

# Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan

## Proces & Planning

Q4 2025



1. Eerste bewonersavond (okt 2025): We lichten het initiatief toe en verzamelen wensen & aandachtspunten van omwonenden. In november 2025 heeft er een aanvullend gesprek plaatsgevonden met Dorpsplatform Hoogerheide. Waar mogelijk is de inbreng van beide meepraatmomenten 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 definitief stedenbouwkundig plan en laten zien hoe reacties van de bewonersavond zijn meegenomen



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.

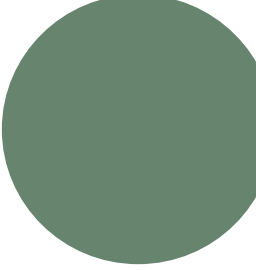
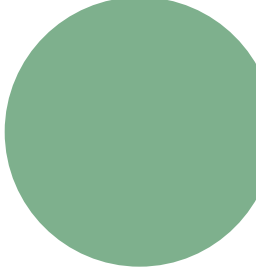








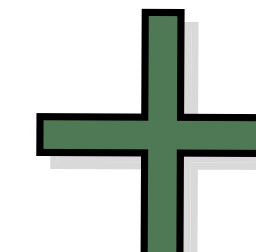
2027

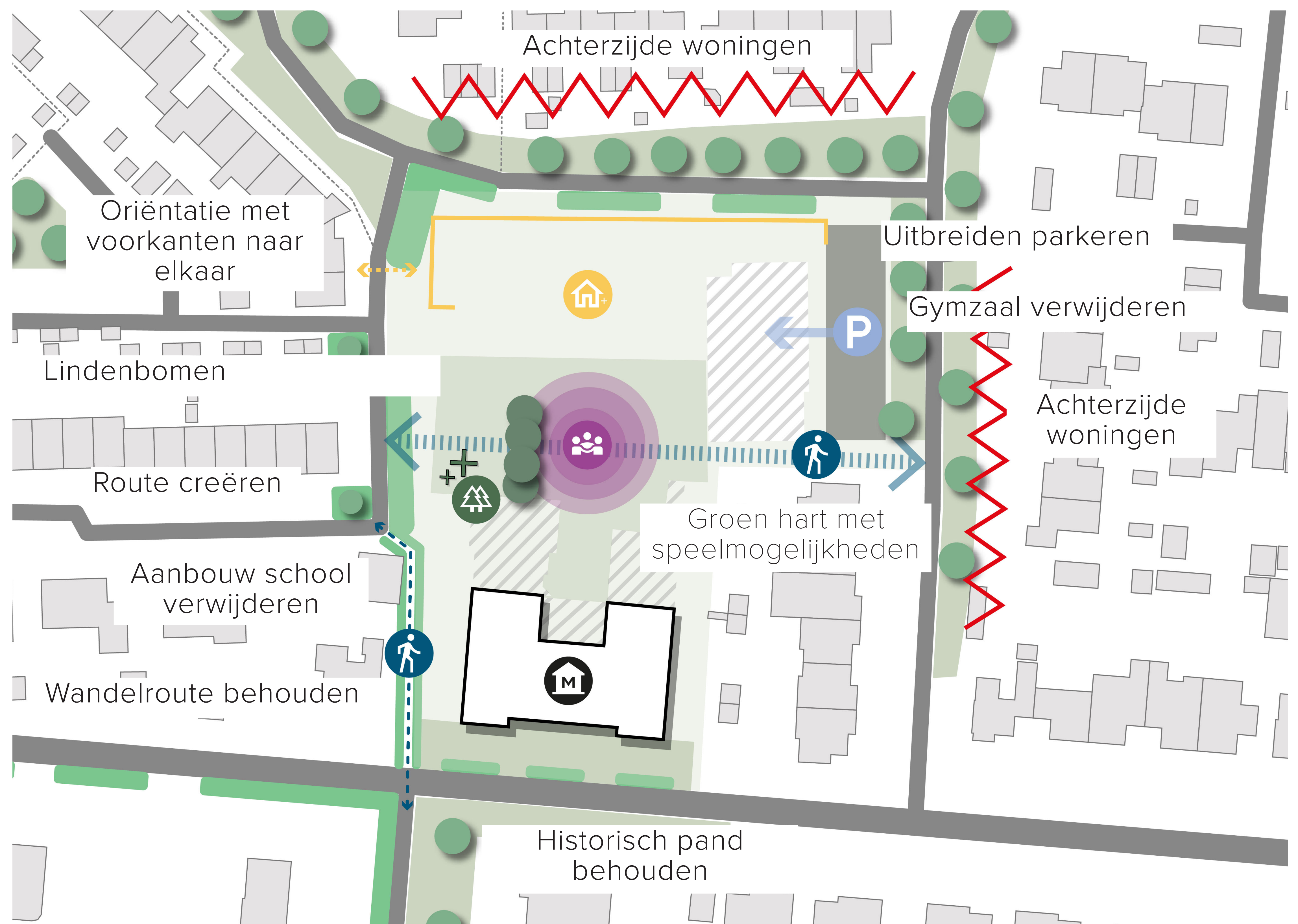


6. Verwachting realisatie in 2027/2028

# Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan

## Randvoorwaarden ontwerp

-  Lindenbomen plangebied
-  Bomenlint
-  Doorsteekroute
-  Historisch waardevol
-  Nieuwe route
-  Parkeerplaats
-  Woningbouw
-  Verbindingspunt
-  Behoud bomen
-  Wandelroute
-  Verkoelend gebied



Dit is de randvoorwaardenkaart: zaken waarmee we bij het ontwerp rekening houden. Zoals aandacht voor het behouden van huidige bomen, voldoende parkeerplekken en het behouden van het monumentale pand.

### Water

We gebruiken de omgeving van de Bloemenlaan als infiltratiegebied: dat betekent dat we meer meer groen en minder verharding aanleggen. Hierdoor is er minder wateroverlast op het dorpsplein en de lager gelegen gebieden.

