

Stedenbouwkundig plan- Berglaan Proces & Planning

Q4 2025



1. Eerste bewonersavond (okt 2025): We lichten het initiatief toe en verzamelen wensen & aandachtspunten van omwonenden. In november 2025 en januari 2026 hebben aanvullende gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden over hun wensen en ideeën. Waar mogelijk zijn deze meegenomen in de planvorming.

2026



2. We verwerken de ontvangen reacties en er worden verschillende ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd (bijv. verkeer, geluid, groen)

3. Tweede bewonersavond (april 2026): We presenteren het stedenbouwkundig plan en laten zien welke aanpassingen in de plannen zijn gedaan na de eerste bewonersavond



4. Ruimtelijke procedure: we doorlopen de formele stappen (ruimtelijke procedures) om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken



5. De gemeente volgt een tenderprocedure voor de selectie van een ontwikkelaar en/of bouwer die de woningen verder gaat ontwerpen en bouwen. Deze partij is verantwoordelijk voor het definitief ontwerp, de aanvraag van vergunningen, de verkoop van de woningen en de bouw.

2027



6. Verwachting realisatie in 2027/2028

Stedenbouwkundig plan- Berglaan

Randvoorwaarden ontwerp



Dit is de randvoorwaardenkaart: het zijn zaken waarmee we bij het ontwerp rekening houden. Zo hebben we aandacht voor het behouden van huidige bomen, voldoende parkeerplekken en de nabijheid van het dorpsplein.

Water

Toekomstige huizen gaan de groene ruimte op eigen terrein als infiltratiegebied gebruiken. Hierdoor is er minder wateroverlast op het dorpsplein en de lager gelegen gebieden.

Groen

We behouden de lindenbomenrij en trekken de bomenlaan door naar het oosten.

Bebouwing

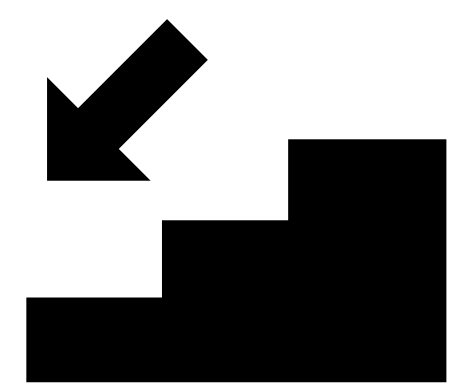
Nieuwe bebouwing wordt onderdeel van het dorpsplein door de kopgevel van het gebouw te verbijzonderen en deze te oriënteren op het dorpsplein.

Verkeer

We behouden de één richtingsweg voor meer rust in de wijk. De hoofdonthulling via de Dorpstraat en Berglaan behouden we als weg voor langzaam verkeer.

Stedenbouwkundig plan Berglaan Aanpassingen na participatie

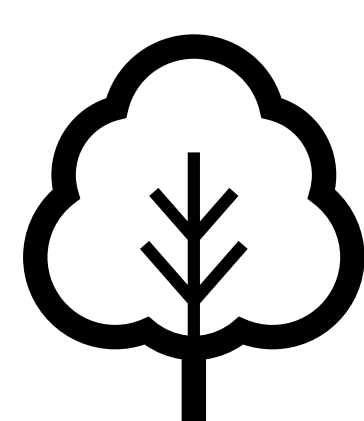
Met enkele direct omwonenden van de Dorpsstraat en de Stallaertstraat is het voorlopig schetsontwerp doorgenomen na de bewonersavond. Dit is gedaan tijdens 2 gesprekken in november 2025 en januari 2026. Op basis van deze gesprekken zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:



Één appartement is van de bovenste bouwlaag van het appartementen-gebouw afgehaald en **verplaatst naar de begane grond**.



Rijwoningen zijn verlaagd: de 4 rijwoningen zijn aangepast van twee lagen met kap naar één laag met kap. Hierdoor ontstaat minder massa en hoogte richting de tuinen van de Dorpsstraat en Stallaertstraat en sluit de nieuwe bebouwing beter aan op de bestaande woningen.



De **groene afscherming is uitgebreid:** aan de oostzijde van het parkeerterrein wordt, vergelijkbaar met de zuidzijde, extra groen toegevoegd in de vorm van een haag met een rij leibomen. Dit zorgt voor meer privacy en een vriendelijke, groene overgang naar de bestaande achtertuinen.



