0873Z2025100600002

Sujo Green Projects B.V.
’s-Gravenweg 29
2901 LA Capelle aan den IJssel

Uw zaak nummer	0873Z2025100600002
Nadere informatie bij	Meneer C. Hanse / S. Willemsen
Onderwerp	BOPA - Realisatie 22 wooneenheden aan de Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide
Datum	Na 2e besluit college
Bijlage(n)	Legesfactuur

Geachte heer de Haan,

Aanvraag omgevingsvergunning
Op 5 oktober 2025 ontvingen wij een aanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit voor de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 22 wooneenheden aan de Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide, kadastraal bekend WDT, sectie B, nummers 3177, 3167, 2406, 3358 (gedeeltelijk).

Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 0873Z2025100600002

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
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

CONCEPT

0873Z2025100600002

Besluit
Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Het project voorziet in de realisatie van 22 appartementen. De functie wonen is in strijd met het tijdelijk Omgevingsplan.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen buiten het bouwvlak.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen voor de voorgevelrooilijn.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op (gedeeltelijk) perceel WSD-B-3176 met een bouwhoogte van 9.860 meter en een goothoogte van 6.400 meter voor het gebouw aan de straatzijde van het perceel.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-3177 met een bouwhoogte van 9.860 meter en een goothoogte van 6.400 meter voor het gebouw aan de straatzijde van het perceel.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-3177 met een goothoogte van 6.400 meter voor het achterliggende gebouw.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-2406 met een goothoogte van 6.400 meter voor het achterliggende gebouw.
- Het bouwpeil van beide woongebouwdelen is bepaald op +17.65 NAP.
- Het bouwpeil van de bergingen is bepaald op +17.50 NAP
- Het project voorziet in het realiseren van bergingen op het naastgelegen perceel WSD-B-3358 (gedeeltelijk). Het overschrijdt daarmee de maximale toegestane bouwoppervlakte op een perceel. Voor het gedeelte waarop de bergingen worden gerealiseerd wordt 100% bebouwing toegestaan.
- Afwijken van artikel 31.5.1 ‘Verbod’ Luchtvaartverkeerszone – 8. Vanwege het realiseren van bebouwing hoger dan 10 meter boven NAP in verband met een ILS. Hiervoor is toestemming verleend door de Luchtmacht.
- De realisatie van een inrit op de Scheldeweg vanaf de Antwerpsestraatweg.

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

CONCEPT

0873Z2025100600002

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

Document naam	Versie	Datum	Document Id.
BOPA Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide	1	17-11-2025	0873D2025112400005
Bijlage 7.1 Kadastrale kaart	1	17-11-2025	0873D2025112400055
Bijlage 7.2 Kaart met de huidige situatie	1	17-11-2025	0873D2025112400072
Bijlage 7.3 Verbeelding van de ontwikkeling	1	17-11-2025	0873D2025112400038
Bijlage 7.4_559.1810-5.04 Technisch ontwerp infra.pdf	1	17-11-2025	0873D2025112400015
Bijlage 7.5 20250717_X-groen-plantplan-Hoogerheide-beplantingsnotitie	1	17-11-2025	0873D2025112400016
Bijlage 7.5 Groen plantplan totaal	1	17-11-2025	0873D2025112400017
Bijlage 7.6 Verbeelding en doorsneden	1	17-11-2025	0873D2025112400073
Bijlage 7.7. M.e.r.-beoordeling	1	17-11-2025	0873D2025112400074
Bijlage 7.8 Quickscan flora en fauna	1	17-11-2025	0873D2025112400075
Bijlage 7.9 Aeriusberekeningen		17-11-2025	0873D2025112400076
AERIUS_projectberekening_20251106192649_RjS3BvaiXdBt_Aanlegfase_[01]	1	17-11-2025	0873D2025112400011
AERIUS_projectberekening_20251106192708_RvfqkvTKgrrZ_Gebruiksfase_[01]	1	17-11-2025	0873D2025112400012
Bijlage 7.10 Verkennend bodemonderzoek	1	17-11-2025	0873D2025112400057
Bijlage 7.11 invulling waterberging	1	17-11-2025	0873D2025112400023
Bijlage 7.12 Memo brandveiligheid	1	17-11-2025	0873D2025112400056

CONCEPT

Bijlage 7.13 Geluidsonderzoek	1	17-11-2025	0873D2025112400067
Bijlage 7.14 Geluidsonderzoek m.b.t. erfafscheidingen	1	17-11-2025	0873D2025112400062
Bijlage 7.15 Verkennend archeologisch onderzoek	1	17-11-2025	0873D2025112400069
Bijlage 7.16 Omgevingsdialoog 1	1	17-11-2025	0873D2025112400070
Bijlage 7.16 Omgevingsdialoog 2	1	17-11-2025	0873D2025112400071

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

0873Z2025100600002

OMGEVINGSVERGUNNING
Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide
Zaaknummer : 0873Z2025100600002

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.

