



VISIE CENTRUM MONSTER



Auteur(s)	K. Persoon, J. de Munnik, S. Smits
Datum	10 maart 2020
Versie	0.1
Status	Concept





Inhoudsopgave

1. Voorwoord	3
2. Inleiding	4
2.1. Leeswijzer	4
2.2. Aanleiding	4
2.3. Voorgeschiedenis en proces	4
2.4. Afbakening en status	6
2.5. Doelstelling	7
3. Huidige situatie en vraagstukken	8
3.1. Ruimtelijke structuur	8
3.2. Sociale structuur	12
3.3. Economische en functionele structuur	13
4. Koers voor 2030	15
4.1. uitgangspunten	15
4.2. Locatie voormalig gemeentekantoor	20
Bijlage	22
Variant 1 (voorkeursvariant)	33
Variant 2	35
Variant 3	37
Variant 4	39



1. Voorwoord

Voor u ligt de Visie Centrumplan Monster met daarin een koers tot 2030. De afronding van de visie markeert een volgende stap in een traject dat al lang loopt. Waar we ooit begonnen met het idee voor herontwikkeling van het oude gemeentekantoor, omvat deze visie nu een opdracht voor verlevendiging van het centrum van Monster. Door de sloop van het gemeentekantoor komt er ruimte voor de bouw van appartementen én vernieuwing van het gebied tussen de Noviteit, basisschool de Zeester en het voormalige gemeentekantoor.

Ik ben trots dat we deze visie nu aan u kunnen presenteren. Ruimtelijke projecten nemen veel tijd in beslag – dat weet ik als wethouder Ruimtelijke ordening als geen ander – maar voor de leefbaarheid en levendigheid in Monster is het nu wel nodig om een aantal problemen aan te pakken.

Deze visie geeft ons de grondslag om ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken. Daarbij wel de kanttekening dat de gemeente niet alles zelf kan. Voor sommige zaken zijn we afhankelijk van onder meer marktpartijen en ondernemers. Dat betekent dat u niet meteen de schop in de grond ziet gaan, maar zetten we wel stappen richting een mooi en levendig centrum van Monster.

Proces

Deze visie is opgesteld samen met omwonenden, ondernemers, belangenbehartigers en marktpartijen. De uitgangspunten voor de visie zijn het behouden van de bestaande (historische) kwaliteit van het centrum en het dorpse karakter. Belangrijke thema's en daarmee ook de grootste uitdagingen voor de toekomst zijn de vergroening en verlevendiging van Monster.

Ik hoop dat u ook kennis neemt van deze visie en daarna met elkaar de schouders eronder om de visie tot uitvoering te brengen!

Cobie Gardien-Reinders
Wethouder Ruimtelijke ordening

2. Inleiding

2.1. Leeswijzer

Deze visie heeft een lang proces doorlopen waarin veel is gebeurd. Hierdoor wordt allereerst in deel 2 uitgebreid aandacht besteed aan de aanleiding, voorgeschiedenis, ruimtelijke afbakening en status van dit document. In deel 3 wordt de huidige situatie beschreven, waarbij diverse vraagstukken naar voren komen. De ruimtelijke, sociale, economische en functionele structuren van het centrum van Monster zijn in kaart gebracht, in zowel zwaktes als sterktes. Deze input vormt de basis voor de visie. In deel 4 worden de uitgangspunten voor de visie gevormd, deze uitgangspunten lopen uiteen op detailniveau, maar dragen allemaal bij aan de doelstellingen en voor een toekomstbestendig centrum in Monster. Naast deze uitgangspunten voor de gebiedsvisie, wordt er een verdiepingsslag gemaakt met de voorkeursvariant voor de herontwikkeling van de locatie van het voormalig gemeentekantoor. De bijbehorende uitvoeringsparagraaf is een losse bijlage naast dit visiedocument. Het beschrijft hoe en op welke termijn de gemeente de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkelingen wil realiseren.

2.2. Aanleiding

De Visie Centrum Monster geeft inzicht in de opbouw en het karakter van Monster en de wijze waarop ambities voor de toekomst vorm krijgen. De visie geeft de koers aan die wordt gevolgd voor 2030 met een doorkijk naar 2040 om te komen tot een versterking van het centrum van het dorp. De aanleiding voor het opstellen van de visie was de verhuizing van de gemeentekantoren in de diverse dorpen naar de twee nieuwe gemeentekantoren in Naaldwijk.

De gemeente heeft drie rollen:

- verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening;
- verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte;
- het faciliteren van gewenste ontwikkelingen.

Naast deze verantwoordelijkheid is de gemeente ook eigenaar van gronden en vastgoed. Binnen de afbakening van deze visie, het voormalig gemeentekantoor in Monster.

