

Q&A Parallelweg Monster

Juni 2025 | opgesteld in overleg met RED+ en Gebroeders Blokland en gemeente Westland

Wonen

Hoeveel woningen worden er gebouwd?

Er worden circa 100 woon-zorg eenheden gerealiseerd. Hiervan wordt een deel gerealiseerd voor sociale huur (voor zware zorg), middenhuur en vrije sector, daarnaast wordt onderzocht of en hoe we Vereniging Groepswonen Monster kunnen bedienen op deze locatie.

Voor wie wordt er gebouwd?

Het woningbouwprogramma richt zich op senioren met een lichte of zware zorgvraag, en ook op vitale ouderen.

Wat zijn de criteria voor nieuwe bewoners (welk aandeel zorg, sociaal, koop etc.)?

- Hoofdgebouw: 1/3 zware zorg, 1/3 lichte zorg, 1/3 vitale ouderen;
- Hoofdgebouw: 1/3 sociaal, 1/3 middenhuur/ 1/3 vrije sector, alles in de huur;
- Laagbouw: Koopappartementen voor Woongroep Monster.

Krijgen huidige omwonenden voorrang bij eventuele belangstelling?

Als zowel de gemeente Westland (hierna te noemen gemeente) als de zorgorganisatie Pieter van Foreest hiermee instemmen, staan wij (RED+ en Gebroeders Blokland, ook wel initiatiefnemer genoemd) hier zeker voor open. Of en hoe dit wordt ingevuld, stemmen we in overleg met hen af.

Verkeer en Mobiliteit

Hoe wordt de wijk ontsloten?

De bestaande weg zal een upgrade krijgen en de ontsluiting zal in overleg met de gemeente en verkeersdienst worden afgestemd en zo veel mogelijk gehandhaafd blijven.

Hoe zit het met de parkeerdruk?

Door toevoeging van extra woningen zal de parkeerdruk toenemen. Het parkeren wordt (ondergronds) op eigen terrein opgelost. Uitgangspunt hiervoor zijn de parkeernormen van de gemeente.

Wordt de locatie autoluw?

De locatie wordt niet autoluw. Doordat het een zorglocatie betreft zal er weinig woon-werkverkeer zijn. Over het algemeen is dit lager dan bij reguliere woningbouw. De verdere inrichting wordt in overleg met de gemeente nader bepaald. Wij voeren een verkeersonderzoek uit en leggen dit onderzoek voor aan de gemeente. De gemeente toetst het onderzoek aan geldend beleid.

Hoe wordt de verkeersstroom voor nieuwe bewoners en leidt dit tot aanpassingen van de omliggende rijrichtingen?

Het is te vroeg in het traject om hier al iets over te kunnen zeggen. Hiervoor zal een verkeersonderzoek moeten plaatsvinden en dit zullen wij nader met de gemeente Westland moeten afstemmen.

Hoe worden de opgeofferde parkeerplaatsen (50) en garages (15) gecompenseerd?

De openbare ruimte is in beheer van de gemeente, en zij bepaalt uiteindelijk de inrichting en het

aantal openbare parkeerplaatsen. In onze voorlopige visie verwachten we niet dat er parkeerplaatsen verloren gaan. Sterker nog, wij denken dat, gezien de doelgroep, we meer parkeerplaatsen (ondergronds) gaan realiseren dan in de praktijk nodig zullen blijken.

Wat betreft de garageboxen: deze verkeren in verouderde staat en zijn particulier eigendom. Ze worden op dit moment voornamelijk gebruikt als opslag en niet voor het dagelijks gebruik als parkeerplaats.

Wat is de parkeernorm voor nieuwe en huidige bewoners?

Dat is afhankelijk van een aantal keuzes die we nog moeten maken. Wilt u meer weten dan kunt u nadere informatie vinden in het document de '[parkeernormering gemeente Westland](#)'.