### Groen

We zetten het midden van het gebied in als groenzone, met ruimte voor spelen en ontmoeten.

### Bebouwing

Nieuwe bebouwing mag een connectie maken met het historisch waardevolle schoolgebouw: we ontwerpen met dezelfde uitstraling. We maken een omsloten binnentuin voor de bewoners. De huidige gymzaal en uitbouw van de oude school verdwijnen. Bij het ontwerp van het nieuwe pand houden we rekening met klimaatadaptatie

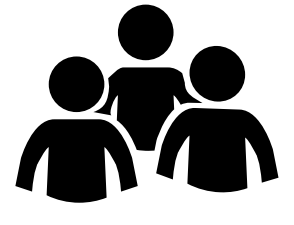
### Verkeer

We behouden de wandelroute door de omgeving en hebben aandacht voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). We voldoen aan de parkeernorm van de gemeente.

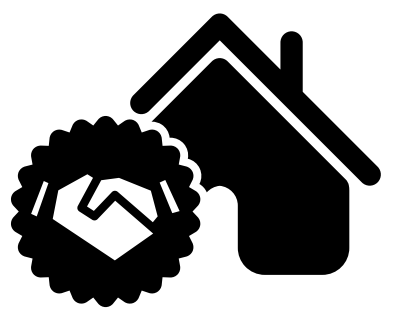
# Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan

## Aanpassingen na participatie

Na de bewonersavond in oktober 2025 is in november 2025 een aanvullend gesprek geweest met Dorpsplatform Hoogerheide. De volgende aanpassingen zijn na de bewonersavond en het aanvullend gesprek doorgevoerd in het ontwerp:



Plek voor **buurtactiviteiten** toegevoegd. Het dorpsplatform en omwonenden benadrukten het belang van een locatie waar buurtbewoners kunnen samenkomen, vergelijkbaar met de huidige situatie. Een ruimte waar één of meerdere partytenten kunnen staan, wordt als meerwaarde gezien.



