Samenvatting omgevingsdialoog

De samenvatting van de omgevingsdialoog is opgesteld uit twee onderdelen. De omgevingsdialoog, het ontwerp bestemmingsplan en de ter inzage legging en de beantwoording van de zienswijzen.
Eind 2024 heeft het project een nieuwe initiatiefnemer gekregen. [redacted] dragen het plan over aan [redacted], vertegenwoordigd door [redacted].
Het tweede deel van de samenvatting geeft weer hoe op basis van de omgevingsdialoog door het team van [redacted] het huidige plan tot stand is gekomen.

Deel 1 - [redacted]

Eerste initiatief is ontwikkeld in de periode van [redacted] heeft gedurende het opstellen van het planontwerp een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden en belanghebbende. Het resultaat van dit process is een ontwerp bestemmingsplan [redacted] *met* kenmerk: NL.IMRO.0873.HOWOxBP222xHERZx46-ON01, dat **15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023** ter inzage lag.

Gedurende de terionzagelegging zijn zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan [redacted] ingediend in de periode dat het plan ter inzage lag, van **15 februari 2023 tot en met 28 maart 2023**. De laatste zienswijzen zijn ontvangen op **28 maart 2023**

Er zijn in totaal **8 zienswijzen** ingediend op het ontwerpbestemmingsplan [redacted]

Op hoofdlijnen zijn thema's die de omwonenden hebben ingebracht:

- **Privacy en woongenot**: zorgen over inkijk door de hoogte van het gebouw en de geplande balkons/galerijen, aantasting van tuinen en verlies van privacy.
- **Bouwhoogte en stedenbouwkundige inpassing**: kritiek dat het plan met drie woonlagen en 10 meter bouwhoogte niet past in de bestaande bebouwing en structuren van Hoogerheide.
- **Parkeren en verkeer**: twijfels over de parkeerberekeningen, risico op overlast in de omgeving, onduidelijkheid over uitritten/toeritten en verkeersveiligheid.
- **Draagvlak en omgevingsdialoog**: veel bewoners ervaren dat er geen breed gedragen overeenstemming is en dat de dialoog vooral vanuit de initiatiefnemer is gevoerd.
- **Stikstof en milieu**: het gebruikte stikstofonderzoek zou verouderd zijn (2021), verzoek om actualisatie conform nieuwe normen.
- **Geluid en overlast**: zorgen over geluid van installaties (warmtepompen, airco's), bouwverkeer en bouwfase (stof/geluid).
- **Beleidskaders en juridische aspecten**: kritiek dat het plan strijdig zou zijn met gemeentelijke beleidsstukken (GVVP, Woonvisie, Welstandsnota, Structuurvisie Plus) en nationale kaders (Nationale Omgevingsvisie).
- **Planschade en exploitatie**: vrees voor waardedaling woningen en het ontbreken van een planschaderisicoanalyse.
- **Overige punten**: verzoeken om groenschermen, hogere erfafscheidingen, geluiddempende maatregelen, afspraken over hemelwaterafvoer en bescherming van erfgrenzen.

Definitieve beantwoordingen zienswijzen (d.d. 30-11-2024, niet formeel verstuurd). Hieronder korte samenvatting van hoe de **Gemeente Woensdrecht** de belangrijkste thema's uit de zienswijzen heeft beantwoord.

- **Privacy en bouwhoogte**
  De gemeente stelt dat het plan stedenbouwkundig past binnen de omgeving: een

bouwhoogte van 7 m (levensloopwoningen) en 10 m (appartementen) is in lijn met bestaande bebouwing (9–13 m). Inkijk en privacyverlies worden niet als “evidente privaatrechtelijke belemmering” gezien. Wel zijn maatregelen toegevoegd, zoals verplichte gesloten balustrades en hogere ondoorzichtige balkonhekken.