Aanvullende wensen en ideeën

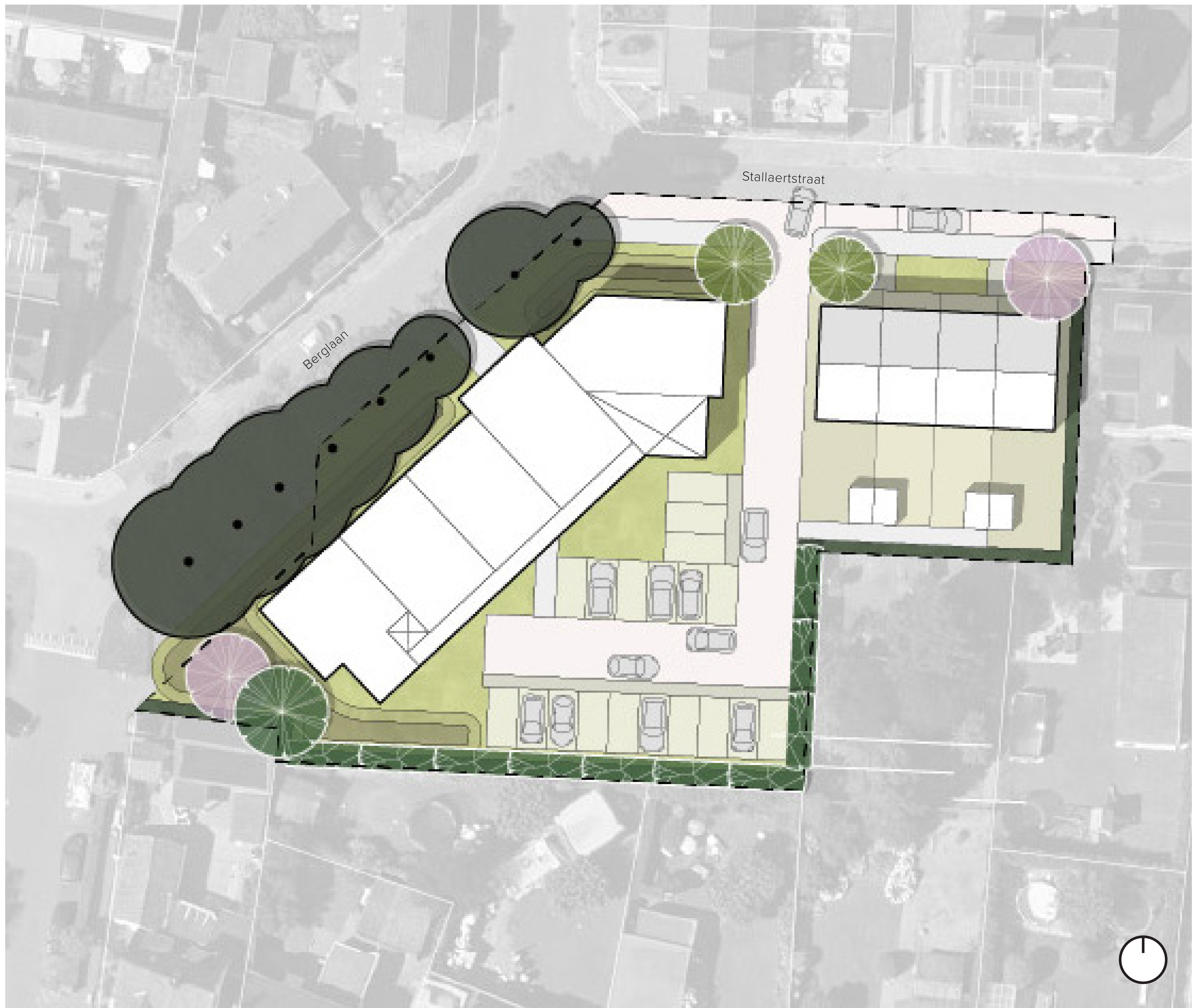
Tijdens de gesprekken zijn ideeën en wensen opgehaald die op dit moment niet één-op één in het stedenbouwkundig plan kunnen worden verwerkt. Deze punten zijn wél relevant voor de kwaliteit van het toekomstige gebied en worden daarom:

- meegenomen als input voor de uitwerkende partijen in de volgende fasen, en/of
- vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan zodat ze in het vervolg van de planuitwerking worden geborgd.

Het zijn onder andere de volgende wensen/ ideeën:

- Er volgt verdere technische uitwerking rondom de bestaande keerwand en eventuele alternatieven in een later stadium van de planvorming
- Aandacht voor verkeerssituatie en bereikbaarheid tijdens de bouwperiode
- Hoe de groene erfafscheidingen worden onderhouden, vanaf welke zijde dit plaatsvindt en welke soorten (bij voorkeur groenblijvende beplanting) worden toegepast, wordt in een later stadium nader uitgewerkt.

