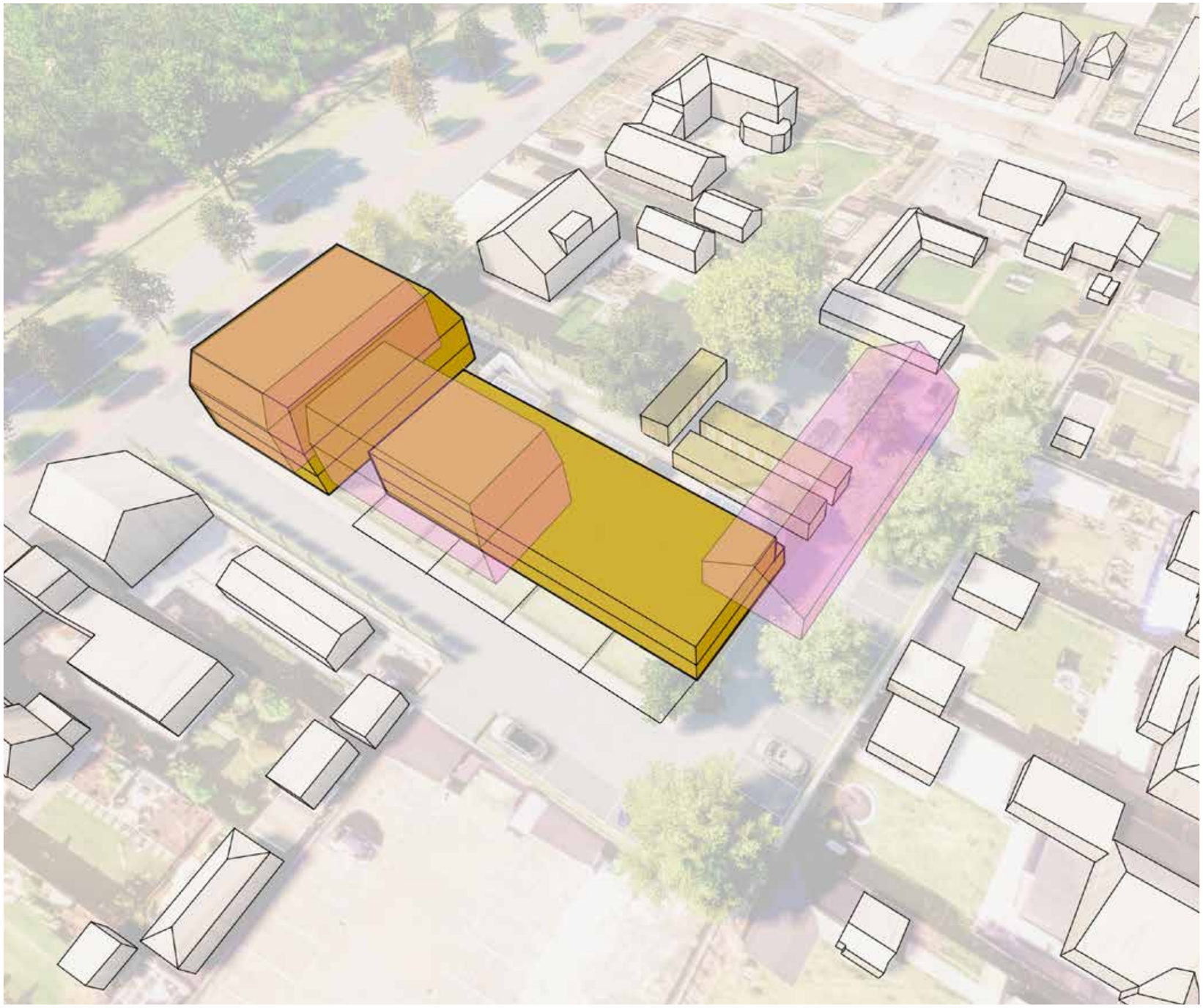


Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Bijlage 7.6 - Verbeelding

14-11-2025 - versie 2

Inleiding



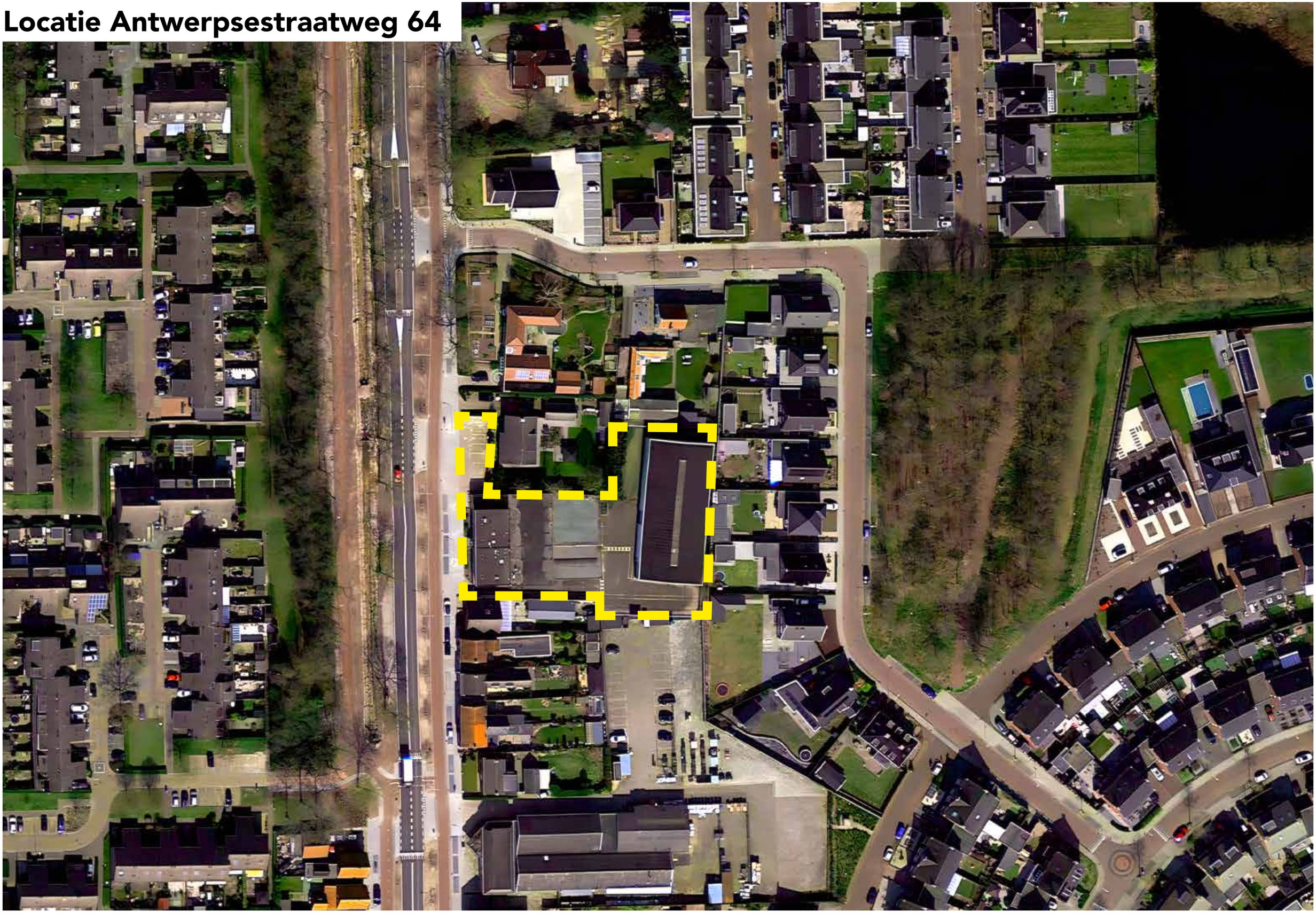
Voor u ligt de toelichting op het herontwerp van het woningbouwplan aan de Antwerpsestraatweg 64 in Hoogerheide. Het oorspronkelijke plan heeft enige tijd stilgelegen. Met de komst van een nieuwe initiatiefnemer is de omgevingsdialoog opnieuw opgestart, met als doel het project weer in beweging te brengen. Deze dialoog heeft geleid tot een herzien ontwerp waarin het oorspronkelijke woningbouwprogramma is behouden, maar waarin de ruimtelijke kwaliteit wezenlijk is verbeterd.

Dit document dient ter voorbereiding op de bespreking aan de omgevingstafel, met als doel het verkrijgen van een beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit. In het herontwerp zijn onder meer de stedenbouwkundige opzet en de positionering van de bouwblokken aangepast. Daarnaast is de architectuur verder uitgewerkt en aangescherpt.

Het document schetst eerst de context van de locatie en de bestaande bebouwing aan de Antwerpsestraatweg. Vervolgens wordt het oorspronkelijke ontwerp kort toegelicht, waarna de resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog worden besproken. Deze gesprekken hebben geleid tot een breed gedragen herontwerp.

Tot slot wordt de vernieuwde stedenbouwkundige inpassing gepresenteerd, evenals de architectonische uitwerking en de beoogde bouwmethodiek.

Locatie Antwerpsestraatweg 64



Bestaande bebouwing








Antwerpsestraatweg bebouwing









Stedenbouwkundige beschrijving

De Antwerpsestraatweg in Hoogerheide is een typische lintbebouwing langs een oude hoofdontsluitingsweg. De straat kent een gemengde functie van wonen, winkels en kleinschalige bedrijvigheid. Door de verspringende rooilijnen, variërende bebouwingsschalen en een afwisselende korrelgrootte ontstaat een fragmentarisch en levendig straatbeeld. Stedenbouwkundig vormt de weg een overgangszone tussen dorpskern en buitengebied en speelt hij een belangrijke rol in de structuur van het dorp.

Architectonische beschrijving

Architectonisch overheerst functionele, naoorlogse bebouwing, met beperkte ornamentiek. De materialisatie bestaat voornamelijk uit baksteen, soms aangevuld met accenten in houten gevelafwerking. De straat kent een grote variatie in bouwstijl en bouwhoogte, van vrijstaande woningen tot kleine appartementengebouwen. Bedrijfsgebouwen zijn vaak uitgevoerd in afwijkende materialen zoals staal of plaatmateriaal en wijken af in gevelcompositie, wat het straatbeeld extra divers maakt. Door deze variatie ontbreekt een duidelijke architectonische samenhang, al draagt dit ook bij aan het informele, pragmatische karakter van de straat.

