



los stad om land



Centrum Hoogerheide,  
kansen voor wonen, winkelen en landschap.







De afgelopen jaren is er door het college, de gemeenteraad, ontwikkelaars, woningcorporaties, de winkeliers, natuurbelangenverenigingen en de bewoners hard gewerkt aan het ontwikkelen een nieuwe visie voor de braakliggende gebieden rondom het centrum van Hoogerheide.

Door de afbraak van het viaduct aan de Scheldeweg en het herstel van de Brabantse Wal ter plaatse ontstaan er unieke mogelijkheden om het centrum en de Brabantse Wal te versterken.

Dit heeft geresulteerd in eerdere visies als het iDOP-Hoogerheide en het masterplan Kern Hoogerheide in het kader van landschappen van Allure.

Deze visies zijn aanleiding geweest voor andere partijen om zich ook hier te willen vestigen. Achter de schermen is er met alle partijen hard gewerkt aan realistische en haalbare plannen. Partijen wensen deze plannen de komende jaren ook daadwerkelijk te realiseren. Daarom wordt er een formele overkoepelende structuurvisie opgesteld als startpunt voor de afzonderlijke bestemmingsplannen welke de komende jaren in procedure zullen gaan.

Met deze structuurvisie zal het centrum van Hoogerheide voor vele jaren toekomstbestendig zijn.

Met trots leg ik deze structuurvisie dan ook aan de lezer voor.

Wethouder J.P.M. de Waal

september 2016

Projectleider gemeente Woensdrecht:  
Arjan Wierckx

Projectteam LOS stadomland:  
Gerbert Smulders  
Peter Droog

projectteam gemeente:  
Ad Bogers, Susan Brooijmans, Eveline  
Dingemans, Kiram Kegel, Kim Hendriks,  
Eefje Nuijten, Sven Willemsen, Petra  
Lauwerijssen.

Klankbordgroep:  
Jim de Blank, Tim Scharloo, Jan Willem  
Riezebos, Kees Jansen, Chris Buijk



Gemeente **Woensdrecht**

**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142  
5201 AC 's Hertogenbosch  
Reutsedijk 9  
5264 PC Vught

Tel: 073 - 7113770  
info@losstadomland.nl  
www.losstadomland.nl



**Bij de totstandkoming van deze structuurvisie zijn de  
volgende maatschappelijke partijen betrokken:**

1: Beginpunt structuurvisie (2011-2012):

Visiekaart op centrum zoals voorgesteld door burgers in het iDOP-Hoogerheide. (Het integraal dorpsontwikkelingsplan is tot stand gekomen in de periode 2011-2012, naast burgers zijn er verschillende maatschappelijke partijen bij betrokken zoals Woningstichting Woensdrecht en zorgaanbieder Tante Louise)

2: Uitwerken visiekaart centrum naar structuurvisie (2013-2015):  
Er hebben concrete ontwerpessies plaatsgevonden en er is advies gevraagd aan een klankbordgroep samengesteld uit organisaties die belangen hebben in het plangebied. De volgende partijen hebben deelgenomen aan de ontwerpessies:

- Lokale Woningstichting Woensdrecht
- Lokale Zorgaanbieder Tante Louise
- Supermarkten
- Ontwikkelaars/grondeigenaren betrokken in het plangebied
- Verschillende vastgoedeigenaren betrokken in het plangebied
- Provincie Noord-Brabant in het kader van landschappen van Allure

De adviserende klankbordgroep bestaat uit de volgende partijen:

- ZLTO
- Winkeliersvereniging winkelhart Hoogerheide
- Natuurbelangenorganisaties BMF en Namiro

Gedurende dit proces is de gemeenteraad ook steeds geïnformeerd aangaande de voortgang.

De ontwerp structuurvisie is voorgelegd aan alle burgers van de gemeente Woensdrecht en is vastgesteld door de gemeenteraad dd.:

# Inhoudsopgave

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                                                 | <b>7</b>  |
| 1.1. De aanleiding                                                                  | 7         |
| 1.2. Status van deze visie                                                          | 7         |
| 1.3. Leeswijzer                                                                     | 9         |
| <b>2. Het plan</b>                                                                  | <b>11</b> |
| 2.1. De 8 hoofdlijnen van de structuurvisie                                         | 11        |
| 2.2. De visie                                                                       | 17        |
| 2.2.1. De Raadhuisstraat.                                                           | 20        |
| 2.2.2. De Scheldeweg en de dorpsrand                                                | 21        |
| 2.2.3. Deelplan 1 “De groene Brabantse Wal”                                         | 24        |
| 2.2.4. Deelplan 2: “Winkelen op de Brabantse Wal”                                   | 28        |
| 2.2.5. Deelplan 3: “Zicht op de Brabantse Wal”                                      | 32        |
| 2.2.6. Deelplan 4: Een aantrekkelijk Lucasplein en zorgwoningen nabij voorzieningen | 36        |
| 2.2.7. Deelplan 5: De nieuwe Brandweerpost/gemeentewerf                             | 38        |
| <b>3. De thema's, de noodzakelijke planologische onderbouwing</b>                   | <b>42</b> |
| 3.1. Ladder voor duurzame verstedelijking                                           | 42        |
| 3.2. Ruimtelijke thema's                                                            | 44        |
| 3.3. De functionele thema's                                                         | 60        |
| 3.4. De milieuthema's                                                               | 68        |
| <b>4. De realisatievervolgstappen, procesmatig en technisch</b>                     | <b>70</b> |
| 4.1. Financieel vervolgtraject.                                                     | 70        |
| <b>5. Lijst met Bijlagen</b>                                                        | <b>72</b> |





voormalig viaduct Onderstal

# 1. Inleiding

## 1.1. De aanleiding

De gemeente Woensdrecht heeft de ambitie het centrum van Hoogerheide verder te versterken. Hiervoor is de afgelopen jaren al op tal van fronten en door verschillende partijen geïnvesteerd in vastgoed en in de openbare ruimte.

Met de realisatie van de randweg in 2009 is ook de positie van de Scheldweg veranderd. In 2009 heeft de Raad daarom een besluit genomen het viaduct achter de Raadhuisstraat af te breken en de Brabantse Wal te herstellen. Dit biedt een unieke kans om het braakliggende gebied tussen de Raadhuisstraat en de Noordpolder als geheel te ontwikkelen waarbij zowel het centrum versterkt kan worden voor winkelen en wonen als ook de relatie tussen het dorp en omliggende natuur van de Noordpolder herstelt en versterkt kan worden door het viaduct over de Onderstal te amoveren. Inmiddels is de Scheldeweg voorzover gelegen binnen het plangebied van deze structuurvisie in 2015 geheel aangepast.

In 2012 is voor Hoogerheide het iDOP<sup>1</sup> opgesteld waarin de eerste contouren voor deze ontwikkeling in samenspraak met de bevolking werd geschetst. In 2013 is een voorstudie verricht voor de ontwikkeling van het gebied tussen Scheldeweg en Raadhuisstraat<sup>2</sup>. In 2013 heeft Raad van de gemeente Woensdrecht het zogenaamde masterplan centrum Hoogerheide<sup>3</sup> ingediend voor de subsidie van landschappen van Allure. De subsidie is niet toegekend maar de gemeente en de overige betrokken partijen hebben op basis van dit masterplan een alternatief uitgewerkt waardoor het masterplan ook zonder de subsidie van landschappen van allure mogelijk wordt.

Over de ontwikkeling van het gebied is meerdere malen gesproken met tal van stakeholders in het gebied en ook met de provincie Noord-Brabant. Ook inwoners van Hoogerheide zijn in verschillende fasen van de planvorming betrokken geweest. Om de bewoners opnieuw te betrekken bij de definitieve plannen en een goede basis te leggen voor de verdere uitwerking wordt het nieuwe masterplan als structuurvisie aangeboden aan de Raad.

1. iDOP Hoogerheide, LOS stadomland

2. Voorstudie tussen Raadhuisstraat-Scheldeweg, februari 2013, BRO

3. Masterplan Hoogerheide 2013, LOS stadomland





Locatie kruising Doelstraat / Scheldeweg



Luchtfoto van het plangebied met toponiemen



## 1.2. Status van deze visie

Een structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling voor de komende jaren. Een structuurvisie is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een vormvrij document. Deze structuurvisie is de leidraad voor verdere planuitwerking en wordt concreet doorvertaald naar bestemmingsplannen. De Wro heeft ook andere mogelijkheden aan de structuurvisie toegevoegd zoals:

1. het vestigen van voorkeursrecht;
2. mogelijke verevening tussen locaties onderling;
3. het opnemen van fondsbijdragen voor bovenplanse kosten in exploitatieopzetten;
4. het bieden van een basis voor financiële afspraken in (exploitatie)overeenkomsten.

Deze structuurvisie wordt in beginsel alleen gebruikt voor het genoemde onder punt 4.

De structuurvisie is voor burgers niet bindend. In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en creëert geen rechtstreekse bouwmogelijkheden. De structuurvisie is wel van bestuurlijk belang en leidend voor het bestemmingsplan. De door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie legt de gemeentelijke visie vast.

De structuurvisie kent geen uitvoeringsplicht. De burger kan de gemeente via de structuurvisie wel houden aan haar eigen beleid. De gemeente kan alleen afwijken indien er een stevige onderbouwing aan ten grondslag ligt.

## 1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk waarin de aanleiding van deze structuurvisie wordt beschreven leest u hoofdstuk 2 de essentie van het plan. Dit hoofdstuk beschrijft in enkele hoofdkeuzes wat beoogd wordt te bereiken met deze visie. In de 2e paragraaf van dit hoofdstuk worden de hoofdkeuzes verder gebiedsgericht toegelicht.

Hoofdstuk 3 geeft een planbeschrijving maar dan vanuit verschillende thema's. Hier wordt beschreven hoe de structuurvisie omgaat met deze aspecten.

Hoofdstuk 4 gaat in op realisatieaspecten. Hier wordt aandacht gegeven aan te nemen vervolgstappen zowel procesmatig als technisch. Ook wordt een beeld gegeven van de financiële haalbaarheid en eventuele onzekerheden.

Hoofdstuk 5 tenslotte gaat in op de resultaten van de inspraak en beschrijft ook het e.e.a. over het proces van totstandkoming van de structuurvisie







deelgebied 5 brandweer  
en gemeentewerf



deelgebieden 1 t/m 4  
centrumontwikkelingen



plangebied



## 2. Het plan

### 2.1. De 8 hoofdlijnen van de structuurvisie

De hoofdkeuze voor de herontwikkeling van dit deel van het centrum kan vervat worden in 8 hoofdlijnen. Deze 8 hoofdlijnen zijn op de volgende pagina's verbeeld en verwoord.





### 1. De Brabantse Wal beleefbaar maken

Met de herontwikkeling van dit deel van het centrum en met name het aanpassen van de Scheldeweg kunnen we de Brabantse Wal weer zichtbaar maken en ontsluiten. Door de weg terug te leggen op maaiveld en min of meer de oorspronkelijke hoogtelijnen te laten volgen kunnen we het silhouet van de Wal herstellen.



### 2. Contact tussen omliggende natte natuur van de (Noord)Polder en dorp herstellen

Door de Scheldeweg op het oorspronkelijke maaiveld te leggen kunnen we gelijktijdig de relatie tussen de Noordpolder en het dorp herstellen. We kiezen ervoor om heldere visuele en fysieke relaties te maken tussen de Raadhuissstraat en de polder.



### 3. De Scheldeweg voor bestemmingsverkeer van en naar het centrum van Hoogerheide.

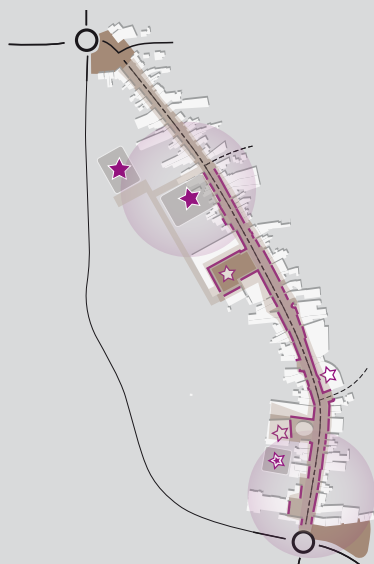
De Scheldeweg wordt afgewaardeerd tot een weg voor bestemmingsverkeer van en naar Hoogerheide. Het is noodzakelijk de weg te handhaven vanwege het ontlasten van de Raadhuisstraat. Bovendien is de Scheldeweg een belangrijke weg voor het openbaar vervoer, landbouwverkeer en voor het ontsluiten/parkeren voor de winkels in de Raadhuisstraat. De inrichting en het beeld van de weg moet aangenaam zijn voor automobilisten maar ook voor het langzaam verkeer. Er komt een vrij liggend fietspad naast de weg. De rotondes zijn belangrijke oriëntatiepunten



### 4. Een dorpsrand met heldere beelden

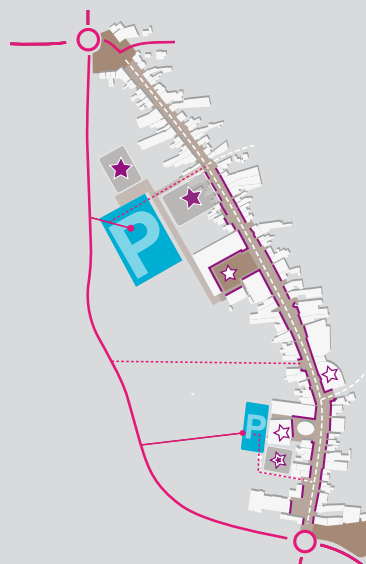
Het huidige gebied kent veel achterkanten en braakliggende terreinen. We willen dat de nieuwe bebouwing de Scheldeweg gaat begeleiden en dat de bebouwing in maat en schaal een helder en samenhangend geheel gaat vormen met de nieuwe Scheldeweg, de omliggende natuur en met de reeds aanwezige bebouwing aan de Raadhuisstraat.





