Welstandscriteria

Markvelden-Noord Zevenbergen

Fase 2 & Fase 3

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Moerdijk d.d. 29/10/2026

mij bekend,
de raadsgriffier,

MOERDIJK

Inhoud

1. Ligging....2
2. Gebiedsbeschrijving....2
3. Welstandscriteria....3
3.1. Criteria geldend voor deelgebied 1 t/m 5....3
3.2. Criteria geldend voor deelgebied 6....4



Projectlocatie Markvelden Noord Zevenbergen

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

De welstandscriteria voor fase 2 en 3 sluiten aan bij de methodiek die voor fase 1 van Markvelden Noord is toegepast.

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. niet aan welstandsbeoordeling worden onderworpen. Daardoor kunnen woningen efficiënter en sneller worden ontworpen en gerealiseerd.

Voor het gehele gebied zoals gemarkeerd met een rood figuur 1 hieronder geldt welstandsniveau 1. Ook de zes deelgebieden (in blauw en roze gemarkeerd) zijn in figuur 1 aangegeven.



Figuur 1: Werkingsgebied (in rood) en deelgebieden (blauw en roze gemarkeerd) beschreven welstandscriteria

Bij dit document hoort een bijlage genaamd "Materialenbijlage behorende bij welstandgebiedscriteria fase 2 en 3 Markvelden Noord Zevenbergen" die de toegestane toepasbare gebiedspecifieke materialen toont. In deze bijlage zijn combinaties van gebiedsspecifieke materialen en baksteentypes opgenomen die waarborgen dat die eerder beschreven doelen gehaald zullen worden.

3.1. Criteria geldend voor deelgebied 1 t/m 5

1. Alle daken per deelgebied:

   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 genummerd (1 t/m 8) in de materialenbijlage mag slechts in 1 deelgebied (zie figuur 1) worden toegepast. Sommige gebiedspecifieke materialen kennen varianten die zijn aangegeven met een letter achter het combinatie nummer (bijv. 1a, 2d of 3b). Als er meerdere varianten zijn dan mag slechts 1 van die varianten worden toegepast in het totale werkingsgebied zoals aangegeven in figuur 1. Dus niet 2a in een deelgebied EN 2c in een ander deelgebied.

4. Bij elk gebiedspecifieke materiaal hoort een specifiek type baksteen (2e kolom materialenbijlage), alleen dit type mag in combinatie met het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal worden toegepast. Als er bij een gebiedspecifiek materiaal meerdere typen baksteen worden vermeld dan mag slechts 1 van de in vermelde typen baksteen worden toegepast.

5. 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.

6. Alle gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij-, uit- of aanbouwen, op de locatie (zie figuur 2) gemarkeerd met een zwarte rechthoek, zijn volledig bedekt met een gebiedspecifiek materiaal zoals aangegeven in de materialenbijlage. Hierbij dient criterium 3 in acht genomen te worden. De in de kolom 2 van de materialenbijlage beschreven baksteentypen zijn hier niet toepasbaar/toegestaan.

7. De op de markering gevellijn (zie figuur 3) 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 2, zijn voor een minimaal 50% bedekt met het gebiedspecifieke materiaal zoals aangegeven in materialenbijlage. Het overige gevelmateriaal, bestaat uit baksteen zoals vermeld in materialenbijlage bij het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal. Hierbij dienen criteria 3 en 4 in acht genomen te worden.

8. De op de markering gevellijn (zie figuur 3) gerichte gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij,-uit- of aanbouwen op locaties die niet gemarkeerd zijn zoals beschreven in criteria 6 en 7, moeten voor een in punt 9 beschreven percentage bedekt zijn met een gebiedspecifiek materiaal zoals aangegeven in tabel 1. Het overige gevelmateriaal (uitgezonderd gevelopeningen) bestaat uit baksteen zoals vermeld in de materialenbijlage bij het bijbehorende gebiedspecifieke materiaal. Hierbij dienen criteria 3 en 4 in acht genomen te worden.

9. De toepassing van het in punt 3 beschreven gebiedspecifieke materiaal moet voor het totaal van de in punt 8 beschreven gevels gemiddeld minimaal 25 % zijn. Per deelgebied 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).

3.2. Criteria geldend voor deelgebied 6

1. Alle daken per deelgebied:

   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. Erfafscheidingen die grenzen aan de markering gevellijn (figuur 3), uitgezonderd indien het de zijde van de voorgevel betreft, zijn uitgevoerd in:

   a. hetzij in baksteen die ook voor het hoofdgebouw wordt gebruikt (indien hier sprake van is);

   b. hetzij in een open rasterwerk waar groen tegenop kan groeien;

   c. hetzij in een combinatie van het beschrevene onder a of b;

4. De gevels (uitgezonderd gevelopeningen) van het hoofdgebouw en daaraan vastzittende bij-, uit- of aanbouwen, bestaan volledig uit 1 type baksteen.

5. De op de markering gevellijn (zie figuur 3) gerichte gevels van aaneengebouwde woningen 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 de materialenbijlage een ruime keuze aan combinaties van specifieke materialen en bijbehorende passende baksteentypes.



Figuur 2: Specifieke uitwerkingsaanduidingen



Figuur 3: Gevellijn aangegeven in rood