Het proces om te komen tot deze visie is een langlopend traject. Sinds maart 2020 hebben we door het coronavirus allemaal te maken met een nieuwe werkelijkheid. Het is op dit moment lastig in te schatten hoe lang we hiermee te maken hebben en hoe ingrijpend de gevolgen gaan zijn, ook voor een centrumvisie. We hebben geprobeerd voldoende flexibiliteit in te bouwen en actuele ontwikkelingen daar waar mogelijk mee te nemen in deze visie.

2.3. Voorgeschiedenis en proces

In december 2012 heeft de gemeenteraad van Westland het besluit genomen om in Naaldwijk twee gemeentekantoren te bouwen. Daaropvolgend was natuurlijk de vraag wat er dan met de oude kantoren gaat gebeuren. Sinds 2014 is gewerkt aan een gebiedsvisie voor het centrum van Monster, waarin met name de locatie van het voormalige gemeentekantoor een belangrijke rol had. Deze visie was hoofdzakelijk gericht op de mogelijkheden voor herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor en de directe omgeving. In 2016 zijn hiervoor bewonersavonden en werksessies gehouden.

Wat nu voor u ligt is de afronding van dit proces. De doorlooptijd heeft lang op zich laten wachten, enerzijds vanwege de keuze voor hergebruik of sloop van het voormalige gemeentekantoor, anderzijds vanwege de wens tot verbreding van de visie om ook andere opgaven in Monster mee te nemen. Zo is de parkeerdruk in het centrum van Monster op sommige

momenten hoog en door de nieuwbouw in de loop der jaren is dit niet verminderd. De visie is daarmee een goed moment om deze opgave mee te nemen.

In oktober 2016 is een bedrag in de begroting opgenomen voor het realiseren van een parkeergarage in het centrum van Monster, om de parkeerdruk te verlagen. Hierna bleek uit onderzoeken naar de oorzaken en mogelijke oplossingen dat het bouwen van een parkeergarage niet het gewenste resultaat oplevert. In 2019 is besloten het gereserveerde bedrag deels voor andere doelen in te zetten. Het restant wordt besteed aan realisatie van oplossingen, waar deze visie meer richting in zal geven.

In september 2017 is in de gemeenteraad een amendement aangenomen voor het aanhouden besluit sloop voormalig gemeentekantoor. Het amendement en de motie hebben invloed gehad op de in voorbereiding zijnde visie. De opdracht is namelijk opnieuw verbreed door de op 19 februari 2019 aangenomen motie 'kern Monster'. De kern van de motie is het verzoek van de raad aan het college om een plan op te stellen voor het centrum van Monster, breder dan het voormalige gemeentekantoor en omgeving, met als doel de levendigheid en het aanzicht van het centrum te bevorderen.

Op 20 februari 2019 is het college op pad gegaan in Monster. Daar zijn door bewoners, de BedrijfsInvesteringsZone (BIZ) en de BOA's uitdagingen voor het centrum van Monster benoemd. Uitspraken op de volgende, in de motie en tijdens het bezoek genoemde, onderwerpen komen in de centrumvisie terug:

- leegstand van winkelpanden op de begane grond (met name in de Choorstraat);
- meer horeca in het centrum van Monster gewenst;
- ontoereikend beheer en onderhoud van de openbare ruimte;
- te hoge parkeerdruk in het centrum;
- overlast van jongeren rondom gemeentekantoor;
- noodzaak herontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor Monster.

Voor de afweging van hergebruik of sloop van het voormalig gemeentekantoor heeft de gemeenteraad op 21 mei 2019 het besluit genomen dat sloop het uitgangspunt voor de visie is. In de overweging voor sloop is meegenomen dat; sloop van het voormalig gemeentekantoor in Monster meer kansen biedt voor een groene impuls in het centrum van Monster, er meer mogelijkheden voor ontmoeting en verlevendiging rond de Noviteit zijn en een betere aansluiting op het winkelgebied kan worden gerealiseerd.

Het raadsvoorstel is geamendeerd met het gewenste woningbouwprogramma. In het amendement wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een niet eerder voorgesteld woningbouwscenario van ca. 40 appartementen voor starters en senioren, zowel in de (sociale en middensegment) huur als betaalbare koop sector, waarbij parkeren op maaiveld onder het gebouw wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt verwacht dat er een gebiedsvisie zal worden voorgelegd aan de raad.

Participatie

De Visie Centrum Monster is tot stand gekomen door middel van meerdere participatiemomenten met diverse doeleinden. Dit heeft te maken met de lange doorlooptijd van het proces en de verschillende aanvullingen en aanpassingen van de opdracht.

