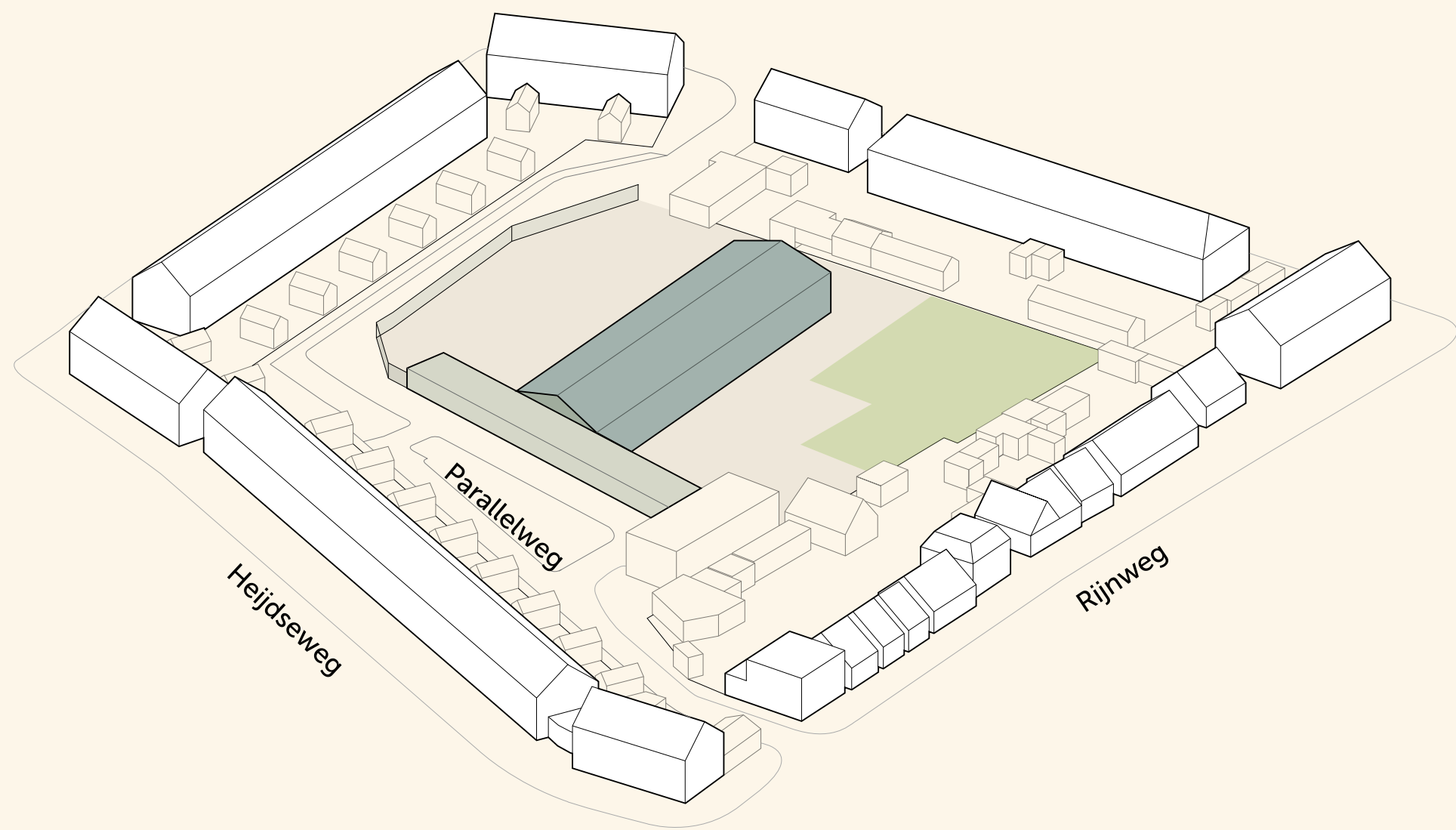


1. PARTICIPATIE

getoond tijdens de vorige participatiebijeenkomst (28/05/2025)



Huidige situatie

Projectontwikkelaars RED+ en Gebroeders Blokland herontwikkelen het terrein aan de Parallelweg in Monster tot een woon-zorgcomplex. Waar op dit moment nog garageboxen en diverse loodsen gevestigd zijn, komen in de toekomst ca. 100 woon-/zorgeenheden.

We zijn ons bewust van de vervuilde grond op de locatie dus we gaan saneren.



Afmetingen en aantallen nieuwbouw

- ca. 100 woon-/zorgeenheden (gem. 45 m² per woning)
- sociaal, middenhuur, vrije sector
- 1/3 vitale ouderen, 1/3 lichte zorg, 1/3 zware zorg

CONCEPT

WENSEN EN AANDACHTSPUNTEN VAN DE BEWONERS

VERKEER & PARKEREN

Verzoek om parkeren op eigen terrein op te lossen.

Toename verkeersdruk.

Zorg over verkeersafwikkeling tijdens de bouw.

Onduidelijkheid over toegang voor bezoekers, ambulances en bij calamiteiten.

Behoefte aan duidelijke verkeersstudies en goede ontsluiting.

Verkeersveiligheid rondom scholen.

UITZICHT

Behoud van bestaande bomen gewenst.

Voorkur voor klassieke architectuur en natuurlijke materialen.

Wens voor biodiversiteit en veilige openbare ruimte.

Bezorgdheid over 6 meter hoge muur aan achterzijde (recht op uitzicht).

Waardering voor groene daken en binnentuin.

PRIVACY

Angst voor inkijk vanaf vier bouwlagen aan hofzijde.

Bezorgdheid over afstand tot erfgrans en schuren.

TOEGANKELIJKHEID

Vraag of nieuwe bewoners ook gebruik maken van achterpaden.

Onduidelijkheid over verkeersafwikkeling en bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Suggestie voor kleinschalige bijeenkomsten met directe omwonenden.

BEZONNING

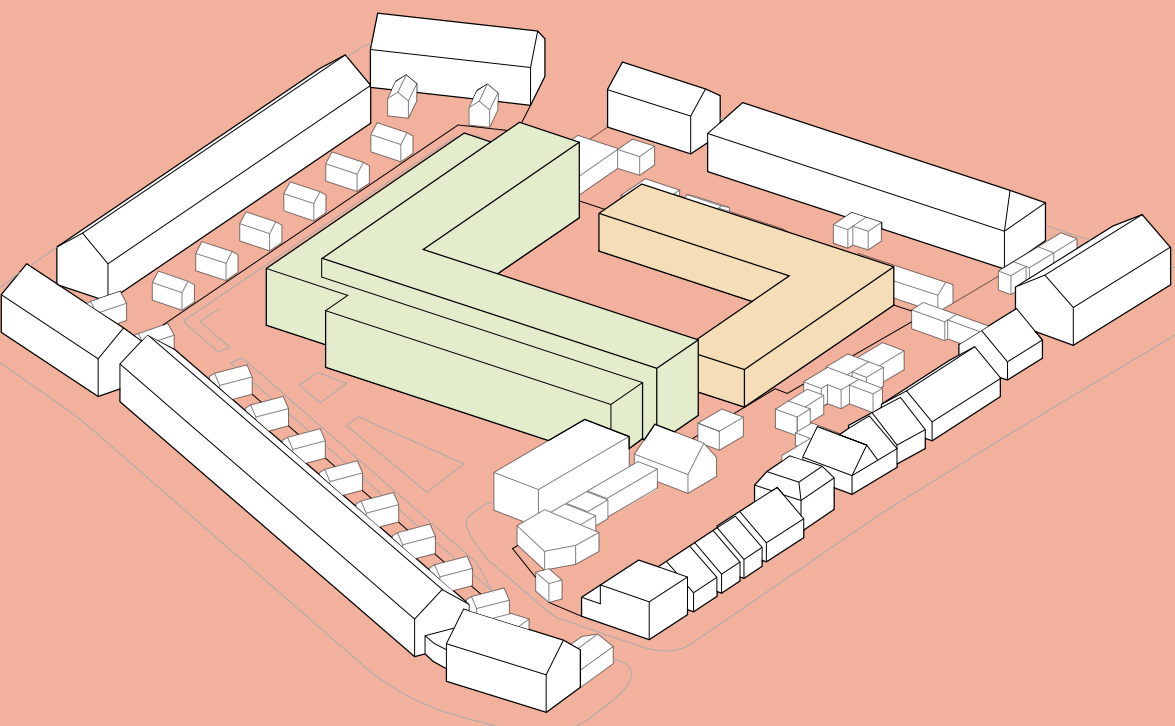
Zorgen over schaduwvorming door bouwhoogte.

Hinder voor zonnepanelen door verminderde bezonning.