5. Het winkelcentrum verder centreren en clusteren

In het bestemmingsplan voor het centrum en in beleid is reeds de keuze gemaakt om te centreren en te clusteren. Hiermee wordt de ruimtelijke en functionele structuur versterkt. Met deze structuurvisie versterken en clusteren we het centrum verder door aan het noordelijke deel een impuls te geven door inpassing en verplaatsing van supermarkt(-en). Dit is noodzakelijk in een tijd waarin commerciële centra van dorpen last hebben van leegstand door veranderingen in koopgedrag en veranderingen in bevolkings-samenstelling. Het gebied ten noorden van deze nieuwe trekkers wordt steeds meer ingericht voor functies anders dan detailhandel. Tussen de noordelijke en de zuidelijke trekkers blijft er voldoende ruimte voor kansen voor de lokale detailhandel en horeca.



6. Centrumparkeren/bevoorrading van de buitenzijde en drie nieuwe doorsteken

In het centrum dient uiteraard voldoende en goed gelokaliseerd en bereikbaar parkeren aanwezig te zijn. Het bestemmingsplan voor het centrumgebied stuurt daar reeds op. De Raadhuisstraat is relatief lang en kent weinig doorsteken naar het parkeren achter de Raadhuisstraat. Met deze structuurvisie kiezen we ervoor om een deel van het centrumparkeren direct achter de Raadhuisstraat te realiseren nabij de trekkers. De bereikbaarheid van de parkeerplaatsen willen we zoveel mogelijk vanaf de Scheldeweg realiseren om het verblijfsklimaat aan de Raadhuisstraat verder te versterken. Bovendien realiseren we extra doorsteken in de Raadhuisstraat zodat zoekverkeer in de Raadhuisstraat sneller zijn weg vindt naar de centrale parkeerplaatsen of richting de Scheldeweg. Op deze wijze wordt de Raadhuisstraat nog verder ontlast wat het centrumklimaat verbeterd.

Aanvullend hierop stimuleert gemeente ook de bevoorrading van de winkels aan de Raadhuisstraat via de de nieuwe Scheldeweg. Ook deze ingreep zal het verblijfsklimaat van de Raadhuisstraat verder versterken.



#### 7. Het centrum als aantrekkelijk gebied om te wonen

Het centrumgebied is meer dan een gebied om te winkelen. We kiezen ervoor hier het verblijfsklimaat in het centrum te versterken voor zowel bezoekers als de bewoners van Hoogerheide. Omdat het centrum ook voor meerdere doelgroepen een prettige plek is om te wonen willen we extra woningen realiseren in het centrum. Vooral de doelgroep ouderen heeft de aandacht vanwege de huidige vergrijzing. Deze doelgroep is ook het meest gebaat bij woningen dichtbij de voorzieningen die het centrum te bieden heeft. Er wordt ingezet op zogenaamde nultreden woningen en levensloopbestendige woningen. Ook wordt ingezet op een goede mix van sociale en duurdere woningbouw om alle inwoners van de kern Hoogerheide te bedienen. In totaal wil de gemeente 110 woningen extra realiseren rondom het centrum conform de woonvisie.

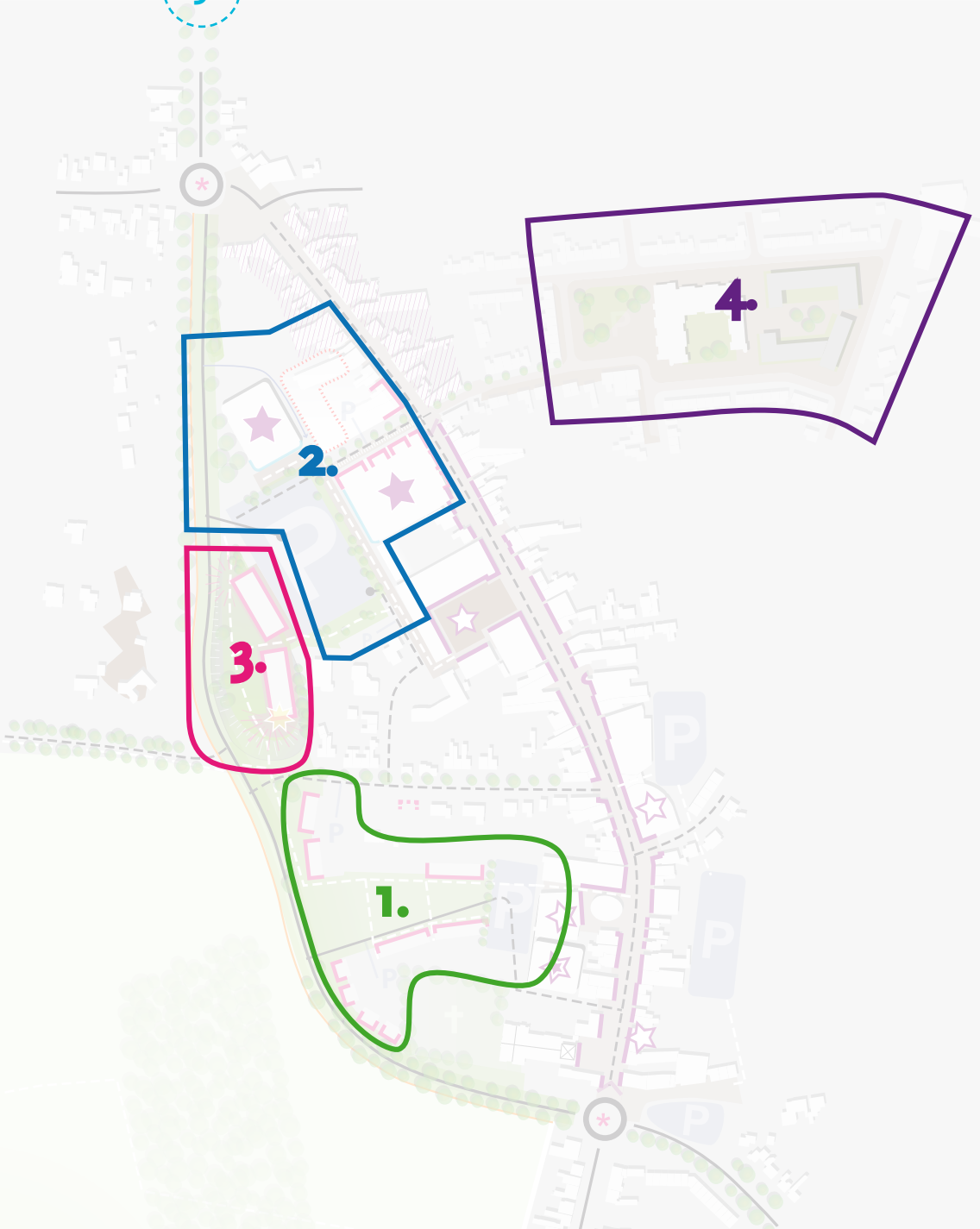


#### 8. Het centrum als start voor toeristisch/recreatieve activiteiten.

Er is in de structuurvisie ook ruimte voor het versterken van de toeristisch/recreatieve activiteiten op de Brabantse Wal. De centrale parkeerplaats en het uitzichtpunt op het talud vormen een startpunt voor wandelroutes richting de Noordpolder en verder. Na een wandeling kan men gebruik maken van de aanwezige horeca in het dorpscentrum.

5

Deelgebied 5 (ligt buiten de kaart, zie kaart rechtsonder)

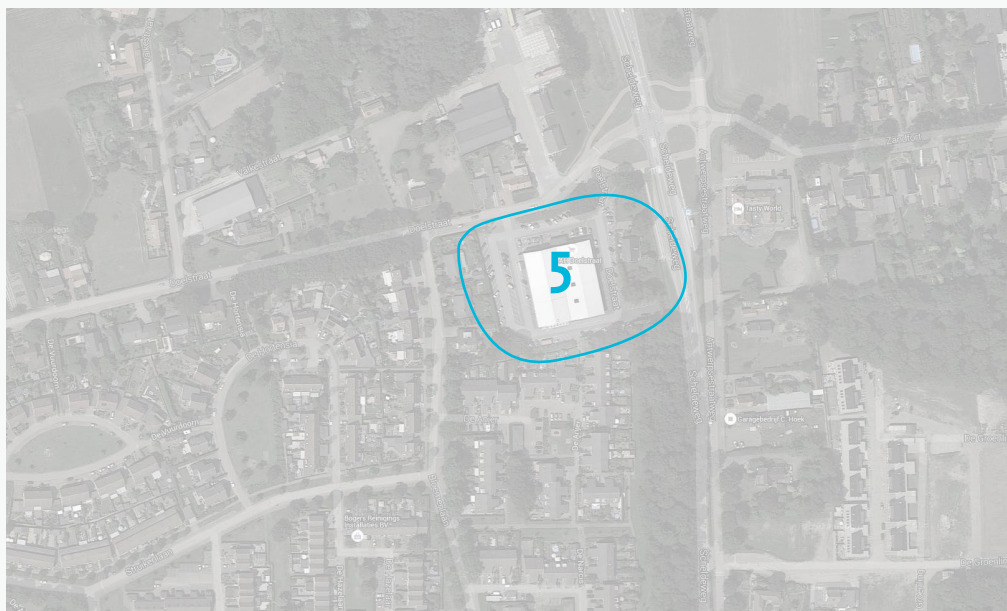




## 2.2. De visie

Deze paragraaf geeft de ruimtelijke gebiedsgerichte toelichting op de visie. Onderscheid is gemaakt in vijf verschillende deelgebieden. De eerste vier deelgebieden zijn op nevenstaande kaart weergegeven. Deelgebied 5 ligt noordelijker aan de kruising Scheldeweg - Doelstraat (zie onderstaande kaart).

Een toelichting beschreven vanuit verschillende thema's kunt u lezen in hoofdstuk 3.





visiekaart deelgebied 1 t/m 4

## legenda deelgebied 1 t/m 3

-  Doorgaand verkeer
-  Bestemmingsverkeer
-  Nieuwe doorsteek richting Raadhuisstraat
-  Langzaamverkeersverbinding
-  Expeditieterrein supermarkt inclusief rijrichting
-  Vrijliggend fietspad
-  Oriëntatiepunt op rotonde
-  Bezoekersparkeren
-  Parkeren op representatieve pleinruimte
-  Bewonersparkeren met toegangsroute
-  Kernwinkelgebied
-  Hoogwaardige openbare ruimte waarbij auto te gast is
-  Inkorten kernwinkelgebied
-  Afname detailhandel, stimuleren andere functies
-  Locatie te verplaatsen supermarkt als 'trekker'
-  Nieuwe 'trekker'
-  Bestaande 'trekker'
-  Recreatief knooppunt
-  Laanbeplanting
-  Bestaand kerkhof
-  (Woning)bouw met representatieve gevel
-  Bouwmogelijkheid extra woning aan Onderstal
-  Representatieve gevels georiënteerd op parkeerterrein
-  Lange termijn locatie wonen en detailhandel

### Deelgebied parkeerterrein

-  Groene omlijsting parkeerterrein
-  Transparante representatieve gevel

### Deelgebied Talud

-  Behoud talud voormalig Scheldewegviaduct
-  Ensemble van gebouwen op het voormalige Scheldewegtalud
-  Gebouw dmv hoogteaccent als landmark

### Deelgebied Zuid

-  Parkzone met landschappelijke 'treden' zodat hoogteverschillen benadrukt worden
-  Representatieve zijde woningen gericht op landschap en park

## legenda deelgebied 4

-  Woonstraten
-  Pleinruimte ingericht als verblijfsgebied met groene uitstraling
-  Indicatieve positie bomen
-  Parkeren op het plein. De auto is te gast op het plein
-  Groene buitenruimte behorende bij Lucashof
-  Nieuwe levensloopbestendige woningen (maximaal 25)
-  Groene buitenruimte behorende bij nieuwe levensloopbestendige woningen
-  Verbinding met Raadhuisstraat

## visiekaart en legenda deelgebied 5

-  Gebouw brandweer
-  Buitenruimte brandweer
-  Hekwerk
-  Hoofdgebouw gemeentewerf
-  Buitenruimte gemeentewerf (incl. gebouwde voorzieningen)
-  Parkeren
-  Groene erfafscheiding tussen terreinen gemeentewerf en brandweer en achterliggende woonwijk
-  Omliggende bebouwing

-  entree parkeerterrein
-  in- en uitrit brandweer
-  in- en uitrit gemeentewerf



### 2.2.1. De Raadhuisstraat.

#### Compacter en aantrekkelijker

Het winkelgebied is momenteel erg langgerekt over een lengte van 750 meter. Het beleid is er op gericht het winkelgebied in de Raadhuisstraat compacter te maken tussen het van der Meulenplein aan de zuidzijde en de Flemingstraat aan de noordzijde. De lengte van de winkelstraat wordt dan beperkt tot 550 meter lengte. Door het gebied compacter te maken en leegstand te transformeren wordt het winkelgebied weer aantrekkelijk voor winkelend publiek. Er is momenteel zo veel leegstand dat het niet mogelijk zal zijn in de zone C1 en C2 (zoals neergelegd in het vigerend bestemmingsplan) voldoende winkels te krijgen dat er sprake is van een min of meer aaneengesloten winkelgebied. Deze trend zal zich naar verwachting voortzetten. In 2011 is de inrichting van de openbare ruimte al aangepast waardoor het gebied er aantrekkelijker uitziet.

#### Entrees naar de Raadhuisstraat

Het van der Meulenplein is aantrekkelijk ingericht met voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsers en brede terrassen voor de aanwezige horeca. Hierdoor is het meer als poort gaan functioneren. Bovendien is er een bushalte aanwezig. De Noordelijke entree naar de Raadhuisstraat wordt gevormd door de rotonde Duinstraat/Raadhuisstraat/Nieuwe weg. Ook hier is er horeca en een bushalte met fietsparkeerplaatsen. Hier is nog verdere kwaliteitsversterking van de ruimte en de bebouwing gewenst zodat ook dit gebied nog meer een entree kan worden.

Doordat de Scheldeweg afgewaardeerd is tot een weg voor bestemmingsverkeer met gelijkvloerse kruisingen ontstaat er een nieuwe route naar het centrum

via Onderstal. Ook komen er twee nieuwe doorsteken naar de Raadhuisstraat via de nieuwe parkeerterreinen. Dit zal ten goede komen aan de verkeersdoorstroming in het centrumgebied.