Antwerpsestraatweg bebouwing







SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE

Het oorspronkelijke ontwerp



Situatie oorspronkelijke ontwerp



Indeling oorspronkelijk ontwerp



Perspectief antwerpsestraatweg

Omgevingsdialoog

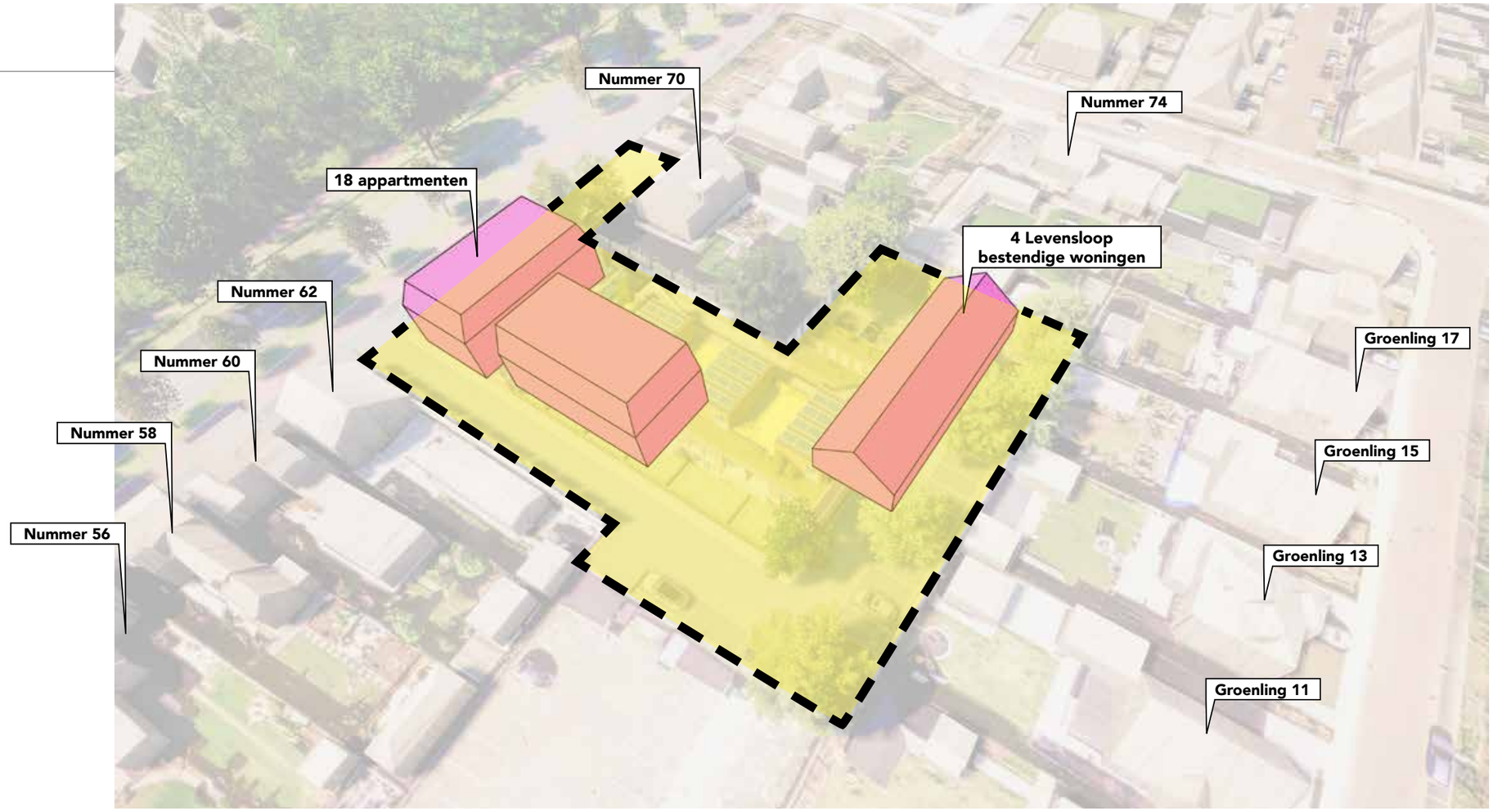


Kunnen we het bestaande programma op een manier inpassen die beter rekening houdt met de zienswijzen van de omgeving?

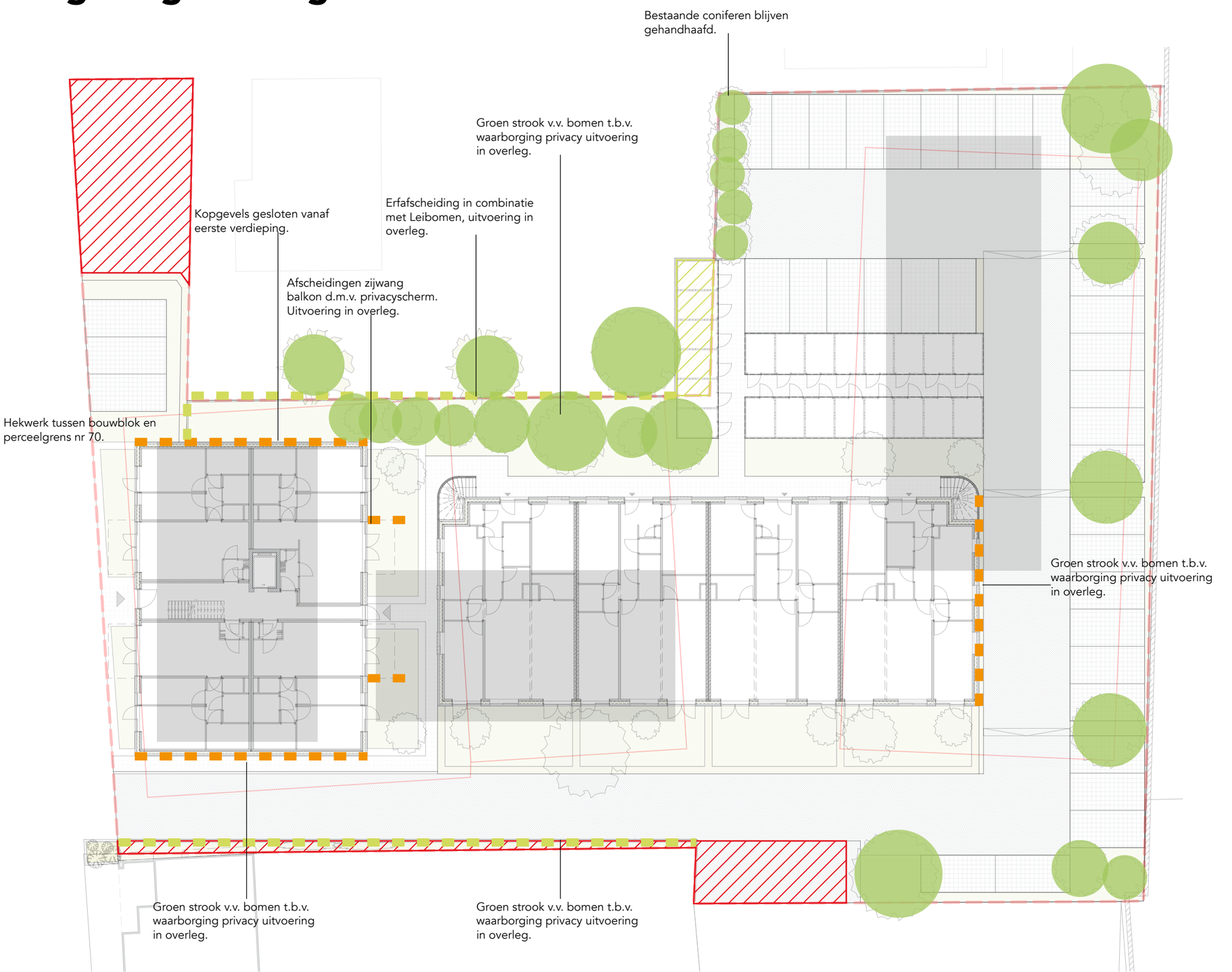
- Herpositioneren bouwblokken
- Zwaartepunt verdeling verleggen naar Antwerpsestraatweg
- Minder inkijk bij de naastgelegen percelen realiseren
- Parkeren inzetten om afstand te realiseren
- Afwatering goed te organiseren
- Behoud huidige programma
- Meer groen in het plan brengen dat als buffer gaat werken

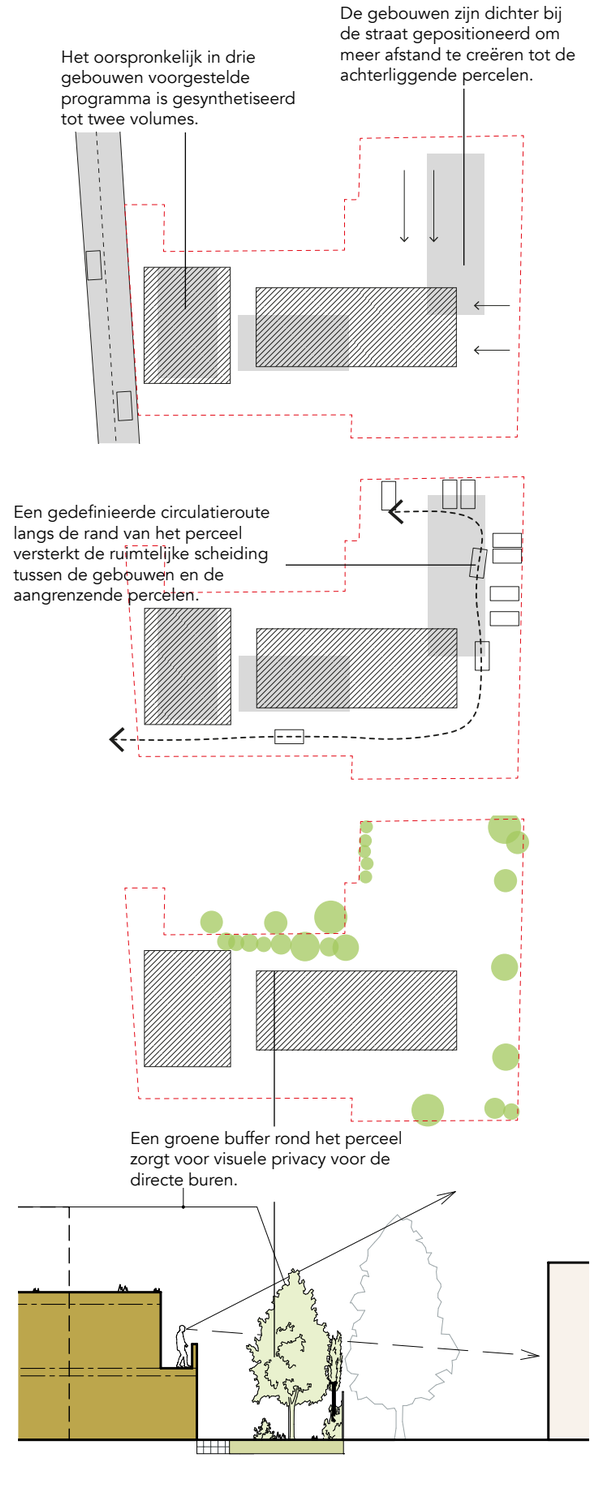
Overzicht contactmomenten omgevingsdialoog