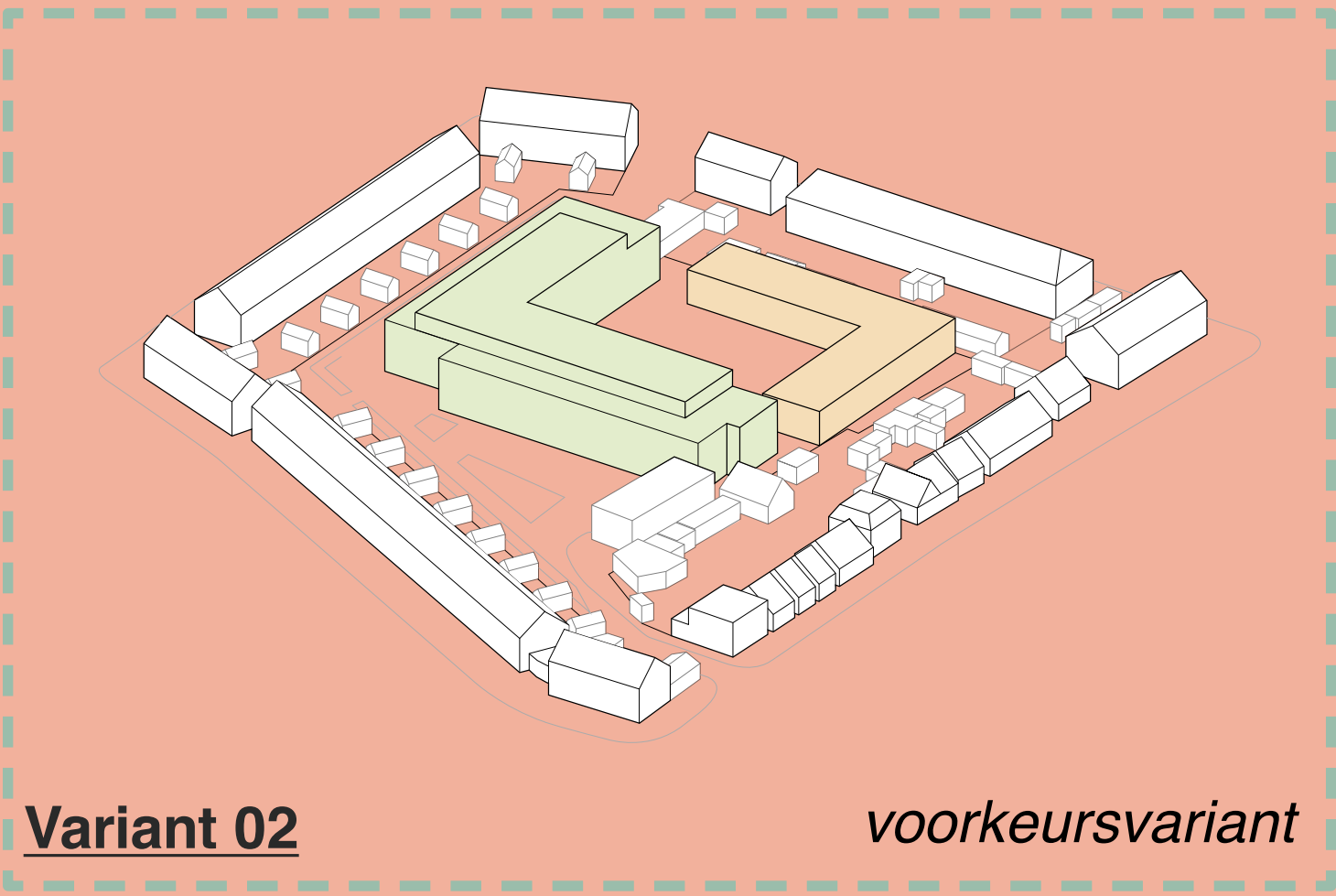
2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET EN BOUWHOOGTE

OUDE VERSIES

getoond tijdens de vorige participatiebijeenkomst (28/05/2025)

