

de start _____ van iets moois



00st
ZEVENBERGEN

de start van iets moois



“In Zevenbergen-Oost krijgt iedereen de ruimte om op zijn eigen manier te wonen.”

De volgende stap

Dit is een bijzondere uitgave over wonen in Zevenbergen-Oost. Een stadsdeel dat de komende jaren uitgroeit tot een levendige, groene en toekomstgerichte woonomgeving. Waar we niet alleen bouwen aan huizen, maar aan een gemeenschap. Aan buurten waar mensen elkaar kennen, kinderen veilig buiten kunnen spelen en iedereen op zijn eigen manier kan wonen.

In Zevenbergen-Oost krijgt iedereen de kans om zijn of haar woonwens waar te maken. Of je nu wilt huren, kopen of zelf bouwen; het kan hier allemaal. Elke buurt heeft zijn eigen sfeer en karakter, zodat iedereen zich thuis kan voelen. Van het levendige Stationshart tot de rustige, groene omgeving in Markvelden: Zevenbergen-Oost biedt het beste van twee werelden.

Met de kleinste wijk in het hart van Markvelden zetten we nu een volgende stap. Markvelden-Midden wordt een wijk die ruimte, rust en natuur combineert met eigentijds wooncomfort. Hier kunnen bewoners hun eigen droomhuis realiseren, midden in het groen en dichtbij de voorzieningen van Zevenbergen. We bouwen hier duurzaam en toekomstbestendig, dat doen we met oog voor energie, klimaat en leefkwaliteit.

Zevenbergen-Oost is daarmee meer dan een bouwproject. Het is een plek waar we samen werken aan de toekomst van onze gemeente. Een toekomst waarin wonen, ontmoeten en genieten hand in hand gaan. Ik ben trots op wat we hier samen realiseren en nodig u van harte uit om in deze brochure verder te ontdekken wat Zevenbergen-Oost, en Markvelden-Midden in het bijzonder, u te bieden heeft.

de start van iets moois.

Danny Dingemans
Wethouder Wonen
Gemeente Moerdijk

hallo _____ nieuw begin

Zevenbergen is een stad met geschiedenis, karakter en een levendig centrum waar mensen elkaar al generaties lang ontmoeten. Een plek met alles binnen handbereik: fijne winkels, horeca, scholen, een cultureel hart en een uitstekende ligging tussen Rotterdam, Dordrecht, Breda en zelfs Antwerpen.

Dankzij het straks vernieuwde Stationshart, de directe treinverbindingen en snelle fiets- en wandelroutes is Zevenbergen een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.

En juist hier ontstaat nu ruimte voor een nieuw hoofdstuk: Zevenbergen-Oost. Waar de bestaande stad overgaat in het landschap, groeit een moderne, groene en toekomstgerichte woonwijk. Het Stationshart vormt daarbij de natuurlijke schakel. Het verbindt het vertrouwde Zevenbergen met de nieuwe wijken die straks de contouren van de stad uitbreiden. Van hieruit waaieren de buurten als logisch geheel uit.

In Zevenbergen-Oost is veel aandacht voor diversiteit in wonen: rustige groene buurtjes, levendige woonstraten, ontmoetingsplekken en ruimte voor gezinnen, starters, doorstromers en senioren.

Of je nu wil huren, kopen of zelf je eigen woning wil bouwen op een van de kavels. Hier krijgt iedereen de ruimte om op zijn eigen manier te wonen.

Elk woongebied heeft zijn eigen sfeer, maar allemaal delen ze dezelfde visie: verbinding, kleinschaligheid, ruimte en een warm buurtgevoel. Hier ontstaat een stadsdeel dat meebeweegt met de stad, maar waar je altijd het gevoel houdt dat je thuis komt.



