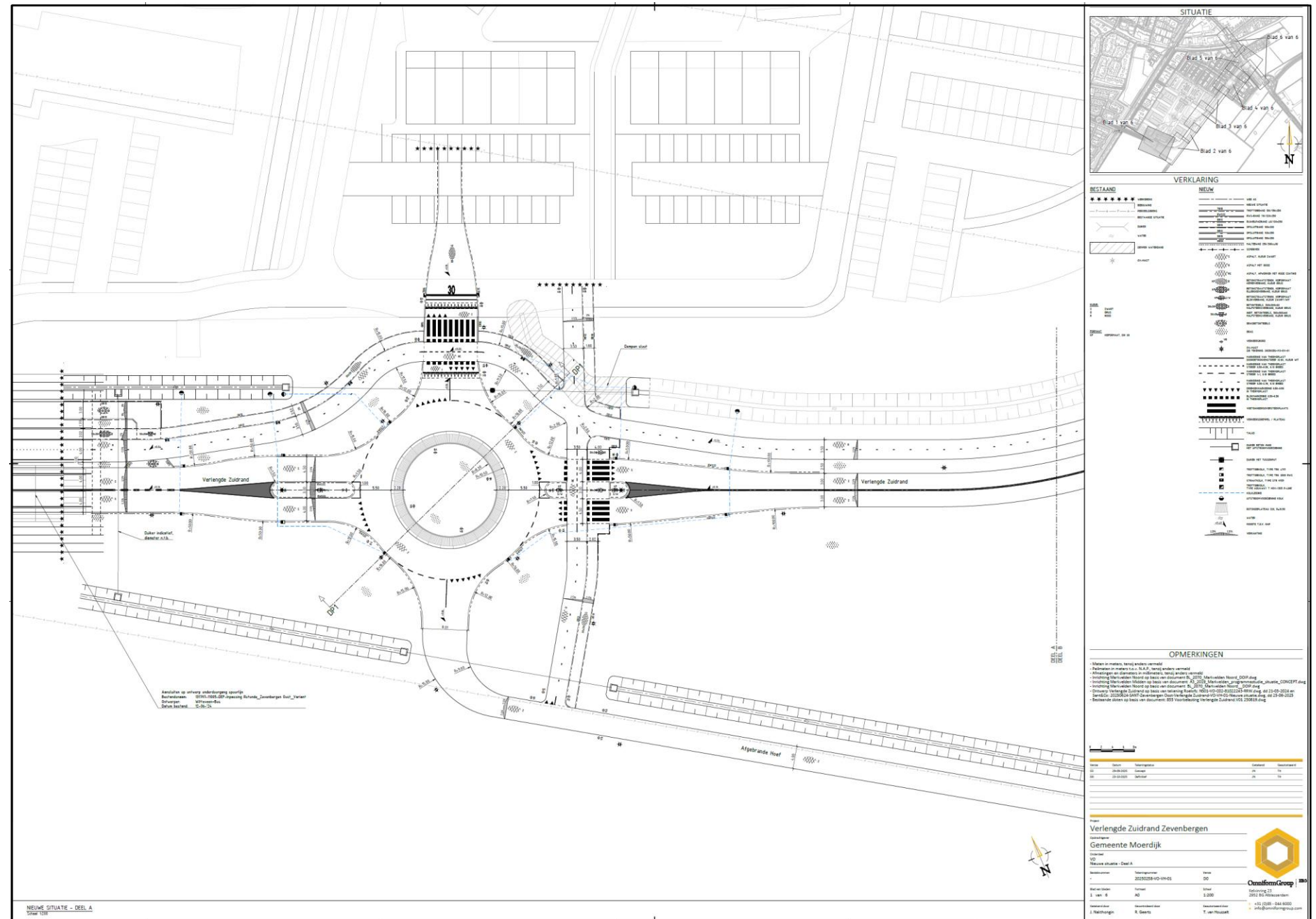
- 1 Het hogere grondwaterpeil maakt de terugkeer van het oorspronkelijk uiterwaardenlandschap mogelijk. De nieuwe natuur vormt een ideaal leefgebied voor moeras-, weide- en akkervogels, amfibieën en de otter.
- 2 Het hoge grondwaterpeil biedt kansen voor nieuwe (natte) gewassen waaronder de teelt van lisdodde, riet en wilgen.
- 3 De nieuwe woonwijk rond de Mark en het Zwangengat worden gemaakt van lokale materialen zoals riet.
- 4 Woonclusters in het amfibisch landschap vormen de overgang tussen Zevenbergen en het omliggende landschap. Kleine stroompjes verbinden de nieuwe woonwijk met het Zwanengat en de Mark.
- 5 Het amfibisch landschap biedt talloze speelaanleidingen. Kinderen kunnen naar hartenlust spelen, niet in een daarvoor bestemd speeltuintje, maar in een natuurlijke ruimte die veel aanleidingen biedt voor spel en avontuur.
- 6 Een HOV-en een snelfietsnetwerk verbinden de nieuwe woonwijk met de omliggende kernen.