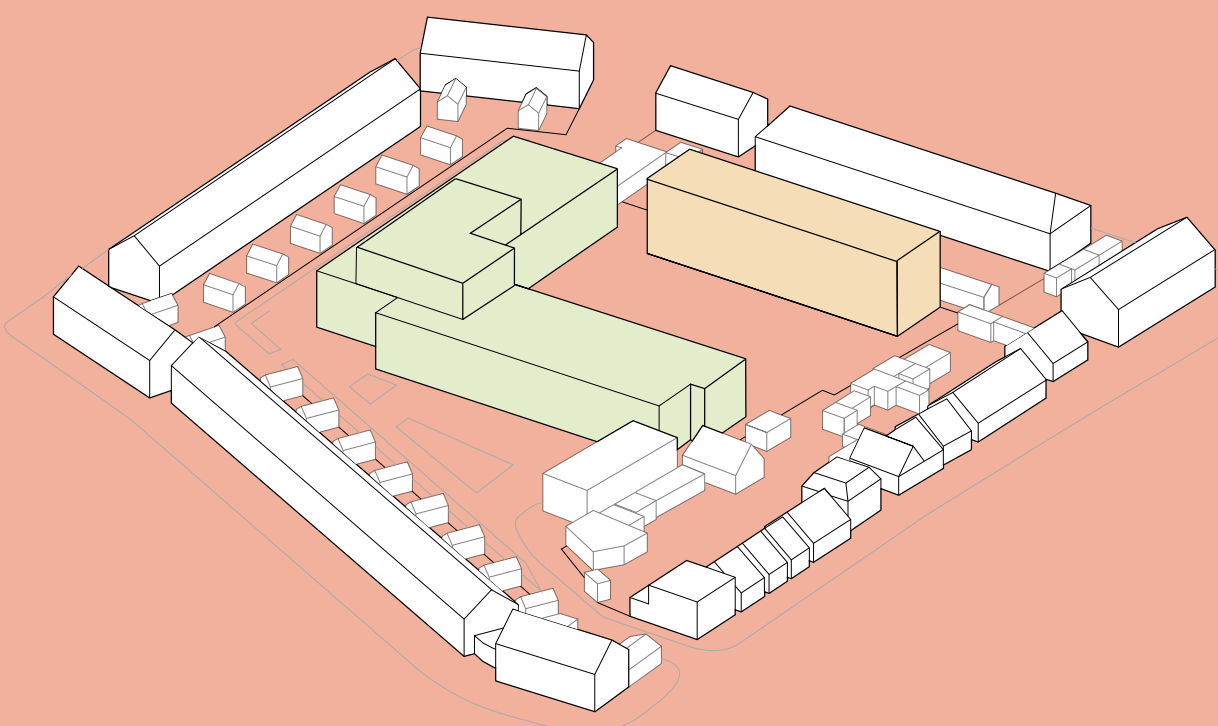


Variant 01

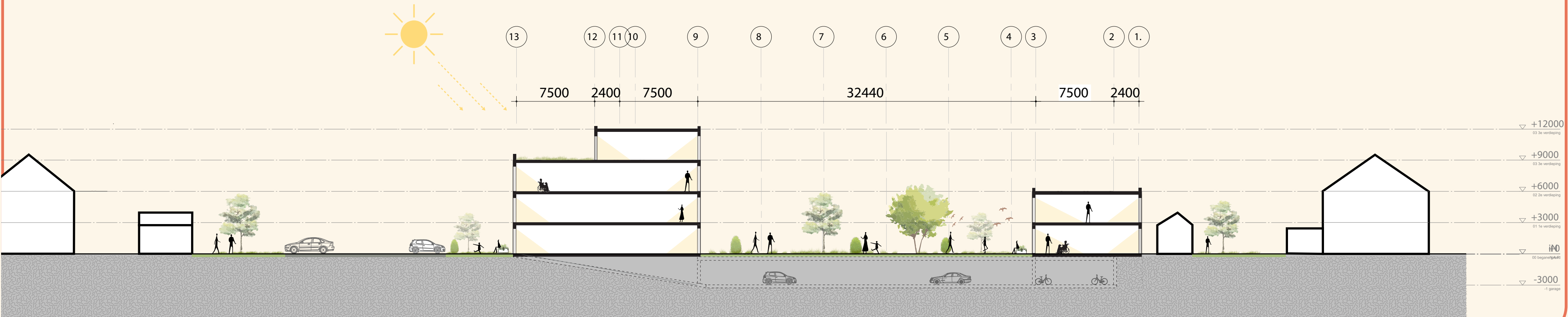


Variant 02

voorkeursvariant



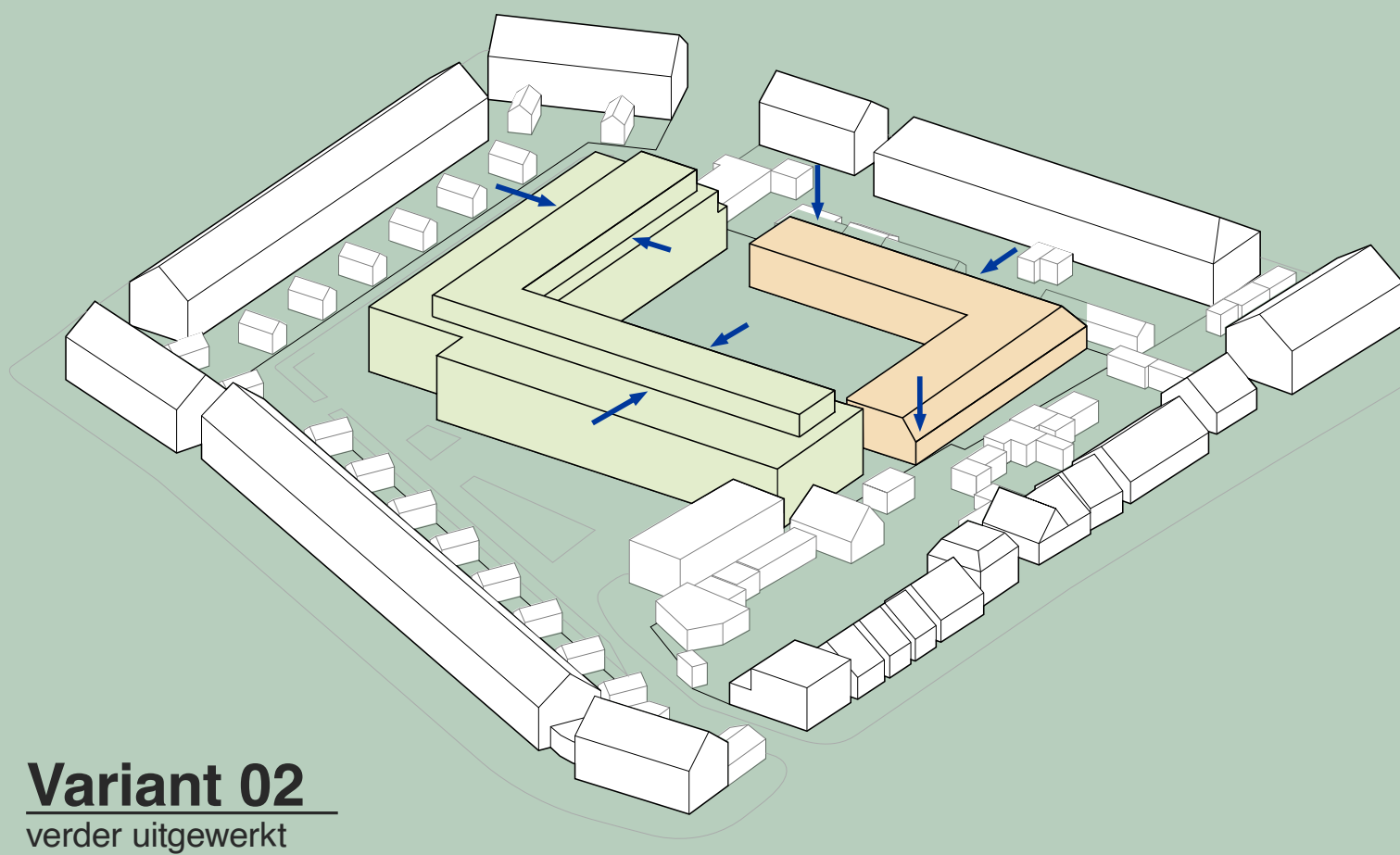
Variant 03



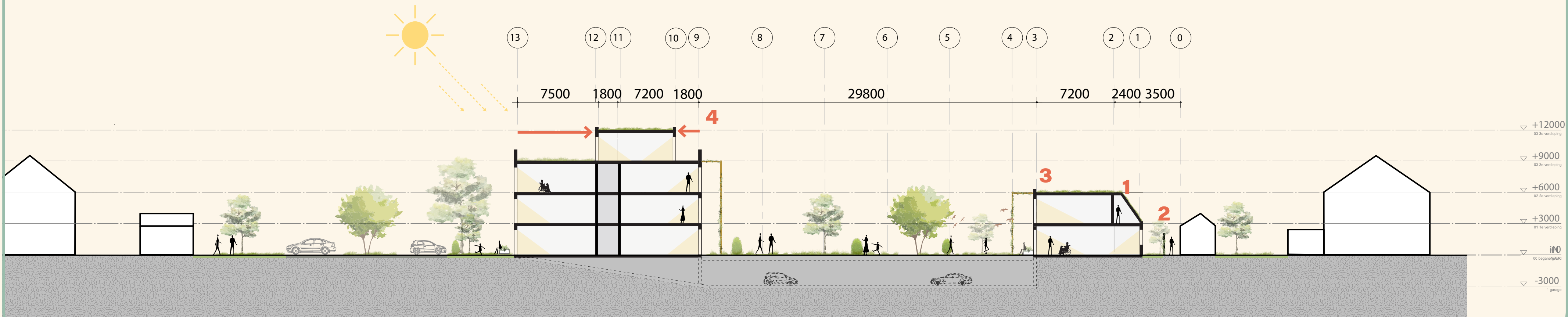
NIEUWE VERSIE

aangepaste versie van variant 02

1. Het schuine dak zorgt voor meer daglicht, reduceert schaduwwerking op de omliggende bebouwing en vermindert de zichtbaarheid van het nieuwe gebouw.
2. Het gebouw is 2 meter naar achteren geplaatst, zodat er meer ruimte ontstaat in het steegje. Tussen het nieuwe gebouw en de tuinen van de bestaande woningen wordt een groene haag aangebracht.
3. Groen dak zorgt voor een groen uitzicht voor de burens.
4. De bovenste verdieping is aan beide zijden teruggeplaatst, waardoor de vierde verdieping nauwelijks zichtbaar is en er ook minder schaduw ontstaat.



Variant 02
verder uitgewerkt



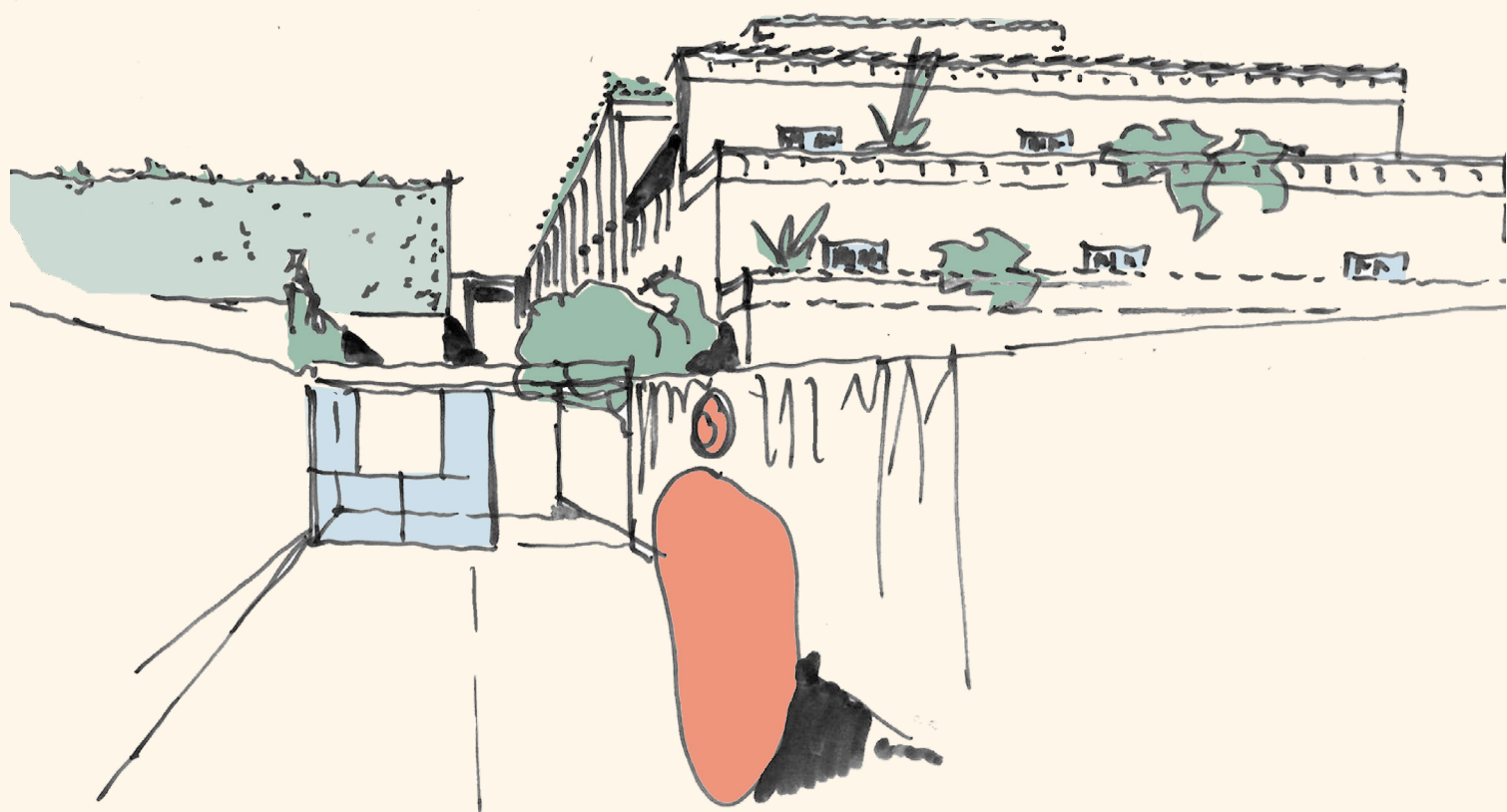
3. UITZICHT & PERSPECTIEVEN

AANDACHTSPUNTEN BIJ ONTWERPKEUZES:

- PRIVACY
- BEZONNING/SCHADUWWERKING
- UITZICHT
- TOEGANKELIJKHEID



1



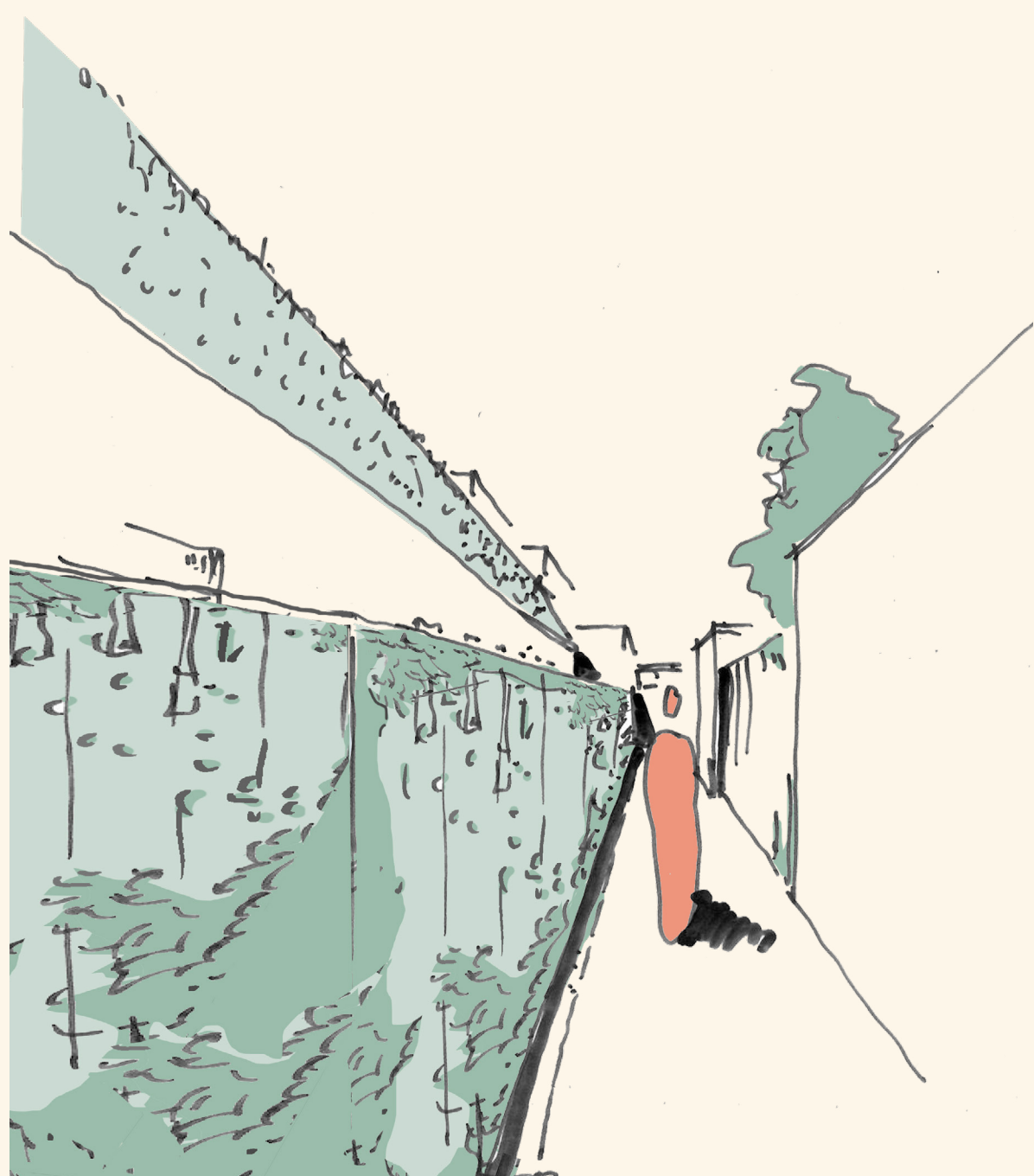
Zicht vanuit het zijpad van de woningen aan de Sternstraat. Links een groen dak, rechtdoor vrij zicht, rechts een getrappt gebouw.

BEZONNING De getrapte vorm van het gebouw en het schuine dak zorgen voor meer zonlicht en voorkomen verlies van de opbrengst van zonnepanelen (PV-opbrengst).

UITZICHT Het groene dak en de met groen bedekte pergola's zorgen voor een mooier en groener uitzicht.

PRIVACY De terugliggende vorm van het gebouw en het ontbreken van ramen in het schuine dak zorgen voor privacy.

2



Zicht vanuit het achterpad van de woningen aan de Sternstraat. Links een groene haag en groen dak, rechts de bestaande bergingen.

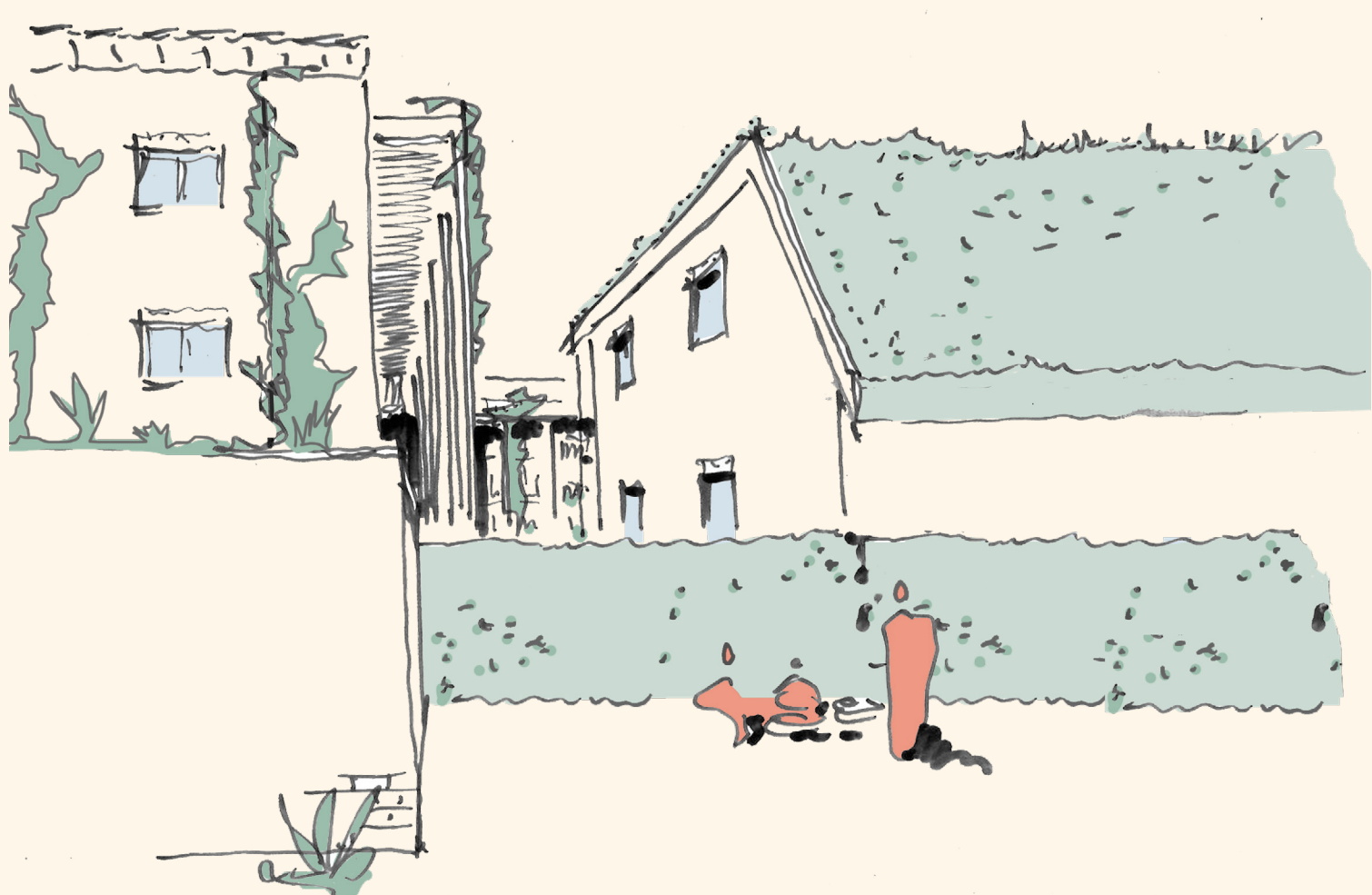
BEZONNING Het schuine dak zorgt voor meer zonlicht en voorkomen verlies van de opbrengst van zonnepanelen (PV-opbrengst).

UITZICHT Het groene dak en de groene heg zorgen voor een mooier en groener uitzicht.

PRIVACY De groene haag scheidt het nieuwe wooncomplex van het steegje en de achtertuinen en schuren van de bestaande huizen. Hierdoor zijn de ramen en de tuin van het nieuwe wooncomplex verborgen achter een groene wand, wat zorgt voor privacy.

TOEGANKELIJKHEID Het steegje blijft toegankelijk voor de bestaande bewoners.