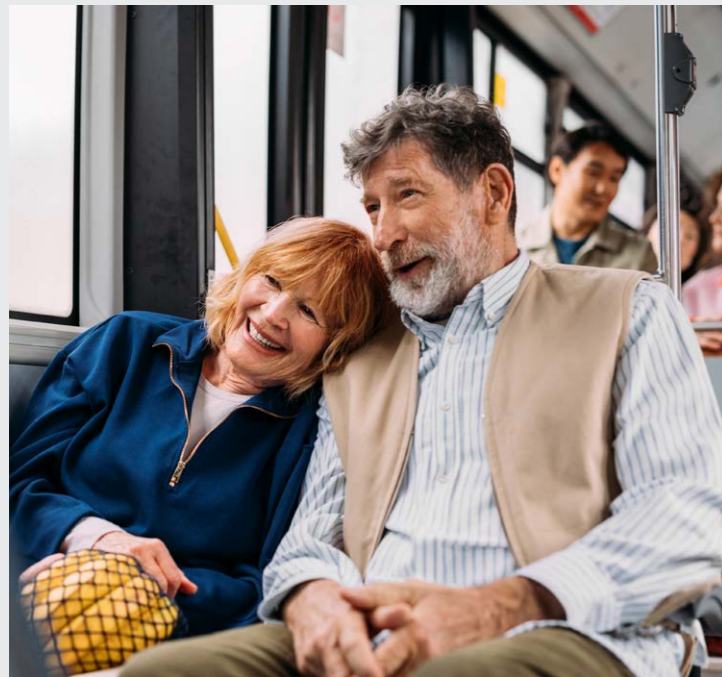
Markvelden

hallo_
buiten



Stationshart

hi_
stad



Zwanenveld

hoi_
toekomst



Zevenbergen-Oost

Zevenbergen-Oost bestaat uit drie woongebieden die samen één nieuw stadsdeel vormen: Markvelden, het Stationshart en Zwanenveld. Elk gebied heeft zijn eigen karakter, kwaliteiten en woonbeleving.

hallo_ buiten

In Markvelden woon je straks écht tussen het groen. De natuur slingert langs de buurten, met water, wandelpaden en ruimte om te spelen, ontmoeten en ontspannen. Hier woon je ruim, rustig en met volop privacy, maar altijd met de voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Markvelden bestaat uit drie wijken: Markant, Markvelden-Midden en Zuid. Elk met een eigen sfeer en ruimte voor vrijstaande woningen, kavels, gezinswoningen en sociale verbinding. Dit is het deelgebied waar Zevenbergen-Oost begint te leven.

hi_ stad

Het Stationshart is het meest stedelijke deel van Zevenbergen-Oost. Een levendig gebied waar wonen, reizen, ontmoeten en voorzieningen samenkomen. Dankzij de vernieuwde stationsomgeving, goede busverbindingen en snelle treinroutes naar Breda, Dordrecht en Rotterdam, reis je straks moeiteloos elke kant op.

Rondom het station ontstaat een moderne, lichte en groene wijk met appartementen, voorzieningen en fijne routes naar het bruisende centrum van Zevenbergen. Stationshart vormt letterlijk én figuurlijk de schakel tussen het Zevenbergen dat je kent en het nieuwe Zevenbergen-Oost.

hoi_ toekomst

Voor het gebied Zwanenveld zijn er op dit moment nog geen plannen. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om dit gebied te gaan ontwikkelen als onderdeel van Zevenbergen-Oost. Als dat doorgaat, wordt ook dit een rustige woonbuurt met een vriendelijk karakter. Een plek waar je veilig kunt wandelen, waar kinderen spelen in het groen en waar je gemakkelijk contact maakt met je buren.

Landschap

Zevenbergen-Oost groeit niet op een lege plek. Het gebied waar straks wordt gewoond, bewogen en geleefd, is gevormd door water, bodem en tijd. Dat landschap is geen bijzaak, maar het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Zevenbergen-Oost.

Dit deel van Zevenbergen ligt op de overgang van oude polders naar het hogere dekzandlandschap. Daardoor is het gebied minder groots en open dan je misschien verwacht, maar juist afwisselend. Met waterlopen, bomenrijen en oude routes die het landschap structuur geven. Geen strak ontworpen raster, maar een gebied met karakter.

Water als rode draad

Water speelt hierin een belangrijke rol. De Mark, het Zwanengat en de Roode Vaart lopen al generaties lang door het gebied en blijven ook in de toekomst zichtbaar aanwezig. Ze vangen water op bij hevige regen en zorgen tegelijk voor groen, rust en verkoeling. Langs de oevers ontstaat ruimte voor riet, gras en struiken, waar natuur en landschap samenkomen.

Naast water zijn het de oude lijnen die het gebied herkenbaar maken. Wegen, kades en driften die al eeuwenlang door het landschap lopen, blijven richtinggevend.

Ze zorgen voor samenhang en maken het gebied logisch en overzichtelijk. Je voelt intuïtief hoe het landschap in elkaar zit.