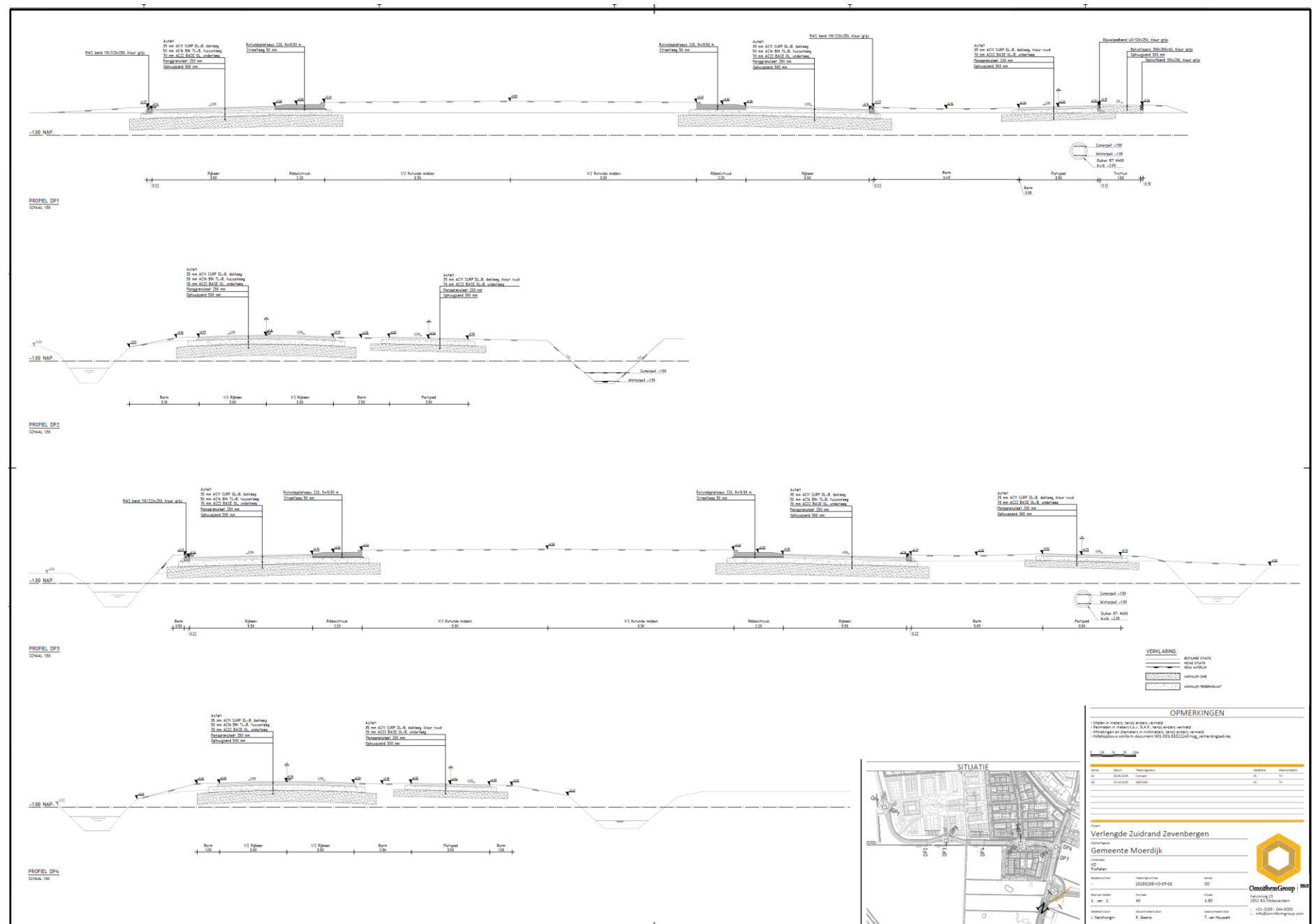
nieuwe infrastructuur



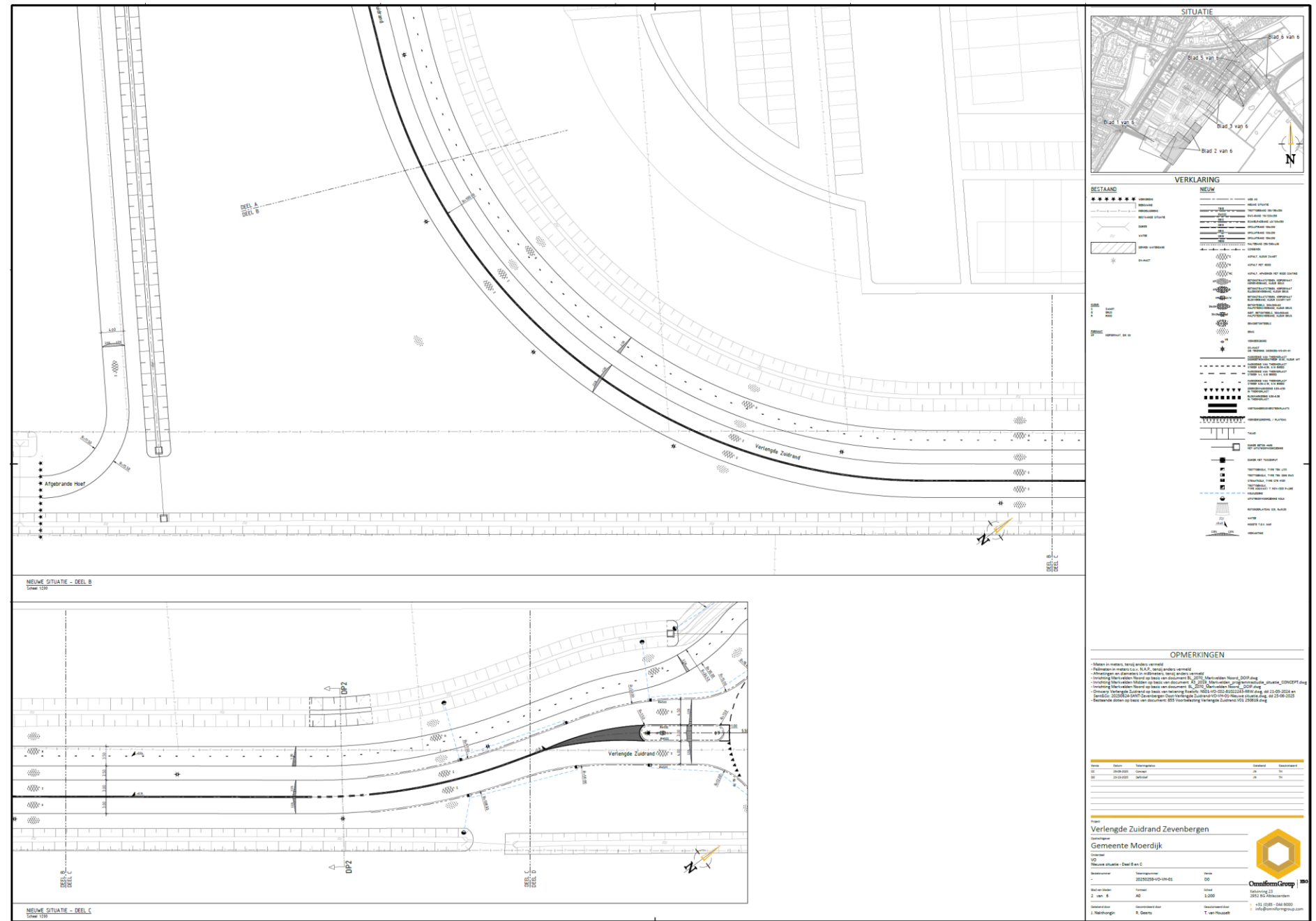
nieuwe aansluiting



nieuwe aansluiting