Stedenbouwkundig plan Berglaan



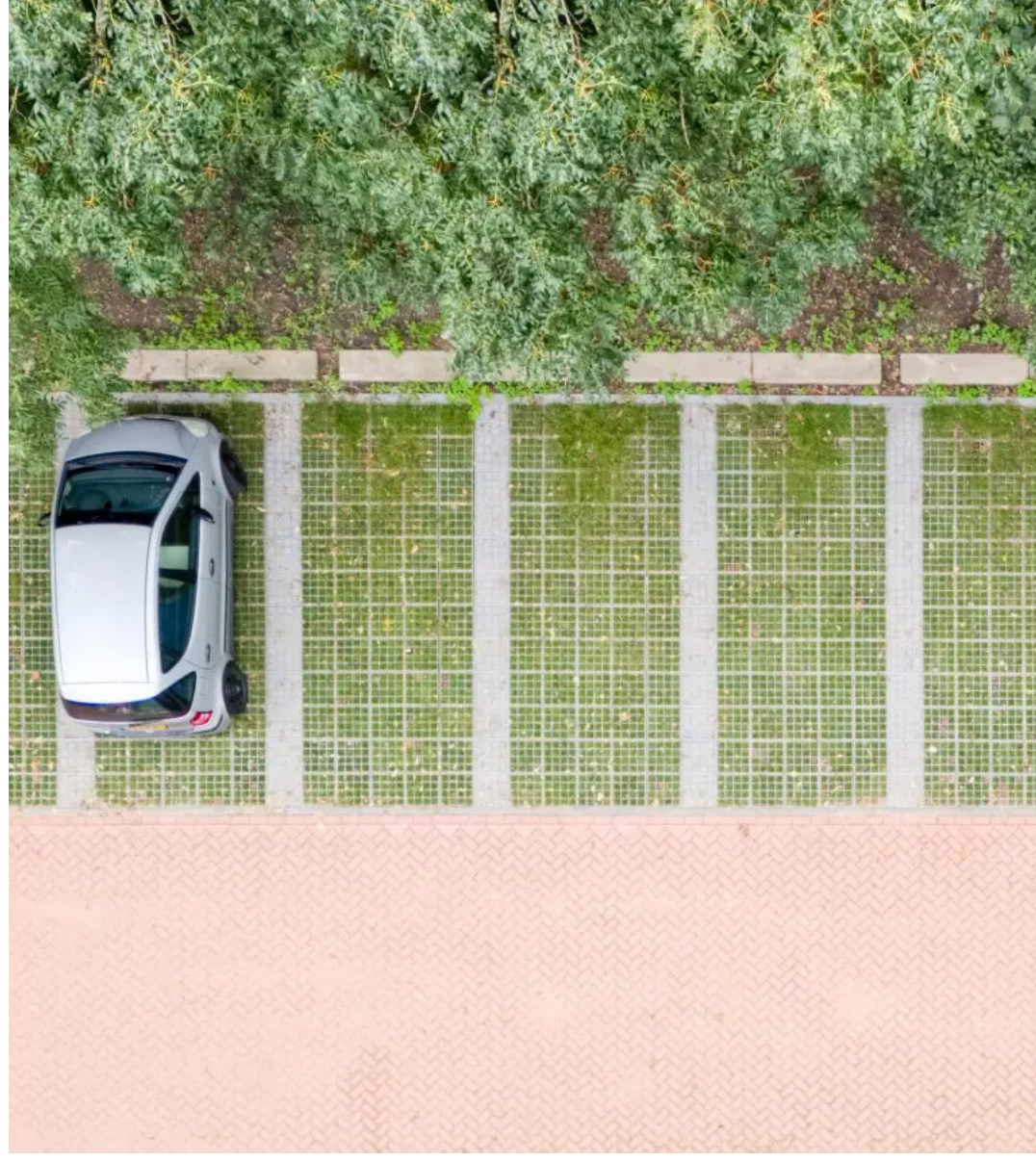
Aan de **Stallaertstraat** komen **vier sociale rijwoningen**. Deze sluiten aan bij de schaal van de straat en zorgen voor een gevarieerd woningaanbod. Aan de **Berglaan** komt een appartementengebouw. De hoofdentree wordt extra herkenbaar gemaakt met een **zitplek en ruimte om elkaar te ontmoeten**.

Het gebouw loopt op van twee naar drie verdiepingen. Aan de voorkant van het appartementenblok komt een groene inrichting met **ruimte voor waterberging**. Dit helpt bij het opvangen van regenwater en draagt bij aan een klimaatvriendelijke inrichting. De zijkanten van het gebouw zijn fraai vormgegeven, zodat het gebouw opzij ook een mooie uitstraling heeft richting het plein en de Stallaertstraat.