**Appartementen worden koop:** De appartementen zijn in de planvorming aangepast naar koopwoningen in plaats van huur.



### 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.

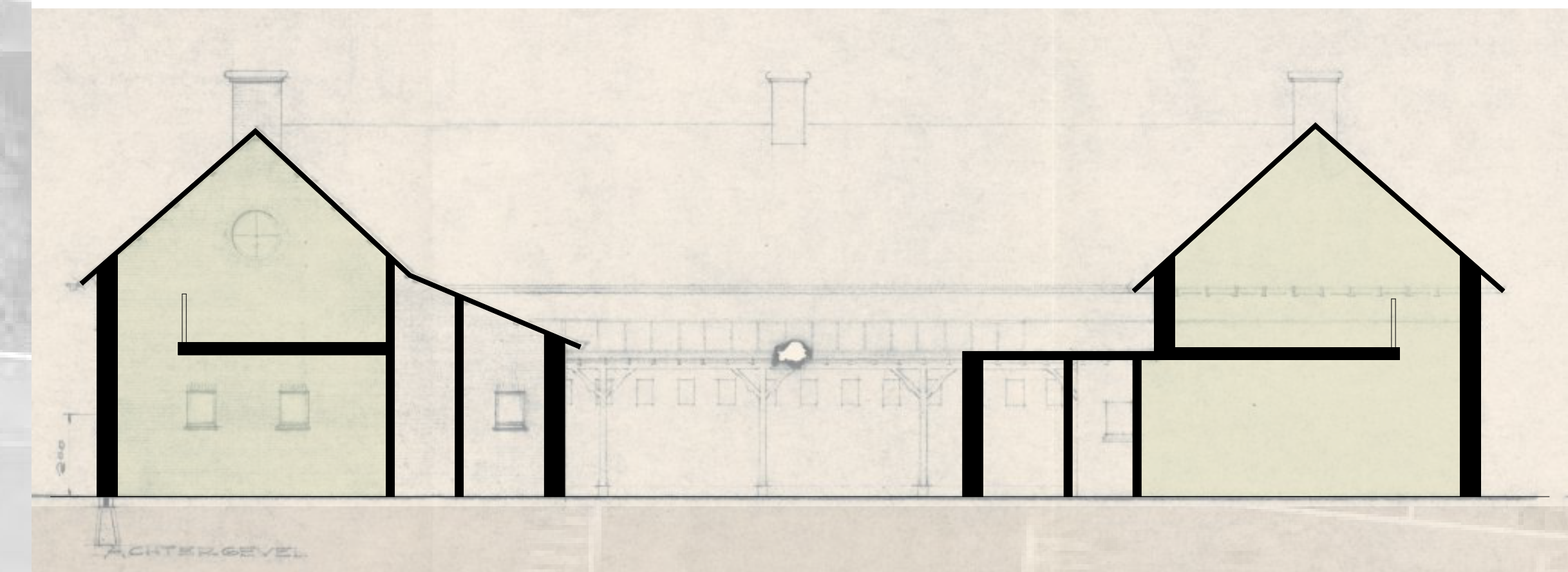
Het zijn onder andere de volgende wensen/ ideeën:

- Aandacht voor sociale veiligheid en verlichting bij het groengebied om eventuele overlast zoveel mogelijk te voorkomen
- Aandacht voor verkeerssituatie en bereikbaarheid tijdens de bouwperiode
- In de uitwerking van het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de privacy van aanwonenden van de Bloemenlaan. Dat krijgt nadere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan.