3



Zicht vanuit de achtertuin van de woning aan de Rijnweg. Links de bestaande berging en het nieuwe gebouw met set back op de bovenste laag, rechts een groen dak en een groene haag.

BEZONNING Het schuine dak zorgt voor meer zonlicht en voorkomt verlies van de opbrengst van zonnepanelen (PV-opbrengst).

UITZICHT Het groene dak en de groene heg zorgen voor een mooier en groener uitzicht.

PRIVACY De groene haag scheidt het nieuwe wooncomplex van het steegje, de achtertuinen en de schuren van de bestaande huizen. Hierdoor zijn de ramen en de tuin van het nieuwe wooncomplex verborgen achter een groene wand, wat zorgt voor privacy.

TOEGANKELIJKHEID Het steegje blijft toegankelijk voor de bestaande bewoners.

3. UITZICHT & PERSPECTIEVEN

AANDACHTSPUNTEN BIJ ONTWERPKEUZES:

- PRIVACY
- BEZONNING/SCHADUWWERKING
- UITZICHT
- TOEGANKELIJKHEID



4

Zicht op groen semi-openbaar binnenhof.

UITZICHT De binnentuin met recreatieve voorzieningen en groenvoorziening biedt een mooi uitzicht.

PRIVACY De kloostervorm van de nieuwbouw schermt de binnentuin af van de bestaande huizen, wat zorgt voor privacy van de bestaande bewoners.



5

Zicht vanaf de entree Sternstraat-Parallelweg.
Links de bestaande garages.

BEZONNING De getrapte vorm van het gebouw zorgt voor meer zonlicht en voorkomt verlies van de opbrengst van zonnepanelen (PV-opbrengst).

TOEGANKELIJKHEID De binnentuin is ook toegankelijk voor de bestaande bewoners vanaf de Parallelweg, via de poort die door de nieuwbouw loopt.

UITZICHT De groene haag en het groen op de balkons draagt bij aan een natuurlijker en aangenamer uitzicht.



6

Zicht op de terugliggende hoofdentree bij de knik in de Parallelweg.
Rechts de bestaande bedrijfsunit.

BEZONNING De terugliggende vorm van het gebouw zorgt voor meer zonlicht en voorkomt verlies van de opbrengst van zonnepanelen (PV-opbrengst).

TOEGANKELIJKHEID De binnentuin is ook toegankelijk voor de bestaande bewoners via de poort vanaf de Parallelweg, en de hoofdentree heeft een plein dat gedeeld wordt door alle bewoners.

UITZICHT Het groen op het plein en de groene hagen dragen bij aan een natuurlijker en aangenamer uitzicht.

4. BEELDKWALITEIT EN UITSTRALING

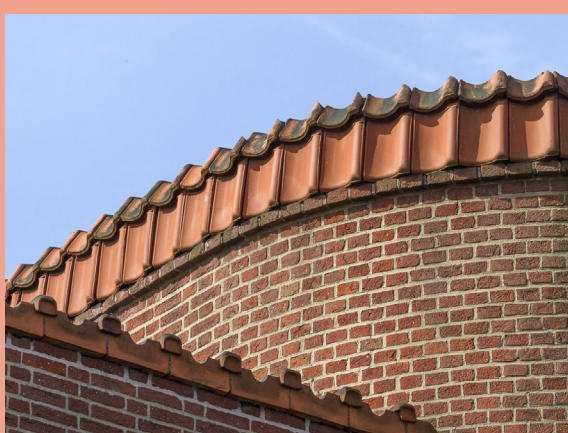
HOOFDENTREE

Kniekas als referentie



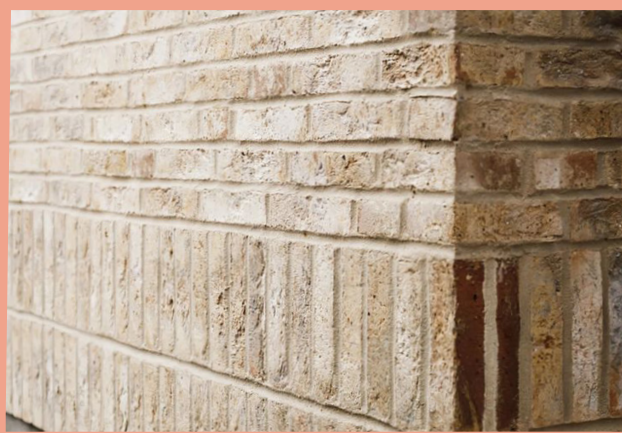
DAKRAND

Pannen in aardse tint



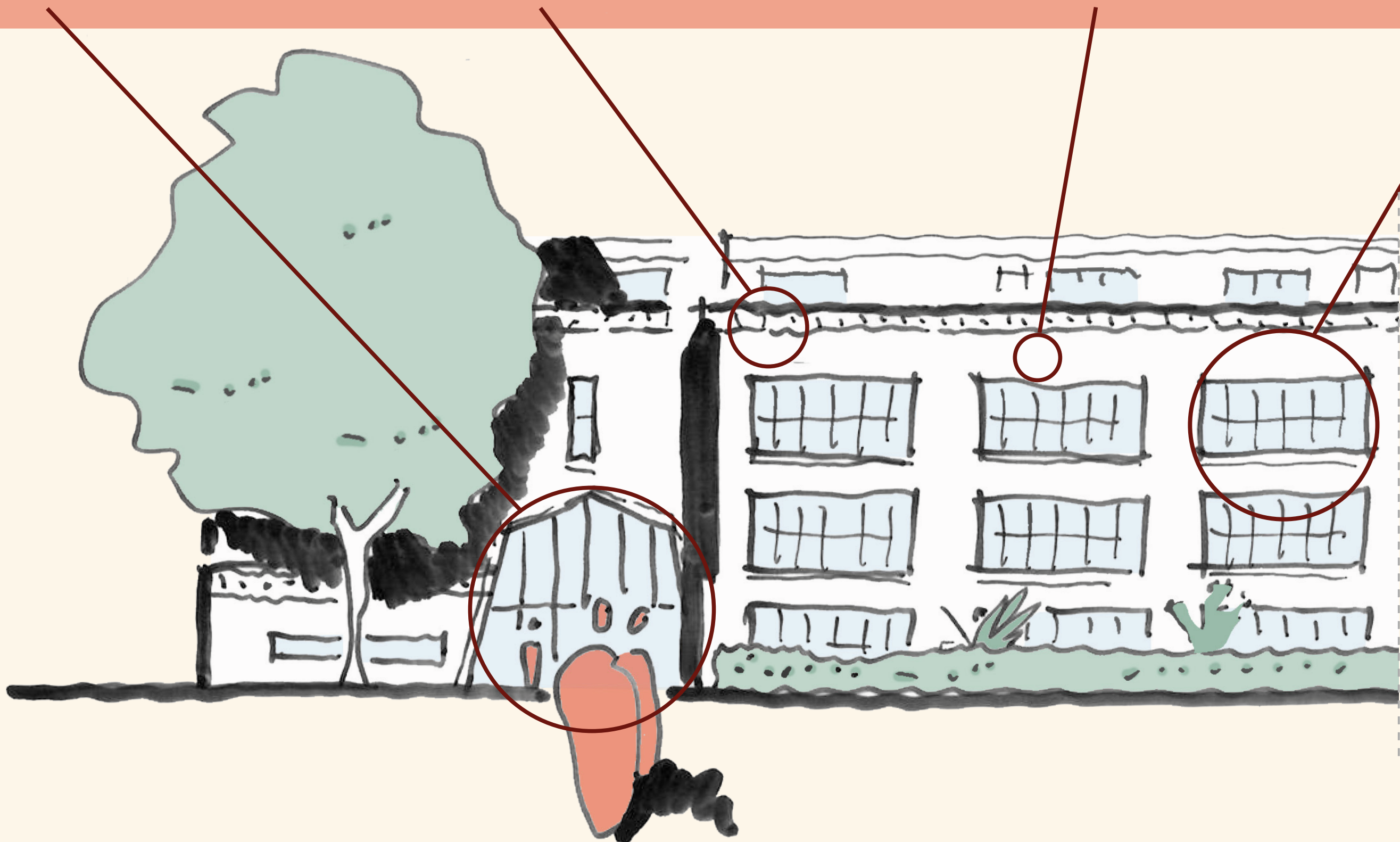
GEVEL

Baksteen in zandkleur:
lichte kleur met als referentie
de duinen



GEVELOPENINGEN

Klooster ramen:
rustig patroon van ramen
en roeden



VERTICAAL GEVEL GROEN

Draagt bij aan de groene beleving
van het hof.