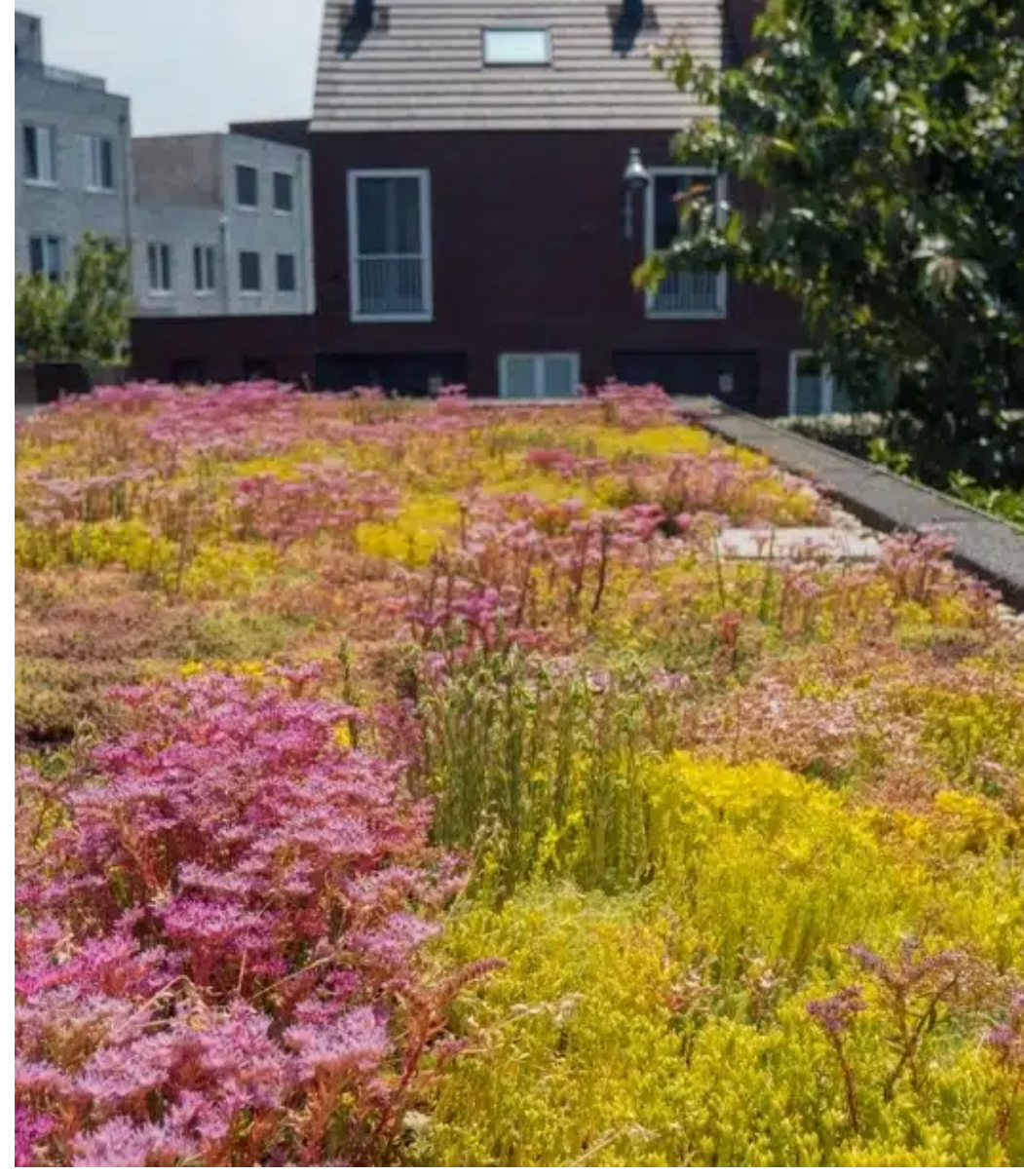
Parkeren gebeurt aan de achterkant en is uit het zicht. Aan de randen van het terrein komt een **groene erfafscheiding met hagen en bomen**.