Afwisseling van open en groen

Kenmerkend voor Zevenbergen-Oost is de afwisseling. Open zichtlijnen over de polder worden afgewisseld met groene zones en beschutte plekken. Die variatie maakt het gebied prettig om in te verblijven en aantrekkelijk voor planten en dieren.

In Zevenbergen-Oost volgt wonen het landschap. Water, groen en bestaande structuren bepalen waar ruimte is en hoe het gebied wordt ingericht. Zo ontstaat een woonomgeving die niet alleen nu prettig is, maar ook in de toekomst zijn kwaliteit behoudt.

Zevenbergen-Oost groeit met het landschap mee, en dat voel je straks elke dag.

Wist je dat?

Langs het water is plek voor de otter, langs groene lijnen voor de meervleermuis. In het kleinschalige landschap vinden ook de patrijs, haas en het oranjetipje hun plek.

Markvelden

Markvelden is de plek waar Zevenbergen-Oost echt vorm begint te krijgen. Waar de open ruimte van het landschap overgaat in groene, rustige woonbuurten en waar de eerste contouren zichtbaar worden van hoe dit nieuwe stadsdeel gaat leven.

Dit gebied bestaat uit drie wijken, een uitloopgebied Markzoom en Park Markvelden. Samen vormen ze een ruim en vriendelijk woongebied met doordachte zichtlijnen, brede groenzones, water, speelplekken en rustige woonpaden die door het hele gebied heen slingeren.

Rust, ruimte en groene structuur

Markvelden is ontworpen met veel aandacht voor het landschap. Groenzones verbinden de buurten onderling en zorgen tegelijk voor waterberging en een prettige leefkwaliteit. De wijk voelt daardoor open en licht. Je woont buiten in de natuur, maar altijd met de nabijheid van het station, het centrum en sociale voorzieningen.

De buurten worden autoluw ingericht. Dat betekent dat veel woningen aan groene, voetgangsvriendelijke paden liggen en dat parkeren vooral aan de achterzijde van de woningen gebeurt.

Zo ontstaat een rustige, veilige woonomgeving waar kinderen kunnen spelen en burens elkaar makkelijk ontmoeten.

Een buurt die meegroeit met jou

Of je nu een eerste huis bouwt of juist meer ruimte zoekt, Markvelden biedt allerlei mogelijkheden. Uiteraard kavels maar denk ook aan gezins- en levensloopbestendige woningen. Het komt hier allemaal samen op een plek die bewust is opgezet voor diversiteit en een warm buurtgevoel.

Vooruit denken: duurzaam & toekomstbestendig

Markvelden wordt een moderne plek die klaar is voor de toekomst. Groen speelt een hoofdrol, woningen zijn energiezuinig en de buurten zijn klimaatadaptief ontworpen. Het vele groen, de wateropvang en de slimme indeling dragen bij aan een gezonde en comfortabele woonomgeving.

hallo —
buiten

Van stad naar buiten leven

Markvelden is meer dan een plek op de kaart. Het is een woongebied dat stap voor stap tot leven komt. Waar Zevenbergen overgaat in het landschap, ontstaat nu ruimte voor wonen, groen en ontmoeting. Hier wordt gebouwd met aandacht voor wat er al is en voor wat hier straks kan groeien.

Aan de noordelijke rand van Markvelden, direct grenzend aan de Hazeldonkse Zandweg, ontstaat Markant. Een wijk met een uitgesproken karakter, waar verschillende buurtjes samenkomen en waar architectuur zichtbaar verschilt per straat. Zo vormt Markant een levendig begin van Markvelden.

Passende overgang

Wie verder het gebied in loopt, voelt de rust en natuur langzaam naar zich komen. De bebouwing wordt rustiger, de ruimte opener. Richting Markvelden-Zuid sluiten de woonwijken vanzelfsprekend aan op het groen en ontstaat een meer ontspannen woonomgeving, met aandacht voor kleinschaligheid en buiten leven. Zo vormt Markvelden een passende overgang van stad naar landschap.

Markvelden-Midden

Midden in dit geheel ligt de kleinste wijk van de drie woonwijken. En misschien wel de groenste wijk waar wonen en

ontmoeten samenkomen en bewoners de ruimte krijgen om hun eigen woning vorm te geven. Autovrije groenzones, korte looproutes en woningen die uitkijken op het groen zorgen hier voor een overzichtelijke en vertrouwde sfeer, midden in het grotere geheel van Markvelden.