12 Februari 2025		
Fam Nuijten	Groenling 17	19:00-20:30
Overleg Peter de Haan		
Uitwerking herontwerp A en B		
27 Februari 2025		
Fam Nuijten	Groenling 17	19:00-20:30
4 maart 2025		
Fam	Groenling 15	19:30-21:00
6 maart 2025		
Fam van Schilt	Groenling 11	19:30-21:00
11 maart 2025		
Fam	Antwerpsestraatweg 58	19:00-20:30
12 maart 2025		
Fam Sitters	Antwerpsestraatweg 62	19:00-20:30
18 maart 2025		
Fam Hendrickx	Antwerpsestraatweg 70	15:30-16:30
Aanscherping Herontwerp B naar C		
24 maart 2025		
Fam van Ingen	Antwerpsestraatweg 60	19:00-20:30
26 maart 2025		
Fam Marcus	Groenling 13	19:00-20:30
Fam van Schilt	Groenling 11	20:30-21:00
27 maart 2025		
Fam Schuurbiers	Antwerpsestraatweg 56	19:30-20:30
Fam Hendrickx	Antwerpsestraatweg 70	20:30-23:00
Stan Sitters aangesloten 2e deel gesprek		
Verfijning Herontwerp C		
31 maart 2025		
Fam Nuijten	Groenling 17	19:00-20:30
Fam Meesters-Dekkers	Antwerpsestraatweg 74	20:45-22:00