#### Trekkers verdeeld over de Raadhuisstraat

Aan de Zuidelijk entree staat de kerk prominent in het zicht. Direct hierachter is recent "Raadhuispassage" gerealiseerd met hierin een Actionwinkel die fungeert als trekker. Het voornemen bestaat dat de er na verplaatsing van de Aldi een extra trekker wordt gezocht om de zuidelijke entree te versterken. Het is niet wenselijk om op de vrijkomende locatie een extra supermarkt toe te staan. Er wordt gestuurd op een trekker in de non-food sector. Zodoende wordt het Noordelijk deel food en het zuidelijk deel meer gericht op non-food. Hier tussen in is er ruimte voor verschillende soorten van detailhandel.

Centraal in de Raadhuisstraat liggen de projecten "Raadhuisplein" en de "Suijkerpoort". In de Suijkerpoort is de supermarktketen Jumbo gevestigd en het project Raadhuisplein heeft als trekker een Hema en het centrale plein, midden in de voorzieningenstructuur. Op het plein is ruimte voor evenementen om het centrum nog verder te verlevendigen. De ondernemers en verenigingen organiseren samen op het plein jaarlijks terugkerende evenementen en zetten deze in ter thematische promotie van het doorlopen-de toeristisch-recreatieve aanbod. Te denken valt aan een ijsbaan, wielerrondes, (streekproducten)markten. Het noorden kan de gemeente versterken doordat de ALDI uit het zuidelijke deel en een thans buiten het centrum gelegen supermarkt (Albert Heijn) willen verplaatsen. Deze nieuwe supermarkten zijn ontsloten voor autoverkeer en de bevoorradig vanaf de Scheldeweg met doorsteken naar de

Raadhuisstraat. Op deze wijze komt er direct achter de Raadhuisstraat bovendien een grote parkeerplaats die de Raadhuisstraat zal ontlasten.

### **Waardevolle bebouwing, maat en schaal**

De maat en schaal in de Raadhuisstraat is vooral dorps met op enkele plaatsen een accent ter hoogte van de nieuwe projecten. In de Raadhuisstraat staat op enkele plekken nog waardevolle historische bebouwing welke karakter geeft aan de straat. Ook zijn er nieuwe projecten zoals Raadhuisspassage en Raadhuisplein die de uitstraling van de Raadhuisstraat als aantrekkelijk verblijfsgebied versterken. Op een aantal plekken laat de kwaliteit van de straatgevel te wensen over. Bij nieuwe initiatieven is het van belang dat het dorps karakter aanwezig blijft en dat er wordt ingestoken op een verbetering van de verblijfskwaliteit.

de aanhaking op “Onderstal” vorm te geven als een laan en juist het deel grenzend aan de Noordpolder open te houden wordt nog eens het verschil tussen het hoge deel van het tracé en het lage deel dat langs de Noordpolder loopt benadrukt. Door geen bomen toe te passen ontstaat ook een sterke zichtrelatie tussen Polder en het dorp.

## **2.2.2. De Scheldeweg en de dorpsrand**

Het tracé van de Scheldeweg wordt grotendeels gewijzigd. Het Viaduct over “Onderstal” is inmiddels verdwenen en de Scheldeweg ligt geheel op maaiveld. De Scheldeweg wordt een 50 km weg met aan een zijde een vrijliggend fietspad. De 50 km blijft behouden om te voorkomen dat de Raadhuisstraat last krijgt van sluiptverkeer. Eerder is al vermeld dat deze weg een belangrijke functie behoudt voor het aanwezige openbaar vervoer, landbouwverkeer en de verbetering van de verkeersontsluiting van het winkelgebied in de Raadhuisstraat

De Scheldeweg is zodanig vormgegeven dat er echt een beleving van de stijlrand van de Brabantse Wal ontstaat. Deze beleving ontstaat door een licht meanderend verloop en het benadrukken van de hoogteverschillen. Door het wegdeel tussen de rotonde en

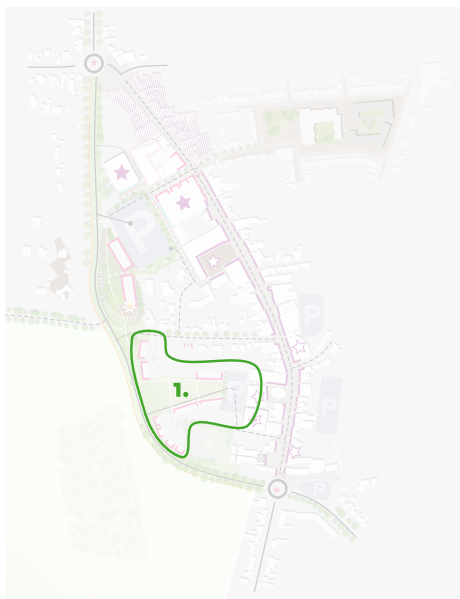




## UITWERKING STRUCTUURVISIE



### 2.2.3. Deelplan 1 “De groene Brabantse Wal”



#### De hoofdlijn

In deelplan 1 is het herstel van de Wal en de verbinding tussen dorp en de natte natuur van de Noordpolder voelbaar door het creëren van een parkachtige ruimte. Het park wordt begrensd door woningbouw die ook meer levendigheid in het gebied brengt. Daarnaast wordt de verbinding vormgegeven door vrijstaande woonbebouwing die uitkijkt over de Scheldeweg en de Noordpolder. Op deze wijze wordt het huidige braakliggende gebied een verbindende schakel tussen de polder en het centrum. Zo dicht mogelijk op het project “Raadhuispassage” worden uit het zicht van de natuur parkeerplaatsen gerealiseerd die zowel functioneren voor het centrum als voor (bestaande en nieuwe) woningen. In de sectorale toelichting wordt verder ingegaan op het parkeren.

#### Het park

In het park wordt het hoogteverschil en de zichtrelatie tussen Noordpolder en dorp vormgegeven. Het hoogteverschil wordt opgelost door terrassen te maken. Door min of meer vlakke terrassen worden ook de gebruiksmogelijkheden van het parkje vergroot. Het parkje wordt extensief en natuurlijk ingericht. Als er bomen worden geplant moet rekening worden gehouden met de zichtlijn binnen – buiten. Bomen mogen deze niet verstoren maar kunnen de zichtlijn wel begeleiden.

#### Woningbouw

De woningen aan de Polderzijde zullen bescheiden van hoogte zijn (maximaal 2 bouwlagen met kap) waardoor er een echt dorpsilhouet ontstaat waarin groen en bebouwing rustig in elkaar overgaan. Dit wordt nog versterkt doordat er hier geen sprake is van rijwoningen maar vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. De monumentale kerk blijft het beeld domineren.

Er worden ook woningen gebouwd die als het ware ‘in het park’ staan. Ze vormen de ruimte van het park en hebben er direct uitzicht op waarmee er ook sociale controle op de ruimte ontstaat. Waar geen nieuwe woningen mogelijk zijn komt een mooie groene rand. Ook de woningen direct aan het park zijn maximaal 2 bouwlagen hoog en worden afgedekt met een kap. In de uitwerking moet aandacht geschonken worden aan de overgang openbaar-privé.

Er komen in totaal tussen de 30 a 36 woningen op deze locatie.



uitsnede structuurvisiekaart

**Parkeren en bereikbaarheid**

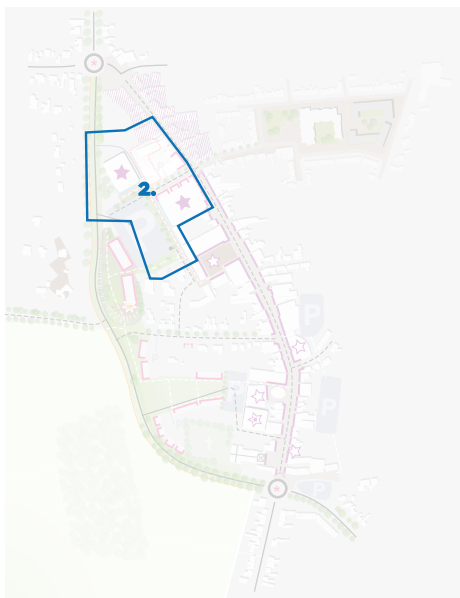
Direct achter de bestaande winkelvoorzieningen van de “Raadhuispassage” en de herontwikkellocatie van de huidige Aldi supermarkt worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Scheldeweg en de Raadhuistraat zodat het kernwinkelgebied aan de Raadhuistraat ontlast wordt. Met de aanleg van deze parkeerplaatsen zal de zuidelijke trekker in het centrum nog sterker worden. Er is al een voetgangersdoorsteek bij de Raadhuispassage zodat de winkelende bezoeker directe toegang heeft tot de Raadhuistraat

## UITWERKING STRUCTUURVISIE





## 2.2.4. Deelplan 2: “Winkelen op de Brabantse Wal”



### De hoofdlijn

Voor dit deelgebied gelden 2 doelstellingen. Enerzijds wordt het gebied ontwikkeld tot een gebied dat een representatieve begeleiding van de Scheldeweg gaat vormen. Anderzijds wordt het ontwikkeld tot een belangrijke parkeerplaats van waaruit het centrum en de trekkers bereikt kunnen worden. De locatie wordt daartoe ook versterkt door de ontwikkeling van een tweetal supermarkten. Met de versterking van de trekkers aan het eind van de winkelstraat wordt de structuur van de Raadhuisstraat verstevigd. De bereikbaarheid wordt versterkt door de doorsteek naar de Raadhuisstraat.

### Inpassing van 2 ‘nieuwe’ supermarkten.

De huidige locaties van de supermarkten bieden te weinig ruimte voor de supermarkten om door te groeien en zo tegemoet te komen aan de wensen van de moderne consument. Daarom wordt in het centrum nieuwe ruimte geboden zodat de supermarkten toekomstbestendig blijven.

Achter de Raadhuisstraat wordt ruimte geboden voor inpassing van een supermarkt. Het gaat om de verplaatsing van de huidige Albert Heijn supermarkt die nu gevestigd is aan de Doelstraat. Tussen de parkeerplaats en de Raadhuisstraat wordt tevens voorzien in een doorsteek naar de Raadhuisstraat. Zodoende komen de bezoekers die parkeren op deze parkeerplaats op een soepele en directe manier op de Raadhuisstraat en wordt onnodig rondrijden ontmoedigd. De vormgeving van deze doorsteek vraagt de nodige aandacht wat betreft beeldkwaliteit. Het moet een “levendige” en sociaal veilige doorsteek worden. Met de inpassing van dit bouwblok kan zowel het beeld aan de Raadhuisstraat als de achterkant van de Raadhuisstraat verbeterd worden.

Een tweede supermarkt (Aldi) wordt ingepast aan de andere zijde van de parkeerplaats. De supermarkt ligt met het gezicht en de entree naar de parkeerplaats. In het ontwerp zal ook aandacht gegeven moeten worden aan de uitstraling van de hoek en gevel die naar de Scheldeweg is gekeerd. Door slim om te gaan met de positionering van de expeditie (en bijbehorende voorzieningen) en door slim om te gaan met de inrichting van de ruimte tussen de Scheldeweg en de supermarkt kan het gebouw fraai ingepast worden.



### **Parkeren en bereikbaarheid**

Centraal in het gebied wordt een comfortabele parkeerplaats gerealiseerd met ruim 200 a 250 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats wordt ontsloten vanaf de Scheldeweg en sluit aan op de Jan van der Heijdenstraat en de doorsteek naar de Raadhuisstraat. Vanaf de parkeerplaats zijn de 2 omliggende supermarkten goed bereikbaar. Aan de voorzijde van de supermarkten wordt een breed wandelpad gerealiseerd dat beide supermarkten met elkaar verbindt. Het wandelpad wordt tevens gebruikt als expeditieroute voor vrachtwagens die de beide supermarkten bevoorraden. Het wandelpad haakt bovendien aan op het Raadhuisplein zodat een zogenaamd winkelrondje ontstaat.

De expeditie van de Aldi vindt zoals gezegd plaats uit het zicht achter de supermarkt. De expeditie van de Albert Heijn vindt plaats aan de zijde van de parkeerplaats. Door deze oplossing ontstaat een comfortabele en goed ingepaste expeditieroute waar bij achter uitrijden niet nodig is.

De parkeerplaats wordt landschappelijk ingepast in de groene setting door het planten van bomen en hagen. In de uitwerking zal een balans gezocht moeten worden in het zichtbaar maken van de supermarkten en de gewenste groene aankleding.

### **Wonen**

In de verbinding met de Raadhuisstraat worden ook woningen toegevoegd. Hiermee wordt het gebied verbonden met het dorp. Bovendien is het toevoegen van woningen een oplossing voor de winkelleegstand in dit deel van het centrum. Zoals gezegd is er veel leegstand in het centrum en met name de zuidelijke

randzone. Daarom wordt ingezet op transformatie en het compacter maken van het centrumgebied. Zo blijft de Raadhuisstraat een aantrekkelijk gebied voor bezoekers.

### **Verplaatsing Brandweerpost/Gemeentewerf:**

Zoals te zien in de verbeelding is er in de structuurvisie geen ruimte meer voor de huidige brandweerpost en gemeentewerf. Voor de supermarkten is het noodzakelijk dat er een groot centraal parkeerterrein wordt aangelegd. Ook ruimtelijk is het niet wenselijk dat deze functies in het gebied blijven. Ze leveren geen bijdrage aan het versterken van het centrum.

De verplaatsing van de Albert Heijn vanuit de Doelstraat biedt kansen voor deze functies op deze locatie. De ligging van de Doelstraat is geschikt voor dergelijke functies. Aan de rand van het dorp, direct aan de randweg. Uit onderzoek is gebleken dat deze locatie gunstiger ligt voor een brandweerpost zodat er bij een verplaatsing van de brandweerpost naar deze locatie zelfs sprake is van een verbetering van aanrijtijden. De brandweer kan dan ook instemmen met de verplaatsing van de post naar deze locatie. Ook voor de gemeentewerf zijn er kansen om de zoutopslag (nu gevestigd aan de Antwerpsestraat 173 te Hoogerheide) en de gemeentewerf te combineren op deze centrale locatie.