# Stedenbouwkundig plan BLOEMENLAAN



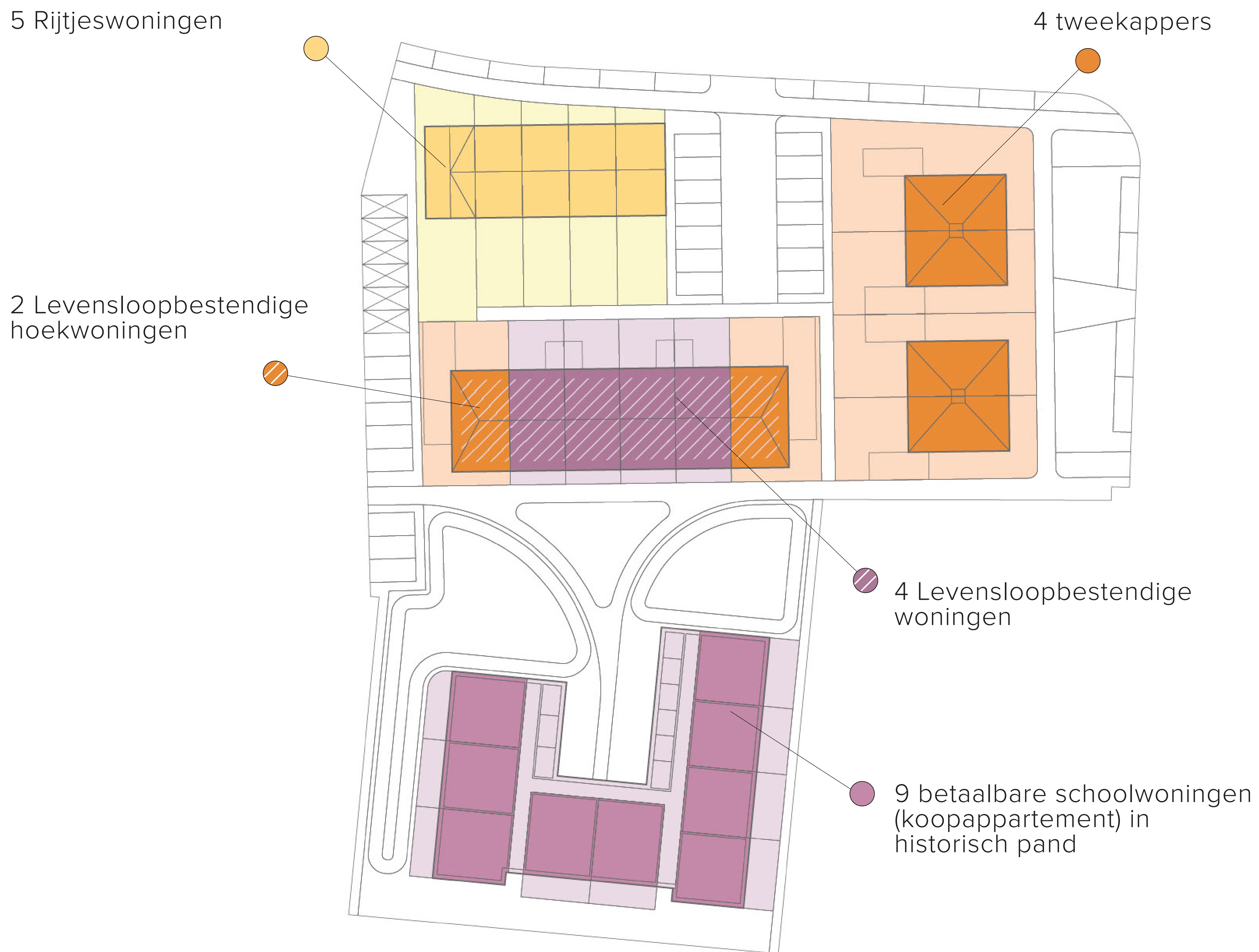
mezzanine appartement



Het karakteristieke schoolgebouw krijgt een nieuwe bestemming als woongebouw. Elk voormalig klaslokaal wordt getransformeerd tot een schoolwoning (appartement), waarbij het dakvolume benut wordt voor mezzaninewoningen (een soort 'vide'). Deze invulling zorgt voor een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte.

Ten noorden van het schoolgebouw ontstaat een groene zone. Deze plek wordt ingericht met robuuste beplanting of als verblijfs- of speelplek en biedt ruimte voor waterberging.

# Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan Woningen



Op deze kaart staan de soorten woningen die op de Bloemenlaan komen. Er komt een mix aan woningen, van rijtjeswoningen tot 2-onder-1 kapwoningen. In totaal worden er 24 woningen gebouwd. In het oude schoolgebouw komen 9 schoolwoningen (koopappartementen).

Type woning	m2	Aantal
Schoolwoning	85	9
Levensloopbestendig (rij)	100	4
Levensloopbestendig (hoek)	150	2
Twee-onder-een kapper	165	4
Rijtjeswoning	130	5

# Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan

## 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 daarbij leidend: voor elke woning wordt een aantal parkeerplaatsen (PP) gerealiseerd.

De afbeelding hiernaast laat de locaties zien voor parkeervakken in de ontwikkeling.