- 25 april 2016, werksessie in het (voormalige) gemeentekantoor
- 13 oktober 2016, terugkoppeling in de raadszaal van het voormalige gemeentekantoor
- 20 september 2017, presentatie onderzoeken naar de parkeersituatie (RIA)
- 25 oktober 2017, participatieavond in de Noviteit

- 31 oktober 2019, participatieavond over de omgevingsvisie, in de Noviteit
Vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet werkt de gemeente ook aan de vervanger van de huidige Structuurvisie Westland 2025 uit 2013: de Omgevingsvisie: “Visie op Westland” In dit kader zijn participatiebijeenkomsten in de diverse dorpen georganiseerd waaronder ook in Monster. Deze input is gedeeltelijk meegenomen in dit centrumplan daar waar de afbakening van de centrumvisie en de input elkaar raken. Niet alles is verwerkt, omdat het ging over een ander abstractieniveau en thema's buiten het centrum.

- 14 november 2019, informatieavond in basisschool De Zeester
Dit laatste participatiemoment bestond uit een presentatie van de resultaten van het parkeeronderzoek en de eerste opzet voor de Visie Centrum Monster, inclusief de eerste randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de gemeentekantoor en omgeving. Bewoners hadden de mogelijkheid om te reageren op de presentatie. Daarnaast heeft een aantal bewoners zich aangemeld voor de klankbordgroep om tot maatregelen te komen voor verlichting van de parkeerdruk.

2.4. Afbakening en status

De Motie Kern Monster heeft tot een scopeverbreding geleid, waardoor de focus niet alleen meer op het kloosterterrein is gericht. In de Visie Centrum Monster worden o.a. het Kerkplein, de Zeestraat, de Choorstraat en de Molenbrink meegenomen. De globale contour van de centrumvisie is weergegeven op de kaart in bijlage A. In deze visie zijn zowel uitspraken gedaan op hoofdlijnen als meer concretere uitgangspunten. De Noviteit wordt in deze visie niet nader uitgewerkt. Hierover volgt een separaat traject waarbij de haalbaarheid van de vestiging van een huis van de buurt (bieb en Vitis) met een daarbij passende verbouwing zal worden onderzocht.

Parallel aan het opstellen van deze visie loopt:

- een variantenonderzoek met randvoorwaarden voor het toekomstig project De herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor en omgeving;
- het onderzoek naar verlaging van de parkeerdruk;
- de inventarisatie van het detailhandel- en retailbeleid.

Bovenstaande onderzoeken zijn deels bepalend voor de uitgangspunten van de visie, maar hebben alle drie ook een vervolg en verdiepingsslag na de visie. De complexiteit van de visie is dan ook de integrale afweging om een toekomstbeeld voor het centrum te schetsen, wetende dat verdere concretisering van de Visie Centrum Monster in ieder geval voor bovenstaande punten nodig is.

De herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor en omgeving betreft zowel het slopen van het voormalig gemeentekantoor en realiseren van een appartementencomplex, als de herinrichting van het kloosterterrein. De eerder benoemde Gebiedsvisie Centrum Monster (concept 2016) bestond uit een plangebied met deelgebieden rondom het kloosterterrein, tussen Choorstraat en Emmastraat, Havenstraat en Kruithoff. Deze visie is echter nooit vastgesteld, maar wel aanleiding voor de contour van het toekomstig project, deze is weergegeven op de kaart in bijlage A. Op 21 mei 2019 heeft de gemeenteraad het besluit tot sloop genomen. Na dit sloopbesluit konden mitigerende maatregelen genomen worden, zodat de aanwezige vleermuizen in het huidige pand zich kunnen verplaatsen. Vervolgens is de aanvraag voor de ontheffing Wet Natuurbescherming nodig om aan te tonen dat er geen beschermde diersoorten (zoals vleermuizen) meer aanwezig zijn, zodat het voormalig gemeentekantoor kan worden gesloopt.



Het onderzoek naar verlaging van de parkeerdruk heeft betrekking op het centrum van Monster en omliggende woonstraten. Binnen deze contour wordt gezocht naar passende maatregelen voor de huidige knelpunten op het gebied van parkeren. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, er wordt hiervoor gewerkt met een klankbordgroep bestaande uit bewoners en ondernemers uit de directe omgeving. Naar verwachting is de uitkomst hiervan eind 2020 bekend.

De inventarisatie van het detailhandel- en retailbeleid is nodig voor de afbakening van het kernwinkelgebied. Westland breed wordt er gekeken naar de geografische afbakening van de kernwinkelgebieden, ook in Monster. In de zomer van 2020 worden de kernwinkelgebieden in kaart gebracht, wat betekent dat de geografische afbakening van het kernwinkelgebied Monster niet in deze visie wordt meegenomen. Het retailbeleid zal een aanvullende visie op economisch gebied geven voor het kernwinkelgebied in Monster.