Park Markvelden

Een belangrijke rol in het gebied is weggelegd voor Park Markvelden. Als groen hart van Markvelden verbindt het park de verschillende buurten met elkaar. Het is een plek om te wandelen, spelen en ontspannen, maar vervult tegelijk een essentiële functie. Bij hevige regen vangt het park water op, het biedt ruimte aan planten en dieren en vormt een natuurlijke buffer tussen het spoor en de woonwijken. Zo draagt het park bij aan rust, veiligheid en biodiversiteit in het dagelijks leven.



Dichtbij de natuur

Langs de randen van Markvelden loopt de woonwijk over in Markzoom. Dit uitloopgebied vormt de overgang naar het open landschap en de Mark. Wandel- en fietsroutes maken het eenvoudig om vanuit de wijk het buitengebied in te lopen. Zo blijft het landschap altijd dichtbij, en voelt Markvelden verbonden met zijn omgeving.

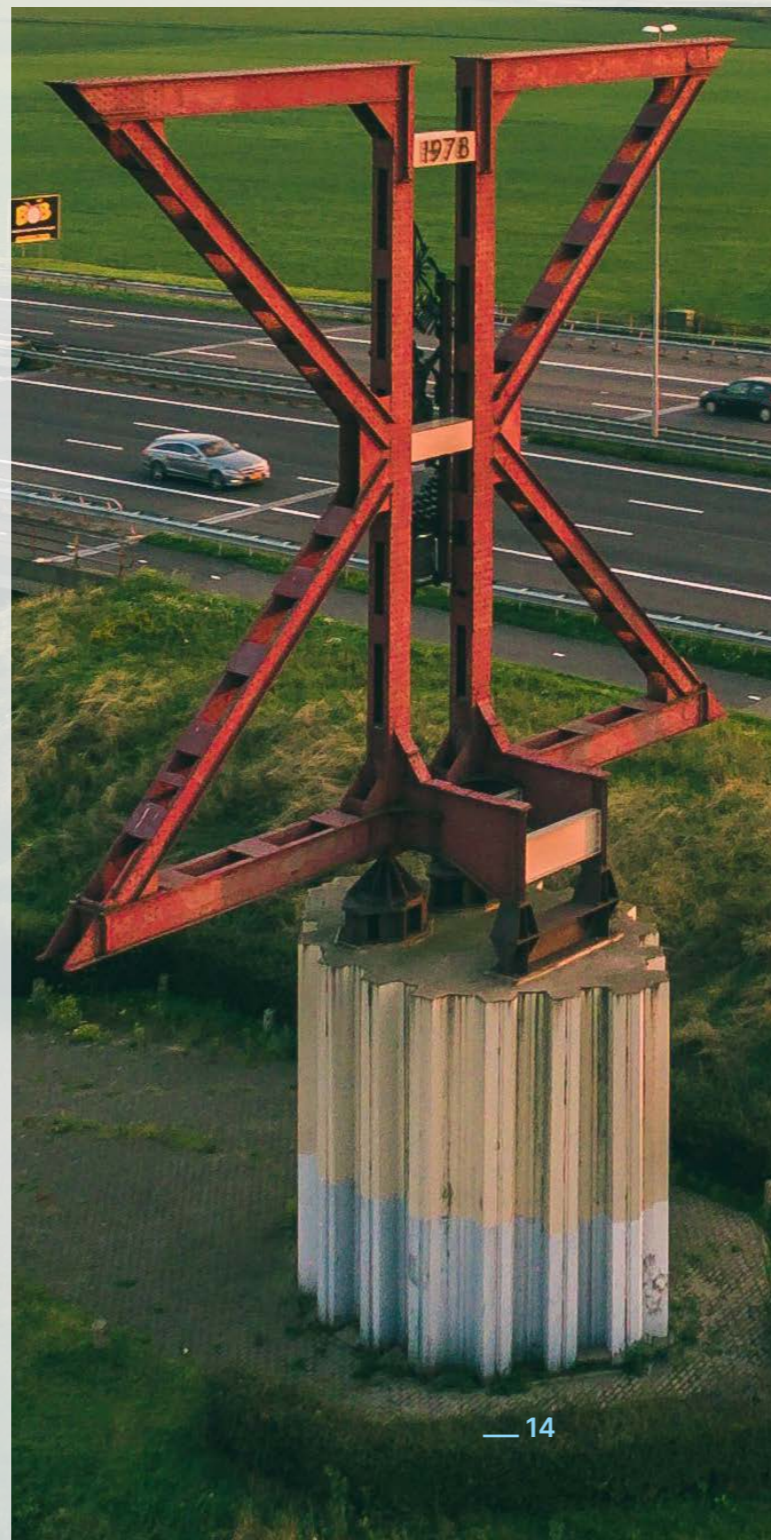
Een verleden onder onze voeten

Wie vandaag langs de velden van Markvelden loopt, ziet vooral rust en ruimte. Een groen veld aan de rand van Zevenbergen, klaar voor iets nieuws. Maar wat je niet ziet, is wat er onder de grond ligt. Daar zit een verleden dat nog altijd meetelt.

In het najaar van 1944 was het hier allesbehalve rustig. Zevenbergen lag in een belangrijk gebied tijdens de bevrijding van West-Brabant. Door de ligging bij waterwegen, spoorlijnen en routes richting het noorden was de omgeving strategisch van groot belang. Er werd gevochten, geschoten en gebombardeerd. En niet alles wat toen werd afgevuurd, kwam tot ontploffing.

Is de grond veilig?

Die geschiedenis zit, ruim tachtig jaar later, nog steeds in de bodem. Voordat in Markvelden gebouwd kan worden aan een nieuwe woonwijk, moest daarom eerst één vraag worden beantwoord: is de grond veilig? In de zomer van 2025 voerde Den Ouden Bodac, in opdracht van de gemeente, een uitgebreid onderzoek uit naar nietgesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Een noodzakelijke stap, want oude munitie kan ook na tientallen jaren nog gevaarlijk zijn.



Waarom juist hier?

In oktober en november 1944 schoof het front langzaam op. Geallieerde troepen rukten op vanuit het zuiden, terwijl Duitse eenheden probeerden belangrijke routes zo lang mogelijk te verdedigen. In en rond Zevenbergen werd zwaar materieel ingezet, werden stellingen aangelegd en vond artillerievuur plaats.

