

Woningstichting Woensdrecht
t.a.v. de heer S. de Wit
Jan van der Heijdenstr 14
4631 NH Hoogerheide

Uw zaak nummer 0873Z2026050500002
Nadere informatie bij Dhr. S. Willemsen
Onderwerp Woningbouw Edward Jennerstraat/Semmelweisstraat/Heistraat Hoogerheide
Datum Na 2^e besluit college

Bijlage(n) diversen

Geachte heer de Wit,

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 5 mei 2026 ontvingen wij een aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit voor het ruimtelijke deel van de woningbouwlocatie Edward Jennerstraat/Semmelweisstraat/Heistraat. Bestaande uit de percelen WDT00 sectie B, nummers 2471, 2951 en 2952 te Hoogerheide.

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 0873Z2026050500002

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.8 van de Omgevingswet zijn wij het bevoegd gezag om op uw aanvraag te beslissen.

Procedure

Om het project te kunnen realiseren is de reguliere voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals genoemd in titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning, zoals genoemd in artikel 16.62, eerste lid Omgevingswet.

Aangevraagde activiteiten

Op basis van de aanvraag blijkt dat de volgende activiteiten gaan plaatsvinden:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Besluit

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen buiten het bouwvlak.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen voor de voorgevelrooilijn.
- Afwijken van de gebruiksregels voor de functie wonen;
- Afwijken van gebruiksregels voor functie verkeer, groen en waterberging;

Het initiatief is in strijd met de vigerende bestemming.

Motivering

De motivering per activiteit vindt u verderop in dit besluit. Daarin staan ook de voorschriften opgenomen.

Samenhang

Wij verlenen de omgevingsvergunning op basis van de bij de aanvraag bijgevoegde documenten met nummers:

Document naam	Versie	Datum	Document Id.
24041-Randvoorwaarden	30-4-2026	1	0873D2026050600002
Kaart met huidige situatie	30-4-2026	1	0873D2026050600003
BOPA - Edward Jennerstraat Hoogerheide_definitief	30-4-2026	1	0873D2026050600004
AERIUS_extra_beoordeling_20260517180 655_S5XQkmnwGmwb_Gebruiksfase	17-5-2026	1	0873D2026051700009
AERIUS_projectberekening_20260517180 655_S5XQkmnwGmwb_Gebruiksfase	17-5-2026	1	0873D2026051700010
AERIUS_extra_beoordeling_20260517181 758_RnBMqqyrn337_Bouwfase	17-5-2026	3	0873D2026051700011
AERIUS_projectberekening_20260517181 758_RnBMqqyrn337_Bouwfase	17-5-2026	3	0873D2026051700012

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking op dag na bekendmaking, als bedoeld in artikel 16.79, lid 1 van de Omgevingswet.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met de servicelijn, telefonisch te bereiken op 14 0164 of per e-mail omgevingswet@woensdrecht.nl.

Hoogerheide, xx, xx, 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

ing. P.A.C. Bogers

gemeentesecretaris

drs. J.J.C. Adriaansen

burgemeester

CONCEPT

OMGEVINGSVERGUNNING
Perceel (WDT00), sectie B, nummers 2471, 2951 en 2952 te
Hoogerheide
Plangebied Edward Jennerstraat/Semmelweisstraat/Heistraat
Zaaknummer : 0873Z2026050500002

INHOUDSOPGAVE

Motivering besluit en voorschriften per activiteit;

- De buitenplanse omgevingsplanactiviteit – functiewijziging naar wonen.

De bovenstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

DE BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT - FUNCTIEWIJZIGING

Wij verlenen de omgevingsvergunning ‘De buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

U heeft voor uw activiteit een vergunning nodig op grond van artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet.

Op grond van artikel 5.8 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd op uw aanvraag te beslissen. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld volgens de regels van hoofdstuk 8, afdeling 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het omgevingsplan van de gemeente Woensdrecht en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Woensdrecht (APV).

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften volgens het Omgevingsplan.

Voorschriften

- Conform uw aanvraag mag op de locatie enkel;
 - 9 grondgebonden woningen voorzien van 2 bouwlagen met kap langs de Edward Jennerstraat worden gerealiseerd;
 - 7 grondgebonden woningen voorzien van 1 bouwlaag met kap langs de Heistraat worden gerealiseerd;
 - 4 grondgebonden woningen voorzien van 1 bouwlaag met kap langs de Semmelweisstraat worden gerealiseerd;
 - Een appartementencomplex van maximaal 3 bouwlagen voorzien van 12 woningen langs de Semmelweisstraat worden gerealiseerd.
- De ingediende documenten bij de aanvraag maken integraal onderdeel uit van de vergunning.
- De onderhavige vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op het ruimtelijke deel van het project. Voor uitvoering van het project is tevens een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit vereist. Van deze vergunning mag geen gebruik worden gemaakt voordat beide vergunningen zijn verleend en in werking zijn getreden

Het project past niet binnen het omgevingsplan

Het voorgenomen gebruik is in strijd met het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Woensdrecht’, waarvan de volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaken:

- Paraplubestemmingsplan gebruik wonen door huishoudens, vastgesteld d.d. 12-09-2019;
- Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht vastgesteld d.d. 26-6-2013.