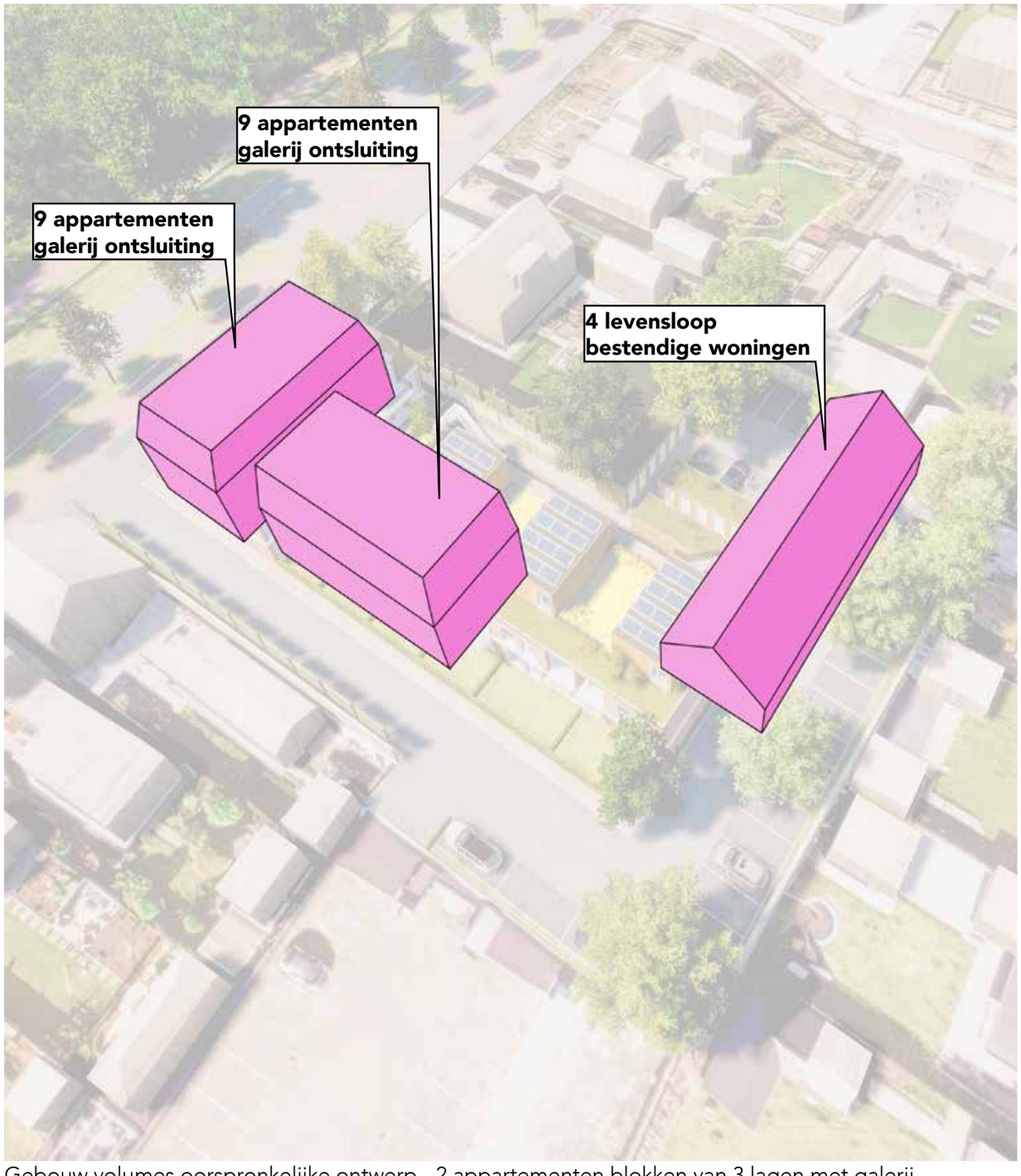


Omgevingsdialoog

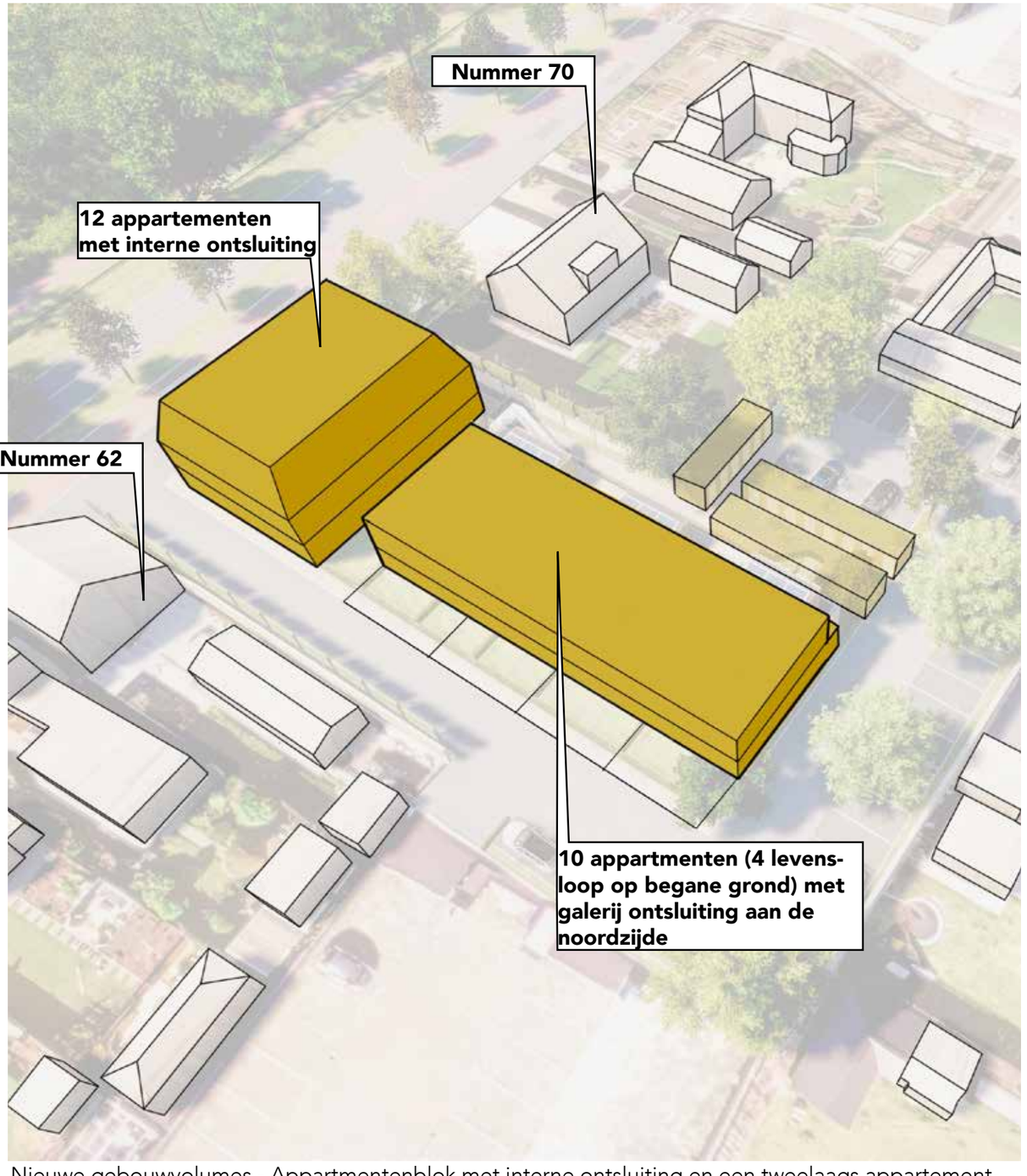




Gewijzigd ontwerp n.a.v. omgevingsdialoog

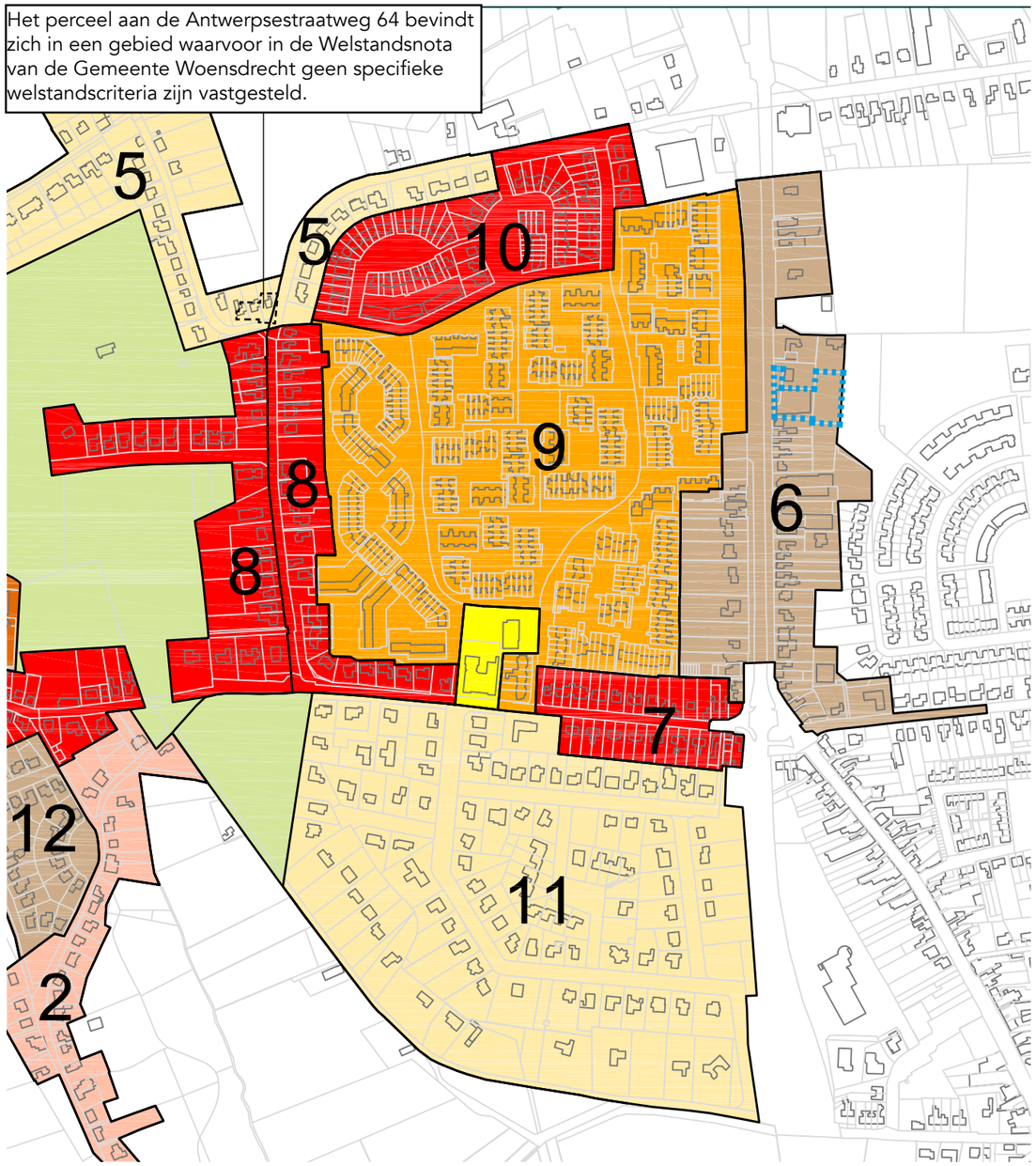


Gebouw volumes oorspronkelijke ontwerp - 2 appartementen blokken van 3 lagen met galerij ontsluiting en een rij met levensloopbestendige woningen met kap



Nieuwe gebouwvolumes - Appartmentenblok met interne ontsluiting en een tweelaags appartement-enblok met levensloopbestendige woningen op de begane grond.

Welstandsnota Criteria en Procedure



Gebiedscriteria Hoogerheide-west Kaart

Tabel welstandsniveaus

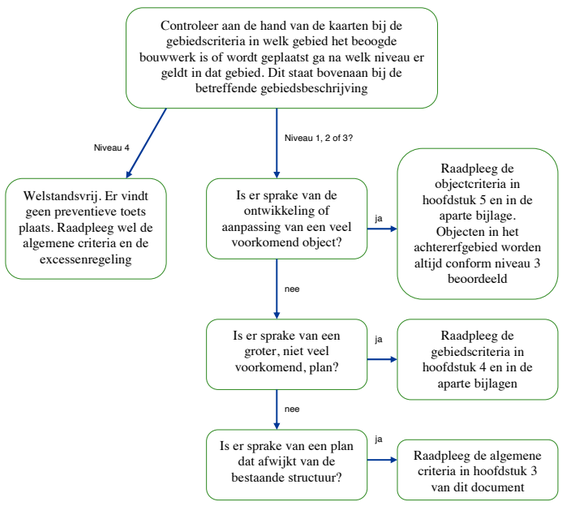
Aspect groepen	beoordelingsaspecten	niveau 1 hoog	niveau 2 normaal	niveau 3 laag	niveau 4 vrij
A hoofd aspecten	plaatsing / situering				
	massavorm				
	gevelopbouw				
	materiaal (hoofdvlakken)				
	kleur (hoofdvlakken)				
B deelaspecten	compositie massaonderdelen				
	gevelindeling				
	vormgeving gevelelementen				
C detail aspecten	materialen (onderdelen)				
	kleuren (onderdelen)				
	detaillering (onderdelen)				

Streng: alle beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn slechts mogelijk wanneer het plan een overduidelijke meerwaarde voor de omgeving krijgt. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de welstandscommissie.

Kritisch: de meeste beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan.

Licht: enkele beoordelingsaspecten van deze aspectgroep moeten voldoen aan de criteria die onder 3.4 beschreven zijn. er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Niet: het plan wordt op geen enkel beoordelingsaspect van deze aspectgroen preventief getoetst. Alleen bij excessen kan repressief getoetst worden.



Het voorgestelde project op het perceel aan de Antwerpsestraatweg 64 is ontworpen in overeenstemming met de algemene ontwerpprincipes zoals vastgesteld in de Welstandsnota van de Gemeente Woensdrecht.

De locatie valt binnen Gebied 6: Antwerpsestraatweg, dat wordt gekenmerkt door diversiteit in bebouwing (hoogte, type en stijl), maar met als uitgangspunt dat nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande schaal, korrelmaat en vormentaal.

Het plan sluit in hoofdopzet aan bij de uitgangspunten van de Welstandsnota (schaal, korrelmaat, materialisatie), maar is na overleg met de CRK en de omgeving op enkele punten aangepast. Daarmee is de architectonische kwaliteit verbeterd en de inpassing in het straatbeeld versterkt.

Het woonproject bestaat uit twee afzonderlijke volumes: een drie verdiepingen hoog gebouw aan de straatzijde en een tweelaags gebouw daarachter. Hoewel de volumes van elkaar gescheiden zijn, vormen zij een visuele eenheid door het gebruik van gelijksoortige materialen en een consistente geveldetaillering.

