

Scenario H1, H2 en H3

Totaal 22 - 40 woningen

- H1 22 appartementen (ca 90-140 m²)
- H2/H3 40 appartementen (ca 60-90 m²)

Parkeren

- 8 extra parkeerplaatsen
- Aanzienlijk tekort t.b.v woningbouw, niet binnen norm, excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

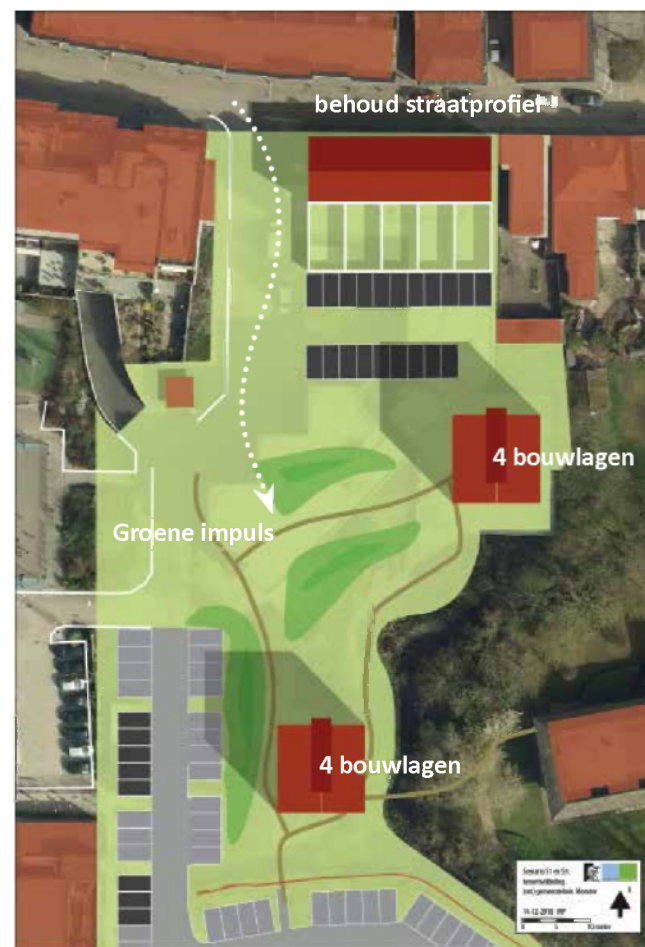
In model H1 wordt uitgegaan van relatief grote koopappartementen, H2 26% sociale koop en 9% bereikbare koop. H3 is als H2 plus toevoeging van een sociaal maatschappelijke functie.

Groen en duurzaamheid

- ca 1500 m² verhard oppervlak (bestaand gebouw)
- mogelijkheid hergebruik casco

Stedenbouw

- Pand behoudt afwijkende typologie/maat in context
- Mogelijkheid ruimere entree naar groen ontbreekt
- Bijzondere aandacht nodig voor plint Choorstraat



Scenario S1 en S3

Totaal 21 woningen

- 5 rijwoningen (ca 140 m², 2 bouwlagen met kap)
- max. 16 appartementen (ca 70 m²)

Parkeren

- 28 extra parkeerplaatsen (20+8)
- Tekort van circa 5 ppl. (bij norm 33 ppl.), excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