Stedenbouwkundig plan Berglaan

Waterdoorlatende
verharding op
parkeerplaats



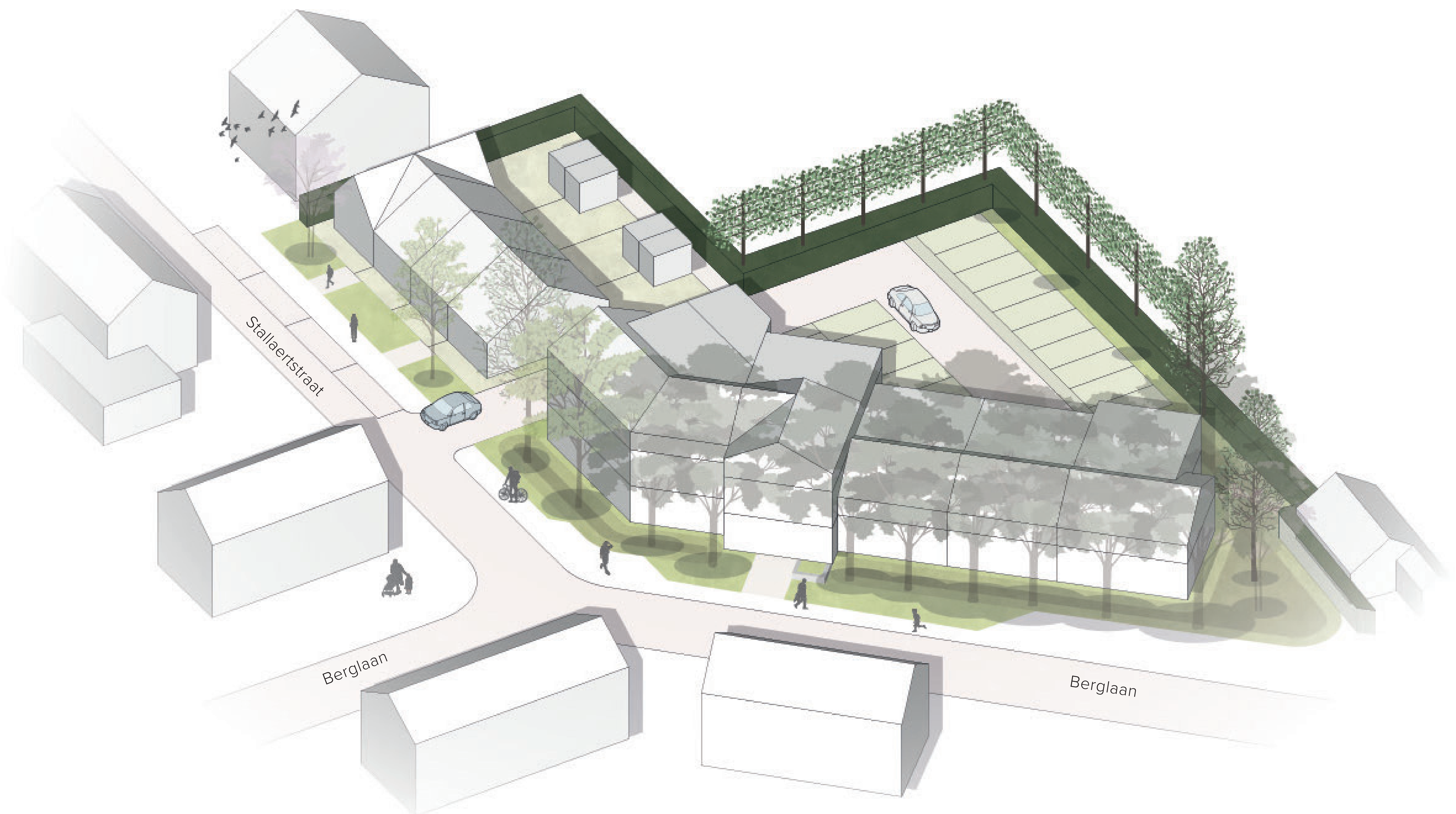
Duurzame groene
(platte) daken



Leibomen voor
privacy en
afscherming



Haag als
erfafscheiding