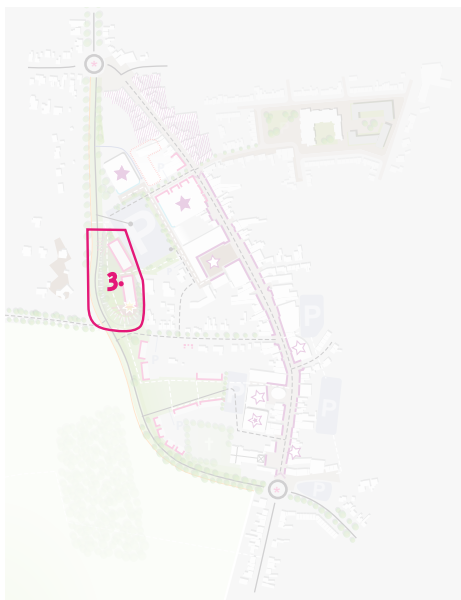
Uitgangspunt is dat de kosten voor verplaatsing van de brandweerpost/gemeentewerf gelijk zijn aan de opbrengsten van de huidige gebouwen. Op deze wijze wordt budgetneutraal het centrum versterkt en verplaatsen de minder wenselijke functies uit het centrum.

## UITWERKING STRUCTUURVISIE





### 2.2.5. Deelplan 3: “Zicht op de Brabantse Wal”



Behoud noordelijke talud voormalige provinciale weg: Door de Scheldeweg vanaf het noorden een kleine meandering te geven komt er een route naar de Noordpolder. Daardoor kan de Brabantse Wal als het ware hersteld worden en ontstaat er een bijzonder ‘uitkijkpunt’ in dit deelgebied. Het is de wens van de gemeente om dit uitkijkpunt op te nemen in de toeristische wandel- en fietsroutes. Op dit grondlichaam worden enkele gebouwen voorzien die dit unieke uitzichtpunt markeren en van waar uit een geweldig zicht ontstaat over de Polder. Het geheel bestaat uit twee volumes waarmee het goed in te passen is in de schaal van de omgeving. Om aansluiting te vinden bij de hellingen van de Brabantse Wal zijn de gebouwen getrapd uitgewerkt. De gebouwen krijgen aan 2 zijden

een hogere markante kop. Wat betreft de functie wordt uitgegaan van ca 32 luxe nul-treden woningen passend bij deze unieke locatie. Deze functies profiteren van de centrale ligging bij het centrum en het mooie uitzicht op de Wal en de Noordpolder. De gebouwen die samen ‘de Kop’ vormen dienen onderlinge samenhang te vertonen.

De gebouwen zijn zodanig geplaatst dat er op de kop van het talud ruimte komt voor recreatieve activiteiten, in het gebouw komt mogelijkheid voor kleinschalige horeca.

Ook hier is er veel aandacht voor een landschappelijke inpassing met voldoende bomen die het zicht vanuit de Noordpolder op de volumes op het talud verzachten en ook de inijk richting naburige percelen verzachten.

#### Representatief beeld van de Scheldeweg

Langs de Scheldeweg moet de Brabantse Wal en het groene landschap zichtbaar en voelbaar zijn. Door de Scheldeweg iets te laten meanderen, door subtiel om te gaan met hoogteverschillen en door voldoende ruimte voor groen voor de Aldi en de parkeerplaats met kleine grondlichamen ontstaat er een landschappelijke samenhang die laat voelen dat dit gebied onderdeel is van de Brabantse Wal. De weg loopt vanaf de rotondes Raadhuistraat steeds meer in het landschap met als hoogtepunt het vrije uitzicht over de Noordpolder.

De gebouwen langs de Scheldeweg, de nieuwe supermarkt (Aldi) en ‘de kop’ zijn verschillend van functie en vorm. Een eenheid in materialisering en de landschappelijke inrichting moet het geheel aaneenrijgen.



uitsnede structuurvisiekaart

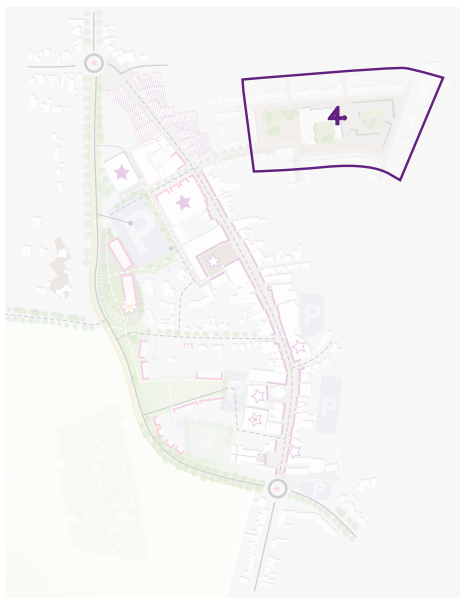




## UITWERKING STRUCTUURVISIE



## 2.2.6. Deelplan 4: Een aantrekkelijk Lucasplein en zorgwoningen nabij voorzieningen



Zoals in het iDOP-Hoogerheide vastgelegd komen hier een 20 tal grondgebonden woningen welke gerelateerd kunnen zijn aan de zorg voor ouderen/hulpbehoevenden die hier geboden wordt.

Het openbaar gebied wordt opgewaardeerd met meer groen passend bij de groene gemeente op de Brabantse Wal. Het Lucasplein is nu een kale en onuitnodigende ruimte en moet meer een echte ontmoetingsruimte worden met bijvoorbeeld een jeu de boules baan en bankjes of multifunctionele plek voor een buurtbarbecue of buurtfeest.

woonwijk de Hoef



deelplan 4

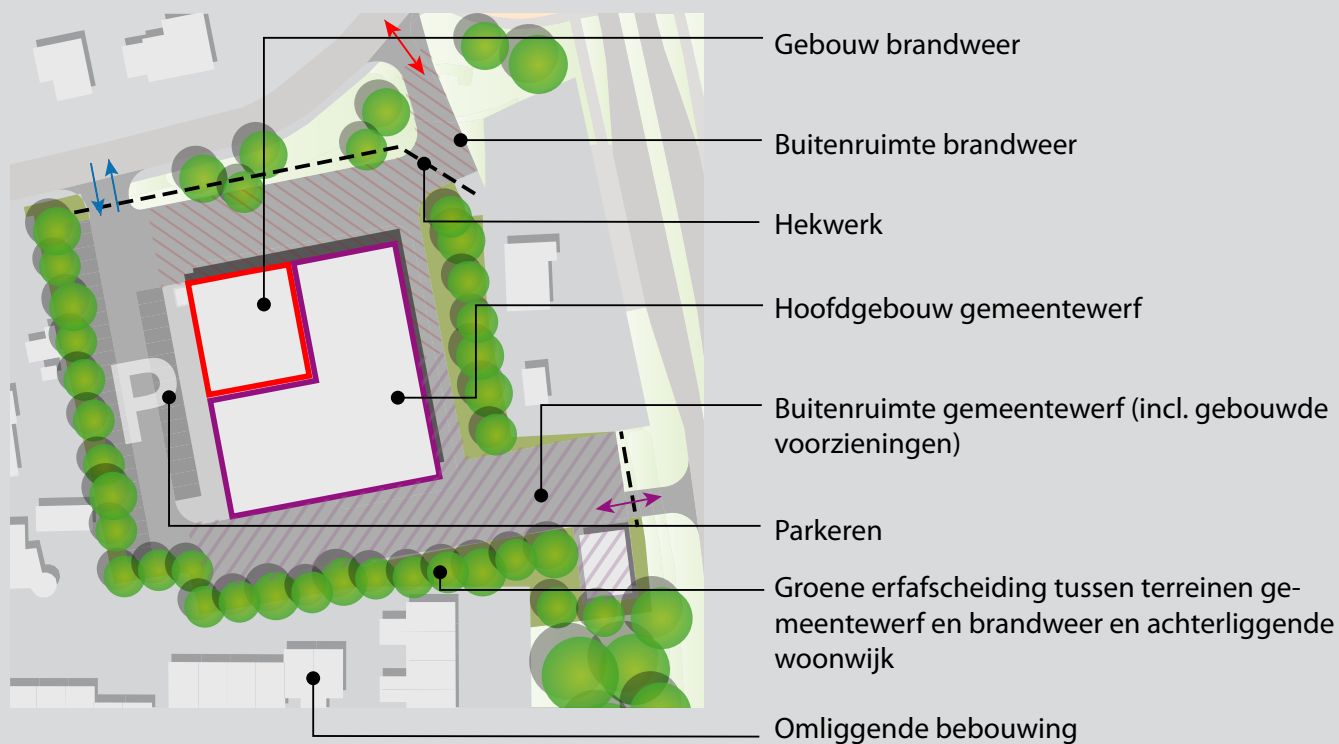
-  Woonstraten
-  Pleinruimte ingericht als verblijfsgebied met groene uitstraling
-  Indicatieve positie bomen
-  Parkeren op het plein. De auto is te gast op het plein
-  Groene buitenruimte behorende bij Lucashof
-  Nieuwe levensloopbestendige woningen (maximaal 25)
-  Groene buitenruimte behorende bij nieuwe levensloopbestendige woningen
-  Verbinding met Raadhuisstraat

### 2.2.7. Deelplan 5: De nieuwe Brandweerpost/gemeentewerf



Zoals reeds gemeld bij deelplan 2 wordt de brandweerpost en gemeentewerf verplaatst naar een plek buiten het centrum. De supermarkt van de Doelstraat verhuist naar het centrum om zo het centrum te versterken voor de toekomst. Zodoende hoopt de gemeente de voorzieningen ook op lange termijn te behouden. De vrijkomende locatie wordt dan ingevuld door de combinatie van brandweerpost/gemeentewerf. Ook de ambulancepost van de RAV krijgt hier een plaats. Uit onderzoeken blijkt dat indien de brandweer naar deze vrijkomende locatie zal verhuizen de aanrijtijden verbeteren.

Het leegkomende terrein inclusief de gebouwen van de supermarkt zijn zodanig groot dat er behalve de brandweerpost ruimte is voor de gemeentewerf. Bovendien kan ook de zoutopslag aan de Antwerpsestraatweg 173 dan verplaatsen naar deze locatie. Ook voor de gemeentewerf geldt dat deze locatie gunstig ligt door de nabijheid zowel het dorp Hoogerheide als Woensdrecht en de randweg.



entree parkeerterrein



in- en uitrit brandweer



in- en uitrit gemeentewerf



Door de bestaande loodsen te behouden en te renoveren en de verkeersontsluiting te richten op de Doelstraat en de Scheldeweg ontstaan er geen grote wijzigingen in bouwvolume of hinder voor de woningen in de omgeving. Er zijn bovendien ook veel minder verkeersbewegingen dan nu het geval is met de supermarkt.

Inpassing van de gemeentewerf en brandweer heeft naast ruimtelijke gevolgen ook milieugevolgen. De gemeente Woensdrecht heeft dit effect laten toetsen door de Omgevingdienst Midden- en West-Brabant (notitie Milieucategorie Gemeentewerf, zie bijlage). Uit deze notitie blijkt dat een en ander prima inpasbaar is.

Het personeel van de brandweer en gemeentewerf parkeert aan de zijde van de woonwijk. Alle hinderlijke activiteiten bevinden zich aan de andere zijde van het gebouw zodat het gebouw als het ware een geluidsscherm vormt naar haar omgeving. Bovendien krijgt de gemeentewerf een eigen inrit aan de Antwerpsestraatweg. Zodoende is er minder overlast in de Doelstraat.



|                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | Verharding rijbaan en parkeerplaatsen |
|  | Vloeistofdichte vloer                 |
|  | Tegelverharding (30/30)               |
|  | Bosplantsoen/ sierplantsoen           |
|  | Gras                                  |
|  | Bomen                                 |
|  | Hekwerk                               |



# 3. De thema's, de noodzakelijke planologische onderbouwing

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven vanuit enkele thema's. Per thema wordt toegelicht hoe het plan omgaat met deze thema's en met het relevant beleid op die thema's.



42

## 3.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro bepaalt dat ondermeer voor bestemmingsplannen de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen voor een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Er moeten een aantal stappen standaard doorlopen worden.

Voor een structuurvisie is de ladder niet verplicht. In de structuurvisie past echter een visie op de wijze waarop het bestaand stedelijk gebied benut zal worden en/of erop termijn behoefte is aan stedelijke uitleg. Keuzen in een structuurvisie dienen gebaseerd te zijn op een goede inschatting van de regionale vraag en oog te hebben voor een zorgvuldige ruimtelijke in-

passing. De ladder is als denkraam zeer geschikt om hierbij behulpzaam te zijn.

Indien de ladder is toegepast bij de structuurvisie kan de verplichte toelichting bij bestemmingsplannen hiernaar verwijzen, mits de behoefte nog actueel is.

De structuurvisie centrum Hoogerheide voorziet in herontwikkeling en op enkele punten in uitbreiding van het stedelijk programma. Wat betreft wonen is er sprake van een aantal van ca. 100 nieuwe woningen. Wat betreft detailhandel voorziet de structuurvisie niet in nieuw programma maar eerder in een herschikking, door concentratie, van bestaand programma. Tot slot voorziet de structuurvisie in de verplaatsing van de brandweerkazerne en gemeentewerf uit het centrum, waardoor de centrumversterking mogelijk wordt. De brandweer en gemeentewerf wordt ontwikkeld op de locatie waar thans een supermarkt is gevestigd. Deze supermarkt wordt verplaatst naar het centrum.

### Trede 1. Is er een regionale behoefte ?

Wat betreft de woonbehoefte heeft de gemeente Woensdrecht haar behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief afgestemd. De behoefte aan uitbreiding is conform de provinciale richtgetallen. Provinciale prognoses voorspellen nog een kleine groei van het aantal woningen. In onze woonvisie is duidelijke onderbouwd wat de achtergrond is van de behoefte. In paragraaf 3.2.5 is de behoefte verder onderbouwd.

Wat betreft de detailhandel heeft de gemeente een aanvullend DPO laten opstellen. Daarin is aangetoond dat er sprake is actuele regionale behoefte.

De 'nieuwe' meters detailhandel in het centrum komen voort vanuit verplaatsing van elders. Er is dus duidelijk behoefte aan deze functie. Met deze ontwikkeling wordt de structuur van het centrum aanmerkelijk versterkt. Per saldo treedt er een vermindering op van het aantal potentiële detailhandelsmeters. In paragraaf 3.2.3. is de behoefte verder onderbouwd.