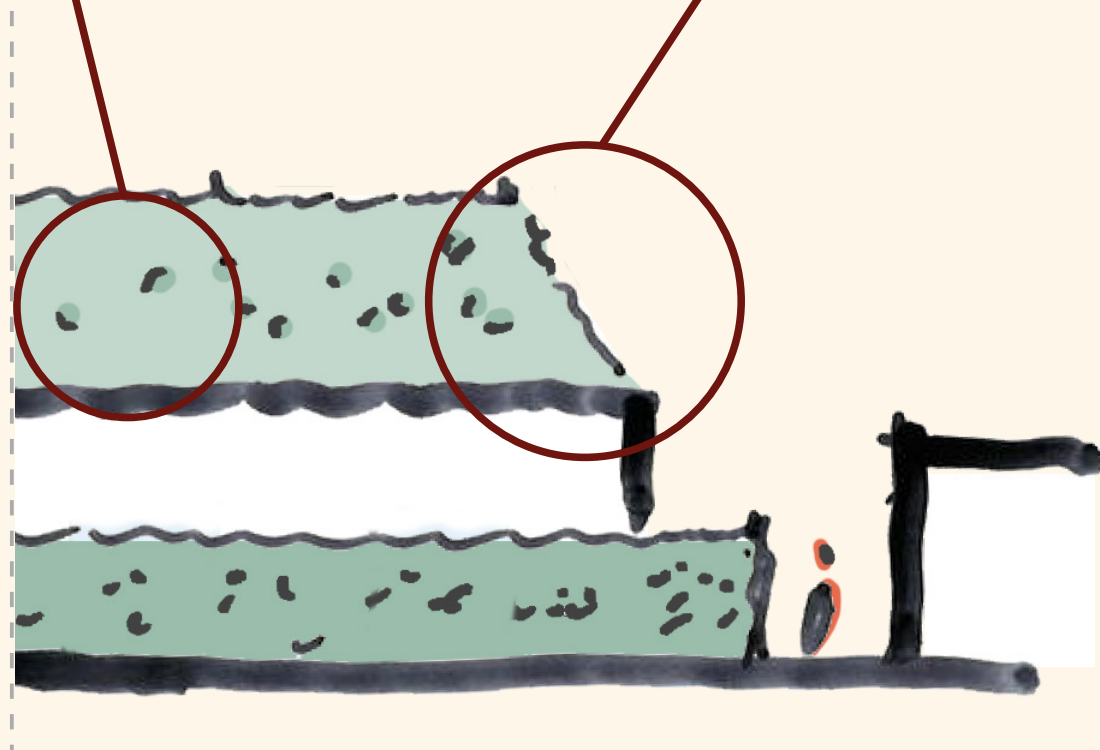
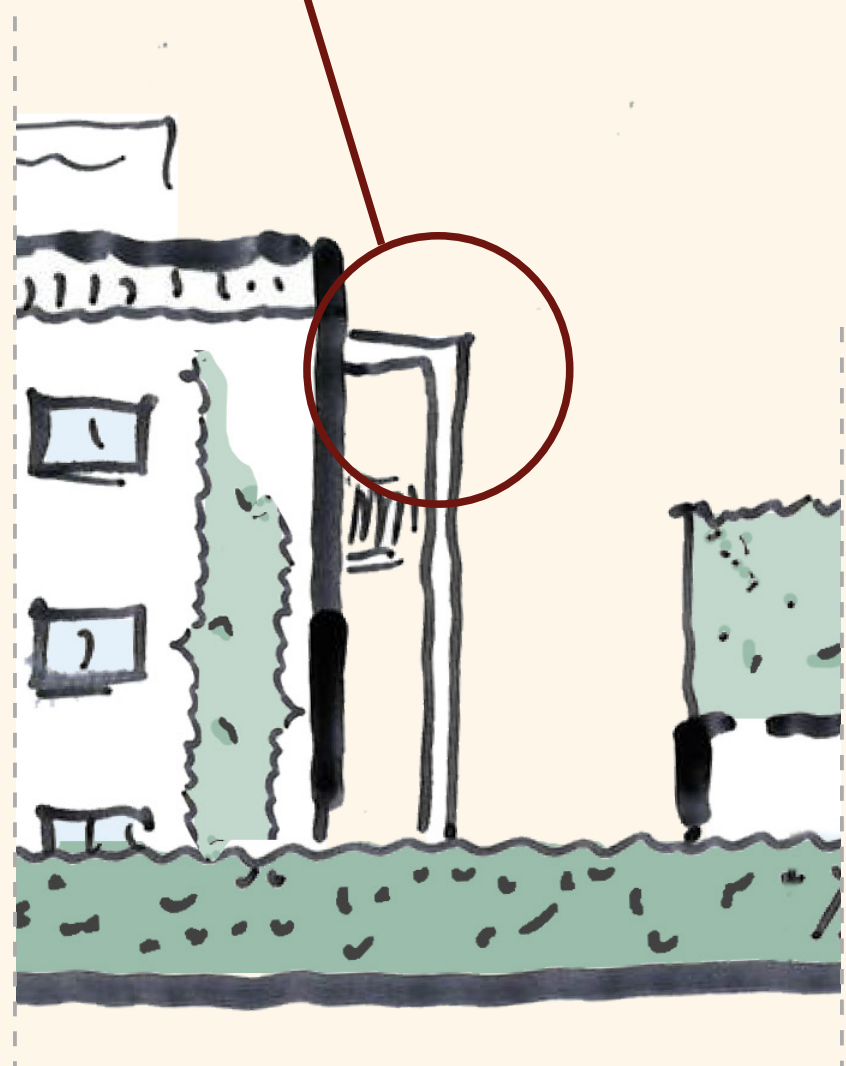
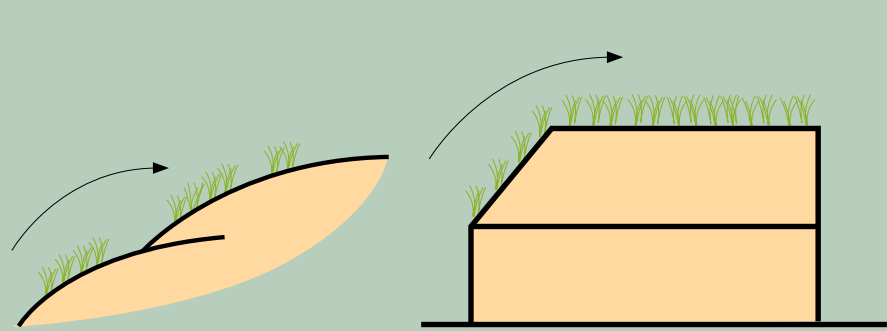
GROEN DAK

Versterkt de biodiversiteit, buffert
water en heeft een natuurlijk
beeld.



SCHUIN DAK

Zorgt voor minder schaduwwerking
en geeft vrijer uitzicht.



5. OPENBARE RUIMTE EN GROENVoorziening

WAT GEMEENTE KAN DOEN OP DE GROND DIE VALT BUITEN ONS GEBIED (IN OVERLEG MET GEMEENTE)

