

Documentnummer: 0873D2026052000062

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Adviesrecht BOPA Edward Jennerstraat te Hoogerheide		
Raadsvergadering	:11 juni 2026	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.P.M. Schuurbiers	Datum	:26 mei 2026
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:0873Z2026050500002

Besluit:

Een positief advies te verlenen op de adviesaanvraag op de concept omgevingsvergunning inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) “Fase 1”, betreffende de woningbouwontwikkeling Edward Jennerstraat, Semmelweisstraat/Heistraat.

Inleiding:

Op 30 april 2026 ontvingen wij een aanvraag inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, betreffende de woningbouwontwikkeling voor 32 sociale huurwoningen aan de Edward Jennerstraat, Semmelweisstraat/Heistraat te Hoogerheide. Als college van de gemeente Woensdrecht zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Adviesrecht

Uw raad heeft in het besluit van 24 februari 2022 vastgesteld dat, voor projecten met meer dan 10 woningen, wij als college advies moeten vragen over de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Wij willen u dan ook in de gelegenheid stellen om op bovengenoemde aanvraag advies uit te brengen. De concept omgevingsvergunning en bijbehorende stukken behorende bij de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) zijn bijgevoegd bij dit verzoek.

Agrumenten

In de door u vastgestelde omgevingsvisie zijn per functiegebied ontwikkelkoersen bepaald en daarbij verschillende basisprincipes en omgevingswaarden. Een ruimtelijk initiatief moet passend zijn binnen de vastgestelde koers en voldoen aan de basisprincipes. Tevens dient het ruimtelijk initiatief bijdragen aan de omgevingswaarden.

Het initiatief aan de Edward Jennerstraat, Semmelweisstraat/Heistraat te Hoogerheide is gelegen binnen het functiegebied “Sterken Dorpen”. Voor dit functiegebied is de koers: *Excellent wonen: hoge kwaliteit van dorps leven in een groene omgeving.*

In dit functie gebied voldoet het initiatief aan:

- *Verbetering en/of instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- *Een woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief afgestemd is op de behoefte;*
- *Behoud en/of versterking van sociale cohesie, welzijn en cultuur;*
- *Goed bereikbare voorzieningen.*

Toetsing aan de koers: Het initiatief transformeert een braakliggende locatie in de woonkern naar een woonlocatie. Door de transformatie wordt de woon en leefomgeving verbeterd.

Basisprincipes en omgevingswaarden

De inhoud van de BOPA wordt beoordeeld conform de ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties), in de Omgevingswet en de vastgestelde omgevingsvisie wordt inhoud gegeven aan de evenwichtige toedeling. Bij de toetsing worden alle planologische en milieuaspecten van een ontwikkeling getoetst en wordt beoordeeld hoe een initiatief bijdraagt aan de basisprincipes en omgevingswaarden die belangrijk zijn voor de gemeente Woensdrecht.

Aspecten omgevingskwaliteit

- Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan bij de gebiedskwaliteiten van de omgeving.
- We geven ruimte aan transformatie als dit de gebiedskwaliteiten verbetert.
- We zijn zuinig op ons groen, onze monumenten en op ons archeologisch/geologisch erfgoed.
- Ontwikkelingen passen binnen de Woonvisie en Detailhandelsvisie.

Het initiatief is tot stand gekomen met de directe omwonenden. De direct omwonenden en de Commissie omgevingskwaliteit vinden de ontwikkeling passend binnen de omgeving. Op het binnenterrein wordt naast parkeren voldoende groen ingericht en waterberging gerealiseerd.

Gezondheid

- Fysieke gezondheid
- Sociale samenhang
- Welzijn en welbevinden
- Bij nieuwe inrichting stimuleren wij beweging (fietsen, wandelen, e.d.).
- We zetten in op verder vergroening van woongebieden.
- We bieden ruimte voor lokale verenigingen en gemeenschapsactiviteiten.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan mogelijkheden voor ontmoeting.
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een samenleving waarin iedereen zo volwaardig mogelijk kan deelnemen.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal het braakliggend terrein een definitieve invulling krijgen waardoor de kwaliteit voor de fysieke gezondheid, het welzijn en welbevinden van de omgeving wordt verbeterd. Er komt meer groen in het gebied terug ten op zichte van de planologische situatie.