Wat betreft de brandweer / gemeentewerf is sprake van een verplaatsing. De gemeente Woensdrecht heeft zeer zeker behoefte aan deze functie. Met het verplaatsen van deze functie naar een betere locatie hoopt de gemeente dergelijke voorzieningen ook voor de langere termijn te kunnen behouden. De ligging aan de randweg maakt deze locatie voor de functie uitermate geschikt. De verplaatsing uit het centrum geeft een impuls aan een duurzaam en sterk centrumgebied.

### Trede 2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied ?

Alle locaties die onderwerp zijn van deze structuurvisie zijn herontwikkelingslocaties en liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is voldaan aan trede 2.

Wat betreft woningbouw zal het toevoegen van woningen zo direct nabij het centrum de kracht van het centrum ondersteunen. De locaties zijn zeer geschikt voor specifieke doelgroepen. De woningbouw programmering wordt afgestemd op de kwaliteit van de locaties en behoefte van doelgroepen.

Specifiek wat betreft de detailhandel is sprake van een herontwikkelingslocatie die aantoonbaar de centrumstructuur als geheel versterkt (zowel ruimtelijk als functioneel), terwijl er elders in het centrum geen panden beschikbaar zijn om geschikt te maken voor nieuwe supermarkten. Leegstand wordt voor zover die zou kunnen optreden concreet aangepakt (zowel organisatorisch via een speciale werkgroep, als instrumenteel via bilaterale afspraken door de gemeente samen met vastgoedpartijen en het inzetten van beschikbare woningcontingenten).

Per saldo is bovendien sprake van een afname van beschikbaar winkelareaal.

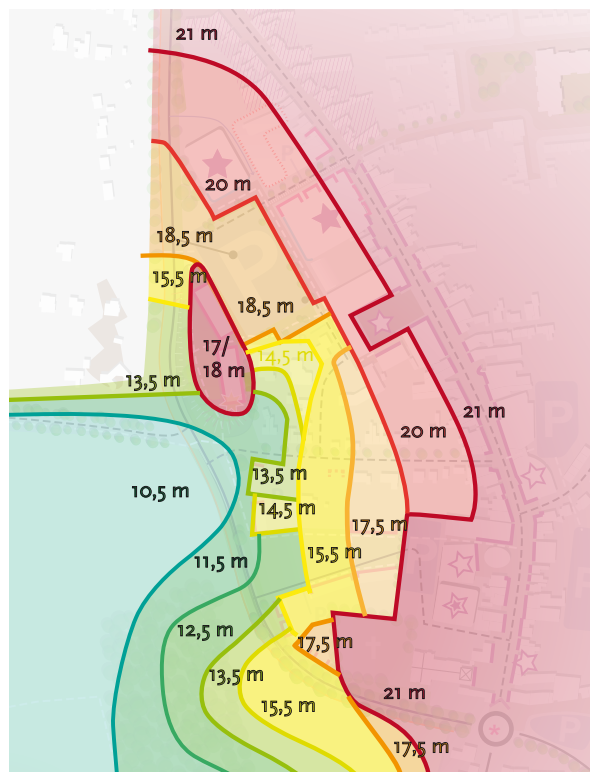


## 3.2. Ruimtelijke thema's

### 3.2.1. Bodem, Geologie en Geomorfologie

Het plangebied ligt op de rand van de Brabantse Wal die ontstaan is door erosie van de Schelde en de zee. De wal markeert de grens tussen het klei en het zand. De wal is op nationaal niveau een belangrijk landschappelijk gebied en geldt als een “aardkundig waardevol gebied”. Ter plaatse van het plangebied is de herkenbaarheid van de Wal ernstig aangetast door de Scheldeweg met bijbehorend viaduct.

Met het amoveren van het viaduct en het op maaiveld leggen van de Scheldeweg wordt de Brabantse Wal weer herkenbaar gemaakt wat recht doet aan de oorspronkelijke geomorfologie.



*indicatieve maaiveldhoogtes*

### 3.2.2. Water

Het plangebied ligt op de hogere zandgronden. Er is geen zichtbaar water in het gebied. Aan de zijde van de Noordpolder zijn er sloten met open water.

Het is van belang om vroeg in het planproces onderzoek te doen naar de mogelijkheden en belemmeringen ten aanzien van het aspect 'water'. Om problemen met het water te voorkomen tijdens of na realisatie dient het water een integraal onderdeel uit te maken van de planontwikkeling. Daarom heeft de gemeente Woensdrecht reeds bij het opstellen van de Voorstudie<sup>4</sup> uit 2013 aan het Waterschap Brabantse Delta om een eerste reactie gevraagd op basis van de visieschetsen van destijds.

#### Reactie Waterschap:

Voor het lozen op het oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van een verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup> of meer is een keurvergunning noodzakelijk voor. Als het verhard oppervlak meer dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt, dan vereist het Waterschap compensatie voor de uitbreiding in verharding. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied.

Compensatie dient in dat geval plaats te vinden in de volgende:

- infiltreren,
- retentie binnen het plangebied,
- retentie buiten het plangebied,
- berging in bestaand watersysteem.

#### Uitwerking in en rondom plangebied:

Het plangebied is gelegen op de steilrand van de Brabantse Wal. In dit gebied bevinden zich storende leemlagen die het water vasthouden en zorgen voor problemen bij infiltratie. Daardoor is infiltreren in plangebied geen uitgangspunt. In de Noordpolder wordt reeds een retentievijver gerealiseerd welke straks als retentie kan dienen voor de nieuwe ontwikkelingen.

### 3.2.3. Landschap en groenstructuur

Momenteel is het plangebied een zeer introvert gebied dat door de Scheldeweg en de bijbehorende grondlichamen is afgesloten van de Polder. Zoals gezegd maakt het wel onderdeel uit van de bijzondere landschap de Brabantse Wal.

In deze visie wordt de kwaliteit van dit voor Nederland unieke landschap zichtbaar gemaakt en versterkt. De (herkenbaarheid van de) Wal wordt weer hersteld en zichtrelaties tussen binnen en buiten worden gerealiseerd. In de feitelijke inrichting van de buitenruimte kunnen de landschappelijke verschillen tussen de open natte polder en het meer gesloten zandland-schap als aanleiding worden genomen.

#### De Scheldeweg:

De Scheldeweg wordt bovenop de Wal aangeplant met bomen zoals ook elders aanwezig in de historische verbinding tussen Bergen op Zoom en Antwerpen. In de polder komen er slechts incidenteel bomen om het verschil tussen de Brabantse Wal en de open Polder nog verder aan te zetten.

4. Voorstudie tussen Raadhuisstraat-Scheldeweg, februari 2013, BRO

### Het park

Het park in deelgebied Zuid krijgt een open en extensief karakter. De hoogteverschillen worden opgelost door terrassen te maken.

### De Onderstal

De Onderstal vormt de historische verbinding tussen de polder en de hoger gelegen kern. Dit wordt in het plan benadrukt door het doortrekken van de bomenrij tussen de polder en de Raadhuisstraat.

### Parkeerterreinen

Middels groene hagen en bomen zullen de nieuwe parkeerplaatsen groen ingekleed worden.

### Talud

Het talud met het uitzichtpunt en de appartementengebouwen wordt met hagen en bomen ingericht zodat tevens een groen beeld richting de polder ontstaat.

### Natuur

Bij de uitwerking van de visie in bestemmingsplannen is in het kader van iedere juridisch-planologische procedure een toetsing aan de flora- en faunawet verplicht. Daarnaast vormen de ecologische waarden en potenties van het gebied een belangrijk aanknopingspunt voor het ontwerp. Bij de uitwerking van de plannen uit de structuurvisie wordt een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd om zodoende de aanwezige waarden te gebruiken in de uitwerking van de deelprojecten.

Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden. Wel maakt het onderdeel uit van de meermaals genoemde Brabantse Wal die bestaat uit een heleboel verschillende aan elkaar grenzende landschapstypen met ieder een eigen natuurlijke kwaliteit.

Op enige afstand van het plangebied liggen de Natura 2000 gebieden Brabantse Wal en het Markiezaat. De Brabantse Wal is het meest nabij gelegen gebied. Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt “externe werking” genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Voor het gebied de Brabantse Wal zijn instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) geformuleerd voor een zestal habitattypen, een tweetal habitatrichtlijnsoorten en een zestal vogelrichtlijnsoorten (broedvogels) in het ontwerpbesluit van LNV (2007). In nevenstaande tabel zijn de IHD's weergegeven.

De gemeente Woensdrecht heeft uiteraard getoetst of de voorgenomen ontwikkeling vraagt om een m.e.r. beoordeling. Geconcludeerd kan worden dat een vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat. Deze vormvrije m.e.r. beoordeling vindt plaats in het kader van op te stellen bestemmingsplannen.\*

## Instandhoudingsdoelstellingen Habitattypen Brabantse Wal

| Nederlandse naam              | Habitatype                                                                                                                              | Doelstelling                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stuifzandheiden met struikhei | Psammofiele heide met Calluna en Genista [H2310]                                                                                        | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit                                                 |
| Droge heide                   | Droge Europese heide [H4030]                                                                                                            | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit                                                 |
| Zandverstuivingen             | Open grasland met Corynephorus- en Agrostis soorten op landduinen [H2330]                                                               | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit                                                 |
| Zwak gebufferde vennen        | Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot het Littorelletalia uniflorae en/of Isoeto-Nanojuncetea [H3130] | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit                                                 |
| Zure vennen                   | Dystrofe natuurlijke poelen en meren [H3160]                                                                                            | Behoud oppervlakte en verbetering kwaliteit                                                      |
| Vochtige heiden               | Noord-Atlantische vochtige heide met Erica tetralix [H4010]                                                                             | Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit vochtige heiden, hogere zandgronden (subtype A) |

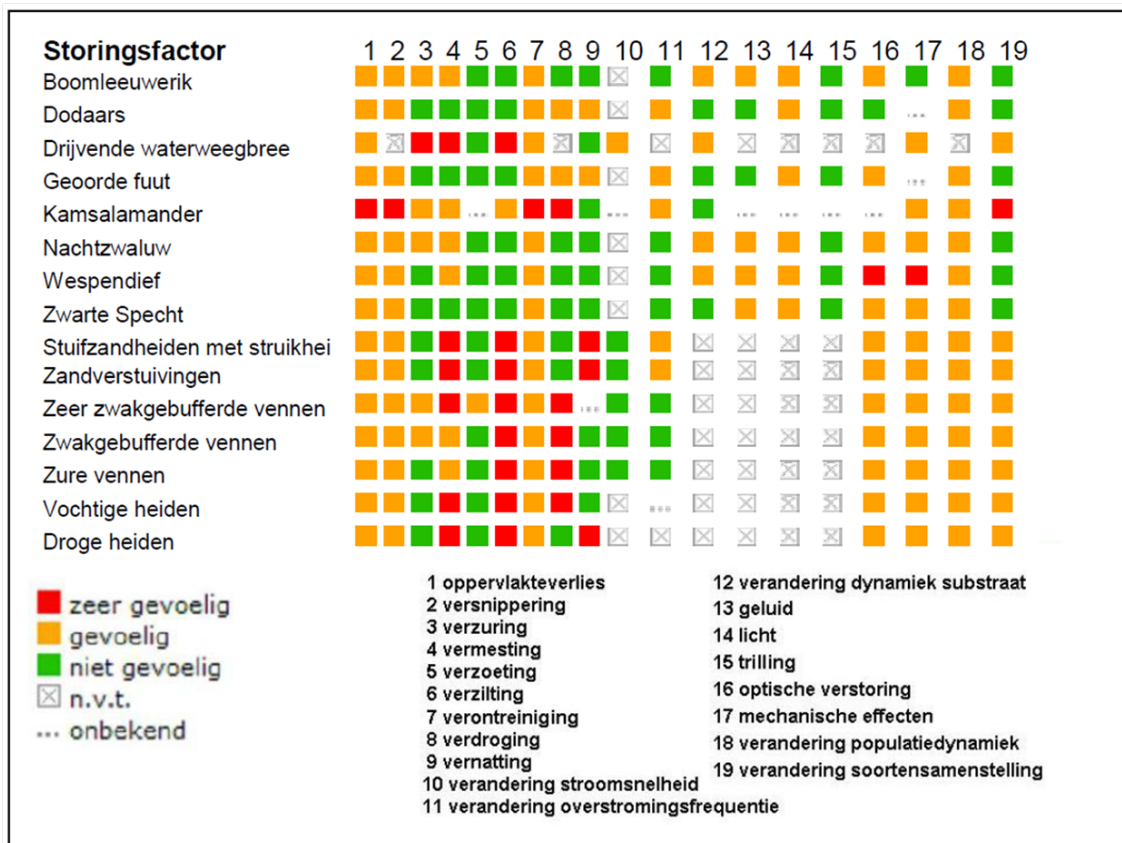
*De zeer zwakgebufferde vennen, habitatype Mineraalarme oligotrofe wateren van de Atlantische zandvlakten [H3110], is niet meer aanwezig, maar zou zich wel weer kunnen herstellen naar aanleiding van de (voor-)genomen maatregelen in het Groote Meer.*

| Soort                           | Doelstelling                                                                                                     |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kamsalamander [H1166]           | Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit leefgebied voor behoud populatie                                     |
| Drijvende waterweegbree [H1831] | Uitbreiding omvang en verbetering kwaliteit biotoop voor behoud populatie                                        |
| Dodaars [A004]                  | Behoud omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 40 paren |
| Geoorde fuut [A008]             | Behoud omvang en verbetering kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 40 paren |
| Wespendief [A072]               | Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 13 paren             |

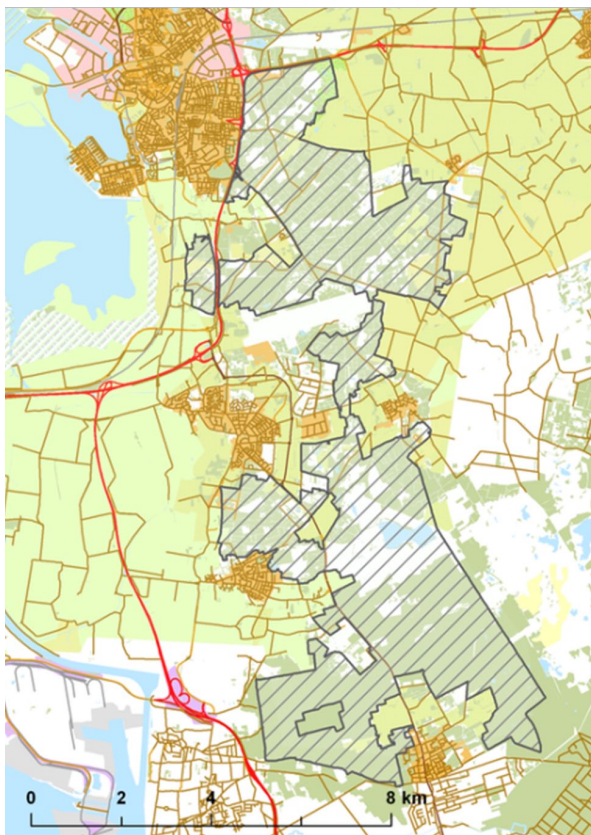


|                      |                                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachtzwaluw [A224]   | Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 80 paren  |
| Zwarte specht [A236] | Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 40 paren  |
| Boomleeuwerik [A246] | Behoud omvang en kwaliteit leefgebied met een draagkracht voor een populatie van ten minste 140 paren |

Op basis van storingsfactoren kan worden ingeschat of natuurwaarden van het Natura 2000 gebied worden aangetast. De storingsfactoren per doelsoort zijn weergegeven in onderstaande figuur.