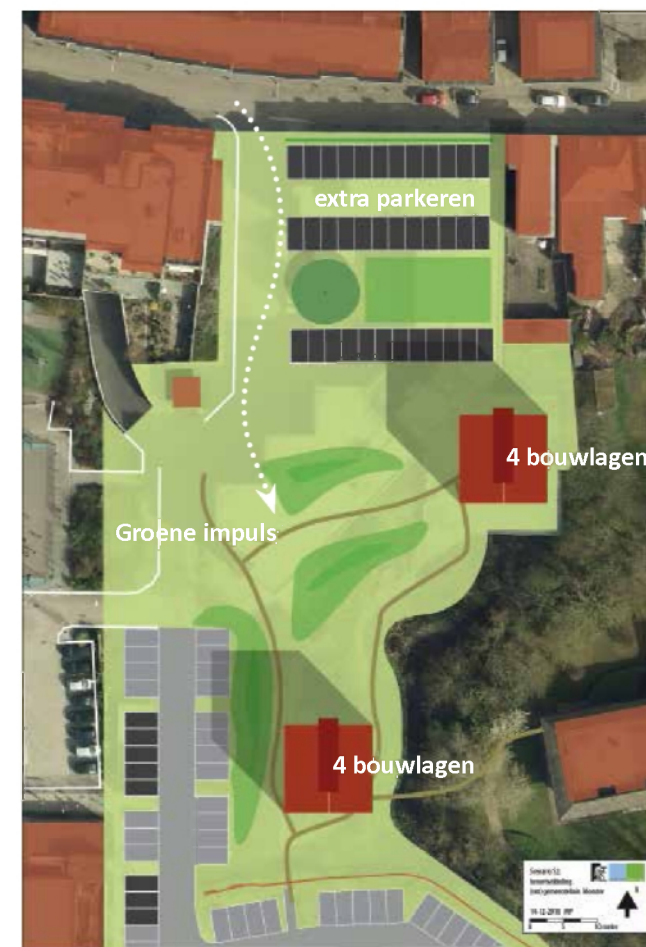
Hoge stichtingskosten (ineffectieve verhouding gevel- en bebouwd oppervlak / vloeroppervlak) van de appartementen en 140 m² GBO rijwoning maken sociale huur/koop weinig realistisch.

Groen en duurzaamheid

- ca 620 m² verhard (bebouwd) oppervlak (excl. bergingen, private tuinen en parkeren)

Stedenbouw

- Zowel 'bewoonde gevels' aan Choorstraat als in groen (t.b.v. sociale veiligheid en woonkwaliteit)
- Zicht op en groene entree naar binnengebied enerzijds en ruimtelijke afronding kleinschalige straatwand (sluitend profiel) Choorstraat in balans



Scenario S2

Totaal 16 woningen

- max. 16 appartementen (ca 70 m²)

Parkeren

- 45 extra parkeerplaatsen (36+8)
- Binnen de norm van 1,5 ppl./woning plus 21 extra plaatsen t.b.v. centumparkeren, excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

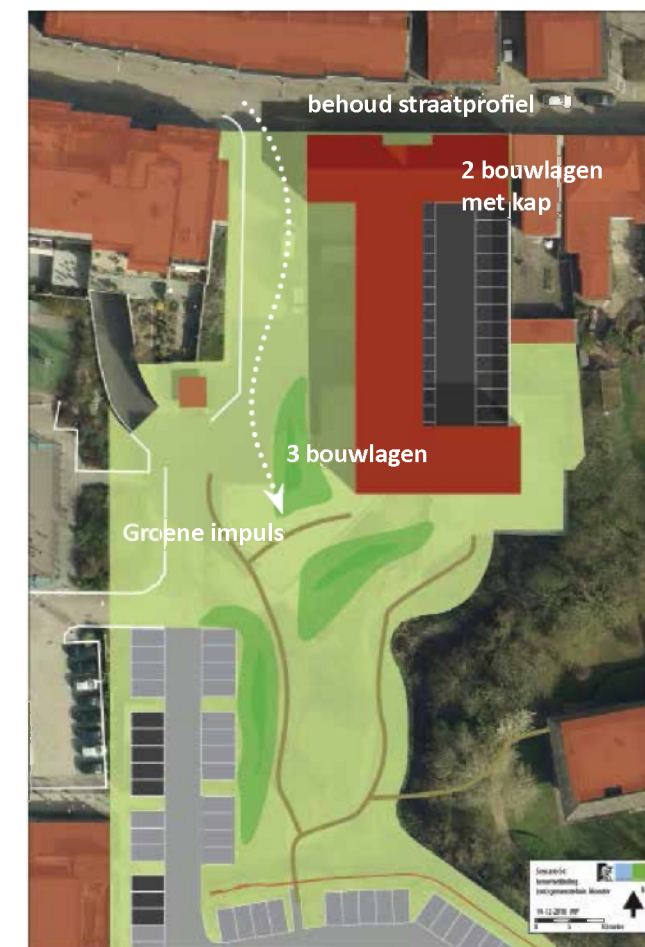
Hoge stichtingskosten (ineffectieve verhouding gevel- en bebouwd oppervlak / vloeroppervlak) maken sociale huur/koop weinig realistisch.

