MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	1 oktober 2026
Datum raadsbehandeling	29 oktober 2026
Zaaknummer	1953614
Onderwerp	Welstandsgebiedscriteria Markvelden Noord Zevenbergen fase 2 en 3

Voorgesteld besluit

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

Publiekssamenvatting

Markvelden Noord is een deellocatie van de woningbouwontwikkeling Zevenbergen Oost. De welstandgebiedscriteria die op dit moment voor de fasen 2 en 3 binnen de deellocatie gelden zijn gericht op de huidige functie: agrarisch buitengebied. Daarom is het noodzakelijk nieuwe welstandscriteria voor dit gebied 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. De welstandscriteria voor fase 2 en 3 van deze ontwikkeling sluiten aan bij de opzet van de al vastgestelde welstandscriteria voor fase 1 van deze ontwikkeling.

Inleiding

Markvelden Noord is een deellocatie van de woningbouwontwikkeling Zevenbergen Oost. De welstandgebiedscriteria die op dit moment voor deze deellocatie gelden zijn gericht op de huidige functie: agrarisch buitengebied. Daarom is het noodzakelijk nieuwe welstandscriteria voor dit gebied 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 voor materialen en kleuren zodat er geen onnodige druk komt op de functionaliteit, betaalbaarheid en maakbaarheid van de toekomstige woningen.

Argumenten

De welstandgebiedscriteria dragen bij aan een eigen identiteit van deze fasen van de ontwikkeling Markvelden Noord. Zowel binnen Zevenbergen als binnen de regio. Net zoals voor de voorgaande fase 1 is er voor fasen 2 en 3 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 de ontwikkelaar al vroegtijdig exact weet waar men aan toe is voor het aspect welstand.

Kanttekeningen en risico's
De criteria zijn in overleg met de ontwikkelende partijen van Markvelden Noord ook wel bekend onder de naam 'Markant'.

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 Noord Zevenbergen fase 2 en 3
Bijlage 2: Materialenbijlage behorende bij welstandgebiedscriteria fase 2 en 3 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, 15 september 2026
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,



S. Elseman
Gemeentesecretaris



A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 29 oktober 2026

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2026;

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

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

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

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 29 oktober 2026

H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke
Griffier	Voorzitter