Het gebouw aan de straatzijde heeft een symmetrische gevel met een centrale as die de entree markeert en benadrukt. Het zadeldak met mansardedaken, in combinatie met de schaal en ritmiek van de gevel, benadrukt het woonkarakter en zorgt voor een harmonieuze relatie met de omgeving.

Het achtergelegen volume is horizontaal van opzet, sluit aan bij de hoogte en massa van de omliggende bebouwing en waarborgt de privacy van aangrenzende percelen.

Beide gebouwen worden afgewerkt met een houten gevelbekleding, waarmee het project zijn betrokkenheid toont bij duurzaam en toekomstbestendig bouwen, passend bij de waarden van deze tijd. Door het gebruik van lijstwerk en kozijnen ontstaat er schaduwwerking en verfijning in de gevel, aansluitend bij de beperkte ornamentiek van de Antwerpsestraatweg.

Bovendien brengt de houten afwerking warmte in de stedelijke ruimte, en verhoogt het de kwaliteit van het straatbeeld.

Het nieuwe ontwerp voegt architectonisch een passende nieuwe tijdlaag toe.

Commissie Omgevings Kwaliteit

omgevingadvies bv

E : info@omgevingadvies.nl
W: www.omgevingadvies.nl

Commissie Omgevingskwaliteit

Gemeente Woensdrecht

		Datum	: 30-06-2025
Bouwplan	: Herziening basisontwerp	Bwt.nr.	:
Bouwadres	: Antwerpsestraatweg 64 Hoogerheide	Dossiernr.	:
Bouwsom	:		:
Ontwerper	:	Behandeling	: Welstand (1)
Advies	: STEDENBOUWKUNDIG PREADVIES		

Geacht college,

De commissie Omgevingskwaliteit heeft op 30 juni 2025 uw plan aan de orde gesteld.

De commissie heeft het plan beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige aspect.

MOTIVERING:

Tijdens de vergadering is het initiatief plan met de architect via een MS Teams-verbinding nader besproken. Men is voornemens om 18 startersappartementen en 4 levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Antwerpsestraatweg te Hoogerheide. Hiervoor dient een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (Bopa) doorlopen te worden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Een voorstel geeft aan dat de gekozen typologie van de woningen met een mogelijke houten gevelopzet op deze locatie voorstelbaar is, maar dat het ontwerpconcept nog niet duidelijk afleesbaar is. Er is in de stedenbouwkundige opzet nog geen goede aansluiting met de straat en aanhaking met de achterliggende woningen. De appartementen missen een duidelijke entree aan de straatzijde. Ook de benadering naar de entree vanaf het parkeren via de bergingen worden als niet wenselijk gezien. De volumes ogen de massaal aan de straat en de achterliggende woningen nog te weinig geleed vormgegeven. Ook ontbreekt een routing door het plangebied. Ten aanzien van de architectuur is er nog weinig verscheidenheid. Daarnaast is de ruimtelijke procedure nader besproken. Een voorstel en landschappelijke inpassing worden tegemoet gezien.