2.5. Doelstelling

Om de verschillende gebieden (kernwinkelgebied, aanloopstraten, kloosterterrein etc.) in Monster in samenhang met elkaar te overzien en een integrale strategie te bepalen is het nodig om een visie voor het centrumgebied op te stellen. Hierbij zijn een aantal speerpunten van belang:

- grotere aantrekkelijkheid en vitaliteit van het centrum van Monster;
- het tegengaan van de huidige leegstand (en daarmee gepaard gaande verpaupering) en ruimtelijke versnippering van het detailhandelsaanbod;
- kwaliteitsverbetering van het centrum door middel van een impuls voor de levendigheid en openbare ruimte;
- functionaliteitsverbetering van het centrum door het verbeteren van de parkeersituatie.

Ambitie: Imagoversterking naar een aantrekkelijker en vitaler dorpscentrum, waar de functiemix van voorzieningen, woningen, verblijfsruimtes en daarbij behorende toegankelijkheid en bereikbaarheid in juiste balans is.

3. Huidige situatie en vraagstukken

De huidige situatie en vraagstukken die betrekking hebben op het centrum van Monster zijn uitgewerkt in drie thema's; ruimtelijke structuur, sociale structuur en economische en functionele structuur. Diverse opgaven houden verband met elkaar, maar de drie thema's zorgen gezamenlijk voor een compleet beeld van de opgaven waar het centrum van Monster voor staat. Dit geeft een aanzet voor de uitgangspunten van de visie in 4.1.

3.1. Ruimtelijke structuur

Bebouwingsstructuur

Het centrum van Monster bestaat uit de oude bebouwing rond het Kerkplein met inbegrip van de Herenstraat, Havenstraat, Zeestraat en Choorstraat (de historische ontsluitingswegen). Het centrum heeft dorpse kenmerken en een grote diversiteit in maat, schaal en stijl. Het dorp is ontstaan op de hoge zandgronden en de oude duinen. De kern heeft een radiale structuur met de kerk als monumentaal middelpunt en hoog bebouwingsaccent. Deze radialen hebben als belangrijk kenmerk dat de wanden aaneengebouwd zijn met wisselende rooilijn en individualiteit van de panden. Door versterking van de winkelfunctie en schaalvergroting is veel historische bebouwing in dit gebied verbouwd of vervangen door nieuwbouw die niet altijd in het dorpse karakter past.

Aan de Choorstraat varieert de bouwhoogte van de bestaande bebouwing van 1 laag met kap tot 2 lagen en een kap, waarbij de hoogste bebouwing aan de centrumzijde (noordwestzijde) van de straat ligt.

Karakteristiek gebied

Voor het centrum van Monster zijn vijf gebieden aangemerkt als karakteristiek gebied. Dat wil zeggen dat deze gebieden samenhang hebben tussen stedenbouw, architectuur en de openbare ruimte en een bijzondere beeldkwaliteit bevatten. Deze gebieden zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan behorend bij bestemmingsplan Woonkern Monster. Binnen de contouren van de visie vallen de karakteristieke gebieden rondom de hervormde Kerk en de Havenstraat. De gebieden zijn gearceerd op de kaart in bijlage B. De specifieke eisen voor de karakteristieke gebieden zijn opgenomen in bijlage C.

Rondom de Hervormde Kerk, bij de kruising van de Choorstraat en de Molenstraat (het kerkplein) is het dorp Monster ontstaan. Belangrijkste argument dat dit deel van Monster is aangewezen als karakteristiek gebied heeft te maken met het feit dat dit het oudste deel van het dorp is en daarmee van cultuurhistorisch belang. Veel historische bebouwing is vervangen of verbouwd, waardoor het karakter van het gebied onder druk staat.

De Havenstraat behoort nog steeds tot één van de entrees naar het centrum van Monster. Het deel vanaf de Emmastraat tot aan het Kerkplein is aangewezen als karakteristiek gebied. Het maakt deel uit van de oude radialen maar wijkt af van de andere radialen omdat het straatprofiel aan de zuidzijde breder uitloopt. Dit komt vanwege de oude havenfunctie, de Havenstraat heeft zijn naam en slingerend verloop te danken aan de vaart die is gedempt.

[BRON: Beeldkwaliteitsplan behorende bij bestemmingsplan Kern Monster]

Historische elementen

Op het Kloosterterrein, gelegen achter het voormalig gemeentekantoor, staan twee oude fruitmuren met hun oorsprong in de negentiende eeuw. Deze zijn om twee redenen belangrijk, ten eerste omdat ze deel uitmaakten van het zusterklooster dat tot de jaren '70 hier stond. Ten

tweede omdat ze terugblikken op de tuinbouwhistorie van het Westland. Bovendien staan tegen de muren een aantal zeer oude fruitbomen. Beide muren vormden vroeger de grens van de kloostertuin met de tuinderij van de heer Lamot, waar nu het groengebied achter het voormalig gemeentekantoor is.