Zonder omgevingsvergunning mogen gronden of bouwwerken niet worden gebruikt of worden gebouwd. Eventueel is medewerking mogelijk met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij hebben het project beoordeeld en besloten volgens artikel 5.1, lid 1, onder a medewerking te verlenen aan het project.

Het realiseren van woningbouw en de bijbehorende activiteiten is in strijd met het omgevingsplan echter:

- De ruimtelijke motivering kent geen planologische beperkingen;
 - De ontwikkeling past binnen de koers omgevingsvisie
- De effecten op de fysieke gezondheid worden niet verslechterd;
- De ontwikkeling voldoet aan verschillende aspecten op het gebied van duurzaamheid;
- Er geen nadelige effecten op de aanwezige natuur en landschapswaarden;
- In het plangebied wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- Het afstromende hemelwater in het plangebied gebufferd;
- Uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen milieubelemmeringen zijn.

Conclusie

Op grond van bovengenoemde overwegingen en de ingediende documenten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt de omgevingsvergunning voor de ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit — functiewijziging’ verleend.

MAATWERKVOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende maatwerkvoorschriften verbonden:

1. Het betreft een vergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan voor het ruimtelijk deel. U heeft separaat een vergunning nodig heeft voor de bouwactiviteit en het gebruik.

CONCEPT

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Bouwhinder

In het Besluit bouwwerken leefomgeving staan voorschriften om geluid- en trillingsoverlast door bouw- en sloopactiviteiten te voorkomen of te beperken. Het is mogelijk dat er voor uw werkzaamheden een melding of een ontheffing nodig is. Op de website van IPLO kunt u dit nagaan wat de regels zijn waar u bij de bouw rekening mee moet houden. We adviseren u om deze website tijdig te raadplegen. U kunt dit vinden op <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/uitvoeren-bouwwerkzaamheden/>

Flora en Fauna

Sinds 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Het doel is om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Als u uw oude gebouw/bouwdelen gaat slopen of verbouwen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie.

Zorgt uw activiteit voor het schade van beschermde natuur?

Zorgt de bouw en/of het gebruik van uw bedrijf voor schade aan beschermde natuur? U heeft hier dan een vergunning voor nodig. Dat staat in de Omgevingswet en de aanvullingswet Natuur. Zo kan de bouw of het gebruik van uw bedrijf leiden tot het doden van beschermde planten diersoorten. Ook kan het gebruik leiden tot schadelijke neerslag van stikstof in een Natura 2000-gebied. Schadelijke stikstof zit bijvoorbeeld in mest, kunstmest en uitlaatgassen. Het kan ook zitten in uitstoot van industrie. In deze aanvraag hebben we niet gekeken of de bouw en/of het gebruik zorgt voor schade aan beschermde natuur.

U moet dat dus zelf laten beoordelen. Bijvoorbeeld door een ecologisch adviesbureau. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie.

BEZWAAR EN BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dat doet u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit. Ook belanghebbenden kunnen bezwaar maken.

U stuurt uw bezwaar naar:

College van burgemeester en wethouders van Gemeente Woensdrecht
Afdeling Juridische zaken
Postbus 30
4630 AA HOOGERHEIDE

Op tijd indienen

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Het bezwaarschrift bevat ten minste:

- naam, adres en handtekening;
- de datum van deze beschikking;
- de datum waarop het bezwaarschrift is geschreven (dagtekening);
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaar zich tegen richt;
- de reden(en) van bezwaar.

U kunt uw bezwaarschrift ook via onze website indienen. Het webadres is: www.woensdrecht.nl/bezwaar-maken via de blauwe knop. U wordt vervolgens via een digitaal formulier door alle stappen geleid. U heeft dan wel een DigiD nodig.

U kunt een voorlopige voorziening aanvragen

Maakt u bezwaar? En heeft u daarbij een spoedeisend belang? Dan kunt u naast het bezwaar ook een voorlopige voorziening aanvragen. Dat doet u bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

U stuurt uw aanvraag voor een voorlopige voorziening naar:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant,
Postbus 90006,
4800 PA Breda

U bent niet de enige die een voorlopige voorziening mag aanvragen. Ook andere mensen die belang hebben bij dit besluit hebben dit recht.

U betaalt griffierecht voor een voorlopige voorziening. Op de pagina <https://www.rechtspraak.nl> kunt u zien hoeveel griffierecht u moet betalen voor de behandeling van een verzoekschrift voorlopige voorziening.