De ontwikkelingen in de structuurvisie hebben geen directe invloed op het Natura 2000 gebied. De afstand tot aan het Natura 2000 gebied de Brabantse Wal is ca 1,5 kilometer. Het Natura 2000 gebied het Markiezaat is gelegen op ca. 3 kilometer.



Natura 2000 gebieden

### 3.2.4. Cultuurhistorie en archeologie

#### Cultuurhistorische waarden

Hoogerheide is ontstaan op de Brabantse Wal. De Raadhuisstraat is onderdeel van de oude route van Bergen op Zoom naar Antwerpen (een Napoleonsroute). Aan de Raadhuisstraat komen enkele bijzondere panden voor. In de gemeentelijke welstandsnota is de Raadhuisstraat aangemerkt als historisch lint met een zogenaamd Welstandsniveau 1 en 2.

Het gemeentelijk beleid is gericht op versterking van de oorspronkelijke karakter qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand en materiaalgebruik. De nieuwe paden aan de Raadhuisstraat zullen in de rooilijn worden gebouwd en zijn beperkt van hoogte.

#### Archeologie

Door Aeres Milieu is een archeologische QuickScan uitgevoerd om de middelhoge archeologische verwachtingswaarde specifiek in beeld te krijgen. Tevens is een aanvullend onderzoek gedaan door de Archeologische Dienst van de gemeente Bergen op Zoom.

#### Conclusies

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat er in de omgeving van het plangebied archeologische resten zijn aangetroffen uit diverse perioden. Het zwaartepunt lijkt echter te liggen in de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd. Dit wordt onderbouwd door de bewoningsgeschiedenis van de woonkernen Woensdrecht en Hoogerheide. Vooral het oostelijke deel van het plangebied is langdurig bewoond ge-

weest, terwijl de westelijke helft in gebruik was als landbouwgrond. Daarnaast bevindt zich centraal in het plangebied de locatie van enkele oudere panden die in de loop der tijd in gebruik zijn genomen als raadhuis, het huidige Oude Raedthuysplein. Aan de zuidoostzijde van het plangebied staat een RK kerk met een lange geschiedenis. Er kan verwacht worden dat rond de kerk sprake is van een historisch grafveld. Tenslotte kan niet worden uitgesloten dat er binnen het plangebied resten aanwezig zijn uit de Tweede Wereldoorlog.

De tijdens het onderzoek verworven gegevens geven een beeld van een locatie waarbij de potentie bestaat dat er archeologische resten aanwezig zijn uit diverse perioden. Met name geconcentreerd aan de oostzijde van het plangebied. Echter bestaat de kans dat door de huidige bebouwing de archeologische resten (deels) verstoord zijn. Om hier een duidelijker beeld van te kunnen schetsen, is het noodzakelijk een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren. Hiermee kan inzichtelijk worden wat de conditie van de bodem is en eventueel de omvang van de aanwezige verstoringen verduidelijkt worden. In het kader van de diverse trajecten voor de ontwikkeling kan beter op voorhand worden vastgesteld welk traject de nieuwe weg zal krijgen, om zo het onderzoek toe te spitsen op de daadwerkelijke verstoring.

Voor dit verkennende archeologische booronderzoek kan onder andere gedacht worden aan de volgende onderzoeksvragen:

- Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?
- In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?
- Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?

Uit het aanvullend onderzoek van de archeologische dienst komt het volgende naar voren. De archeologische dienst van de gemeente Bergen op Zoom heeft een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied van de Scheldeweg. Het doel was om de ondergrond van het gebied te bestuderen en de gaafheid van de bodemopbouw te onderzoeken. Daarmee kon de kans op het aantreffen van archeologische resten beter ingeschat worden. De uitkomsten van het onderzoek werden vergeleken met de toekomstige graafwerkzaamheden in het plangebied.

Uit het booronderzoek is gebleken dat grote delen van het plangebied aanzienlijk zijn opgehoogd, zoals ten oosten van de Canadalaan en ten zuiden

van Onderstal. Deze ophogingen zijn ouder dan de aardlichamen van het viaduct uit de jaren '60 maar vertegenwoordigen geen archeologische waarden. De precieze ouderdom kon niet vastgesteld worden, maar ligt in elk geval na de Middeleeuwen. Op de hogere delen van het plangebied wordt de nieuwe weg vrijwel gelijk met de bestaande gelegd. Plaatselijk is de ondergrond al verstoord. Uit boringen op het hoge terreindeel ten noordwesten van de kerk aan de Raadhuisstraat bleek de humeuze bovenlaag slechts 50 cm dik te zijn, daaronder bevond zich geel zand. Het oorspronkelijke oppervlak met eventuele archeologische sporen was daar lang geleden al vergraven. De nieuwe weg is dus enerzijds op ophogingsgronden gesitueerd en anderzijds op gronden die ofwel al vergraven zijn door de aanleg van de huidige weg of geen oorspronkelijk maaiveld meer hebben doordat ze in het verre verleden werden vergraven.

Daarom moet voor het grootste deel van het plangebied van de Scheldeweg de archeologische verwachting naar 'laag' worden bijgesteld. Een nader archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Tijdens de aanleg van de nieuwe Scheldeweg heeft archeologische begeleiding plaats gevonden om eventuele waarden te beschermen.

Geadviseerd wordt, om het plangebied (inclusief onderzoekterrein 4 naast het kerkhof) voor de werkzaamheden vrij te geven.



### 3.2.5. Beeldkwaliteit

Woningen markeren de doorsteek naar de Raadhuisstraat

Supermarkten hebben een transparante gevel zodat de levendigheid binnen ook buiten te zien is.

De wandelpromenade ligt fysiek gescheiden van het parkeerterrein en heeft een hoogwaardige materialisering. De wandelpromenade sluit aan op de Raadhuisstraat middels een nieuwe (voetgangers)doorsteek en via het Raadhuisplein.

Op het parkeerterrein staan heren en der bomen gestrooid. Dit breekt het stenige beeld.

Een groene rand rondom het parkeerterrein zorgt voor samenhang. De rand bestaat uit een muur (die hoogteverschillen opvangt) en gestrooid staande bomen in het groene talud.









De kop is een nieuw herkenning-  
punt komende vanuit het noorden.

De gebouwen zijn getrapt uitgewerkt waardoor  
ze een architectonisch ensemble vormen dat  
refereert naar de Brabantse Wal.

De kop is een nieuw herkenning-  
punt op de Wal. Het gaat een  
relatie aan met de kerktoeren.









De trappen in het maaiveld benadrukken het hoogteverschil. De geparkeerde auto's worden van het zicht onttrokken dankzij een 'extra' traprede.

haag

Doordat de zuilbomen parallel staan aan de woningen blijft het zicht tussen dorp en polder gehandhaafd.

In de bouwblokken wordt de lengterichting benadrukt

56





Afstemming op de architectuur van de Raadhuispassage.

Dit kan ook door hier zinken kappen te gebruiken.



de hoogteverschillen worden benadrukt  
dankzij het getrapte maaiveld



de ontsluitingweg snijdt door  
het getrapte maaiveld



zichtbare  
waterafvoer



zuilbomen





De woningen liggen hoger dan de Scheldeweg. Hierdoor is het uitzicht vanuit de woning en voortuin optimaal. Ook is zo de privacy gegarandeerd, want inkijk vanuit de openbare weg wordt voorkomen.

Langskappen, nok evenwijdig aan gevel  
eenvoudige volumes  
geen dakkapellen aan polderzijde





door het hoogteverschil is er geen inkijk in de tuin rondom de woning



vrij uitzicht vanuit de voortuin over de polder



eenvoudige langgerekte volumes

Geen dakcapellen aan polderzijde.  
Insijding in gevel is wel mogelijk



samenhang in architectuur



kleurgebruik: aardse tinten



### 3.3. De functionele thema's

#### 3.3.1. Verkeer en parkeren

Met de herontwikkeling van dit gebied en de aanpassing van de Scheldeweg zijn er enkele fundamentele wijzigingen in de parkeerstructuur.

##### De Scheldeweg

De Scheldeweg was in het verleden een provinciale weg die fungeerde als doorgaande route tussen Bergen op Zoom en Putte. De weg is enkele jaren geleden met de oplevering van de Bunkerbaan overgedragen aan de gemeente en dient nu als ontsluiting voor de aanliggende woon- en winkelgebieden. In de praktijk heeft deze weg nog veel doorgaand verkeer te verwerken wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. In 2010 zijn hiervoor op de kruispunten tijdelijke verkeersmaatregelen gerealiseerd met het oog om in de toekomst heel de weg te reconstrueren.

Deze weg zal in de toekomst zowel bus-, landbouw- als vrachtverkeer dienen te verwerken waarbij het van belang is de doorstroming te bewaren. Daarom blijft het snelheidsregime 50 km/uur gehandhaafd. De verschillende aansluitingen op de Scheldeweg worden uitgevoerd als verkeersplateau's waarbij voorrang verleend wordt aan het verkeer rijdende op de Scheldeweg. De voorrangsregeling wordt uitgevoerd met de nodige bebording en belijning uit bijlage 1 van het RVV 1990. Bovendien wordt op deze wijze voorkomen dat doorgaand verkeer gebruik gaat maken van de Raadhuisstraat omdat de Scheldeweg op deze wijze de snelste doorgaande route blijft.

De weg wordt landschappelijk ingepast met aan een zijde een vrijliggend fietspad.

##### Parkeren en laden en lossen in het gebied

Vanaf de nieuwe Scheldeweg ontstaan ook 2 nieuwe inritten die het deelgebied Noord en Zuid ontsluiten en een toegang vormen naar 2 grote parkeerplaatsen. In de Raadhuisstraat is in de huidige situatie tijdens piekmomenten een klein tekort aan parkeerplaatsen. Dit probleem is in 2014/2015 opgelost door hier en daar extra parkeerplaatsen op de Raadhuisstraat toe te voegen.

Tussen de parkeerterreinen van de verschillende ontwikkelingen en de Raadhuisstraat zullen, om een goede bereikbaarheid te waarborgen, voetgangersdoorsteken worden voorzien. Door de aanleg van de extra kortparkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat en langparkeerplaatsen direct achter de Raadhuisstraat (nabij trekkers) is het de verwachting dat de huidige capaciteitsproblemen opgelost zijn en het centrum weer goed bereikbaar is voor bezoekers.

Een tweede aandachtspunt is het laden en lossen in de Raadhuisstraat. Er is sprake van voertuigen die laden en lossen waardoor het voertuig de Raadhuisstraat deels blokkeert. Dit leidt tot opstoppen in de winkelstraat. Dit probleem wordt met de in de structuurvisie voorgenomen ontwikkeling voor zover mogelijk opgelost door het faciliteren van laden en lossen aan de achterzijde van de Raadhuisstraat. Door het verlagen van de Scheldeweg is het mogelijk om ontsluitingen te maken naar de achterzijde van de winkelpanden. Aanvullend hierop komen er in de Raadhuisstraat bij de grotere winkelprojecten "Raadhuispassage" en "Raadhuisplein" aparte laad en losstroken zodat de overlast van laden en lossen nog verder wordt ingeperkt.

Met deze maatregelen zijn de problemen in de winkelstraat met betrekking tot het verkeer grotendeels

verholpen en is het in de toekomst nog prettiger winkelen.

Een gewijzigde verkeerscirculatie in en rond de Raadhuisstraat is voorlopig niet noodzakelijk.

De wijzigingen in de Raadhuisstraat, de verschillende nieuwe ontwikkelingen direct achter de Raadhuisstraat en de herstructurering van de Scheldeweg zullen hun invloed hebben op de huidige verkeerscirculatie. Dit zal voor heel het gebied positief zijn waardoor de huidige problemen op piekmomenten niet meer aan de orde zijn.

Eerder is ook gesproken om op de Raadhuisstraat eenrichtingsverkeer in te voeren. Op dit moment wordt dat niet noodzakelijk geacht.