Groen en duurzaamheid

- ca 350 m² verhard (bebouwd) oppervlak (excl. bergingen en optioneel parkeren)

Stedenbouw

- Bestaande continue bebouwingwand aan Choorstraat wordt afgebroken, resulteert in ongedefinieerde ruimte aan Choorstraat
- 'Bewoonde gevels' in groengebied is gunstig t.b.v. sociale veiligheid en woonkwaliteit



Scenario S4

Totaal 25 woningen

- 4 benedenwoningen (ca 80-100 m²)
- 14 kleine appartementen (ca 65 m²)
- 5 grote appartementen (ca 110 m²)
- 1 bovenwoning (ca 110 m²)
- 1 rijwoning (ca 140 m²)

Parkeren

- 38 extra parkeerplaatsen (30+8)
- Binnen de norm van 1,5 ppl./woning, excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

Door kostenefficiënte bouwwijze, beperkte woning-grootte en mogelijke (aanvullende) woningsplitsing is naar inschatting 75% sociale huur/sociale koop (of zorgwonen) te realiseren.

Groen en duurzaamheid

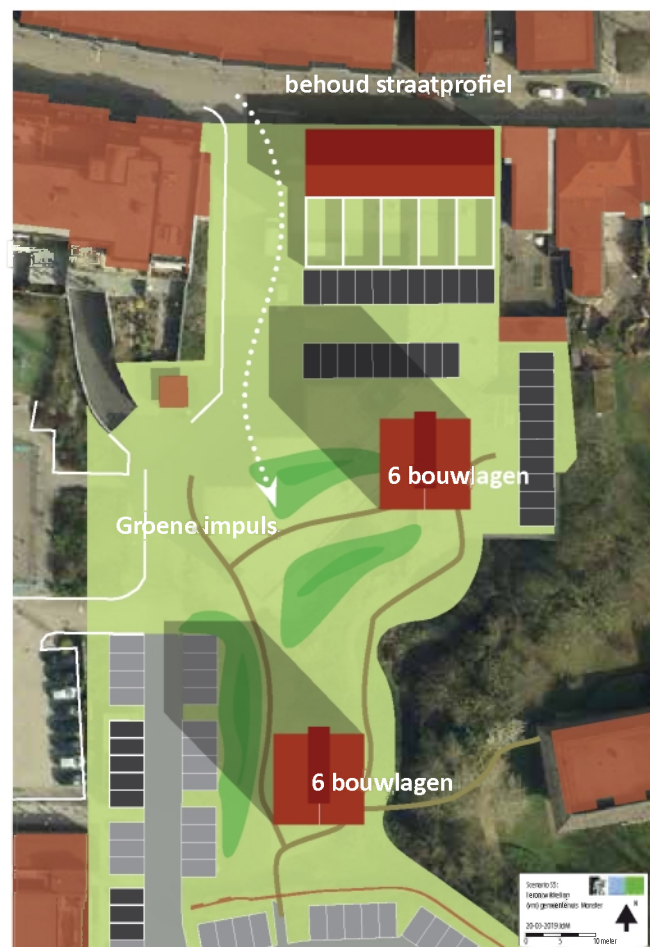
- ca 660 m² verhard (bebouwd) oppervlak (excl. deel bergingen en optioneel parkeren)

Stedenbouw

- 'Bewoonde gevels' in groengebied en aan Choorstraat gunstig t.b.v. veiligheid en woonkwaliteit
- Zicht op en entree groen binnengebied enerzijds en sluitend profiel kleinschalige woonstraat in balans
- Beperkt inzicht nieuwbouw in bestaande tuinen (galerij ontsluiting met parkeren aan de noorzijde)

Overzicht scenario's Herontwikkeling (vm) gemeentekantoor Monster

Exclusief financiële overwegingen | Concept 22.03.2019 - Cluster Beleid | Jantine de Munnik



Scenario S5/S7

Totaal 29 woningen

- 5 rijwoningen (ca 140 m², 2 bouwlagen met kap)
- max. 24 appartementen (ca 70 m²)