Niet elke granaat ontplofte. Sommige verdwenen simpelweg in de grond. Onzichtbaar, maar niet onschadelijk.

“Wat voor de meeste mensen een gewoon grasveld lijkt, is voor ons een kaart vol geschiedenis,” zegt Bart Goossens, projectleider bij Den Ouden Bodac. “Elk signaal dat we meten, kan iets vertellen over wat hier is gebeurd.”

Kijken onder het oppervlak

Het onderzoek begon niet met graven, maar met zoeken in archieven. Oude kaarten, militaire documenten en luchtfoto's uit de oorlogsjaren werden bestudeerd. Daarmee werd in kaart gebracht waar de kans op achtergebleven munitie het grootst was.

Daarna volgde het veldwerk. Met speciale meetapparatuur werd de bodem stap voor stap onderzocht. Deze apparatuur detecteert verstoringen in het magnetisch veld, dat is een aanwijzing dat er mogelijk metalen objecten onder de grond liggen. Dat leverde een verrassend beeld op.

Elk object werd zorgvuldig opgegraven, onderzocht en veilig afgevoerd. Veiligheid stond daarbij altijd voorop, voor de omgeving én voor de toekomst van het gebied.

Klaar voor een nieuw begin

Met het afronden van het explosievenonderzoek in 2025 is Markvelden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. De bodem is veilig verklaard, een onzichtbare, essentiële stap voordat de eerste woningen gebouwd kunnen worden.

Het onderzoek laat zien dat bouwen aan de toekomst soms begint met stilstaan bij het verleden. Waar ooit werd gevochten, ontstaat straks een plek om te wonen, te leven en vooruit te kijken.

Wie straks in Markvelden woont, woont niet zomaar ergens. Het is een plek waar de geschiedenis is erkend en is veilig-gesteld zodat er met vertrouwen gebouwd kan worden aan de start van iets moois.

Wat er is gevonden

- 2.800 verdachte signalen
- 45 explosieven en munitieresten
- Granaten, onderdelen van ontstekingen en een Engelse mortiergranaat van 3 inch

In het hart van Markvelden

Binnen het woongebied Markvelden is Markvelden-Midden de kleinste wijk met ongeveer honderd woningen. Toch voelt de wijk overzichtelijk en vertrouwd, maar tegelijk verrassend veelzijdig. De opzet is groen en ruim en misschien wel groener en ruimer dan je zou verwachten. Bijna alle woningen liggen aan openbaar groen en zijn autovrij.