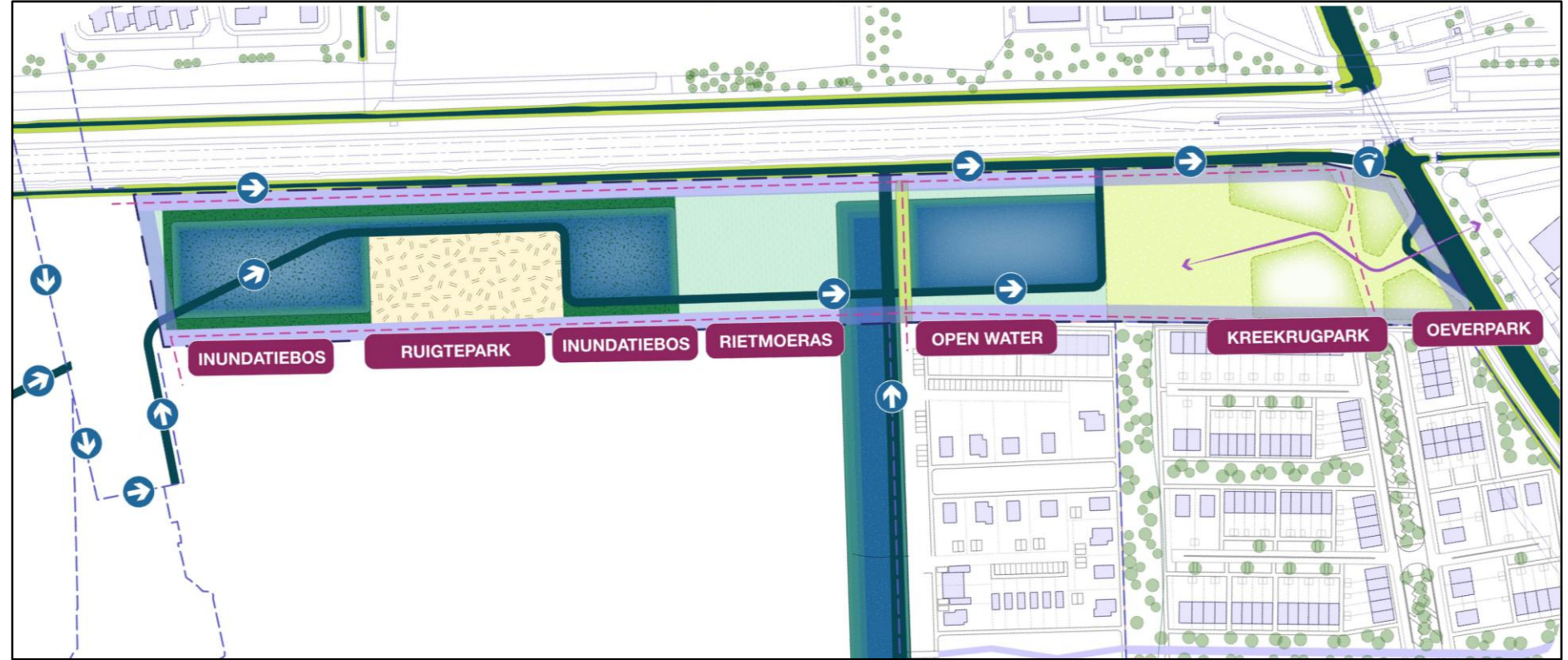
nieuwe aansluiting



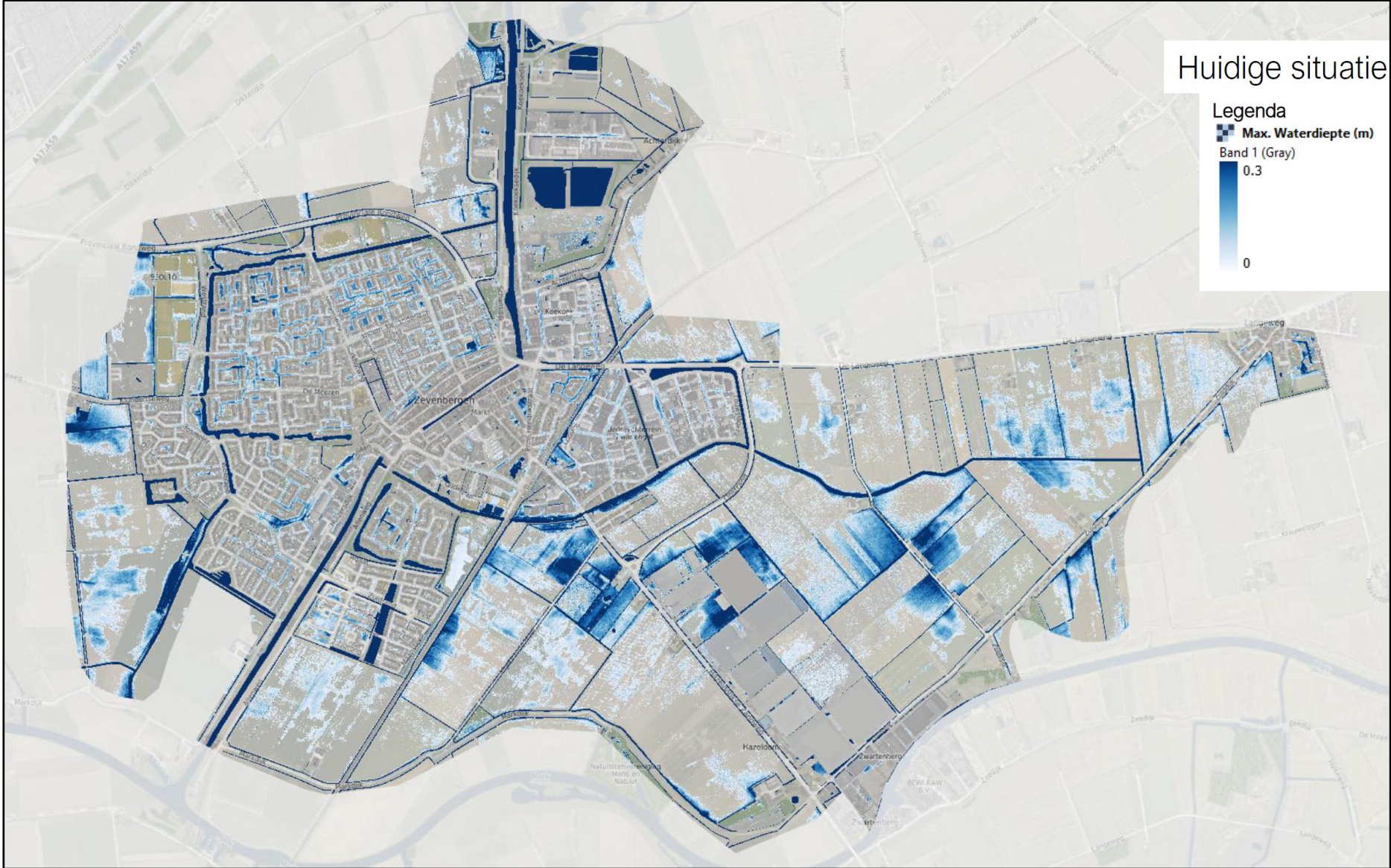
themakaart water
Zevenbergen-Oost



park Markvelden



wateropgave



wateropgave

In m3 per deelgebied



Tabel 5 Wateropgave (in m³) per deelgebied

Deelgebied	Wateropgave (m³)
Markvelden-Noord	12.888
Markvelden-Noordoost	5.160
Markvelden-Midden	3.347
Markvelden-Zuid	6.155
Markzoom	1.754
Zuidrand	835
Subtotaal	30.139
Stationsgebied	2.110
Zwanenveld-Noord	732
Zwanenveld-Zuid	5.038
Totaal Eind	38.019