Volledige link: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR488671>

Wordt bij de parkeernorm rekening gehouden met bijzondere omstandigheden (twee scholen, inclusief groepsvervoer, strandbezoekers, bezoekers sporthal De Wielepet)?

De gemeente bepaalt hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Wij houden ons aan die regels.

Openbare ruimte en groenvoorzieningen

Wat gebeurt er met het groen in de wijk?

We willen zoveel mogelijk groen in de wijk laten staan. Op de plek waar gebouwd wordt, moet het groen verdwijnen. Daar komt ook weer veel groen terug, bijvoorbeeld op de daken en in de binnentuin van het gebouw. Ook aan de Parallelweg komt groen in de openbare ruimte. Tijdens het participatietraject praten we daar graag verder over met bewoners.

Zijn er plannen voor ontmoetingsruimtes?

Ja, in het gebouw komen gezamenlijke ruimtes voor de bewoners. Als de huurder dat goed vindt, kunnen we misschien afspreken dat (een deel van) zo'n ruimte ook open is voor mensen uit de buurt. Bijvoorbeeld als ontmoetingsplek. Dit hangt af van wat er mogelijk is en of daar behoefte aan is.

Hoe wordt biodiversiteit gestimuleerd?

Er komt een grote groene binnentuin en groene daken welke zorgen voor de biodiversiteit. Deze zorgen ook voor verkoeling in de zomer en groenbeleving als mede voor waterabsorptie en waterretentie.

Hoe wordt het verdwenen groen gecompenseerd?

Zie antwoord over biodiversiteit.

Wie is verantwoordelijk voor het groenonderhoud?

In het openbaar gebied is dat de gemeente, binnen het plangebied is dat de toekomstige eigenaar.

Maatschappelijke voorzieningen

Komen er maatschappelijke voorzieningen?

Dit wordt momenteel onderzocht met gemeente en zorgpartij.

Participatie

Hoe kan ik meedenken over de plannen?

Er zijn verschillende participatiemomenten, zoals een inloop- tussen- en een slotbijeenkomst. Iedereen kan input geven. Zie hiervoor ook de website www.participatie-monster.nl.

Wat gebeurt er met mijn inbreng?

Alle input wordt verzameld in een participatierapport en plaatsen we na afloop van het participatietraject op de website: www.participatie-monster.nl. Dit rapport laat zien welke suggesties zijn overgenomen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Breder gedragen wensen uit de participatie die niet overgenomen konden worden, krijgen een onderbouwing waarom dat niet mogelijk was. De gemeenteraad betreft dit rapport bij haar afwegingen in de besluitvorming over de plannen.

Hebben bewoners inspraak of alleen adviesrecht?

Bewoners hebben een adviserende rol. De input wordt onderzocht op wenselijkheid, toepasbaarheid en haalbaarheid. In samenhang met alle te maken keuzes worden beslissingen uiteindelijk genomen door de projectorganisatie in overleg met de gemeente.

Wat is het tijdpad voor politieke besluitvorming?

De planning stellen wij samen met de gemeente op. Als de planning bekend is publiceren we deze op de internetpagina.

Wat zijn de standpunten van politieke partijen?

Dat is een vraag die aan de politieke partijen gesteld zal moeten worden.

Wie is de gemeentelijke projectleider?

Dat is mevrouw Y. Lanooij.

Welke wethouder is verantwoordelijk?

Dat is de heer M. Ferwerda.

Welk budget besteedt de gemeente aan dit project?

Niet bekend.

Klopt het dat de huidige huurders voor het eind van 2025 vertrokken moeten zijn?

Dat is iets tussen de verkopende grondeigenaar en de huurders. Daar gaan wij niet over.

Wanneer start de bouw en wanneer is de oplevering?

Nader te bepalen. Indicatieve planning voor start bouw staat nu voor Q1 2027.

Bouwproces

Hoe wordt het bouwverkeer geleid (scholen, smalle straten, afbraak woningen noodzakelijk)?

Dat wordt op een later moment, in nauw overleg met de gemeente, bepaald.