Namens de commissie
De Architect

Ir. D.P. Ellens

©Omgevingadvies/13 juli 2025

Omgevingadvies B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Westelijk Noord-Brabant onder nummer 20167438
BTW nr. NL 821967125B01
Op alle opdrachten is van toepassing De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur DNR 2011, waarin opgenomen aansprakelijkheidsbeperkingen en een arbitraal beding, zoals deze zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam onder nummer 78/2011.

BEANTWOORDING EN AANPASSINGEN PLAN OP BASIS ADVIES COMMISSIE CRK

Het plan dat gepresenteerd is, is na een omvangrijke omgevingsdialoog tot stand gekomen. Het oorspronkelijke ontwerp daterend uit 2021/2024, zijn door de omgeving, na de in dat ontwerptraject gevoerde omgevingsdialoog, heeft veel zienswijzen opgeleverd. De voorgestelde inpassing heeft tot veel weerstand geleid. Een gang naar de raad van State is hierin niet uitgesloten.

Het herontwerp naar aanleiding van de omgevingsdialoog in feb 2025 t/m april 2025 heeft een herschikking van de bouwvolumes te weeg gebracht. In plaats van 3 bouwvolumes is in het herontwerp naar twee bouwvolumes terug gegaan. Het bouwblok aan de Antwerpsestraatweg behoudt de 3 bouwlagen en de hoogte van de tweedelijns bebouwing is naar twee bouwlagen gebracht. Hiermee wordt het zwaartepunt van de bebouwing meer naar de Antwerpsestraatweg verlegd en tegelijkertijd wordt de inkijk bij de directe naastgelegen buren aan de Antwerpsestraatweg sterk vermindert. Het herontwerp heeft ertoe geleid dat alle belanghebbende hun bezwaren beantwoord zien en hebben in de plenaire bijeenkomst van 3 april 2025 aangegeven het herontwerp te steunen.

Het herontwerp is 30-06-2025 voorgelegd aan de CRK.

Er is in de stedenbouwkundige opzet nog geen goede aansluiting met de straat en aanhaking met de achterliggende woningen. De appartementen missen een duidelijke entree aan de straatzijde.

Hoe is de reactie van de CRK verwerkt
De CRK heeft het plan na de omgevingsdialoog opnieuw beoordeeld en de beoordeling heeft geleid tot de volgende uitwerkingen in het plan.
Er is gekozen om het bouwblok niet te spiegelen en de woningen in de tweede lijn niet aan de erftoegangsweg te ontsluiten.
Om een goede ontsluiting van de woningen te borgen is een toegangspad van 3,3 meter aangelegd. Er ontstaat een ruime voetgangers toegang. Dit is mogelijk gemaakt door de de bergingen en het parkeren op een andere wijze op te lossen.
Het toegangspad naar de woningen wordt direct op de erftoegangsweg aangesloten en zorgt voor een goede de toegang naar de woningen. De voetgangers verbinding met de Antwerpsestraatweg verloopt via het looppad met een breedte van 950 mm. Het voetpad aan de zijgevel van het 3-laagse bouwblok aan de Antwerpsestraatweg is 1700 mm breed.



Afbeelding 1 nieuwe situatie tekening met de verschillen aangeduid tussen de eerste situatie tekening en nieuwe situatie tekening. Highlight de herschikking van de bergingen en de ruimte die ontstaat om een toegangpad naar de voordeuren te realiseren.

Commissie Omgevings Kwaliteit

Aanvullende toelichting
De spiegeling van het tweedelijns bouwblok om de ontsluiting aan de erftoegangsweg te leggen is op veel weerstand gestuit in de omgevingsdialoog. Met de directe buren zijn gesprekken gevoerd en het doorzetten van de spiegeling zou de steun aan het herontwerp verregaand ondermijnen.

Het oorspronkelijke ontwerp, waarin twee blokken in de tweedelijns gepositioneerd stonden is 20 maart 2021 aan de commissie Welstand voorgelegd. In deze opzet is de ontsluiting van de woningen niet via de erftoegangsweg georganiseerd. De commissie stond destijds niet negatief tegenover de opzet. (Bron: Beantwoording zienswijze nr. 3 - Gem. Woensdrecht d.d. 30-11-2024, niet formeel verstuurd)



Afbeelding 2 Initieel ontwerp (L) waar commissie niet negatief ten aanzien was en het herontwerp (R) met draagvlak.

Ook de benadering naar de entree vanaf het parkeren via de bergingen worden als niet wenselijk gezien.
De benadering van de woningen in de tweede lijn is sterk verbetert. Het terrein is opnieuw ingericht en de toegang van het entreepad naar de woningen is direct aangesloten op de erftoegangsweg. Het entreepad is tevens verbreed naar 3,3 meter. Het entree pad biedt een heldere toegang naar het voordeuren van de woningen en wordt begrensd aan de ene zijde door het bouwblok en aan de andere zijde door een groenstrook met stevige beplanting. Ter plaatsen van de bergingen wordt een verhoogde rand aangelegd met de beplantingen, die de bergingen uit het zicht nemen. Tevens beidt dit bewoners een informele verblijfsplek voor een korte ontmoeting.



Afbeelding 3 en 4 nieuwe situatie met toegang naar voordeuren in tweede lijn. Aangeduid met annotaties van de verbeteringen.

Ten aanzien van de architectuur is er nog weinig verscheidenheid. Daarnaast is de ruimtelijke procedure nader besproken. Een voorstel en landschappelijke inpassing worden tegemoet gezien.

Het woongebouw aan de Antwerpsestraatweg wordt gekarakteriseerd door gevels met verduurzaamde houten bekleding, waarbij stroken in uiteenlopende houtbreedtes zijn toegepast om het volume op een verfijnde wijze te articuleren en te schalen naar een meer menselijke maat. De gelaagdheid van de houten gevel verwijst subtiel naar het traditionele metselwerk dat typerend is voor de Nederlandse woningbouw, waardoor een harmonieuze aansluiting ontstaat met de bestaande bebouwing in de omgeving.
De balkons en dakkapellen zijn als expressieve accenten in het gevelbeeld vormgegeven en dragen bij aan de verfijning van het bouwblok. De houten bekleding van deze elementen is in een donkerdere tint uitgevoerd, waardoor een contrastrijk en gelaagd gevelbeeld ontstaat. De deels gesloten uitvoering van de balkons versterkt de geleding en geeft de gevel extra diepte.

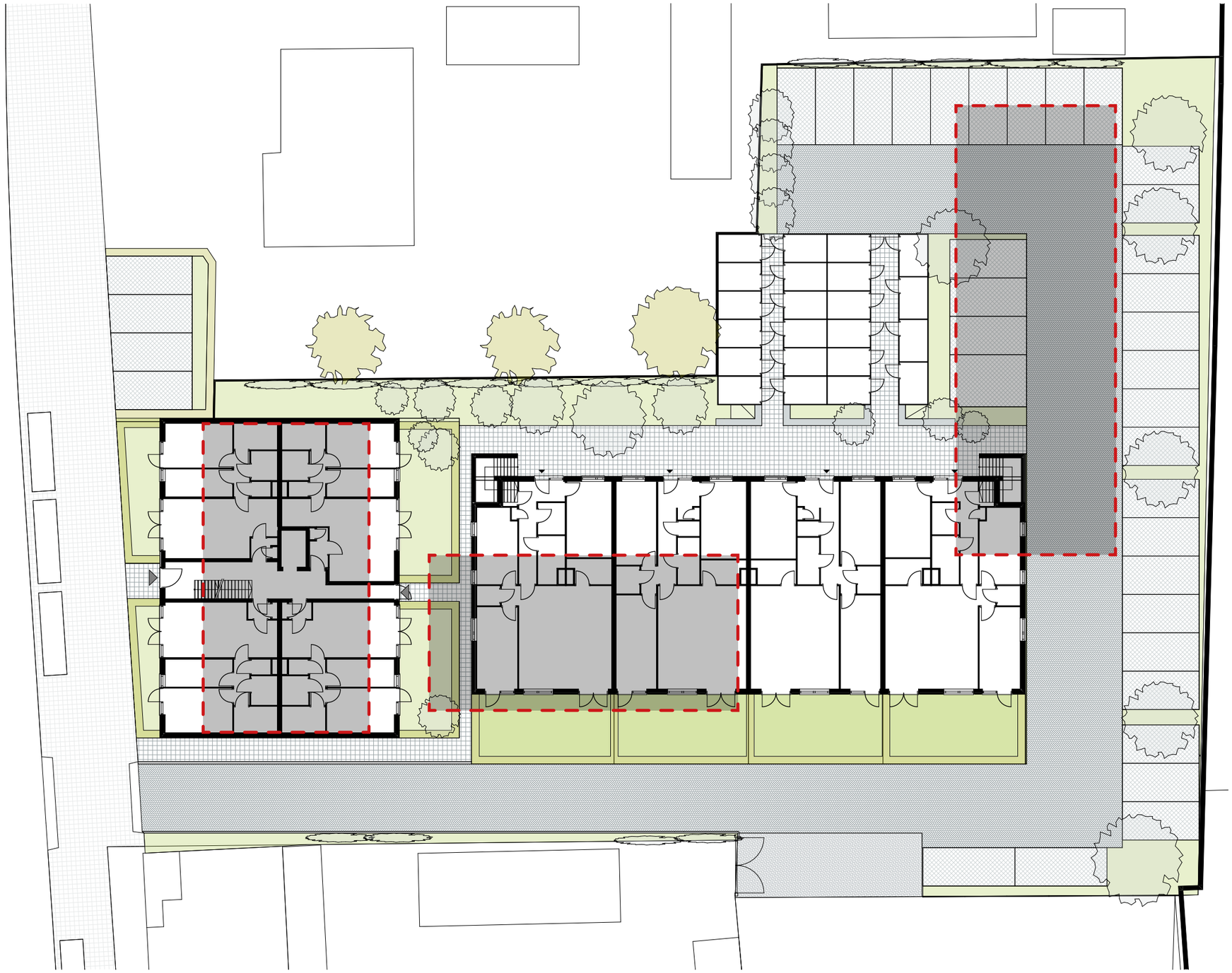
Het woongebouw in de tweede lijn volgt eenzelfde geleding, maar onderscheidt zich door een meer horizontale opbouw. Hier bepalen de balkons in samenhang met de gevelopeningen het ritme van de gevel. De ontsluiting vindt plaats via een galerij, waarvan de vormgeving inspeelt op de beleving van kleinschaligheid langs het brede, autovrije toegangspad dat uitsluitend voor voetgangers toegankelijk is.