- **Parkeren en verkeer**
  Op basis van de meest recente CROW-publicatie (2024) en de Nota Parkeernormen 2023 is berekend dat 33 parkeerplaatsen voldoende zijn voor bewoners en bezoekers. Ook verkeersgeneratie is opnieuw doorgerekend (ca. 130 voertuigbewegingen per dag), wat volgens de gemeente verkeersveilig en aanvaardbaar is.
- **Stikstof en milieu**
  Het stikstofonderzoek is geactualiseerd (AERIUS 2024). Conclusie: geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar), dus geen belemmering.
- **Omgevingsdialoog en draagvlak**
  De gemeente erkent dat er geen volledige overeenstemming is, maar stelt dat draagvlak geen harde eis is bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Wel zijn extra buurtdialogen georganiseerd (o.a. 7 mei 2024).
- **Beleids- en juridische kaders**
  De gemeente benadrukt dat het plan zorgvuldig is voorbereid en in lijn is met gemeentelijke en provinciale kaders (Omgevingsvisie Woensdrecht, StructuurvisiePlus, Interim Omgevingsverordening). Afwijkingen worden gemotiveerd, en waar nodig zijn toelichting en planregels aangepast.
- **Geluid en installaties**
  Warmtepompen en airco’s moeten voldoen aan het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**. Geluidsoverlast door verkeer en parkeren wordt volgens de onderzoeken beperkt en acceptabel geacht.
- Aanpassingen na zienswijzen
  - Actualisatie stikstofonderzoek
  - Correctie berekening verkeersbewegingen
  - Aanvullingen in de toelichting (o.a. Omgevingsvisie, reacties instanties, extra dialoog)
  - Ontwerp aanpassing: Verlaging bouwhoogte bijgebouwen naar 3–4 m (afhankelijk van type)
  - Ontwerpaanpassing: Voorwaardelijke verplichting voor privacyschermen en gesloten balustrades bij balkons

Deel 2 [redacted]

In het tweede deel van de samenvatting zal het ontwerp uit deel 1 waarop het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd, het basisontwerp worden genoemd.

12 februari 2025
[redacted] heeft kennisgenomen van de ingediende zienswijzen en is in gesprek gegaan met de bewoners van [redacted]. Doel van het gesprek was voeling te krijgen bij de zienswijzen en de spelende belangen.
Periode 12 februari 2025 t/m 31 maart 2025 – intensieve persoonlijke omgevingsdialogen [redacted] en het architectenteam herstartten het vastgelopen herontwikkelingsproject en stelden een analyse van het basisontwerp op door de zienswijzen op kaart aan te duiden. Er werden twee nieuwe ontwerpvarianten opgesteld: variant A en B.

- **Herontwerp A**: herschikking bestaande volumes, rug-aan-rugbebouwing, levensloopbestendige woningen meer centraal.
- **Herontwerp B**: compacter drielaags hoofdvolume met interne ontsluiting aan de Antwerpsestraatweg en een tweelaagse tweede lijn met beperkte derde laag (dakaccenten), introverte dakterrassen i.p.v. balkons → meer privacy.

Beide ontwerpvarianten spelen actief in op de zienswijzen van de buurt, zoals privacy, hoogte, parkeren en waterafvoer.

De herontwerpen werden achtereenvolgens aan de omwonenden in een persoonlijk gesprek toegelicht door [redacted]

[redacted]Het overzicht van de data van de gesprekken is te lezen in het overzicht contactmomenten omgevingsdialoog.

De reacties in de twee gesprekken met de [redacted]zijn overwegend positief. Beide families geven aan positief te staan tegenover de aangepaste opzet in herontwerp B; vooral de verplaatsing van de levensloopbestendige woningen en de beperking tot twee lagen in de tweede lijn worden als duidelijke verbeteringen gezien. Ondanks enkele aandachtspunten (o.a. afval en afwatering) spreekt men vertrouwen uit in de verdere uitwerking.

In het derde gesprek met [redacted]staat men eveneens positief tegenover herontwerp B, met enkele vragen ter verduidelijking. De vraag is of de impact vanuit de tuin van Groenling 11 beter inzichtelijk kan worden gemaakt. Hiertoe laat [redacted]een verbeelding en principedoorsnede opstellen. De [redacted]stelt vraagtekens bij de gedeeltelijke derde bouwlaag op de tweedelijnsbebouwing.

De [redacted] spreekt haar voorkeur uit voor de aangepaste opzet van herontwerp B. Vooral de beperking van de hoogte van de tweede lijn tot twee bouwlagen ervaren zij als een duidelijke verbetering. Zij geven aan vertrouwen te hebben in de verdere uitwerking van het plan.

De gesprekken met de direct naastgelegen buren [redacted] verlopen constructief. Beide families herkennen dat het zwaartepunt van de ontwikkeling meer richting de Antwerpsestraatweg is verschoven. [redacted]spreekt zich nadrukkelijk uit tegen de gedeeltelijke derde bouwlaag en de dakterrassen. Met beide families wordt gesproken over maatregelen om de privacy te borgen.