Hoe wordt rekening gehouden met de veiligheid rond de school en de smalle straten bij het aan- en afvoeren van bouwverkeer?

Wij hebben op moeilijker toegankelijke plekken gebouwd. Het is altijd maatwerk. Dit gaan we later in het proces beoordelen.

Waar komen de voertuigen van de bouwbedrijven te staan?

Op de nader te bepalen bouwplaats. De bouwplaatsinrichting wordt te zijner tijd in overleg met gemeente bepaald.

Hoe wordt bouwoverlast (bouwlawaai, trillingen) gecompenseerd?

Bouwen zorgt helaas altijd voor wat overlast, zoals geluid en trillingen. We proberen dit zoveel mogelijk te beperken. We horen graag van u: wat zou helpen om deze periode prettiger te maken?

Hoe wordt bouwschade bij omwonenden geregistreerd en gecompenseerd?

Voor de bouw begint, wordt er een nulmeting gedaan. Een expert kijkt dan hoe de situatie is vóór de bouw. Mocht er later toch schade ontstaan door de bouw – wat we natuurlijk zo veel mogelijk proberen te voorkomen – dan heeft u mogelijk recht op herstel of een vergoeding.

Hoe wordt er 'onderbouwd'? Boren of heien? Heien is niet toegestaan.

Wij hebben vernomen dat het zandgrond betreft, in dat geval zou een fundering, dus zonder heipalen, volstaan. Wij zullen dat eerst onderzoeken (door middel van sonderen) voordat we hierin een keuze maken.

Hoe wordt het grondwaterpeil gegarandeerd? Rijnweg is in feite 'een dijk', daarom is bronbemaling niet mogelijk.

Bij aanvraag van een omgevingsvergunning wordt een watertoets uitgevoerd. Hierbij beoordeelt de vergunningverlenende overheid of het project schade kan toebrengen aan het watersysteem en welke maatregelen nodig zijn om schade te voorkomen. In de waterparagraaf worden de te nemen maatregelen beschreven, zoals het garanderen van de waterafvoer.

Vergunningen en Eigendom

Wat is de stand van zaken met betrekking tot benodigde vergunningen?

Er zijn nog geen vergunningen aangevraagd. We zijn nog bezig met het participatietraject en het haalbaarheidsonderzoek.

Welke vergunning zijn aangevraagd en waar?

Er is nog geen aanvraag ingediend.

Welke vergunningen moeten nog worden aangevraagd?

Alle benodigde vergunningen wordt aangevraagd. Dit moeten we nog in kaart brengen, daar hebben we een extern bureau voor ingehuurd

Welke vergunningen zijn toegekend/in behandeling/afgewezen?

De vergunningaanvragen zijn nog niet aangevraagd.

Wat zijn de procedures en termijnen voor bezwaar?

Wij volgen de wettelijke procedures en termijnen die hiervoor gelden. De gemeente is verantwoordelijk voor het doorlopen van deze procedures. De komende periode bepalen we samen met de gemeente welke procedures doorlopen moet worden.

Wie is en worden de eigenaren van de grond?

De Gebroeders Blokland heeft een koopovereenkomst met de grondeigenaren gesloten.

Bouwplan en architectuur

Wanneer zijn de concrete bouwtekeningen beschikbaar?

Tijdens de slotbijeenkomst -naar verwachting in Q4 van dit jaar- is het ontwerp definitief. Dan worden ook de bouwtekeningen getoond.

Vanaf welk niveau wordt de begane grond gebouwd (verdiept)?

Begane grond op straathoogte – hoe diep moet dan worden gegraven voor de parkeergarage? Het terrein is deels reeds op diepte vanwege het niveauverschil tussen de Parallelweg en het binnenterrein. Op de plaatsen waar het minder diep is (gewenste diepte ten opzichte van de Parallelweg is circa 2,5 meter) zal gegraven worden.

Hoe hoog worden de gebouwen ten opzichte van de bestaande woningen aan het Hartmanplein (nokhoogte)?