#### **Algemene uitgangspunten deelplan 1 “De groene Brabantse Wal”:**

- De bezoekers voor de Raadhuispassage dienen nu te parkeren in de kelder onder de Raadhuispassage. In de kelder zijn voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers aanwezig. De parkeerkelder is echter slecht vindbaar en is niet aantrekkelijk voor bezoekers. Er is de volgende oplossing uitgewerkt met de ontwikkelaars van dit deelplan. Indien mogelijk gaan de toekomstige bewoners van het park parkeren in de kelder. Op deze wijze komen de 30/40 openbare parkeerplaatsen aan de achterzijde van Raadhuispassage beschikbaar voor bezoekers. Hiermee is het probleem van de vindbaarheid van de kelder voor bezoekers van de winkels deels opgelost.
- De overige woningen die hier gerealiseerd zullen worden dienen per cluster te voorzien in de eigen behoefte waarbij de gemeente de normen uit

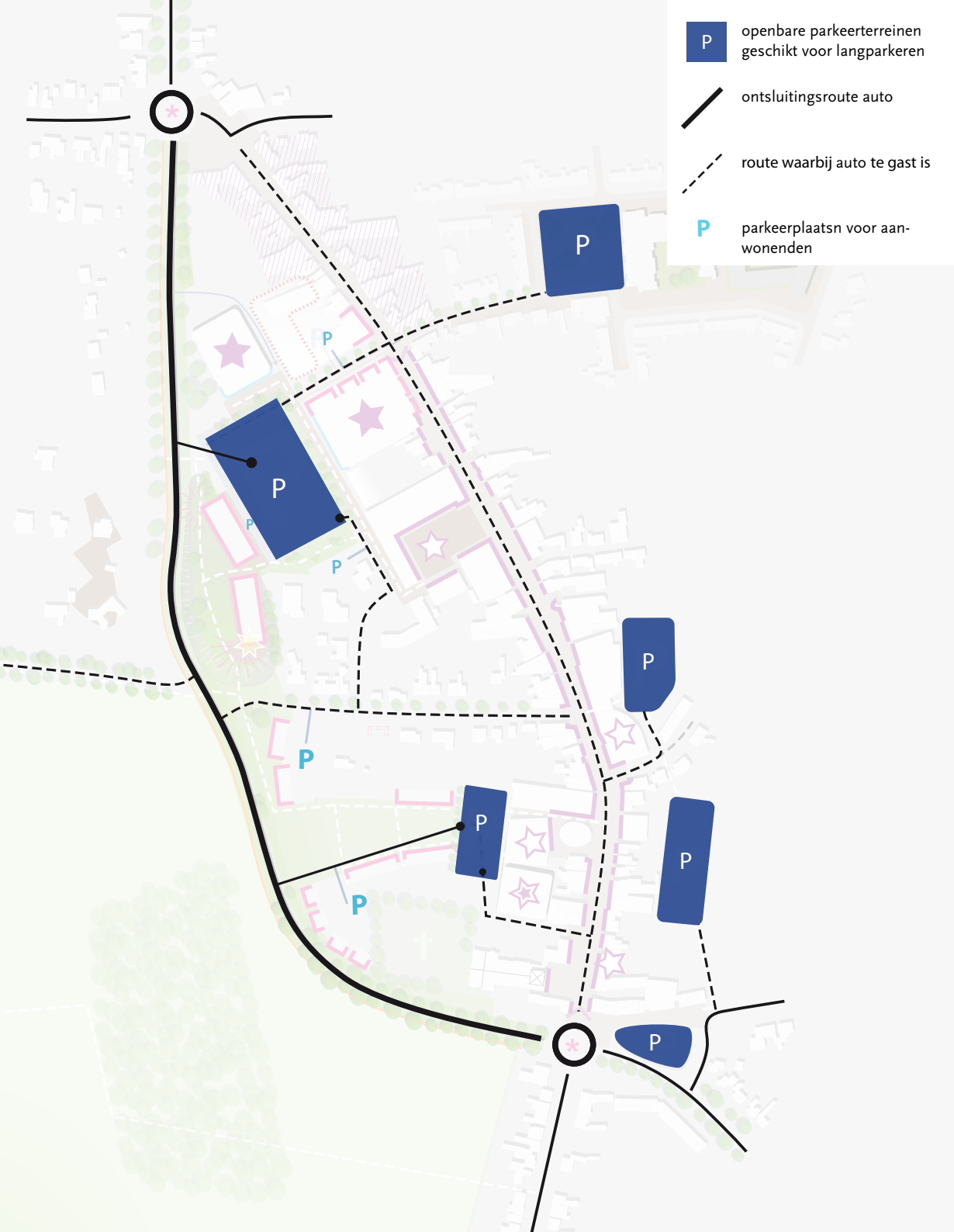
de CROW publicatie ASVV 2014 aanhoudt

- Om het park en de woningen in dit zuidelijke deel te vrijwaren van overlast van het zware vrachtverkeer, zal de bevoorrading voor de Raadhuispassage voor grote voertuigen blijven plaatsvinden op de Raadhuisstraat. Vanwege de krappe afmetingen is het lastig de grote vrachtwagens via de achterzijde te faciliteren.

#### **Algemene uitgangspunten deelplan 2 “Winkelen op de Brabantse Wal”:**

- De winkelpanden van de Raadhuisstraat krijgen een ontsluiting aan de achterzijde en worden zoveel mogelijk bevoorraad via de Scheldeweg;
- De supermarkten Aldi en Albert Heijn worden bevoorraad via de Scheldeweg en zullen moeten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Zij willen 200 parkeerplaatsen (p.p.) voor hun bezoekers realiseren. Dit aanbod is meer dan noodzakelijk wordt geacht volgens de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie ASVV.
- Bovendien worden de 40 parkeerplaatsen voor de bezoekers van het Raadhuisplein gecombineerd met het parkeerterrein van de AH en Aldi. Uit recente inzichten blijkt dat parkeerkelders slecht vindbaar zijn. Met de ontwikkelaar van het Raadhuisplein is daarom besproken de parkeerplaatsen bovengronds te realiseren.
- Met uitzondering van de 40 p.p. voor het Raadhuisplein is de voorwaarde van beide supermarkten dat dit parkeerterrein enkel wordt gebruikt om te parkeren en dat hier geen evenementen zullen worden georganiseerd. Zodoende blijven de parkeerplaatsen ook tijdens evenementen bruikbaar en wordt overlast van parkeren naar de omliggende woongebieden zoveel mogelijk vermeden.





### Algemene uitgangspunten deelplan 3 “Zicht op de Brabantse Wal”:

- Op ‘de Kop’ kunnen ook enkele volumes worden gerealiseerd waarvan het exacte programma nog niet helder is. In de gebiedsgerichte toelichting is gestuurd op het karakter en positionering van deze volumes. Wat betreft parkeren is het uitgangspunt dat de ontwikkeling dient te voorzien in de eigen behoefte waarbij de CROW maatgevend is.

#### 3.3.2. Openbaar vervoer

De huidige busroute blijft gehandhaafd. De Raadhuisstraat heeft zowel in het Noorden als het Zuiden bushaltes in beide richtingen.

#### 3.3.3. Detailhandel

Wat betreft detailhandel heeft de gemeente haar beleid neergelegd in haar bestemmingsplan voor het centrum en het economisch beleidsplan. In het kader van deze structuurvisie heeft de gemeente een DPO uitgevoerd ter onderbouwing van de gewenste ontwikkelingen.

Het beleid van de gemeente Woensdrecht is in Hoogerheide een compact centrum te realiseren. Dit moet een levendig centrum zijn waar detailhandel geconcentreerd wordt, het verblijfsklimaat aantrekkelijk is maar waar ook gewoond kan worden. Voor centrumfuncties worden in het centrum (binnen marges) ruime mogelijkheden geboden terwijl daar buiten minder mogelijkheden zijn. Buiten het centrum kunnen bestaande winkels wel beperkt uitbreiden maar er moet door ondernemers en ondernemersverenigingen wel actief gekeken worden naar andere geschikte locaties in het centrumgebied. De gemeente zal in principe niet meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen waar het gaat om vestiging buiten het centrum. Bij een verplaatsing van buiten het centrum naar de kern van het centrum moet het streven zijn om de detailhandelsbestemming op de te verlaten locatie op te geven.

Aan beide einden van het centrumgebied is ruimte voor trekkers met goede parkeerfaciliteiten. Deze structuurvisie voorziet daarin. De Noordelijke trekker wordt versterkt door ruimte te bieden aan vestiging van supermarkten die nu elders in de kern Hoogerheide liggen.

In het economisch beleid van de gemeente Woensdrecht zijn ten aanzien van de vestiging van supermarkten de volgende uitgangspunten geformu-

leerd. Deze zijn overigens ook in het geldende bestemmingsplan voor het centrum doorvertaald:

- Publiekstrekking, zoals supermarkten, moeten centraal gelegen zijn om versterkend te kunnen werken. Publiekstrekking vragen ruimtelijk om een andere benadering dan 'gewone' detailhandel in verband met de schaalgrootte, verkeersaantrekkende werking, uitstraling en parkeerdruk. De gemeente zal in principe niet meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen waar het gaat om vestiging buiten het centrum
- Het aantal supermarktvestigingen heeft een verzadigingspunt bereikt. Uitbreiding van het aantal supermarktvestigingen wordt dan ook niet actief gestimuleerd. Als er een initiatief komt vanuit de markt dan moet de meerwaarde worden aangetoond waarbij de behoefte en kwaliteit van bestaande supermarkten mede een rol spelen. Verder moet worden voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat elders in het centrum geen plaats is en er ook geen geschikte panden meer leegstaan.

Vanuit het bovengeformuleerde beleid heeft de gemeente met het oog op de voorgenomen superontwikkeling een DPO laten uitvoeren. Het onderzoek is tot stand gebracht middels deskresearch, data-analyse, benchmarkonderzoek, en een locatiebezoek. Het aanbod en de leegstand zijn geïnventariseerd in de gemeente en haar dorpen en het verzorgingsgebied is in kaart gebracht. Dat geldt ook voor de regionale positie van het winkelaanbod in de gemeente Woensdrecht en de relevante winkelplannen, de trends en het beleid. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente en beide supermarktorganisaties.

De economische marktruimte schetst voor de periode

2020-2025 een beeld dat er 565 m2 wvo dagelijks aanbod toegevoegd kan worden in Hoogerheide-centrum. Ondanks dat het plan van circa 1.100 m2 wvo groter is dan de marktruimte wordt verwacht dat de economische effecten niet dusdanig zijn dat er een duurzame ontvruchting zal optreden van het voorzieningenniveau. Het gaat er daarbij om of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft zodanig dat zij op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen.

De economische effecten op de detailhandelstructuur zullen geringer zijn omdat twee bestaande supermarkten verplaatsen en worden opgeschaald en gemoderniseerd. Die omzetclaim is geringer dan wanneer sprake zou zijn van compleet nieuwe supermarktformules. Er vindt winkelconcentratie plaats in Hoogerheide-centrum waarvan de boodschappenfunctie sterk wordt verbeterd. Dat is goed voor de food-speciaalzaken, de niet-dagelijkse sector en de overige voorzieningen in het centrum. De andere dorpen van de gemeente zullen naar verwachting hun dagelijkse verzorgingsfunctie kunnen behouden. De winkelconcentratie wordt gecombineerd met de afbouw van detailhandelsmeters buiten het concentratiegebied zoals de huidige Albert Heijn-locatie aan de Doelstraat en de Raadhuisstraat-Noord. Er is uitgebreid stil gestaan bij de aanpak van de leegstand door de gemeente en het terugbrengen van vigerende rechten op locaties die niet meer als detailhandel in gebruik zijn. Per saldo treedt er een vermindering op van het aantal potentiële detailhandelsmeters. Het supermarktenplan ligt in het verlengde van de recent opgeleverde centrumprojecten de Raadhuispassage en het Raadhuisplein. Er is aandacht nodig voor de herinvulling van de Aldilocatie om in het zuidelijke deel van

de Raadhuisstraat voldoende trekkracht te behouden. De aanpak van het zuidelijke deel van het plangebied Scheldeweg maakt hier deel vanuit om het evenwicht in het centrum te behouden.

Woensdrecht gaat de leegstand actief dus tegen door clustering in de centra van de kernen te stimuleren (mede door bestemmingsplannen maar ook door gesprekken en advisering). Zelfstandigen die vanuit huis willen starten krijgen ruime mogelijkheden en worden gestimuleerd om zich op termijn in de centra te vestigen.

De gemeente heeft van 2011-2013 actief ingezet op bestrijding en het voorkomen van winkelleegstand en zal deze lijn voortzetten. Winkelleegstand is ongewenst in verband met de verminderde uitstraling door lege panden, de verminderde aantrekkelijkheid voor zowel ondernemer als klant en de werkgelegenheid die verdwijnt bij een afname van het aantal winkels. Gezamenlijk met ondernemers, waarbij de gemeente de regierol pakt, wordt leegstand verder tegengegaan. Ontwikkelingen op regionaal, provinciaal en landelijk vlak worden op de voet gevolgd en kansen die ontstaan worden gegrepen.

### **Recreatie en horeca**

In de Raadhuisstraat is diverse horeca aanwezig: café's, restaurants en cafetaria's. Op het Raadhuisplein wordt een café-restaurant gerealiseerd. De locatie van het uitzichtpunt leent vanwege de unieke locatie en zicht op de Brabantse Wal bij uitstek voor een kleine recreatieve voorziening met horeca ter versterking van de horeca aan de Raadhuisstraat. De invulling hiervoor zal nader bepaald worden in afstemming met een potentiële onderneming. Deze onderneming zal rekening houden met de markt en aanwezige recreatieve voorzieningen.