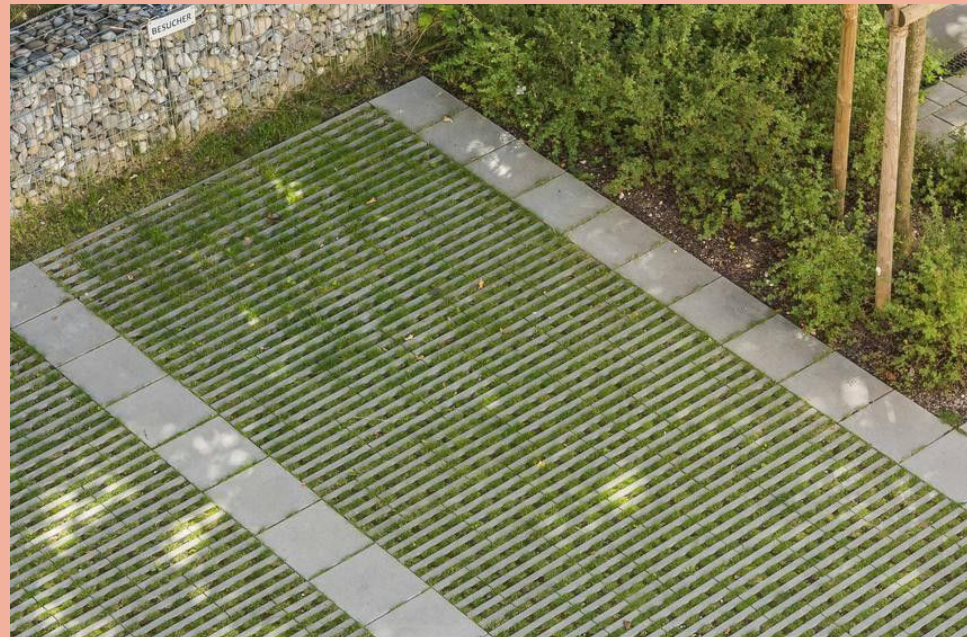
GEMEENTE
GROND



1 BOMEN



2 ENTREEPLEINTJE



3 GRASTEgELS



PRIVÉ
GROND



4 TUINIEREN



5 RECREËREN



6 NESTELN

6. VERKEER, PARKEREN EN DEELMOBILITEIT

1. We zorgen dat we voldoen aan de huidige parkeernorm voor bewoners en bezoekers.

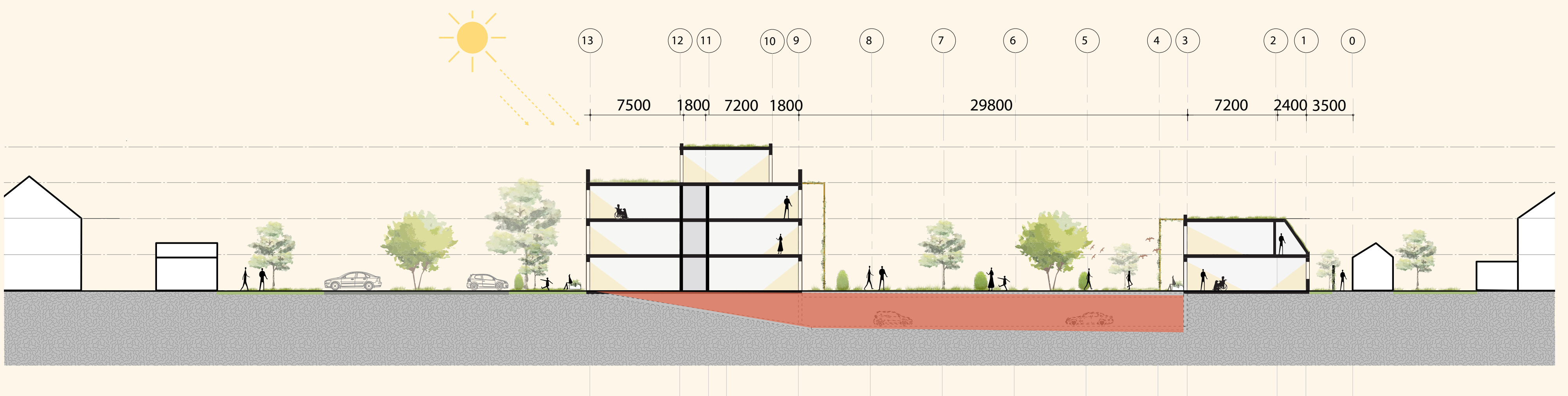
Parkeren voor nieuwbouwbewoners: ondergronds en toekomstgericht.

Bewoners van de nieuwbouw parkeren in de ondergrondse garage onder het gebouw. Zo blijven de parkeerplekken op straat beschikbaar voor de wijk.

Bewoners zijn niet meer actief op de arbeidsmarkt en veroorzaken daardoor geen extra verkeersdrukke tijdens de spits.

Twee derde van de bewoners heeft (zware) zorg nodig en maakt geen gebruik van de auto. De parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld voor de bewoners die nog zelfstandig en mobiel zijn, hun bezoekers en het personeel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en het verkeer in de openbare ruimte.



2. We omhelsen het STOMP-principe.

(stappen - trappen - openbaarvervoer - mobiliteit als service - privéauto)

We stimuleren wandelen, fietsen en het gebruik van deelauto's. Daardoor is er **minder behoefte aan individuele parkeerplaatsen**.

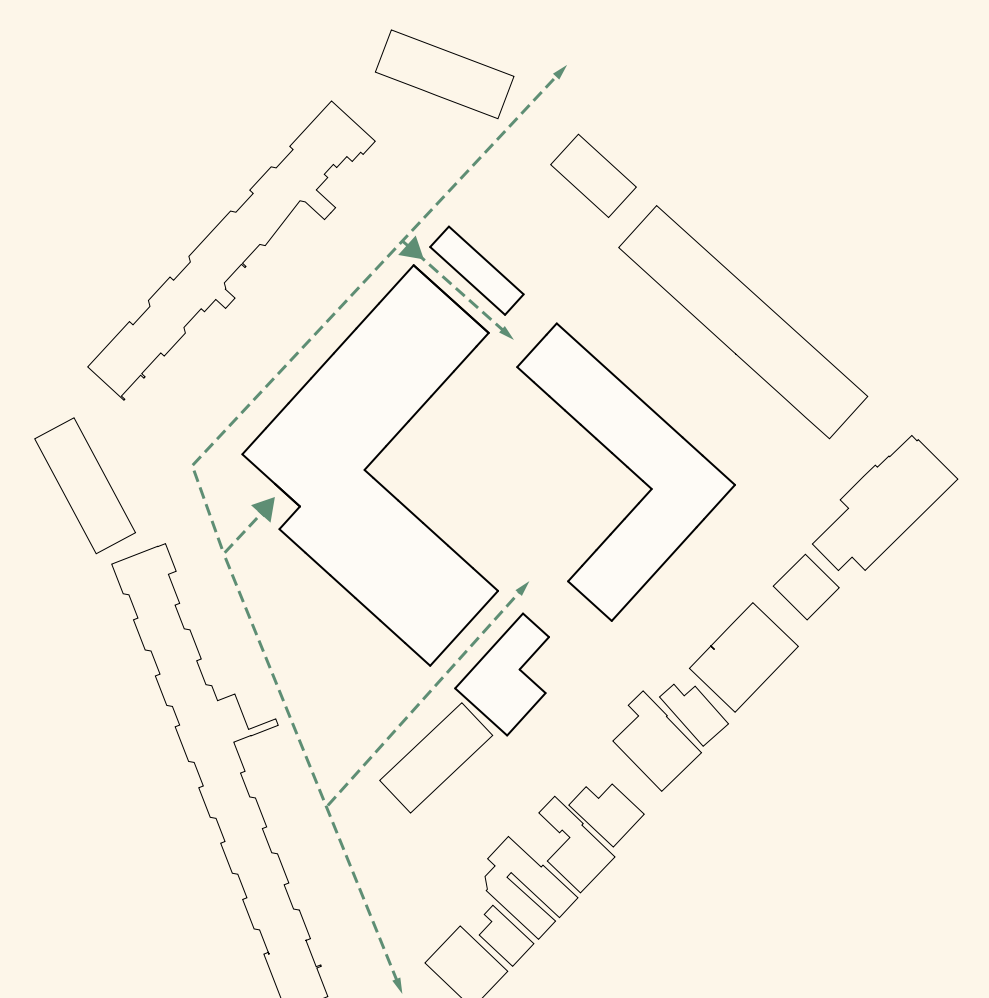
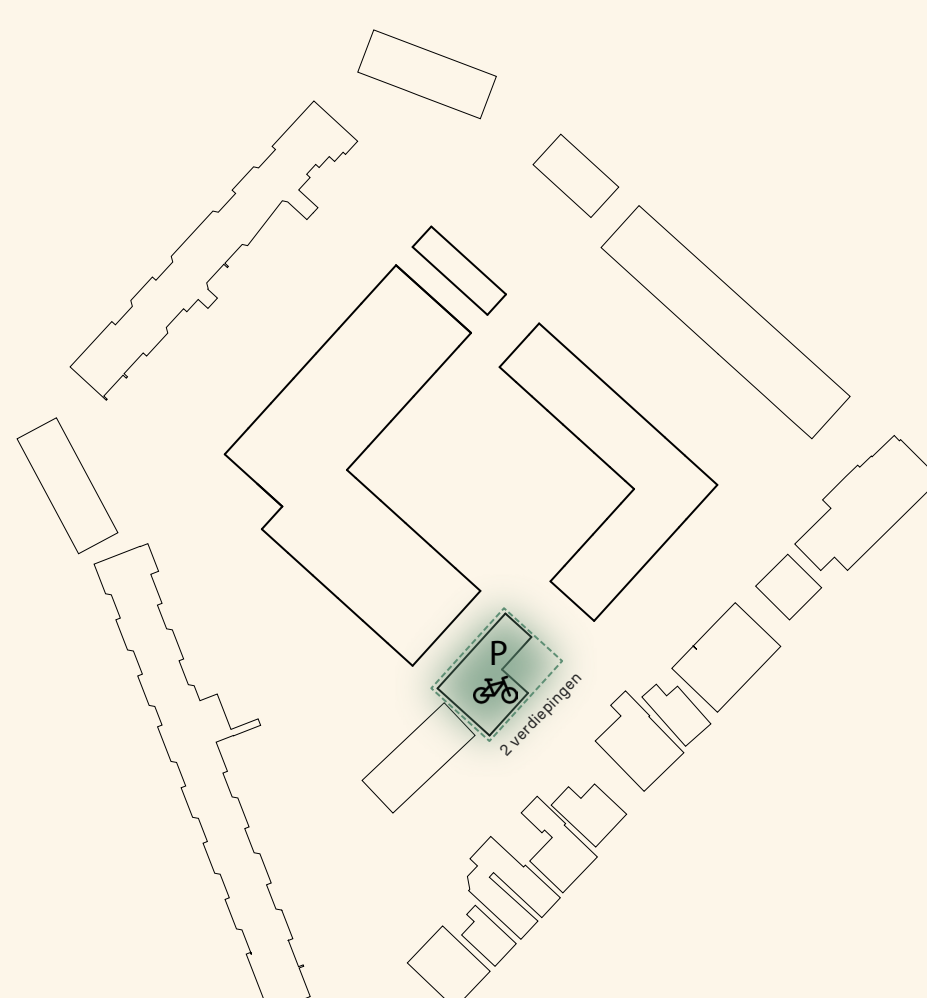
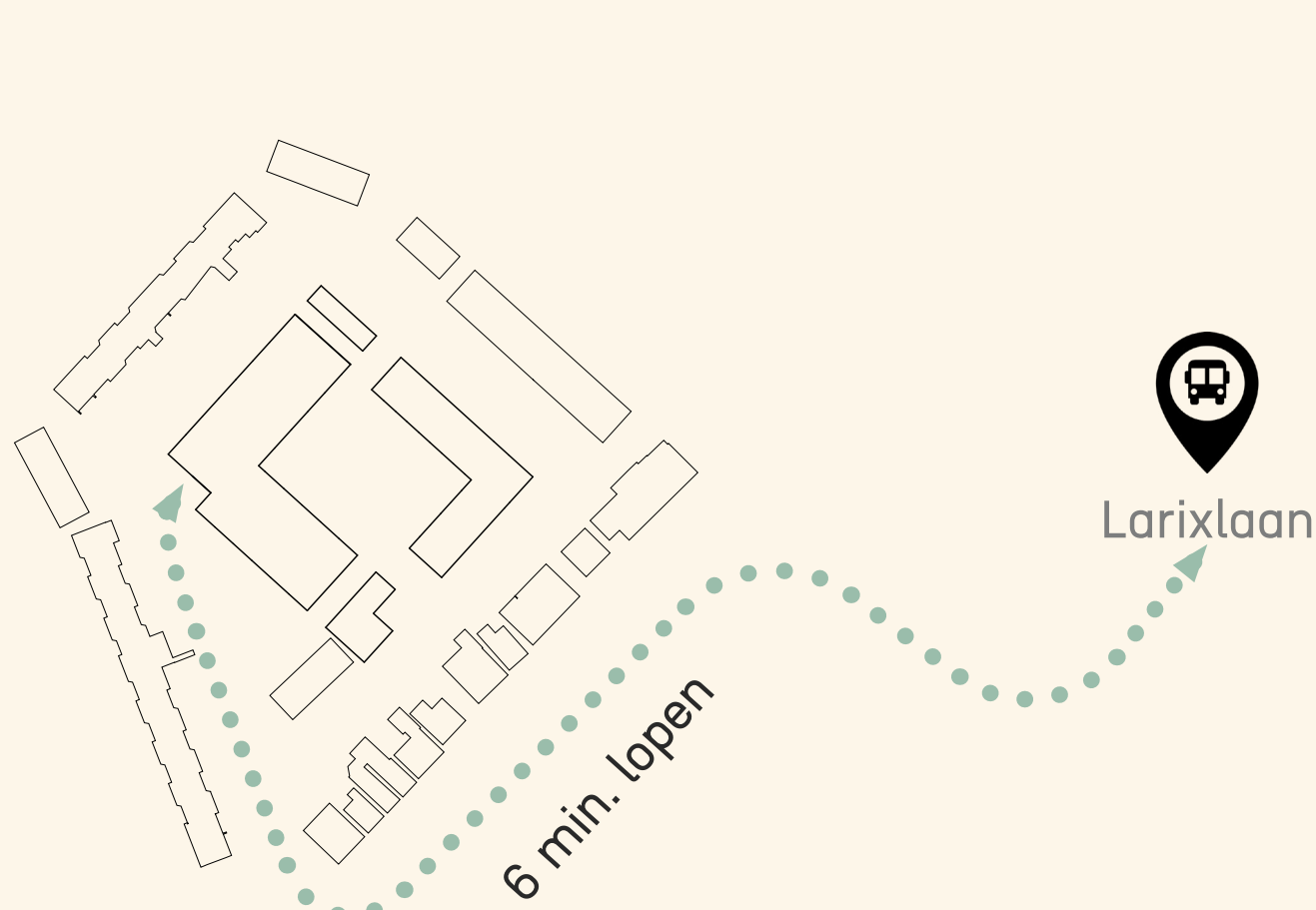
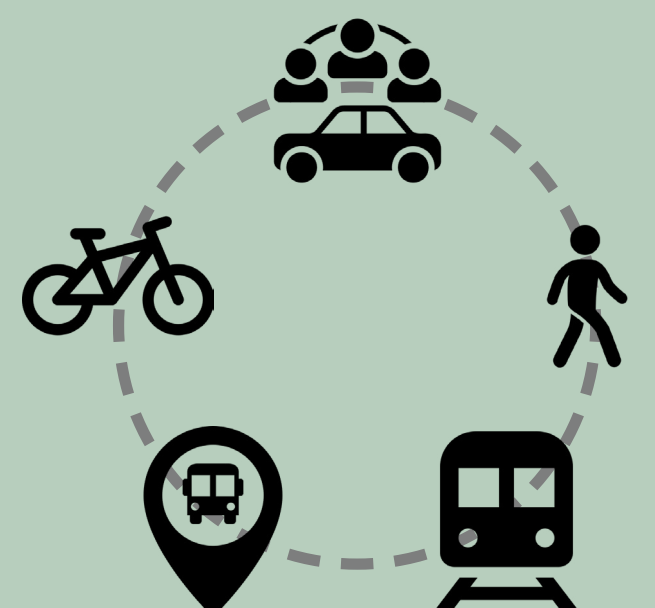
Er komen **voldoende parkeerplekken**, maar niet meer dan nodig. Zo voorkomen we parkeerdrukke en overlast in de buurt.