In het centrum van Monster zijn diverse panden aangewezen als gemeentelijk monument of karakteristiek erfgoed. Zoals eerder vermeld is ook een aantal panden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, waardoor het dorpse karakter onder druk staat. In de Choorstraat staat een aantal monumentale panden en het pand Molenstraat 27 is een gemeentelijk monument met een bijzondere karakteristieke voorgevel die behouden dient te worden. Het pand aan de Kloosterlaan 33 is dorps huis De Noviteit, een gemeentelijk monument waarin ook woningen zijn gevestigd. De Noviteit dient ook als historisch pand behouden te blijven en heeft daarnaast ook potentie voor een betere connectie met het aangrenzende kloosterterrein.

Groenblauwe structuren

Monster is ontstaan op de hoge zandgronden van de strandwallen en de oude duinen. Het centrum ligt in het boezemgebied, wat in combinatie met de zandgrond er voor zorgt dat er weinig open water is en dat dat ook niet nodig is. Er is in Monster nagenoeg geen sprake van bodemdaling en de zandgrond zorgt ervoor dat het water weg kan zakken in de bodem, als de verhardingsmaterialen dat toelaten. Het dorpscentrum kent namelijk een grote mate van verharding en weinig openbaar en structureel groen.

In het centrum kan bij hevige regenbuien wateroverlast een risico vormen, vooralsnog geldt dat met name in de Havenstraat. Het is gewenst om met het oog op de toekomst naar een duurzaam watersysteem te werken, dit houdt in het afkoppelen van het regenwater van het afvalwaterriool en het vergroten van de infiltratiemogelijkheden door het verminderen van verharding. Minder verharding beperkt bovendien hittestress. In het centrum van Monster kan het in de zomer heel warm worden rond o.a. het eerste stuk van de Choorstraat en een aantal parkeerplaatsen zoals het Molenerf, de parkeerplaats achter de kerk en in de Molenstraat.

Klimaatadaptief bouwen krijgt dan ook steeds meer aandacht om de genoemde problemen te voorkomen. In het convenant klimaatadaptief bouwen wordt daarom een aantal uitgangspunten hiervoor benoemd:

- hevige neerslag mag niet leiden tot grote schade aan infrastructuur, gebouwen, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving;
- langdurige droogte mag niet leiden tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving;
- tijdens hitte biedt de bebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving groenblauwe structuur en biodiversiteit worden versterkt op de planlocatie en in de directe stedelijke omgeving;
- de bebouwde omgeving is bestand tegen overstroming.

In het centrum zijn weinig wegen voorzien van (kwalitatieve) laanbeplanting, vanwege relatief smalle straatprofielen en het standaard kabels- en leidingenpakket in de ondergrond is er beperkte ruimte. Daarnaast zijn in het verleden alle iepen wegens iepziekte gekapt. Er moet nog worden toegewerkt naar een kwalitatieve (hoofd-) groenstructuur van bomenlanen die groene openbare ruimtes verbindt in het centrum van Monster. De Acaciastraat/Hortensiastraat en Havenstraat (deels) zijn daarentegen ruim opgezette straten die worden begeleid door (middelgrote) bomen. Dit is waardevol, er is namelijk een gebrek aan oude grote bomen in Monster, en zal moeten worden behouden en versterkt. De Molenstraat heeft vooral laanbeplanting vanaf de splitsing met de Molenweg, maar zwakt af in de richting van het centrum



van Monster. Voor het versterken van de radiale structuur in het centrum is Laanbeplanting wenselijk, dus ook aan het begin van de Molenstraat.

Vanuit de deelvisie groenblauw wordt aangegeven dat meer groen in de directe woonomgeving gewenst is, zo ook in het centrum van Monster. Er is op Westland breed niveau inzet nodig voor het toevoegen en versterken van bruikbaar groen in de directe woonomgeving. Het kloosterterrein behoort tot de enige vormgegeven groene openbare ruimte in het centrum, met verwijzingen naar de oude kloostertuin. Ondanks het vele parkeren, dat ook een belangrijke functie heeft voor het centrum van Monster, het brengen/ophalen van schoolkinderen en de bezoekers aan de Noviteit, heeft het terrein wel een groen karakter. Echter door het hoog opgaande groen, en de onvoldoende 'doordringbaarheid' van het gebied laat de functionaliteit en vormgeving nog wel te wensen over. Dit is een aandachtspunt voor een deel van het centrum.

[BRON: Klimaatatlas Westland, Convenant Klimaatadaptief bouwen, Deelvisie Groenblauw]

Openbare ruimte

De openbare ruimte is van belang voor de ruimtelijke structuur en vormt in het centrum van Monster grotendeels de radiale structuur. Er is een onderscheid tussen de ruimtelijke structuur van de openbare ruimte versus de functionele structuur, dit brengt de nodige knelpunten met zich mee. Door ondernemers in het centrum wordt aangegeven dat bijvoorbeeld de parkeersituatie een probleem vormt, maar ook dat er meer mogelijkheden voor het creëren van gezelligheid op straat moet worden gerealiseerd. Beide ruimtevragers veroorzaken een grote druk op de huidige minimale openbare ruimte in het centrum.