De architectuur van beide woongebouwen is in samenhang ontworpen, waardoor een herkenbare eenheid ontstaat, terwijl elk gebouw tegelijkertijd een eigen identiteit behoudt.



Afbeeldingen 5, 6 met de renders van de materialisatie en de geleding die in het ontwerp zijn gebracht.

Het Nieuwe Ontwerp



Vergelijking sitiuatietekening: Oorspronkelijke ontwerp en nieuwe ontwerp

Gewijzigd ontwerp n.a.v. omgevingsdialoog



SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE

Het Nieuwe Ontwerp



Situatie tekening

SUJO GROEP

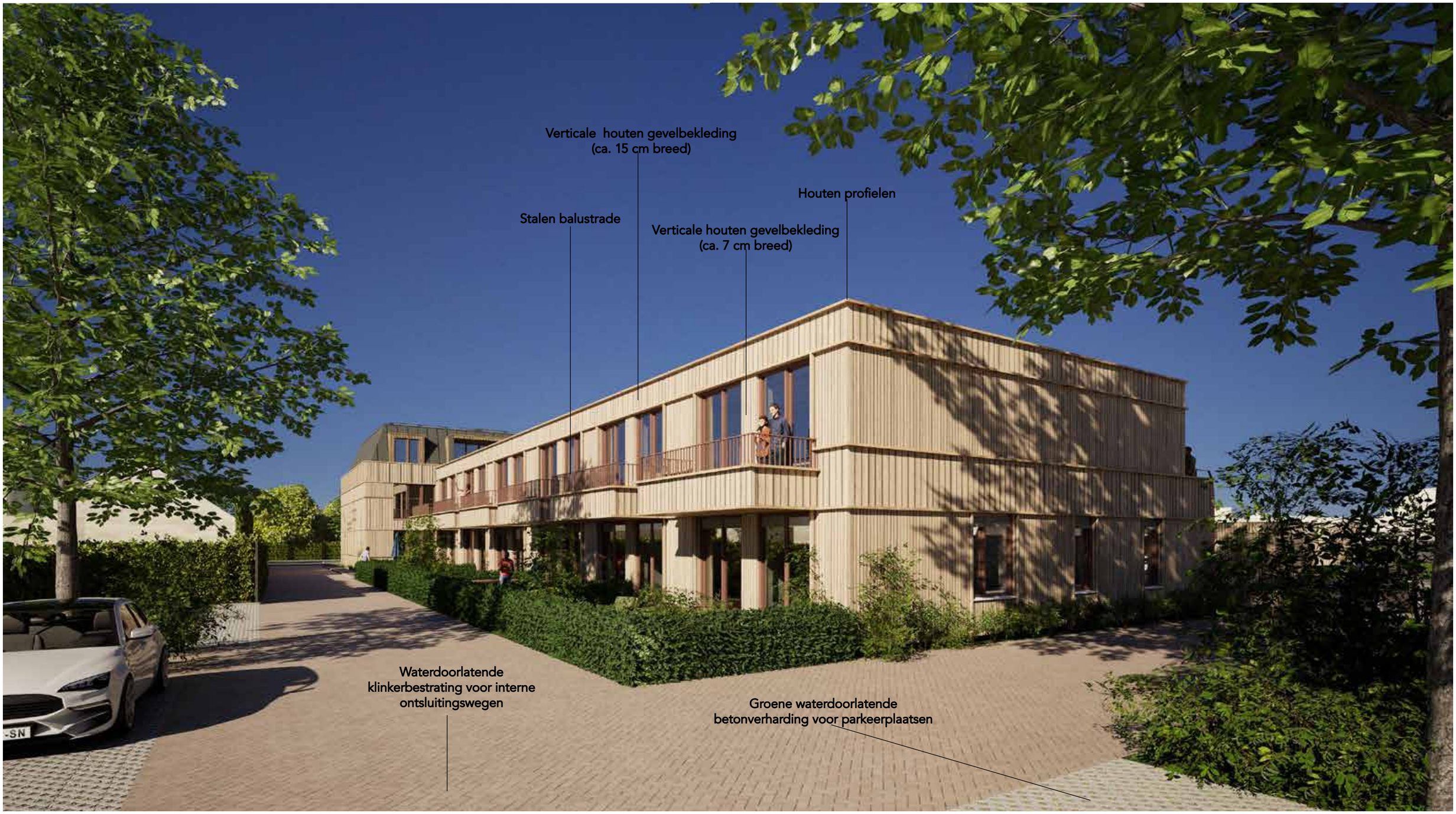
MOST ARCHITECTURE

Impressie nieuwe ontwerp



Impressie Antwerpsestraatweg

Impressie nieuwe ontwerp



Impressie bebouwing tweede lijn

Impressies nieuwe ontwerp





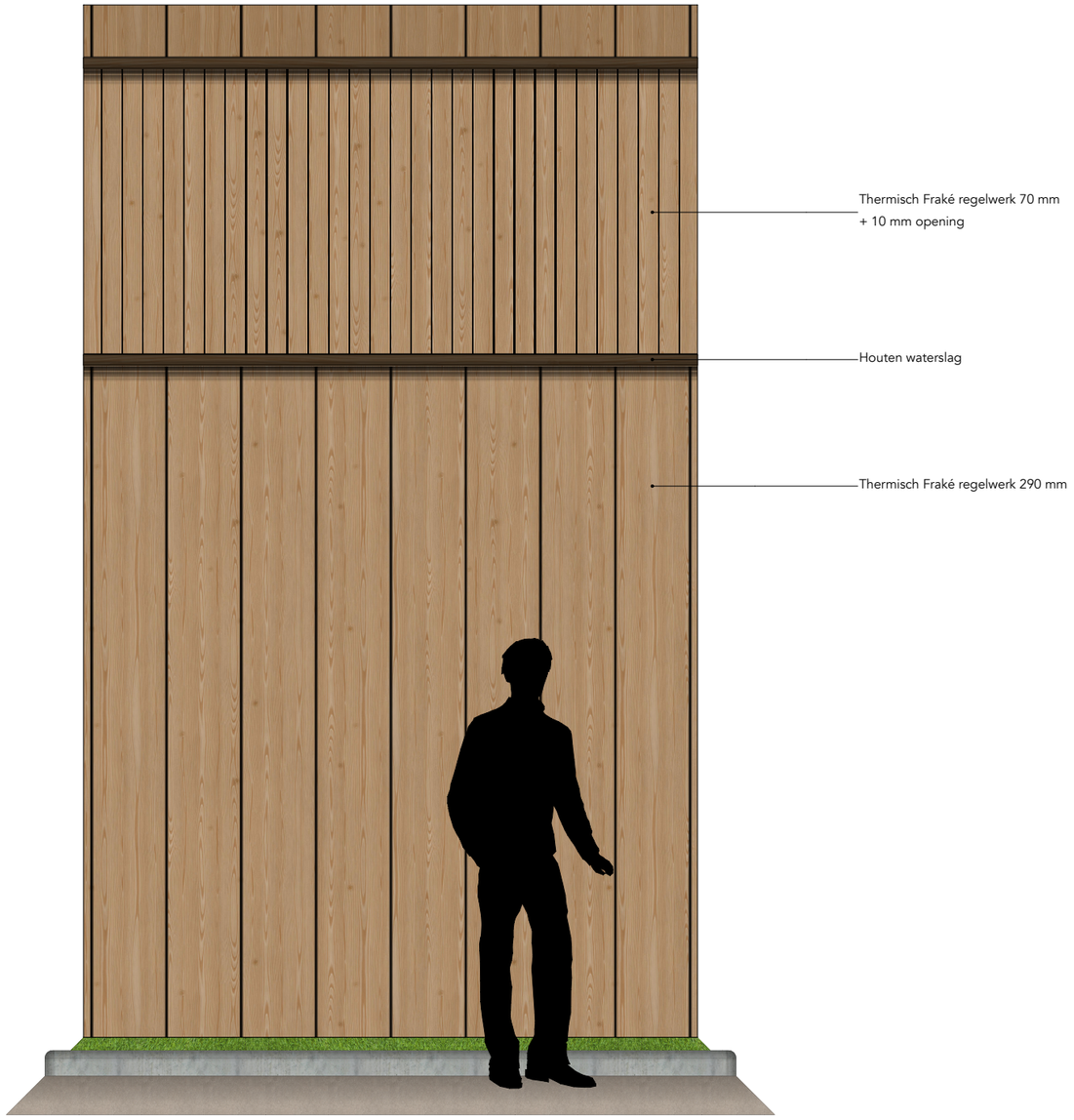




SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE

Materialisatie





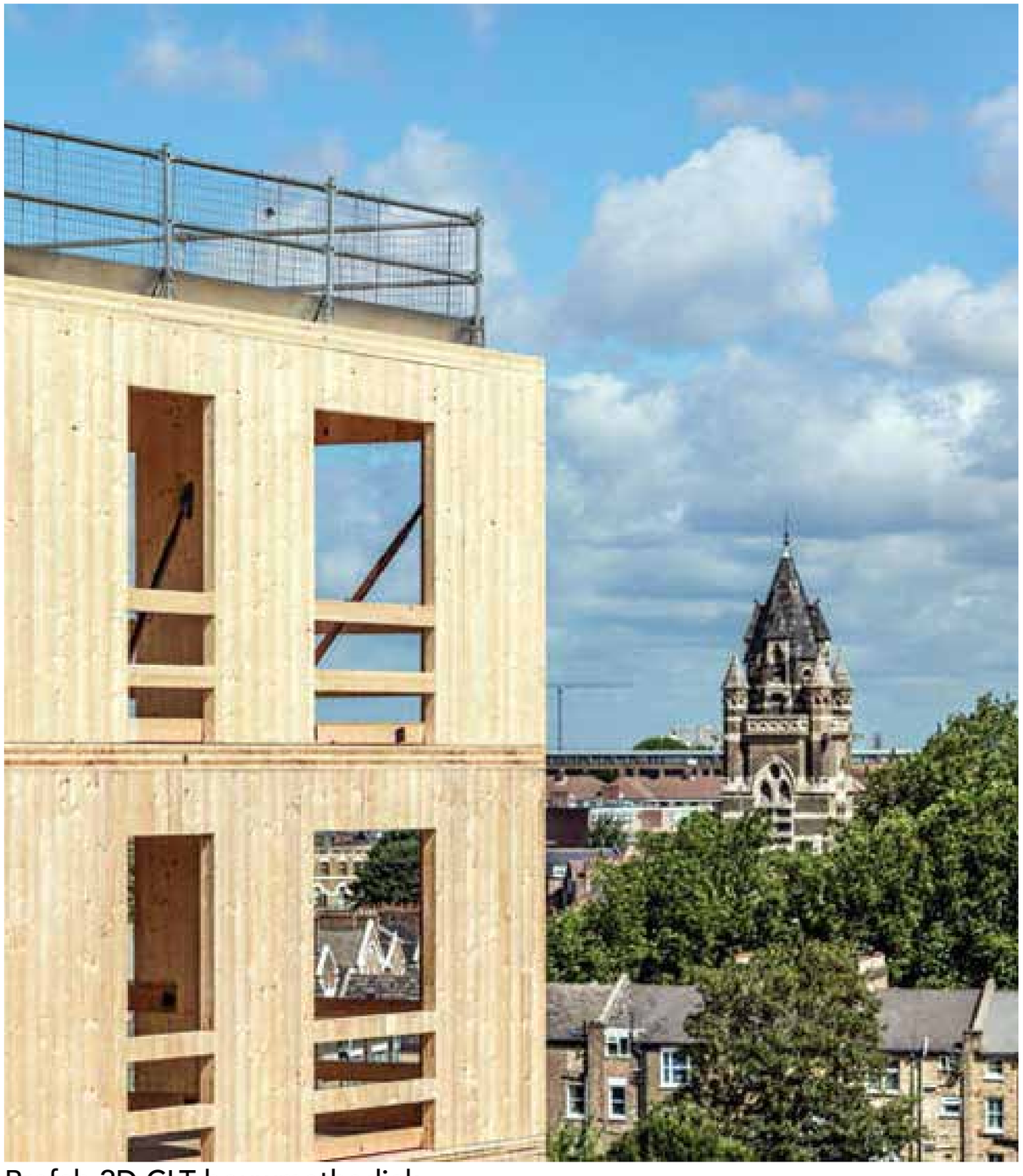




Houten gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt met houten bekleding, waarbij stroken in verschillende breedtes worden toegepast om het volume op te delen en een meer menselijke schaal te creëren. De opbouw van de houten gevel verwijst naar het metselwerk dat kenmerkend is voor de Nederlandse woningbouw, en zorgt zo voor een harmonieuze relatie met de omliggende bebouwing.

Bouwmethodiek







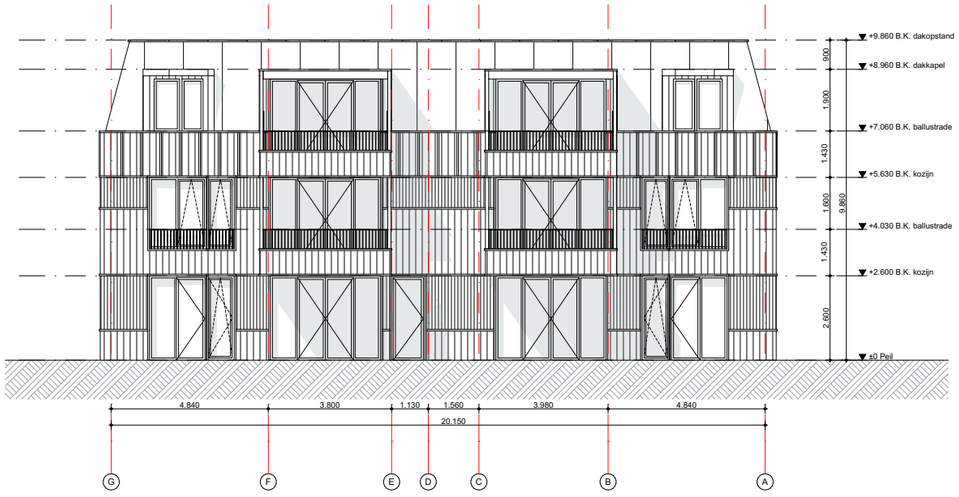
Prefab 2D CLT bouwmethodiek

De gebouwen zijn ontworpen om te worden gerealiseerd met geprefabriceerde CLT-panelen. Deze bouwmethode draagt bij aan een duurzamer proces, met een aanzienlijk lagere stikstofuitstoot.

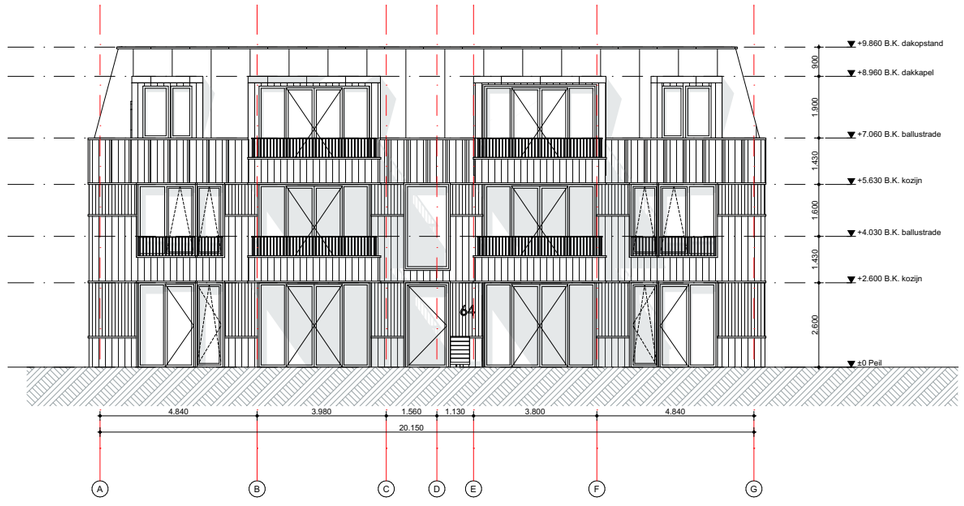
SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE

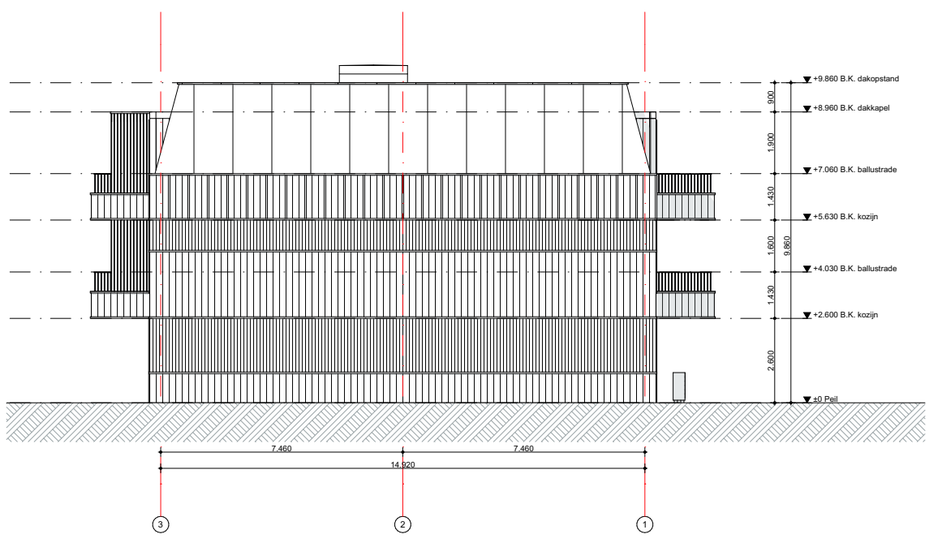
Gevelaanzichten Antwerpsestraatweg



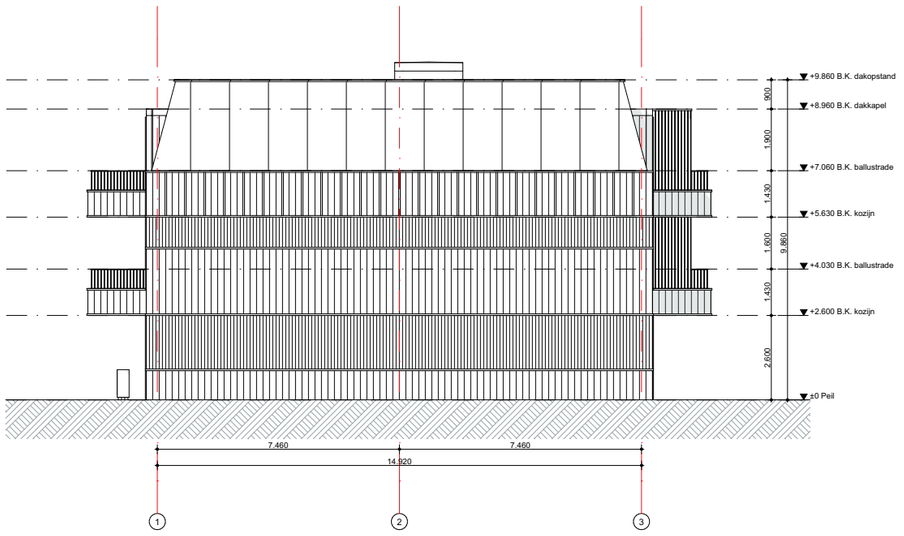
Oostgevel



Westgevel



Noordgevel

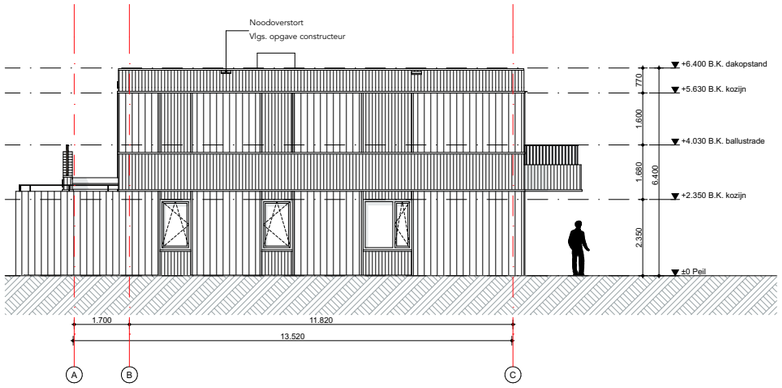


Zuidgevel

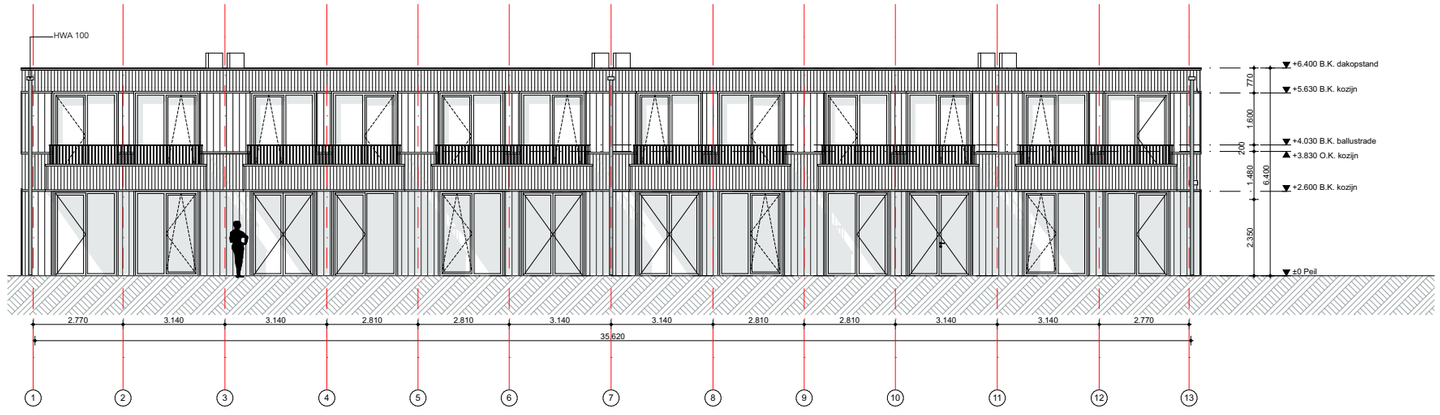
SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE

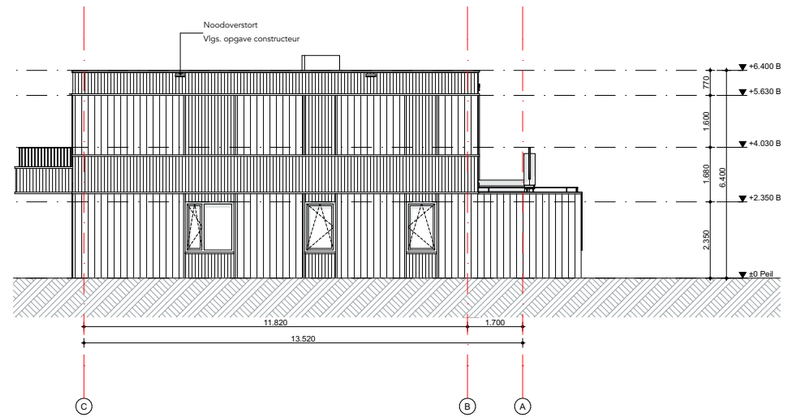
Gevelaanzichten tweede lijn bebouwing



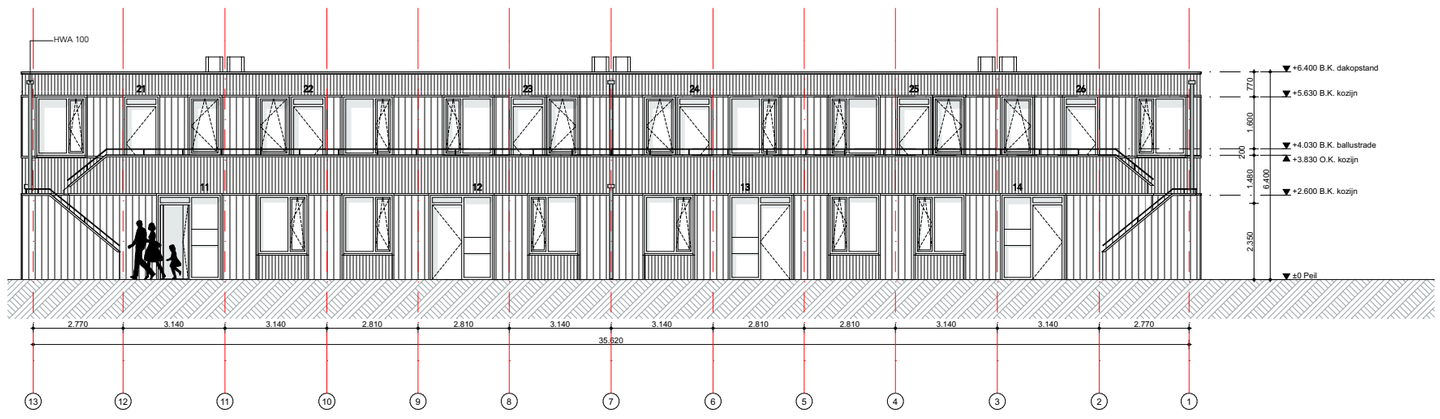
Noordgevel



Zuidgevel



Oostgevel



Westgevel

Verbeteringen n.a.v. commissie ruimtelijke kwaliteit





Verbeterde brede voetgangerspad dat leidt naar de voordeuren



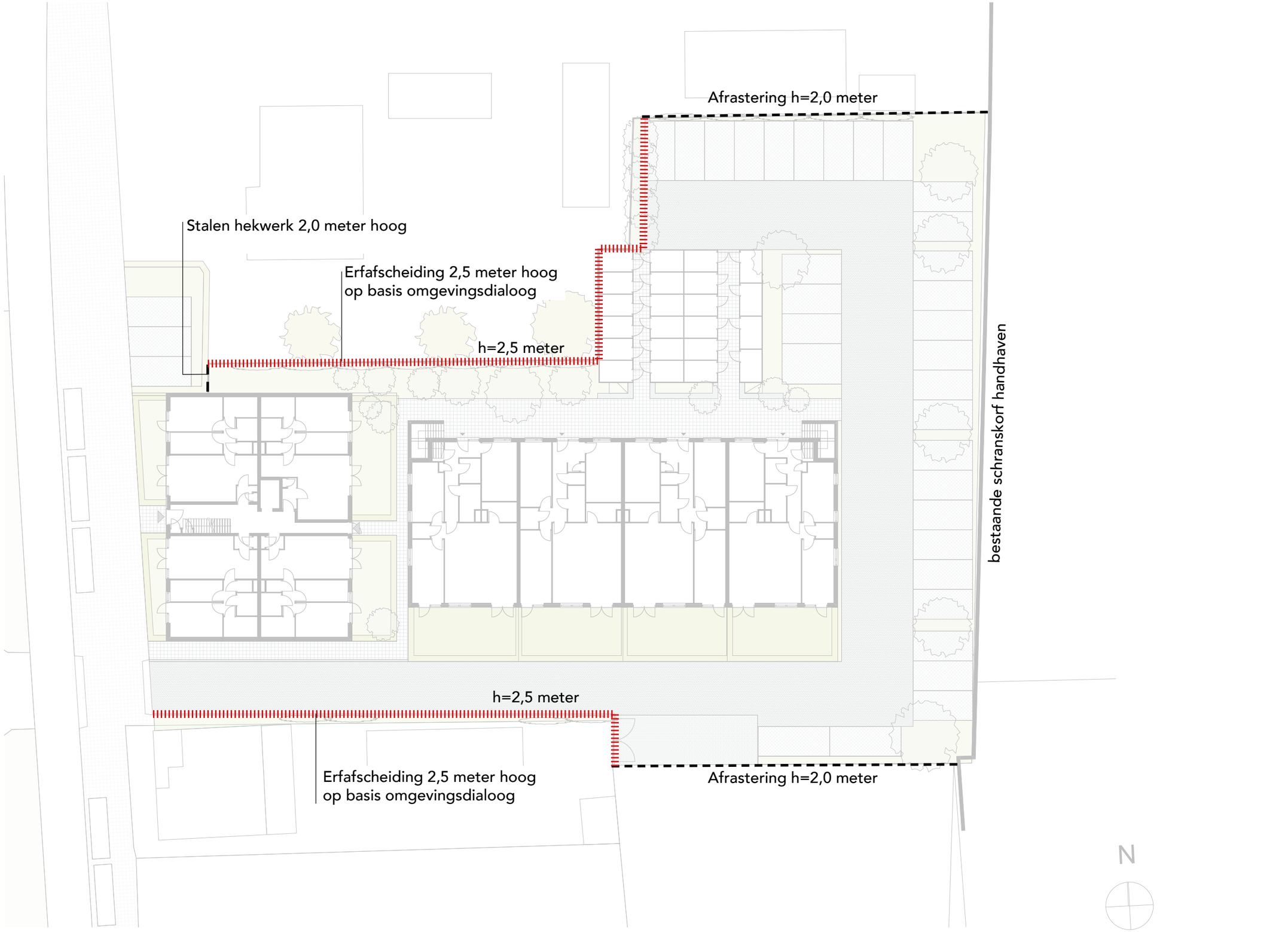
Galerijtoegang appartmenten eerste verdieping en het verbeterde brede voetgangerspad dat direct is aangesloten op de parkeerplaatsen

DO_10_01

Architect:

MOST ARCHITECTURE
Zomerhofstraat 84
3032CM Rotterdam
Nederland | +31 (0) 6 45152688
mostarchitecture.com | info@mostarchitect

Hoogtes erfafscheidingen



SUJO GROEP

MOST ARCHITECTURE