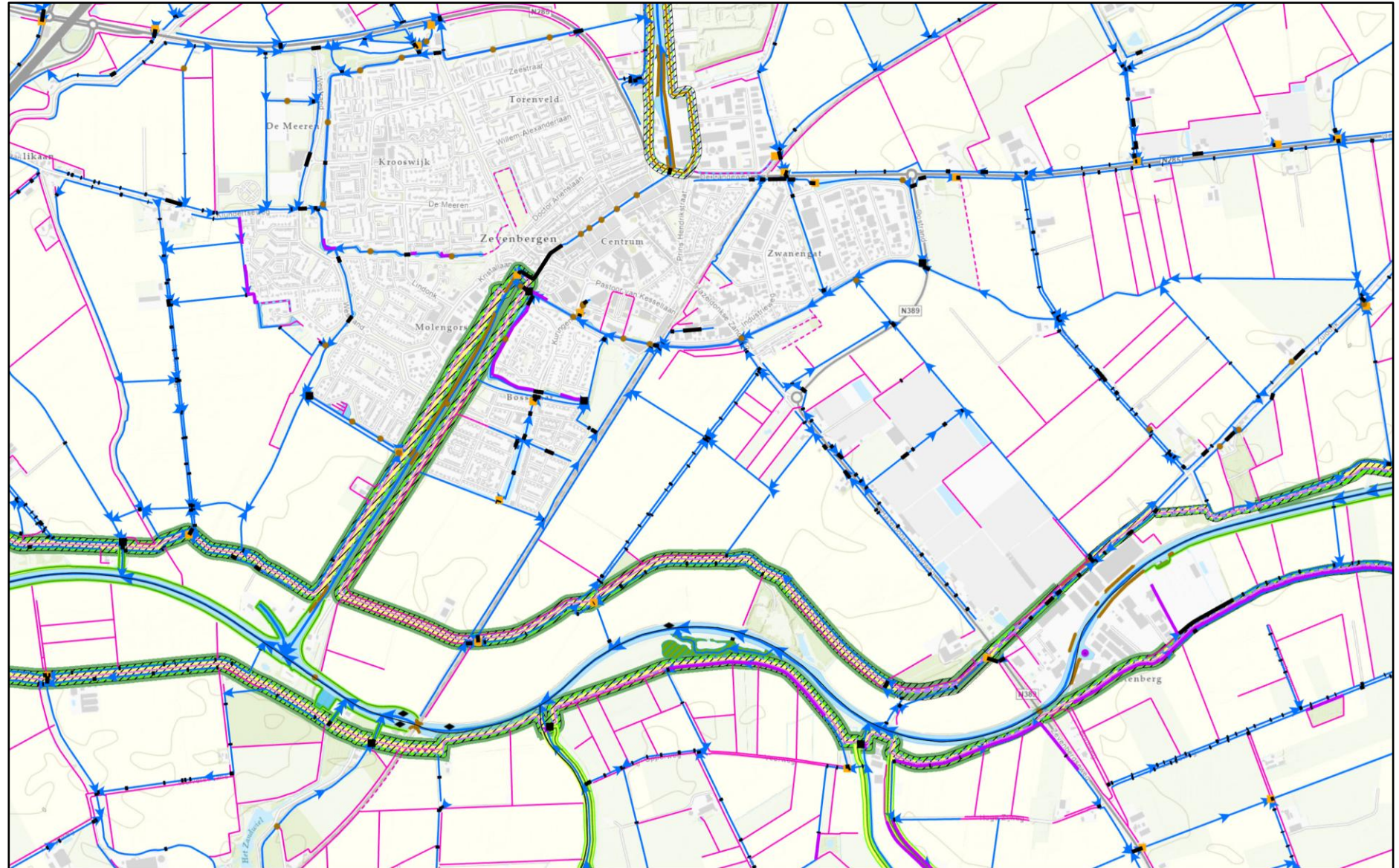
wateropgave

Qua waterberging hebben we niet meer nodig (denken we) dan perceel 1708 en een stuk je N49. De opgave is 15.000 m³ berging voor dit gebied met een GHG van -1,0m NAP en een maximale hoogte van -0,6 m NAP is de berging maximaal 40 cm. Misschien moet je dan een iets te vierkant bak maken om dat te halen, als dat niet gewenst is dan kunnen er andere percelen worden betrokken, maar dan wel bij voorkeur dicht tegen de ontwikkeling aan. Een beetje berging extra kunnen we ook wel binnen de ontwikkeling kwijt.