De huidige openbare ruimte in het centrum van Monster bestaat uit veelal verharde en onaantrekkelijke ruimtes. Het centrum is niet optimaal bewandelbaar en befietbaar (zie ook verkeersstructuur). Ervaren wordt dat je niet overal prettig kan wandelen en/of verblijven. Een aandachtspunt voor de beeldkwaliteit is het straatmeubilair wat niet in samenhang is en op verkeerde plekken in de openbare ruimte is geplaatst.

De coronacrisis laat opnieuw zien dat onze openbare ruimtes vaak krap zijn en gebrekkig functioneren. De 1,5 meter samenleving vraagt om aantrekkelijke openbare ruimtes. Naast de focus op verdichting in het centrum zal er meer ruimte voor voetgangers en fietsers, zitgelegenheden en groene gebruikruimte gerealiseerd moeten worden. Naast deze aandachtspunten, zijn er ook pareltjes die versterkt kunnen worden zoals het kloosterterrein en Kerkplein in het centrum.

Uit de participatieavond voor de omgevingsvisie is onder andere naar voren gekomen dat Monster als erg kindvriendelijk dorp wordt ervaren. Het Kloosterterrein, de openbare ruimte tussen basisschool de Zeester en kinderdagopvang 2Balonnen, is voorzien van een voetbalkooi en een groen karakter. Zowel het plein van de basisschool als kinderdagopvang zijn voorzien van speeltoestellen voor kinderen. De pleinen zijn echter na schooltijd afgesloten. De voetbalkooi wordt veel gebruikt, maar beperkt zich tot één doelgroep. De openbare ruimte langs de Kloosterlaan heeft potentie om gebruik voor meerdere doelgroepen aan te bieden en zich als park te ontplooiën.

Monster is een kustdorp, het strand en de bijbehorende mogelijkheden voor recreatie is een kwaliteit van de kern. Door de aantrekkingskracht van het strand is de noodzaak voor recreatie in het centrum minder groot. De oude Maalkom, bij het voormalig gemaal Vlotwating en ligt op loopafstand van het centrum en het strand, heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot mooie binnenhaven voor recreatiedoeleinden. Met een aansluiting op het Westlands vaarnetwerk kan

deze Maalkom voor een toename van bezoekers in het centrum van Monster zorgen. Een prettige verbinding voor voetgangers tussen de Maalkom en het centrum is wenselijk.

[BRON: participatieavonden met bewoners en de BIZ, nota vaarrecreatie (2012)]

Verkeersstructuur en bereikbaarheid

Deze passage is conform de Mobiliteitsvisie 2040 Westland, die in december 2019 is aangenomen door de gemeenteraad Westland.

Zowel van, naar, als in het centrum is het de uitdaging een goede balans te vinden tussen bereikbaarheid (voldoende ruimte voor auto's waaronder voor parkeren, maar ook voor langzaam verkeer), leefbaarheid (voorkomen overlast van verkeer) en omgevingskwaliteit (voldoende ruimte voor groen en verblijfsfuncties).

De Zeestraat, Herenstraat en een groot deel van de Choorstraat zijn ingericht voor éénrichtingsverkeer. Met name de Choorstraat is smal, de minimale breedte ter hoogte van nr. 23 is slechts 6 meter en het breedste deel van de Choorstraat is ter hoogte van nummer 9. De breedte van de straat is hier net geen 12 meter.

Het centrum is per Openbaar Vervoer vanuit Westland en omliggende gemeenten slechts beperkt bereikbaar. Buslijn 31 die Monster met Hoek van Holland, 's Gravenzande en Den Haag Leyenburg verbindt rijdt in de spits om de 10 minuten en daar buiten om het half uur. Buslijn 34 verbindt Monster met Naaldwijk. Deze rijdt echter in de spits om het half uur en daarbuiten om het uur. Een directe OV verbinding met Wateringen, Honselersdijk en Poeldijk met overstap op R-net Den Haag-Naaldwijk-Schiedam ontbreekt. Ook met Ter Heijde en het strand ontbreekt Openbaar Vervoer. Door de smalle straten en woningen die dicht op de weg staan is het centrum per bus lastig doorrijdbaar en leidt dit tot overlast. Zeker bij verdere versnelling en een hogere frequentie van de bussen. Om de bereikbaarheid van het centrum van Monster per bus te blijven garanderen, zullen ook andere routes voor lijn 31 worden onderzocht.