Uitnodigende
entree met
zitgelegenheid



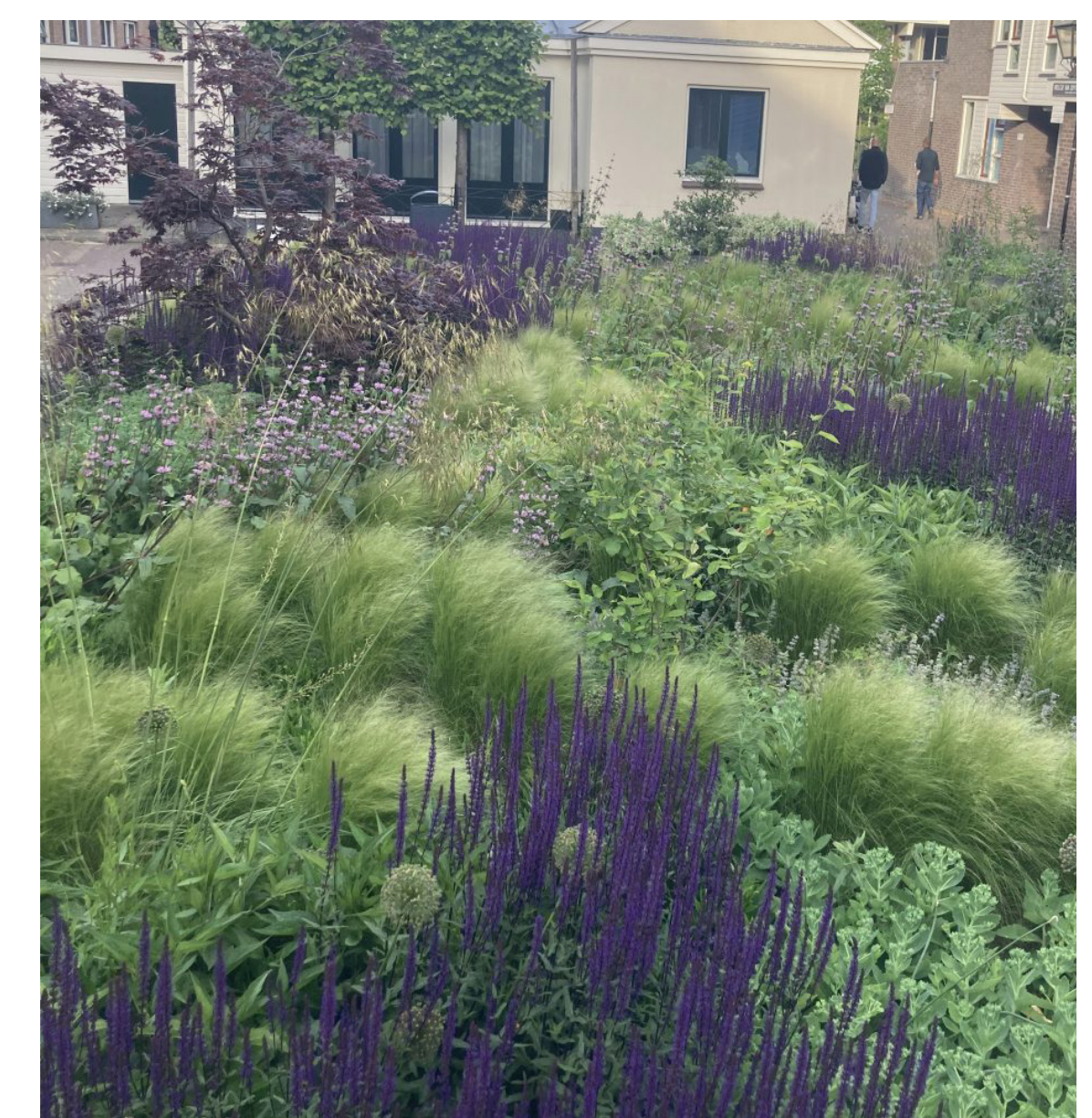
Accenten op
de kopgevels



Getrapte bouw



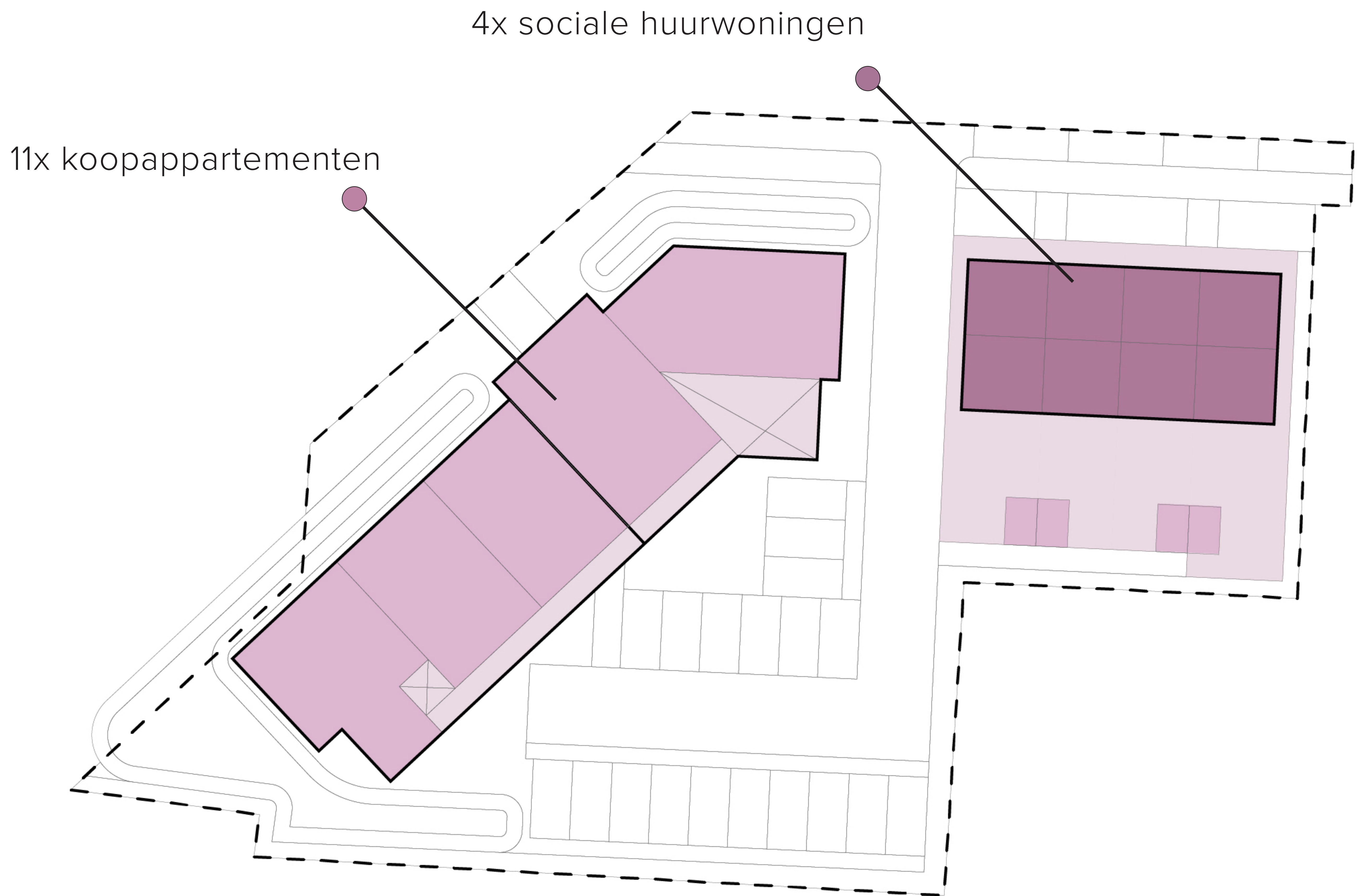
Ingetogen
uitstraling en rustig
gevelbeeld