We zorgen voor **goede fietsvoorzieningen**, zoals een veilige en toegankelijke fietsenberging. Dit maakt het aantrekkelijk om de fiets als dagelijks vervoermiddel te gebruiken.

De **hoofdentree** van het gebouw is duidelijk zichtbaar en ligt zo dicht mogelijk bij de **bushalte**, zodat ook het openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. Ze worden alleen geparkeerd in de **parkeergarage, niet op straat**.

Dat betekent: **minder auto's in het straatbeeld, geen extra belasting voor de buurt, en een rustiger en groener woonmilieu.**



7. PLANNING PARTICIPATIE

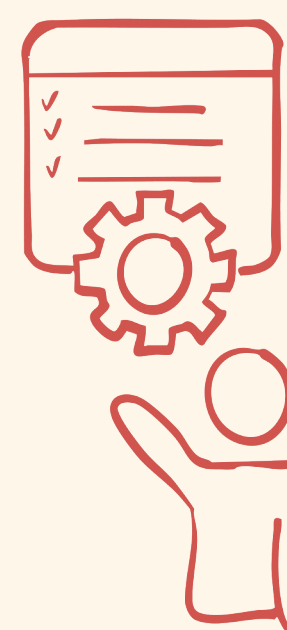
Q4 2025 Afronding participatie



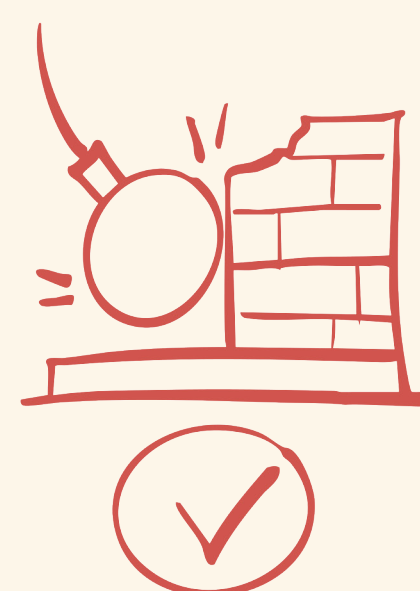
Q1 2026 Start procedure omgevingsplan



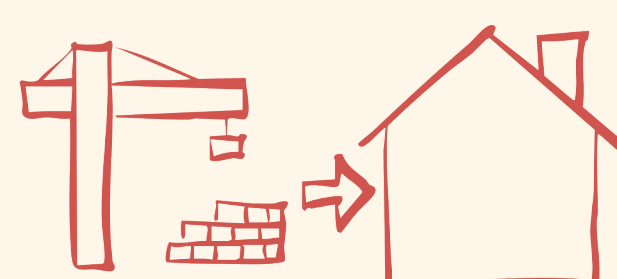
Q4 2026 Omgevingsplanwijziging onherroepelijk



Q1 2027 Indicatie start realisatie sloop en bouwrijp maken



Q1 2027 Indicatie start bouw



8. GROEPSWONEN MONSTER

Vereniging Groepswonen Monster

- senioren in een mix van een- en tweepersoonshuishoudens, die zelfstandig willen blijven
- wonen in een eigen compact appartement
- met gemeenschappelijke ruimtes om samen te zijn en te delen
- omzien naar elkaar in goede en slechte tijden, maar geen mantelzorg
- meedoen met gezellige activiteiten en zich inzetten voor de groep
- dit alles in eigen regie

Op het terrein Parallelweg

- een eigen gebouw met ongeveer 12 koopappartementen en een gemeenschappelijke ruimte
- enkele leden wonen in een huurappartement in het andere hoofdgebouw en delen in de gemeenschap
- samen met andere bewoners het onderhoud van de tuin en de kas doen

OMZIEN NAAR ELKAAR



ZELFSTANDIGHEID



Nieuwe leden zijn welkom!

- maak kennis met de aanwezige (bestuurs-)leden
- email: GroepswonenMonster@hotmail.com
- website: www.woongroepenwestland.nl/kern-monster
- het contactformulier en ons visiedocument zijn hier verkrijgbaar