

Documentnummer: 0873D2025101300067

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Adviesrecht BOPA Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide		
Raadsvergadering	:11 december 2025	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.P.M. Schuurbiers	Datum	:2 december 2025
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte	Zaaknummer	:0873Z2025100600002

Besluit:

1. Af te wijken van de omgevingsvisie Woensdrecht aangezien de ontwikkeling geen bijdrage levert aan de vergroting van de verkeersveiligheid.
2. Een positief advies te verlenen op de adviesaanvraag op de concept omgevingsvergunning inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), betreffende de realisatie van 22 wooneenheden aan de Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide.

Inleiding:

Op 5 oktober 2025 ontvingen wij een aanvraag inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, betreffende realisatie van 22 wooneenheden aan de Antwerpsestraatweg 64 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 omgevingvergunning, overeenkomsten 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 Antwerpsestaatsweg 64 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 bedrijfslocatie 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 direct omwonenden. De direct omwonenden vinden de ontwikkeling passend binnen de omgeving. De Commissie omgevingskwaliteit hebben opmerkingen gegeven op het plan die deels zijn verwerkt. De Commissie vond de positionering van het achterste gebouw niet wenselijk, de omwonenden konden zich niet vinden in het voorstel van de Commissie. In de afweging is het belang van omwonenden zwaar wegende dan het belang van de Commissie. De nieuwe bebouwing heeft een bouwhoogte die gelijk is aan een woning van twee verdiepingen met zadeldak. Op het terrein aan de achterzijde wordt naast parkeren voldoende groen ingericht om de privacy van de omliggende woningen te waarborgen.

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 een industriefunctie verdwijnen uit de woonomgeving 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 huidige situatie. Het gehele plangebied wordt beheerd en onderhouden door

de VVE waardoor alle eigenaren van de woningen verantwoordelijk zijn voor hun eigen leefomgeving. De woningen zijn levensloopbestendig en in het gebouw gelegen aan de Antwerpsestraatweg is een lift voorzien.

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. Er wordt een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd voor restafval en er zijn papiercontainers voorzien. Met de initiatiefnemers wordt nog verder afgestemd over de exacte locatie van de ondergrondse container. Het gehele gebouw wordt modulair en circulair gebouwd om geen stikstofdepositie te veroorzaken. Het nieuwe gebouw wordt 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. In het openbaar gebied worden de 2 vervallen parkeerplaatsen door de initiatiefnemer gecompenseerd.

De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren inrit naar de Scheldeweg uit externe advisering is gebleken dat geen verbetering oplevert ten opzichte van het gebruik van de reeds bestaande inrit.

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 situatie. De ontwikkeling draagt bij aan vergroening van de leefomgeving en het verhard oppervlak en de nieuwe bebouwing wordt afgekoppeld van het regenwaterstelsel. Op eigen terrein 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 op het eigenterrein worden a-niveau aangelegd waardoor de panden en het openbaar gebied ook voor minder mobiele mensen toegankelijk is. In het gemeentelijk openbaar gebied zijn geen aanpassingen nodig, alles is voorzien op eigen terrein.

Kosten, baten en dekking:

1. Financieel

Voor het in behandeling nemen van een Buitenplanse Omgevingsactiviteit worden leges geheven. Deze leges bedragen € 5.348,-.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten voor het kostenverhaal inzake de aanpassingen in het openbaar gebied.

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,

ing. P.A.C. Bogers

De burgemeester,

drs. J.J.C. Adriaansen

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

Onderwerp : Adviesrecht BOPA Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide

Vergadering d.d. : 11 december 2025 agendanummer :

Zaaknummer : 0873Z2025100600002

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 11 december 2025,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 december 2025 ,

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 :

1. Af te wijken van de omgevingsvisie Woensdrecht aangezien de ontwikkeling geen bijdrage levert aan de vergroting van de verkeersveiligheid.
2. Een positief advies te verlenen op de adviesaanvraag op de concept omgevingsvergunning inzake een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), betreffende de realisatie van 22 wooneenheden aan de Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 11 december 2025 :

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,