Groen aan de
Berglaan voor een
klimaatadaptieve
leefomgeving

Stedenbouwkundig plan- Berglaan

Woningen

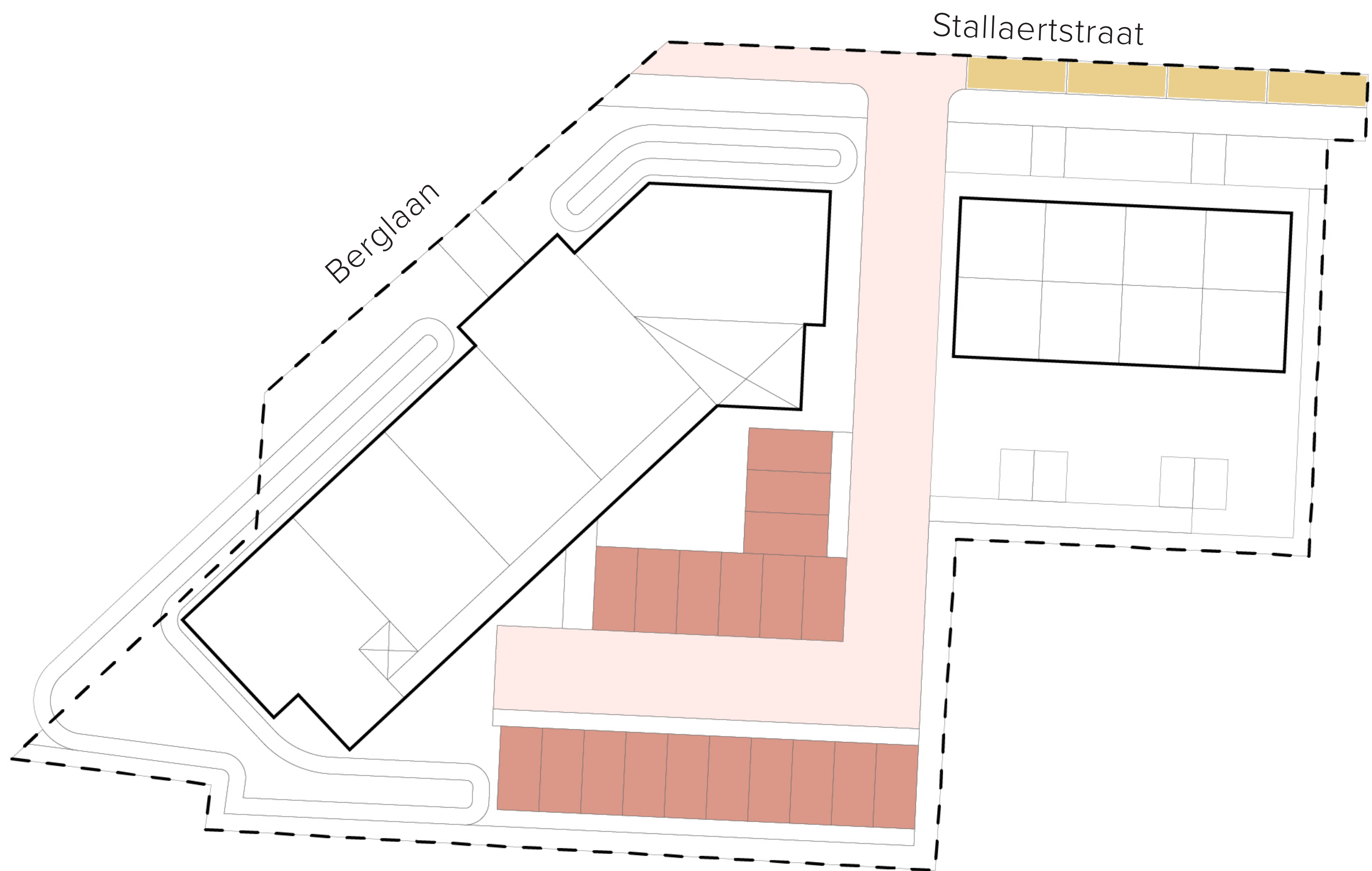


Op deze kaart staan de verschillende soorten woningen die op de Berglaan komen. Er komt een mix aan woningen, er komen 11 appartementen en 4 rijwoningen. In totaal worden er 15 woningen gebouwd.