CONCEPT

Gemeente Woensdrecht
de groene gemeente op de Brabantse Wal

0873Z2025100600002

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 aangevraagde locatie enkel een appartementencomplex bestaande uit 22 wooneenheden worden gerealiseerd en in gebruik worden genomen.
- De ingediende documenten bij de aanvraag maken onderdeel uit van de vergunning.

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:
- Het project voorziet in de realisatie van 22 appartementen. De functie wonen is in strijd met het tijdelijk Omgevingsplan.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen buiten het bouwvlak.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen voor de voorgevelrooilijn.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op (gedeeltelijk) perceel WSD-B-3176 met een bouwhoogte van 9.860 meter en een goothoogte van 6.400 meter voor het gebouw aan de straatzijde van het perceel.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-3177 met een bouwhoogte van 9.860 meter en een goothoogte van 6.400 meter voor het gebouw aan de straatzijde van het perceel.
- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-3177 met een goothoogte van 6.400 meter voor het achterliggende gebouw.

CONCEPT

- Afwijken van de bouwregels voor hoofdgebouwen op perceel WSD-B-2406 met een goothoogte van 6.400 meter voor het achterliggende gebouw.
- Het bouwpeil van beide woongebouwdelen is bepaald op +17.65 NAP.
- Het bouwpeil van de bergingen is bepaald op +17.50 NAP
- Het project voorziet in het realiseren van bergingen op het naastgelegen perceel WSD-B-3358 (gedeeltelijk). Het overschrijdt daarmee de maximale toegestane bouwoppervlakte op een perceel. Voor het gedeelte waarop de bergingen worden gerealiseerd wordt 100% bebouwing toegestaan.
- Afwijken van artikel 31.5.1 'Verbod' Luchtvaartverkeerszone – 8. Vanwege het realiseren van bebouwing hoger dan 10 meter boven NAP in verband met een ILS. Hiervoor is toestemming verleend door de Luchtmacht.

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 en exploiteren van een appartementencomplex inclusief bijbehorende activiteiten is in strijd met het bestemmingsplan echter:

- De ruimtelijke motivering kent geen planologische beperkingen;
    - De ontwikkeling past binnen de koers omgevingsvisie, waarbij de aangevraagde inrit strijdig is met de basisprincipes en omgevingswaarden van de 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;
- Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- Het afstromende hemelwater wordt op eigen terrein 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.

CONCEPT

0873Z2025100600002

MAATWERKVOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende maatwerkvoorschriften verbonden:

1. Het betreft een vergunning voor het afwijkend gebruik van het Omgevingsplan. Het kan zijn dat u separaat een vergunning nodig heeft voor het technisch bouwdeel of overige activiteiten.
2. Er dient een waterberging te worden gerealiseerd die tenminste 176 m3 water kan bergen.
3. De tekening met de bestemmingsplan vlakken weergegeven in bijlage 7.3 van document 'BOPA Antwerpsestraatweg 64 te Hoogerheide' en 'Bijlage 7.3 Verbeelding van de ontwikkeling' maakt geen onderdeel uit van de vergunning
4. Bij de eerste aanpassing van het omgevingsplan Woensdrecht worden de vigerende functieaanduiding op de percelen WDT, sectie B, nummers 3177, 3167, 2406, 3358 (gedeeltelijk), aangepast.
5. Het volledige terrein wordt in eigendom en beheer aan de VvE overgedragen na realisatie van de 22 wooneenheden.
6. Na sloop van de bestaande bebouwing dient een bodemonderzoek te goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente. Het onderzoek dient conform NEN 5725 te worden uitgevoerd.
7. De initiatiefnemer moet de groenvoorziening zoals aangevraagd in stand houden.
8. Het gezamenlijk geluid op de gevel mag niet meer bedragen dan 60dB en maximaal 27 dB voor geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen op grond van artikel 5.65 en 5.66 Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
9. Er wordt vergunning verleend voor de aangevraagde inrit/uitrit op het openbaar gebied tussen de Antwerpsestraatweg en de Scheldeweg.
10. De toegangsweg naar het achterliggende deel van het plangebied dient te voldoen aan de eisen van de brandweer. Deze weg dient een minimale breedte te hebben van 5 meter.

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. lederen 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 wegjagen 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 schaden 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.

CONCEPT

0873Z2025100600002

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.

CONCEPT

Gemeente Woensdrecht
de groene gemeente op de Brabantse Wal

0873Z2025100600002

CONCEPT