Per fiets ontbreken fietsroutes, in de vorm van vrijliggende fietspaden of fietsstraten, naar en in het centrum van Monster. De beste fietsverbinding ligt door de duinen, maar dient beter op Monster en specifiek ook het centrum te worden aangesloten. Langs de Haagweg en centrale as komt het metropolitane fietspad. Dit is een fietspad waarmee je snel en efficiënt Westland met Den Haag of Rotterdam verbindt. Deze dient idem een goede aansluiting te krijgen.

Belangrijk is dat vrijliggende fietspaden en fietsstraten naar Monster en centrum gerealiseerd gaan worden. Hierdoor wordt de bereikbaarheid per fiets flink verbeterd en biedt de fiets kansen gezien de op fietsafstand tot 7 km gelegen kernen in Westland, Den Haag Loosduinen en de nieuwbouwwontwikkelingen bij 's Gravenzande, Monster Noord, Westmade en Vroondaal. De fietsparkeervoorzieningen dienen op termijn geleidelijk aan uitgebreid en veiliger te worden.

Naast de gewenste verbeteringen voor een aantrekkelijkere fietsroute in en naar het centrum, is al eerder benoemd dat de openbare ruimte in het centrum ook niet optimaal is ingericht voor voetgangers. Looproutes van en naar het centrum dienen te worden verbreed, begeleid door bomen en verbonden met openbare ruimtes waar een prettige verblijfs sfeer is met zitgelegenheden, waardoor wandelen in het centrum aantrekkelijker wordt.

Per auto is de bereikbaarheid naar het centrum voldoende, maar in het centrum is dit moeilijker. In de dorpskernen zal geleidelijk aan het principe van 'auto te gast' ingevoerd worden, zoals in de Mobiliteitsvisie is beschreven. Tegelijkertijd zullen het OV en de fietswegen verder ontwikkeld worden om te voorzien in de mobiliteitsbehoefte. Dit wordt mede uitgewerkt in de actualisatie van het parkeerbeleid en het op te stellen fietsbeleidsplan.

Voor de bevoorrading van de winkels en de bedrijven is de wegenstructuur met grotere vrachtwagens lastig. De komende decennia zal deze bevoorrading steeds meer met kleinere ZE voertuigen gaan plaatsvinden. Dit biedt kansen voor de herinrichting van de openbare ruimte en het vergroten van de leefbaarheid in het centrum.

Parkeersituatie

Het centrum dient bereikbaar en toegankelijk te zijn voor bewoners en bezoekers. Een goede parkeervoorziening in het centrum is van belang voor ondernemers, vanwege het aantrekken van bezoekers. In het centrum van Monster wordt de parkeerdruk als probleem ervaren.

Voor het in kaart brengen van de parkeersituatie zijn parkeeronderzoeken uitgevoerd. Ook is in enquêtes aan bewoners en ondernemers gevraagd hoe zij de parkeerdruk ervaren. Hoewel uit de antwoorden op de enquête duidelijk bleek dat inwoners van eenzelfde straat de parkeerdruk verschillend kunnen ervaren, komen de resultaten van de ervaren parkeerdruk behoorlijk goed overeen met de resultaten van de parkeeronderzoeken.

Op basis van de onderzoeken zijn 3 maatgevende momenten te onderscheiden wat betreft de parkeerdruk:

- 's-Nachts het tijdstip dat bewoners van de parkeerplekken gebruik maken, is de verdeling van de parkeerdruk over het onderzoeksgebied erg scheef. In veel woonstraten rondom het kernwinkelgebied is de parkeerdruk maximaal. In het kernwinkelgebied zelf is er juist heel veel vrije capaciteit.
- Doordeweeks overdag het tijdstip dat veel bewoners van huis zijn, maar de ondernemers in het centrum en bezoekers van het centrum van de parkeerplekken gebruik maken, is de parkeerdruk vaak hoog in een aantal kleinere secties in de blauwe zone en de secties waar geen blauwe zone regime geldt en is de parkeerdruk in de meeste woonstraten beperkt. Ook een aantal woonstraten dat direct aan het kernwinkelgebied grenst kent doordeweeks overdag vaak een hogere parkeerdruk.
- Zaterdag het tijdstip dat zowel bewoners, als ondernemers en bezoekers van het centrum van de parkeerplekken gebruik maken, verschilt de parkeerdruk per zaterdag. Gedurende 2 van de 4 zaterdagen waarop geteld is, loopt de totale bezetting op de piekmomenten met 90% duidelijk tegen zijn grenzen aan. Op andere momenten en op andere zaterdagen is de gemiddelde parkeerdruk in het onderzoeksgebied tussen de 80% en 85%.