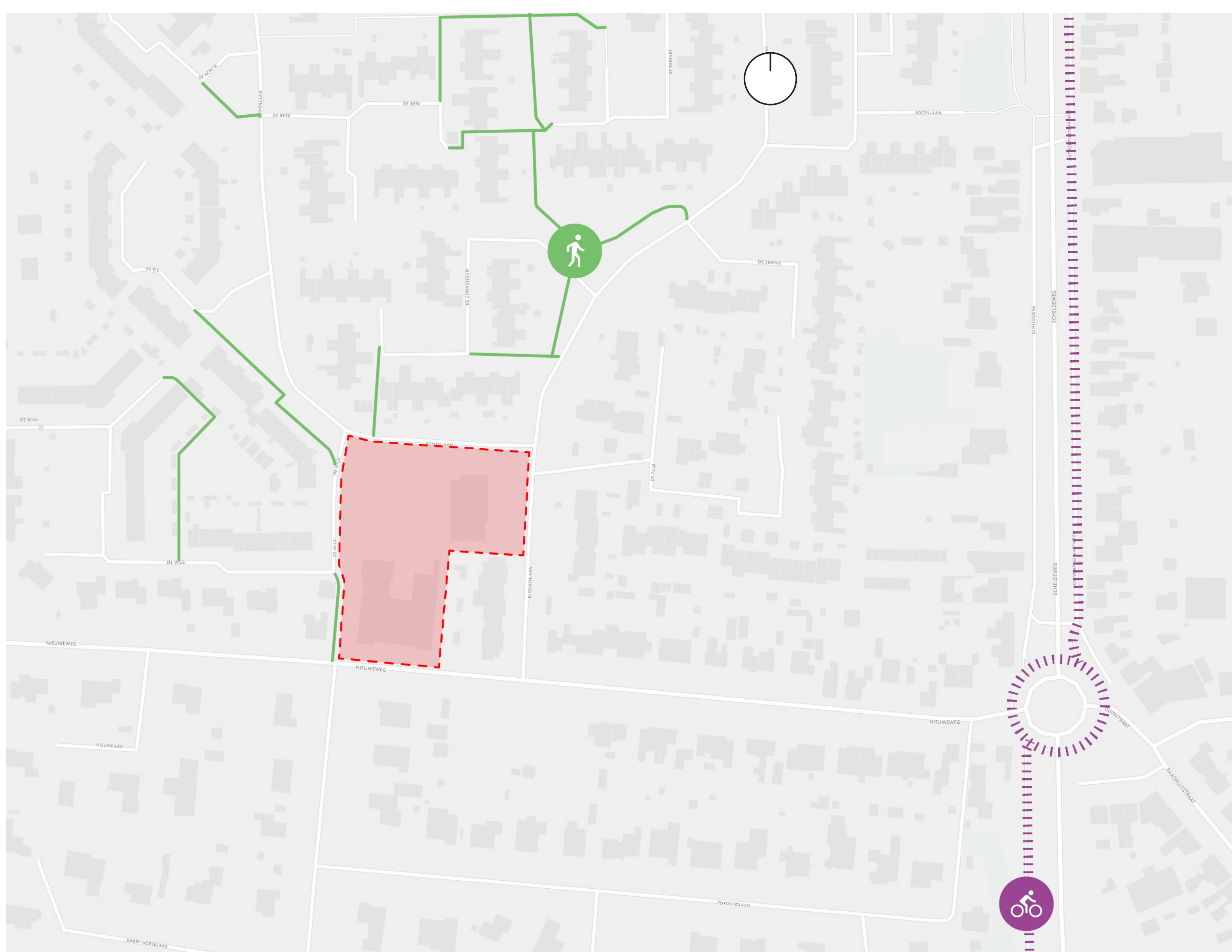


### **totale behoefte (gewenst) 43,3 PP**

appartementen huur 75-100 BVO (3 x 0,9 = )	2,7 PP
appartementen koop 75-100 BVO (6 x 1,4 = )	8,4 PP
rijwoningen betaalbaar (9 x 1,8 = )	16,2 PP
rijwoningen vrije sector (2 x 1,8 = )	3,6 PP
twee-onder-één-kap (4 x 1,9 = )	7,6 PP
bezoekersparkeerplaatsen (24 x 0,2 = )	4,8 PP

### **totaal aantal parkeerplaatsen (gerealiseerd) 43,7 PP**

● eigen terrein	5,7 PP
● parkeerkoffer	14,0 PP
● 'De Wilg'	11,0 PP
● 'Bomenlaan'	9,0 PP
● 'Bloemenlaan'	4,0 PP
● langspaarkeerplaatsen de 'Nieuweweg'	2,0 PP



Met het groen in de nieuwe ontwikkeling willen we aansluiten op bestaande wandelroutes in Woensdrecht. Ten oosten loopt een regionale fietsroute parallel aan de Scheldeweg. Ten noorden liggen lokale wandelroutes die woonwijken met elkaar verbinden. Voor de voetganger is de wijk overal bereikbaar.

-  Regionale fietsroute
-  Lokale wandelroute

## Stedenbouwkundig plan- Bloemenlaan Groen & Ontmoeten



Het plan biedt ruimte aan bomen van verschillende groottes. In Woensdrecht wordt in de zomer hitte ervaren en kunnen temperaturen hoog oplopen. We willen zoveel mogelijk groen hebben om hittestress tegen te gaan. In totaal komen er 14 bomen bij van verschillende groottes, blijven 4 bomen behouden en worden 4 bomen (rood in kaartbeeld) verwijderd voor nieuwe woningen.

De centrale ontmoetingsplek ten noorden van het appartementenblok biedt ruimte aan grote bomen. Ook is er hier ruimte voor een (kleine) speel- of zitvoorziening (zie icoontje op de kaart). De Invulling van het groen en de speelplek doen we samen met de buurt.