Duurzaamheid

- Energie
- Vermindering broeikasgassen
- Circulaire economie en afval
- Nieuwe ontwikkelingen zijn energiezuinig en leveren bij voorkeur hernieuwbare energie op.

- We stimuleren zonnepanelen op daken.
- We streven naar gasloze en geïsoleerde woningen.

De ontwikkeling voldoet aan de alle wettelijke normen met betrekking tot duurzaamheidseisen. De gehele ontwikkeling wordt modulair en circulair gebouwd om geen stikstofdepositie te veroorzaken. De nieuwe gebouwen worden deels voorzien van zonnepanelen en groene daken.

Veiligheid

- Ontwikkelingen hebben een positieve invloed op veiligheidsbeleving en dragen bij aan vergroting van de fysieke veiligheid.
- Ontwikkelingen dragen bij aan een veilige openbare ruimte en vergroting van de verkeersveiligheid.

De ontwikkeling heeft een centrale parkeergelegenheid op eigen terrein welke open wordt ingericht om de veiligheidsbeleving te vergroten. De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de bestaande infrastructuur.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

- Ontwikkelingen benutten om kansen te creëren voor het vergroten van de biodiversiteit.
- We sturen op klimaatbestendige en natuur inclusieve nieuw- en herbouw en behoud van bestaande groen-, water- en landschapsstructuren.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het voorkomen van wateroverlast in de kernen.
- Ontwikkelingen verkleinen het effect van klimaatverandering door beperking van verhard oppervlak en stimulering van vergroening van de leefomgeving.

Door de aanleg van groene daken, plantvakken en bomen wordt het plangebied aantrekkelijker ten opzichte van de huidige planologische situatie. De ontwikkeling draagt bij aan vergroening van de leefomgeving en het verhard oppervlak en de nieuwe bebouwing wordt afgekoppeld van het regenwaterstelsel. In het plangebied worden infiltratievoorziening aangelegd voor het regenwater.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Ontwikkelingen dragen bij aan bereikbaarheid van voorzieningen (ook voor minder mobiele mensen).
- Ontwikkelingen passen binnen de bestaande infrastructuur of dragen bij aan noodzakelijke aanpassingen.

Alle wegen en voetpaden binnen het plangebied worden a-niveau aangelegd waardoor de panden en het openbaar gebied ook voor minder mobiele mensen toegankelijk is.

Kosten, baten en dekking:

1. Financieel

Voor het in behandeling nemen van een Buitenplanse Omgevingsactiviteit worden leges geheven. Deze leges bedragen € 9.280,-.

2. Subsidiemogelijkheden

Er zijn bij de gemeente geen subsidiemogelijkheden bekend waarvan gebruik wordt gemaakt.

3. Ambtelijke capaciteit

Voor behandeling van de BOPA gebruik is gemaakt van ambtelijke capaciteit die deels wordt bekostigd vanuit het Startkrediet voor Woningbouw dat door de raad beschikbaar is gesteld.

Communicatie:

Niet van toepassing

Ter inzage:

Tegen de definitieve omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open. De beroepstermijn start met ingang van de dag na het besluit op de vergunning, overeenkomstig art. 3:44 lid 1 onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,	
De secretaris,	De burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers	drs. J.J.C. Adriaansen

R a a d s b e s l u i t

Onderwerp : Adviesrecht BOPA Edward Jennerstraat te Hoogerheide

Vergadering d.d. : 11 juni 2026 agendanummer :

Zaaknummer : 0873Z2026050500002

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 11 juni 2026,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2026 ,

gelet op het raadsbesluit van 24 februari 2022 dat voor projecten met meer dan 10 woningen, het college advies moet vragen over de aanvraag van een omgevingsvergunning

gelezen de onderliggende stukken,

overwegende dat dit advies van ruimtelijke aard moet zijn

b e s l u i t :

Een positief advies te verlenen op de adviesaanvraag op de concept omgevingsvergunning inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), Edward Jennerstraat, Semmelweisstraat/Heistraat te Hoogerheide.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 11 juni 2026 :

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,