Twee woonlagen aan de zijde Hartmanplein, dus circa zes meter en drie lagen aan de Parallelweg, met terugliggend een vierde laag.

Hoe verhouden ca. 100 woningen zich tot de huidige 50 woningen op ca. 200x200 meter?

Het betreft een woon-zorggebouw met onder andere studio's van circa 25 m². De vergelijking met de schaalgrootte van een gebouw met reguliere appartementen gaat hier zodoende niet op.

Milieu en Veiligheid

Wat zijn de uitkomsten van het grondonderzoek naar aanleiding van voormalige kaskitbedrijf en oldtimergarage?

Het onderzoek is uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek verwerkt het adviesbureau in een rapport. Dit rapport is onderdeel van de nog te doorlopen procedure.

Is er onderzoek gedaan naar asbest en teer? En naar welke stoffen nog meer? En waar precies?

Grond wordt na het boren bemonsterd op allerlei verontreinigingen. De gevonden vervuiling en de exacte locatie hiervan zal duidelijk worden na ontvangst van het rapport.

Hoe verhoudt het Bouwplan zich tot de Stikstof-wetgeving?

Daar moeten wij aan voldoen.

Is er rekening gehouden met de gewenste Schuilkeldervoorziening?

Ons is hieromtrent niets bekend.

Ruimtelijke inpassing

Hoe ver ligt de nieuwbouw vanaf de erfgrans van omwonenden?

Wij houden ons aan wet- en regelgeving. Wanneer wij bouwen tot aan de private erfgrans dan zullen wij geen ramen of deuren maken aan de erfgrans zijde.

Laagbouw (zes meter) direct aansluitend aan achtertuinen Hartmanplein.

Wij begrijpen dat er zorgen zijn over een massieve wand van zes meter op de erfgrans. In de vervolgbijeenkomst komen wij hierop terug.

Waar komt de ingang van het nieuwe gebouw?

De bedoeling is dat de ingang in de knik van de Parallelweg komt.

Klopt het dat de garages aan de Sternstraat verdwijnen?

Nee, alleen die aan de Parallelweg.

Omgevingsimpact / Leefkwaliteit

Welke impact heeft de nieuwbouw op de privacy van omwonenden en nieuwe bewoners?

We richten het plan zo in dat de privacy van omwonenden én toekomstige bewoners zo goed mogelijk wordt gewaarborgd. Tijdens de tweede participatiebijeenkomst kunnen we hier al meer toelichting op geven.

Hoe zit het met uitzichtbelemmering en afname van licht, lucht en bezonning?

Al die zaken worden meegenomen/ krijgen aandacht in de verdere planvorming en participatie.

Hoe wordt waardedaling van de huidige bewoners geregistreerd en gecompenseerd.

Wij voeren een planschade risicoanalyse uit. Hieruit moet blijken of er sprake is van planschade.

Hoe wordt geluidsoverlast van warmtepompen etc voorkomen?

Er zijn verschillende manieren om overlast van warmtepompen etc te voorkomen. Wij gaan dit aandacht geven als we verder in het proces zijn.

Proces en Planning

Over het proces

Voordat de gemeente een besluit neemt over de haalbaarheid van het project, wordt eerst zorgvuldig onderzoek gedaan. Deze onderzoeken worden uitgevoerd door de initiatiefnemer. De gemeente toetst vervolgens de resultaten van deze onderzoeken op volledigheid en betrouwbaarheid. Op basis daarvan bepaalt de gemeente of het project haalbaar is en of het een vervolgstap kan zetten in de verdere planvorming.

Wat is de planning voor de komende periode?

- Startbijeenkomst: 28 mei 2025 (heeft plaatsgevonden)
- Tussenbijeenkomst: 30 september 2025
- Slotbijeenkomst: Q4 2025
- Participatierapport: Q4 2025

Waar kan ik meer informatie vinden?

Via de participatiewebsite www.participatie-monster.nl en de projectmail: contact@participatie-monster.nl.