Wie door Markvelden-Midden wandelt, merkt meteen waar de wijk om draait. Woningen liggen aan brede, autovrije groenzones. Paden slingeren door het groen en verbinden de buurten met elkaar. Doordat je vrijwel geen auto's ziet, voeren rust en ruimte de boventoon.

Koop, huur, groot of klein

De wijk bestaat uit een gevarieerd geheel van woningtypen. Zo vind je hier niet alleen de 21 kavels, maar kun je hier als woningzoekende ook terecht voor ontwikkelde koop en (sociale) huurwoningen. In de wijk staan dus vrijstaande woningen die door bewoners zelf zijn gebouwd, woningen met een royale tuin of juist een patio, levensloopbestendige woningen en alles daartussen.

Groen is altijd dichtbij

Aan de randen van de wijk liggen groene zones en in het midden vormen drie brede,

autovrije zones het hart van de wijk. Veel woningen kijken hierop uit. Dat maakt het bijna vanzelfsprekend om even heerlijk naar buiten te gaan. Een ommetje maken of een praatje met de buren.

Fiets- en wandelroutes

Dwars door de wijk loopt een snelle fietsroute die het centrum van Zevenbergen verbindt met de Mark. Zo ben je in een paar minuten bij de winkels, en net zo snel in het landschap daarbuiten. De vele voetpaden nodigen uit tot korte rondjes door de buurt of langere wandelingen richting het buitengebied.

Parkeren uit het zicht

Auto's blijven zoveel mogelijk op de achtergrond. Parkeren gebeurt grotendeels aan de achterzijde van de woningen, in compacte parkeerhoven. Via één straat rijd je de wijk in en uit, terwijl het groen, de paden en de ontmoetingsplekken het beeld bepalen.



De kaart van Markvelden-Midden

Op deze kaart zie je de vrije kavels, de projectmatige woningen en de sociale huurwoningen die Woonkwartier gaat ontwikkelen.



Woonkwartier



Projectmatige
koopwoningen

Interesse in een eigen kavel?

Zelf een woning bouwen betekent wonen op jouw manier. In Markvelden-Midden krijg je die mogelijkheid: een eigen kavel, ruimte voor een persoonlijk ontwerp en duidelijke spelregels die zorgen voor een mooie, samenhangende wijk. Om het overzichtelijk te houden, leggen we hieronder stap voor stap uit hoe het proces werkt.

Inschrijven voor een kavel



Je schrijft je in tijdens de inschrijfperiode voor een kavel.

Onder alle inschrijvingen wordt de volgorde voor de eerste kavelkeuze door middel van loting bepaald. Dit gebeurt onder toezicht van een notaris.

Ontwerp maken



Heb je een kavel? Dan werk je samen met een architect of ontwerper jouw woonidee uit.

Je kunt dit ontwerp vooraf laten toetsen via een conceptaanvraag bij de gemeente.

Toetsing en vergunning



Het ontwerp wordt beoordeeld op het omgevingsplan en de welstandscriteria van Markvelden-Midden.

Past alles binnen de regels? Dan vraag je de omgevingsvergunning aan.

Bouwen



Tijdens de bouw houdt een kwaliteitsborger toezicht op de technische kwaliteit van de woning.

Na oplevering mag de woning in gebruik worden genomen.



Welstand, water en groen

In Markvelden-Midden sluiten woningen aan bij een natuurlijke uitstraling, met gebruik van natuurlijke materialen en een veranda of pergola aan de voorzijde (zie: zevenbergenooit.nl/kavelbouw). Regenwater wordt op eigen terrein opgevangen met een infiltratievoorziening en op elke kavel wordt minimaal één boom geplant.



**Disclaimer: De AI-gegenereerde impressies dienen uitsluitend ter illustratie en inspiratie en bieden geen garantie dat de weergegeven ontwerpen voldoen aan de geldende welstands- en planregels.*

Zevenbergen-Oost is een ontwikkeling van de gemeente Moerdijk

 **MOERDIJK**

Disclaimer: Deze brochure is bedoeld om je te informeren. Je kunt geen rechten ontleen aan de informatie in deze brochure, zoals afbeeldingen, kaarten, maten, visualisaties en andere gegevens en de inhoud geldt niet als een aanbod. Afbeeldingen en visualisaties zijn indicatief. De informatie kan nog wijzigen.