Parkeren

- 38 extra parkeerplaatsen (30+ 8)
- tekort van ca. 2 pp tbv woningbouw, excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

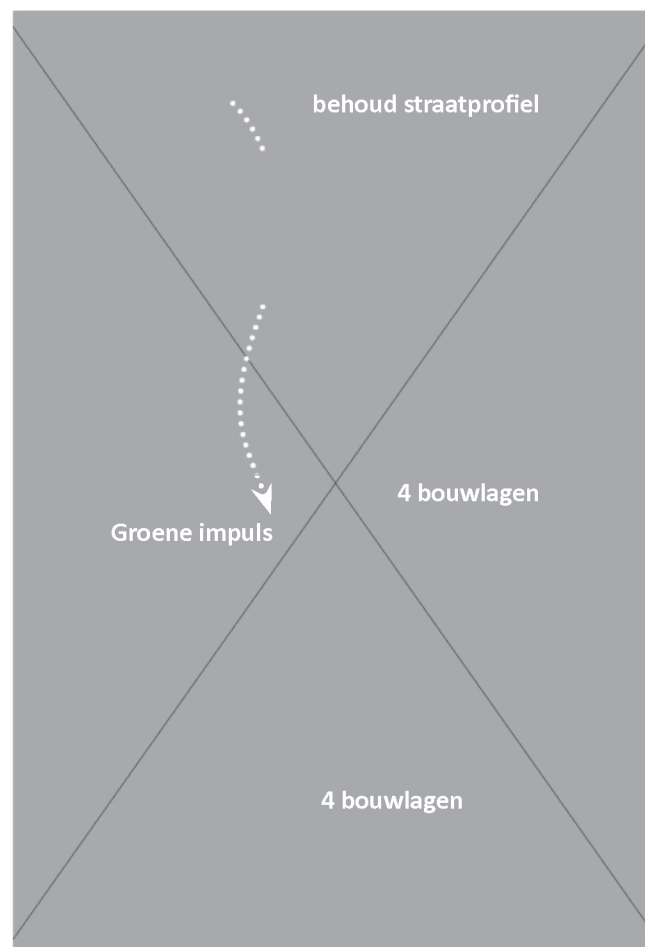
Hoge stichtingskosten van de appartementen. 6 lagen maken lift noodzakelijk en 140 m² GBO rijwoning maken sociale huur/koop weinig realistisch.

Groen en duurzaamheid

- ca 620 m² verhard (bebouwd) oppervlak (excl. bergingen, private tuinen en parkeren)

Stedenbouw

- Zowel 'bewoonde gevels' aan Choorstraat als in groen (t.b.v. sociale veiligheid en woonkwaliteit)
- Zicht op en groene entree naar binnengebied enerzijds en ruimtelijke afronding Choorstraat in balans.
- 6 bouwlagen (min. 18m hoog) is niet meer kleinschalig



Scenario S6/S7

Totaal 29 woningen

- 5 rijwoningen (ca 140 m², 2 bouwlagen met kap)
- max. 24 appartementen (ca 70 m²)

Parkeren

- 38 extra parkeerplaatsen (30+ 8)
- tekort van ca. 2 pp tbv woningbouw, excl. bestaand parkeren gemeentekantoor

Aandeel betaalbare/sociale woningen

Stichtingskosten verbeterd (maar blijft redelijk ineffektieve verhouding gevel- en bebouwd oppervlak / vloeroppervlak) van de appartementen en 140 m² GBO rijwoning maken sociale huur/koop weinig realistisch.

Groen en duurzaamheid

- ca 760 m² verhard (bebouwd) oppervlak (excl. bergingen, private tuinen en parkeren)

Stedenbouw

- Zowel 'bewoonde gevels' aan Choorstraat als in groen (t.b.v. sociale veiligheid en woonkwaliteit)
- Zicht op en groene entree naar binnengebied enerzijds en ruimtelijke afronding kleinschalige straatwand Choorstraat in balans
- Footprint gebouwen gaat ten koste van open karakter

Overzicht scenario's Herontwikkeling (vm) gemeentekantoor Monster

Exclusief financiële overwegingen | Concept 22.3.2019 - Cluster Beleid | Jantine de Munnik