Type woning	m2	Aantal
● Sociale huurwoning	100	4
● Koop appartementen	75-100	11

Stedenbouwkundig plan- Berglaan

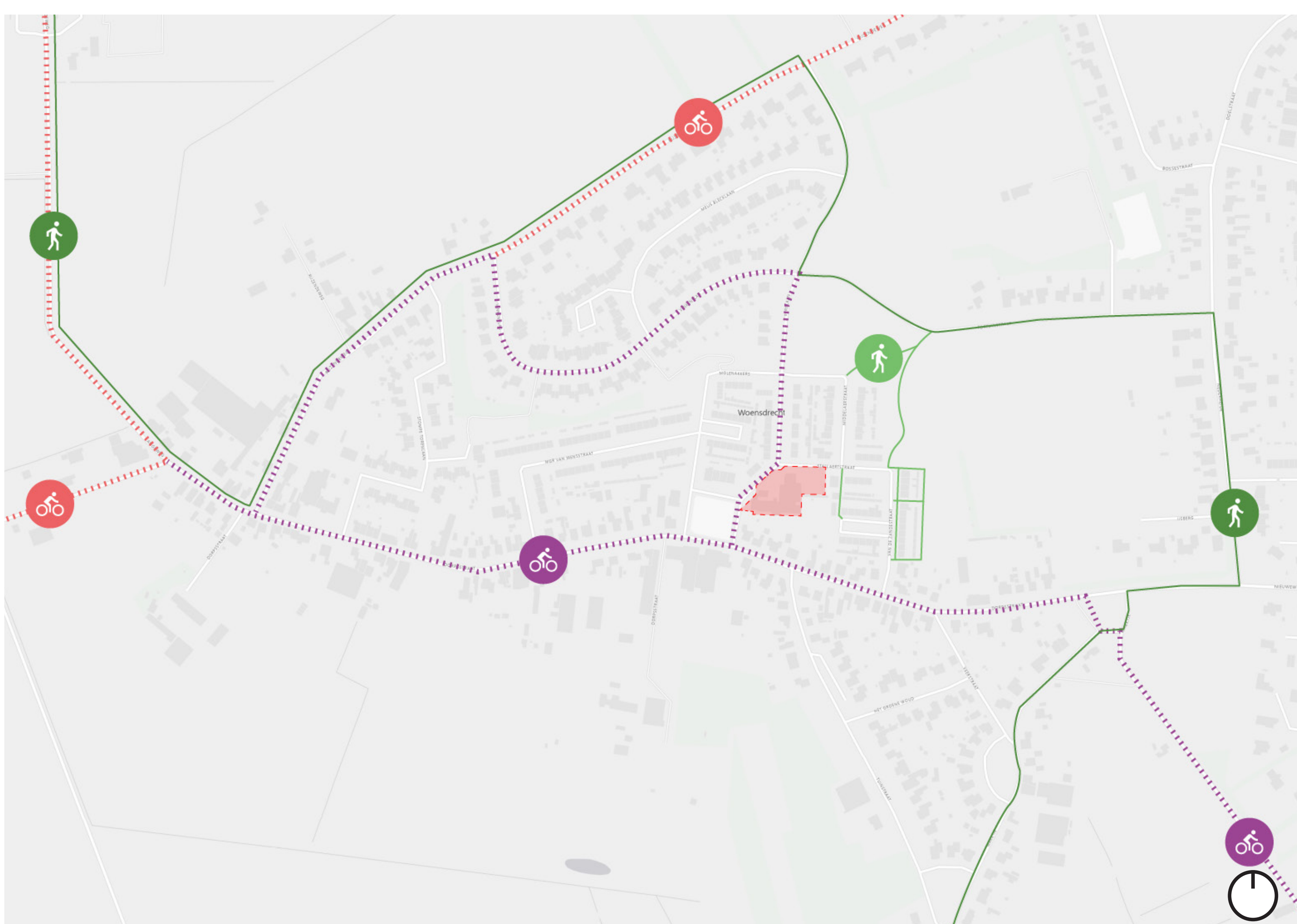
Verkeer & Parkeren




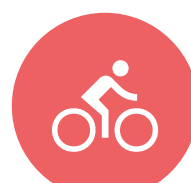


De verkeersstructuur in de wijk wordt door de nieuwe ontwikkeling niet aangepast.

De komst van meer woningen vraagt om meer parkeervakken. De parkeernorm van de gemeente is leidend: voor elke woning wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

In het plan zijn 23 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan 4 langparkeerplaatsen aan de Stallaertstraat en 19 parkeerplaatsen aan de achterzijde.



Rond Woensdrecht liggen meerdere nationale en regionale fiets- en wandelroutes. Langs het plangebied loopt een regionale fietsroute die in verbinding staat met de nationale fietsroute. Met het groen in de omgeving willen we erop aansluiten.

-  Regionale fietsroute
-  Nationale fietsroute
-  Regionale wandelroute
-  Locale wandelroute

Stedenbouwkundig plan- Berglaan Groen & Ontmoeten



inrichting van de groenzone voor het gebouw



Het plan biedt ruimte aan bomen van verschillende groottes. In Woensdrecht wordt in de zomer hitte ervaren en kunnen temperaturen hoog oplopen. Het is wenselijk om zoveel mogelijk groen te hebben om hittestress tegen te gaan. In totaal komen er 9 bomen bij van verschillende groottes, blijven 7 bomen behouden en worden er 3 bomen (rood in kaartbeeld) verwijderd voor nieuwe woningen.