## **3.3.4. Wonen**

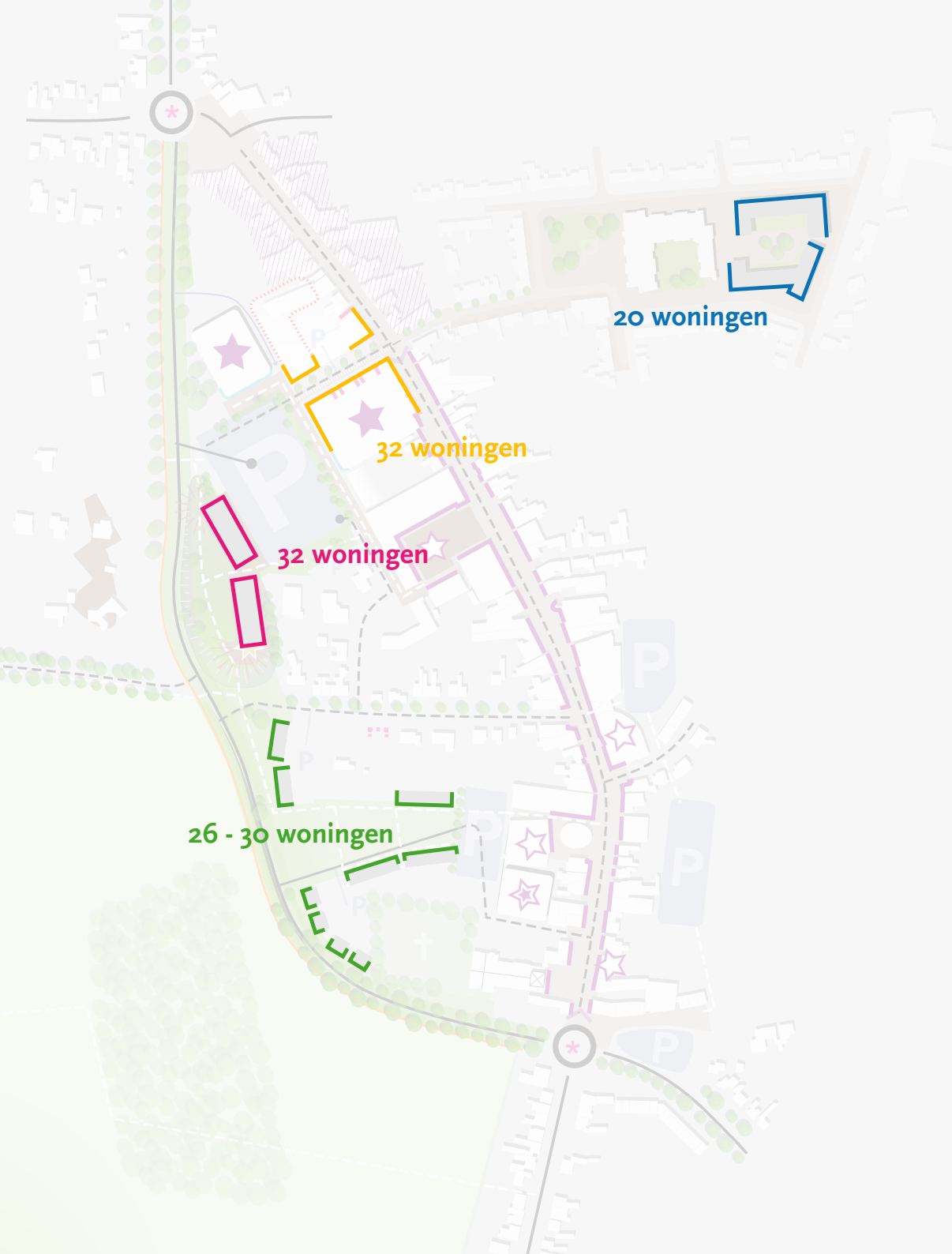
### **Paragraaf Wonen – Structuurvisie Hoogerheide**

Het centrum is ook een aantrekkelijke plek om te wonen. Naast ruimte voor publieksfuncties is er daarom in deze structuurvisie ruimte voor wonen om het gebied aantrekkelijk en levendig te houden. De ontwikkelingen in de omgeving van de Scheldeweg dienen gezien te worden in relatie tot de herontwikkeling van de locatie tussen de Edward Jennerstraat en de Semmelweissstraat. Voor de herontwikkeling van beide locaties, is rekening gehouden met een totale woningtoevoeging van ca. 110 woningen.

### **Groeiend aandeel senioren**

Het aandeel senioren zal de komende decennia gaan toenemen. Bovendien zullen senioren in de toekomst langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Opname in een verzorgingstehuis is niet langer altijd mogelijk. Een groeiend aantal senioren betekent ook een groei van het aantal mensen dat zwaardere vormen van zorg nodig heeft. Dit heeft met name gevolgen voor zorginstellingen die een verandering in de vraag zien. Uit de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant" van 2014 blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen die geschikt zijn voor senioren met een lichte zorgvraag. Het gaat om mensen die nog wel zelfstandig wonen, maar die bijvoorbeeld gebruik maken van een rollator of rolstoel of waar bijvoorbeeld zorg aan huis komt. Ook voor intramurale plaatsen, waar mensen binnen een instelling verblijven, is nog een behoefte al ligt die aanzienlijk lager dan de behoefte aan geschikte woningen.





20 woningen

32 woningen

32 woningen

26 - 30 woningen

Voor de periode 2012 – 2029 geeft de provincie Noord-Brabant de volgende behoefte voor de gemeente Woensdrecht:

| Opgave 2012 – 2029                                               |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| Intramurale plaatsen                                             | 80 plaatsen  |
| Extramurale woonvormen geschikt voor mensen met een zorgbehoefte | 655 woningen |

### Verandering in samenstelling huishoudens

Het komende decennium is er nog sprake van een lichte groei van het aantal huishoudens. De samenstelling van de huishoudens zal daarbij sterk wijzigen. Het aantal eenpersoons-huishoudens neemt sterk toe. Het aantal samenwonenden met kinderen neemt daarentegen sterk af. Het aantal samenwonenden zonder kinderen neemt licht toe. Voor de woningmarkt heeft dit tot gevolg dat bij er bij nieuwbouw rekening mee moet worden gehouden dat het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens groeit en het aandeel huishoudens van 3 of meer personen afneemt. Waar op de huidige woningmarkt het aandeel woningen met 3 of meer slaapkamers het grootst is, zal er in de toekomst met name behoefte zijn aan woningen met maximaal 2 slaapkamers. Met name in de koopsector is het aandeel woningen met 2 slaapkamers laag (ca. 9%). In de huursector ligt dit aandeel aanzienlijk hoger (ca. 29%).

### Differentiatie

Door de achteruitgang van de koopkracht zien we dat de vraag naar huurwoningen en goedkope koop-

woningen toeneemt. Met name jongeren die op zichzelf gaan wonen, gaan weer vaker eerst huren en pas daarna kopen. Binnen de huursector zien we dat er op dit moment een groot aandeel goedkope grondgebonden huurwoningen is en maar een zeer gering aandeel middeldure en dure huurwoningen. Zowel in prijs als in woningtype is er ruimte voor differentiatie: toevoeging van duurdere huurwoningen en meergezins huurwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in de gemeente Woensdrecht is € 224.000,-. Er zijn daarbij relatief weinig goedkope koopwoningen (onder € 185.000,-) en een groter aandeel dure koopwoningen (boven € 270.000,-). Zie bijlage Woonvisie 2015.

### Behoefte

Uit de geschetste ontwikkelingen, gecombineerd met cijfers uit het WoON2012, kunnen een aantal conclusies getrokken worden voor de herstructureringslocaties in Hoogerheide.

- Woningen dienen geschikt te zijn voor de huisvesting van mensen met een zorgbehoefte. De woningen die ontwikkeld worden zouden minimaal nultreden moeten zijn: de woonkamer is dan vanaf de straat bereikbaar zonder trappen te lopen en binnenshuis zijn de primaire vertrekken (keuken, toilet, badkamer en tenminste 1 slaapkamer) zonder traplopen te bereiken vanuit de woonkamer. Afhankelijk van de afstand tot zorgvoorzieningen kunnen woningen meer gericht zijn op wat zwaardere zorgvragen of hele lichte zorgvragen;
- Er is een groeiende behoefte aan kleinere woningen. Met name op de koopwoningmarkt is het aandeel kleinere eengezinswoningen laag en is hier ruimte voor toevoeging. Daarnaast is het aandeel appartementen bijzonder laag. Zowel in de koop als in de huur is er ruimte voor toevoe-

ging van kleinere appartementen. Toevoeging van duurdere grondgebonden koopwoningen wordt gezien het grote aanbod afgeraden;

- Er is een groeiende vraag naar huurwoningen waar op in gespeeld moet worden. Daarbij is er specifiek ook vraag naar duurdere huurwoningen. Toevoeging van huurwoningen dient zich vooral te richten op meergezinswoningen en niet op eengezinswoningen;

### 3.4. De milieuthema's

#### 3.4.1. Bodemkwaliteit

In het kader van de voorgenomen gebiedsontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek gedaan . Dit onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen bestaan tegen het toekomstige gebruik van het terrein.

#### 3.4.2. Luchtkwaliteit

Afhankelijk van de te realiseren functies in het gebied dient bepaald te worden of een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Daarvoor moet bepaald worden of een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat per saldo er zeker geen toename van het verkeer in het plangebied zal zijn ten opzichte van de huidige situatie is een ander onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Met de aanleg van de randweg en het afwaarderen van de Scheldeweg is juist aanneemelijk dat de verkeersintensiteit zal afnemen.

### 3.4.3. Externe veiligheid

In of van invloed op het plangebied zijn geen bronnen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

### 3.4.4. Geluidskwaliteit

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De Scheldeweg heeft op dit moment een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. In de toekomst zal deze een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen. Zodoende is een akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De akoestische belasting kan van invloed zijn op de positionering van de woningen.

Door Aeres Milieu is een verkennend onderzoek gedaan. Uit dit onderzoek komt naar vore dat de vrije veldcontour bij 48dB op 170 meter ligt en bij 63 dB op 11 meter. 63dB is de maximale ontheffingswaarde. Door toepassing van geluidarm asfalt is de afstand te verkleinen tot 4 meter.

In de voorliggende structuurvisie is wat betreft nieuwe woningbouw uitgegaan van een minimale afstand van 11 meter.

Wanneer de plannen meer definitief zijn zal een nader akoestisch onderzoek aantonen wat de verwachte belasting zal zijn, en tot welke waarde een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld. Uiteraard kan in de woningindeling rekening worden gehouden met de het geluidsaspect.

### 3.4.5. Geurhinder

Gezien de ligging tegen het buitengebied aan, kan een geuronderzoek uitwijzen of het mogelijk is een acceptabel woonklimaat te creëren op de beoogde ontwikkelingslocatie. Daarbij is het van belang om de voorgrondbelasting (beperkt de ontwikkeling agrarische bedrijven in hun ontwikkeling) en achtergrondbelasting (beperken agrarische bedrijven de woningontwikkeling) te bepalen.

Op dit moment is nog geen geurhinderonderzoek uitgevoerd, omdat daarvoor de visie nog te globaal is. Er is op dit moment nog niet bekend op welke plek geurhindergevoelige bebouwing wordt gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van deelprojecten wordt, waar nodig, een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd.

### 3.4.6. Bedrijven en milieuzonering

De structuurvisie gaat er vanuit dat de eventueel hinderlijke bedrijven zoals de brandweerkazerne en de gemeentewerf verplaatst kunnen worden uit de opbrengsten uit het plangebied. Voor het overige zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten waarvoor een milieuzonering geldt.

Tegenover de kerk ligt een terrein dat regelmatig voor evenementen wordt gebruikt. Een dergelijk evenemententerrein heeft geen richtafstanden, conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Per evenement wordt een evenementenvergunning aangevraagd, waarbij de verschillende belangen worden afgewogen.



# 4. De realisatievervolgstappen, procesmatig en technisch.

## 4.1. Financieel vervolgtraject.

### Deelplan 1 "De groene Brabantse Wal":

- Het park is een wens uit het iDOP. Aangezien dit een zogenaamde bovenwijkse voorziening is kan de gemeente een bijdrage doen.
- De gemeente gebruikt geen iDOP-gelden maar ruilt de opbrengsten van de eigen gronden in voor het uit het iDOP gewenste park wat door de ontwikkelaars gerealiseerd wordt. Zodoende wordt het park gerealiseerd vanuit de ontwikkelingen en kost het geen aanvullende middelen vanuit het hiervoor reeds beschikbaar gestelde krediet voor de uitvoering van iDOP-Hoogerheide.
- Voor het verhalen van kosten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaars zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet Ruimtelijke ordening.

### Deelplan 2 "Winkelen op de Brabantse Wal"

- De gemeente heeft de gronden in dit gebied in eigendom.
- Er worden koopovereenkomsten met de ontwikkelaars gesloten
- De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.
- Voor het verhalen van kosten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaars zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet Ruimtelijke ordening.

### Deelplan 3 "zicht op de Brabantse Wal"

- De gemeente heeft de gronden in dit gebied in eigendom.
- Er worden koopovereenkomsten met de ontwikkelaars gesloten.
- De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.

#### **Deelplan 4: “Lucasplein en zorgwoningen”**

- De gemeente heeft de gronden in dit gebied in eigendom.
- Er worden koopovereenkomsten met de ontwikkelaars gesloten.
- De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.
- De gemeente heeft iDOP-gelden om het Lucasplein op te waarderen.
- De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.

#### **Deelplan 5: “Brandweerpost/Gemeentewerf aan Doelstraat”.**

- Er worden Koopovereenkomsten met de eigenaren/ontwikkelaars gesloten.
- De gemeente start een eigen grondexploitatie waaruit de financiële haalbaarheid blijkt.

# 5. Lijst met Bijlagen



**Akoestisch onderzoek Brandweerkazerne en gemeentewerf** Aan de doelstraat Te woensdrecht, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 15 juni 2015

**Akoestisch onderzoek reconstructie Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï Scheldeweg**, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, 23 september 2013

**Verkennd booronderzoek Scheldeweg**, 27 maart 2015

**Archeologisch bureauonderzoek**, Scheldeweg Raadhuisstraat te Hoogerheide, Aeres Milieu 23 augustus 2012

**Economische visie Gemeente Woensdrecht**, 2014 – 2020

**Notitie Mer Project Scheldeweg Hoogerheide**, 29 juni 2015

**Rapport distributieve verkenningen**, maart 2015, Seinpost

**Oplegnotitie rapport distributieve verkenningen**, maart 2016, Seinpost

**Verkennd bodemonderzoek aan de Scheldeweg** (Woensdrecht b3900) te Hoogerheide, Van Vleuten, Maart 2013

**Verkennd bodemonderzoek aan de Scheldeweg** (Woensdrecht d2927, 3463, 3669) te Hoogerheide, Van Vleuten Maart 2013

**Verkennd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**, Aeres Milieu, augustus 2012

**Notitie Milieucategorie Gemeentewerf**, milieudienst West en Midden Brabant, juli 2015

**Woonvisie 2015**, juni 2015, gemeente Woensdrecht

**Toelichting DPO en oplegnotitie Hoogerheide-  
centrum**, september 2016, Seinpost

**Beantwoording inspraak**, september 2016, gemeente  
Woensdrecht





**LOS stadomland B.V.**

Postbus 142  
5201 AC 's Hertogenbosch

Reutsedijk 9  
5264 PC te Vught

Tel: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)

Centrum Hoogerheide,  
kansen voor wonen, winkelen en landschap.