Door [redacted] en de architect wordt herontwerp B verder ontwikkeld tot herontwerp C, waarin de gedeeltelijke derde bouwlaag vervalt. Dit leidt tot een aanpassing van de positie van de bouwblokken, de bouwmassa's en het situatieplan. Hierin wordt met name het doorsnedeprofiel van de tweedelijnsbebouwing uitgewerkt, met inachtneming van: privacy, directe inkijk, afstanden tot naastgelegen percelen en de invulling van het groenplan.

De herontwerpontwikkelingen worden vervolgens gedeeld met [redacted]Na afloop van deze gesprekken is duidelijk dat herontwerp C duidelijke verbeteringen bevat en dat de belangen van de omgeving met draagvlak zijn verwerkt.

Naar aanleiding van deze gesprekken wordt herontwerp C nog verder verfijnd, door de afstanden naar de percelen aan [redacted] te optimaliseren.

Het verfijnde herontwerp C wordt vervolgens gedeeld met de [redacted] In beide gesprekken komt naar voren dat men positief staat tegenover herontwerp C.

4 april 2025 – Bewonersavond en presentatie herontwerp C
De bewonersavond vindt plaats in de zaal van het Raedthuys in Hoogerheide. In de presentatie door [redacted]wordt teruggekeken op de intensieve omgevingsdialoog en de resultaten. Herontwerp C wordt in detail toegelicht en alle ruimtelijke ingrepen worden getoond. Er wordt een vooruitblik met planning gedeeld. Het resultaat is dat alle aanwezigen unaniem hun steun voor herontwerp C uitspreken. [redacted]geeft aan dat de resultaten van de omgevingsdialoog maandag 7 april 2025 met de gemeente Woensdrecht worden besproken.

Commissie Omgevingskwaliteit
Op 30 juni 2025 wordt herontwerp C besproken met de Commissie Omgevingskwaliteit, die enkele aandachtspunten formuleert ter verdere uitwerking.

De architect stelt naar aanleiding van deze aandachtspunten een principedocument op dat de impact van de meest verregaande uitwerking toont. Dit document wordt op 1 juli 2025 gedeeld in een gesprek met de fam. Hendrickx en fam. Sitters. Beide naastgelegen families spreken nadrukkelijk uit dat de meest verregaande uitwerking voor hen niet acceptabel is.

Door [redacted] wordt herontwerp C verder ontwikkeld naar aanleiding van de reacties van de Commissie Omgevingskwaliteit en het gesprek met de [redacted] Dit resulteert in een aanpassing van de terreininrichting, de herpositionering van de bergingen en een sterke verbetering van de toegang tot de woningen in de tweedelijnsbebouwing. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aandachtspunten van de Commissie Omgevingskwaliteit en wordt het draagvlak voor de ontwikkeling behouden.

2 juli 2025 – Bewonersavond en presentatie voortgang ontwikkeling ontwerp
De bewonersavond vindt wederom plaats in de zaal van het Raedthuys in Hoogerheide. In de presentatie door [redacted] wordt de technische ontwikkeling van het ontwerp toegelicht. Tevens worden de betrokken adviseurs voorgesteld en wordt aan de hand van de planning vooruitgekeken. Naast het adresseren van enkele verkeerskundige aandachtspunten uiten de aanwezigen hun waardering voor de uitwerking en de ingeslagen richting. Het draagvlak dat op 4 april 2025 is uitgesproken, wordt hiermee bevestigd.

Einde samenvatting omgevingsdialoog

Bijlagen:

- 20250227_118_VO_HOOGERHEIDE_presentatie_V2.pdf
- 20250311_118_Doorsnede en Impressie zicht tuin_Groenling 11.pdf
- 20250325_118_VO_HOOGERHEIDE_presentaties.pdf
- 20250331_118_VO_HOOGERHEIDE_BuurtMeeting_aanpassingen 31 maart.pdf
- 20250403_118_VO_HOOGERHEIDE_presentatie bewonersavond_LR.pdf
- 20250403_Aanwezigheidslijst inzake Antwerpsestraatweg te Hoogerheide 3 april 2025
- Uitnodigingsbrief Hoogerheide 3 april 2025.pdf
- 20250630-CRKAntwerpsestraatweg 64.pdf
- 20250701 CRK feedback aanpak.png
- 20250702_Aanmeldinglijst buurtbijeenkomst 2 juli
- 20250702_Hoogerheide_Bewonersavond.pdf
- Uitnodigingsbrief Hoogerheide 2 juli 2025.pdf
- 118_HS_Omgevingsdialoog overzicht contactmomenten omgevingsdialoog