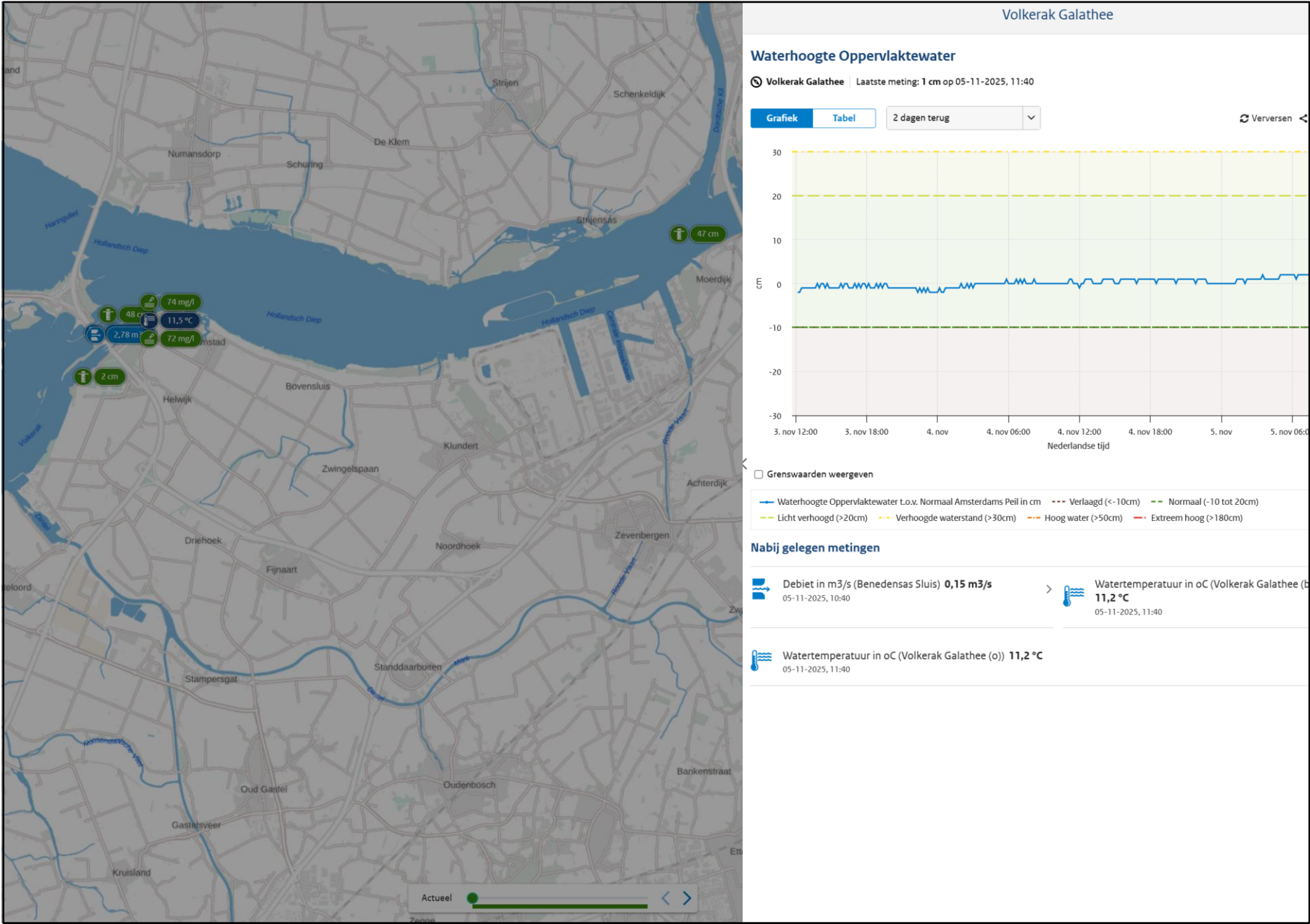
Figuur 15 Wateropgave (W) en waterberging (B) na Fase 5

beschermingszones van de Markdijk



waterhoogte

Hoewel er geen sprake is van getij, kan het waterpeil licht variëren door grondwaterinvloeden en externe factoren. Deze fluctuaties zijn echter minimaal en beïnvloeden het systeem slechts in beperkte mate.



Colofon

Datum 15 december 2025

Opdrachtgever Gemeente Zevenbergen

Ontwerp Studio Marco Vermeulen
Team: Marco Vermeulen
Irem Toumay

Met dank aan alle betrokkenen, waaronder:

Bas Hendrixx (Gemeente Moerdijk)

Marty Braat (Gemeente Moerdijk, senior adviseur water en klimaat)

Patrick de Rooij (senior beleidsmedewerker, Brabantse delta)

Dyanne Schrauwen (plaatselijke agrarier en grondbezitter)

Joost Frijters (directeur gebiedsontwikkeling Moerdijk)

Natasja Rijdsdijk (Brabantse delta)

Irene van der Staak - Hulleman (programmaleider water bodem sturend, Provincie Noord-Brabant)

Beeldverantwoording:

Alle beelden zijn gemaakt door Studio Marco Vermeulen tenzij anders aangegeven. Afbeeldingen mogen gebruikt worden onder voorwaarde van naamsvermelding van de maker.

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

smv

studiomarcvermeulen
architectuur stedenbouw landschap onderzoek

Maaskade 97b | 3071 NG Rotterdam | 0102250030
studio@marcovermeulen.nl | www.marcvermeulen.nl