In bijlage D is voor alle drie de maatgevende momenten een kaart te zien met daarop weergegeven de parkeerdruk per straat/parkeerterrein. Opvallend is dat in de parkeergarage van de Hoogvliet en op het parkeerterrein achter het voormalig gemeentekantoor vrijwel altijd parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

In de enquête noemden veel bewoners ook wat naar hun idee de oorzaken zijn van de parkeerdruk die ze zelf ervaren. Hieruit blijkt dat er globaal vier gebieden zijn te onderscheiden met elk hun eigen oorzaken, zie bijlage E. De hoge parkeerdruk in de blauwe zone wordt deels veroorzaakt door onjuist gebruik. Dit houdt in dat de blauwe zone bedoeld is voor kortparkeerders, maar ook gebruikt wordt door bewoners, werknemers of middellang parkeerders.

3.2. Sociale structuur

In de sociaal maatschappelijke visie van de Gemeente *Mijn Westland, Ons Westland* (Vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2009) zijn de ambities voor de kernen vastgelegd. In samenspraak met inwoners zijn de ambities uit de sociaal maatschappelijke visie concreter

gemaakt. Alle ideeën en opmerkingen hebben geleid tot de sociale ontwikkelingskaders voor de Westlandse kernen. In dit beleidsdocument uit 2011 zijn onder andere de volgende ontwikkelkansen voor Monster opgenomen:

- Door de individualisering en vergrijzing bestaat het gevaar van vereenzaming. Een ontmoetingsplek in de openbare ruimte kan mensen met elkaar in contact brengen.
- Voor ouderen is het belangrijk dat de voorzieningen zoveel mogelijk in het centrum geclusterd worden en dat er in de openbare ruimte bankjes staan om even uit te rusten.
- Men ziet een kans voor het vergroten van het centrum door een verbinding te maken met de Noviteit, zodat deze zich kan ontwikkelen tot dorpshuis. Hierdoor ontstaat er ook een verbinding met het achtergelegen parkeerterrein die gebruikt kan worden als een groene wandelroute.
- De gemeentekantorlocatie is een geschikte locatie voor ouderenhuisvesting met eerstelijnsgezondheidszorg vanwege de nabijheid van winkels, voorzieningen en groen. Daarnaast moet er ruimte komen voor betaalbare starterswoningen.
- De parkeergelegenheid rond het centrum van Monster is niet toereikend.

Verlevendiging van de het centrum van Monster is een grote opgave, waarbij het van belang is om een goede balans tussen diverse functies zoals wonen, detailhandel, horeca, zorg en bedrijvigheid te vinden. Tot op heden ontbreekt het sociale hart als centrumfunctie in Monster.

3.3. Economische en functionele structuur

De dorpen Monster en Ter Heijde vormen samen het verzorgingsgebied van het centrum van Monster. Een kwaliteit van het centrum van Monster is de functioneel sterke uitgangspositie als volwaardig lokaal boodschappen- en ontmoetingscentrum. Een vergelijkbaar centrum is te vinden in De Lier, waar wel een sterkere sociale functie aanwezig is. Het versterken van de sociale functie en creëren van een uniek profiel voor het centrum van Monster is nodig en deze kans doet zich nu voor.

Retail

In 2016 is uit onderzoek gebleken dat Monster een opvallend groot en sterk supermarktaanbod heeft in relatie tot het aantal inwoners, maar ook in vergelijking met het vloeroppervlak van de andere dorpen. Het overige retailaanbod sluit qua omvang aan bij het aantal inwoners en er is een sterk groeiend lokaal draagvlak. Ruimtelijk gezien vormt de kruising van de Zeestraat en Molenstraat een heldere hoofdstructuur voor het winkelgebied. De concentratie van de winkels, met een lichte scheiding tussen dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, in dit gebied is de sterkte van Monster. Uit economisch oogpunt blijkt dat het compact houden van de winkelgebieden en voorzien in functies met een publieksaantrekkende werking, bijdragen aan de levendigheid. Dit houdt in dat er bij een levendig winkelgebied een heldere samenhang is tussen detailhandel en horeca, maar ook andere functies met een publieksaantrekkende werking zoals leisure, cultuur, maatschappelijke functies en dergelijke.

Een aandachtspunt is de huidige leegstand, verpaupering van deze leegstaande panden en versnippering van het detailhandel aanbod. Daarnaast vormt de supermarkt buiten het centrum een bedreiging voor een te fors supermarktenaanbod waardoor het risico is dat een centrumsupermarkt eventueel zou moeten sluiten. Dat is ongewenst omdat supermarkten juist publieksaantrekkende voorzieningen zijn die zorgen voor verlevendiging van het winkelgebied. Om de betreffende ongewenste aspecten tegen te gaan is de retailfocus erop gericht om retail functies te concentreren in het centrum van het winkelgebied.



[BRON: rapport DTNP 2016]

Horeca

Op dit moment is het centrum van Monster onvoldoende vertegenwoordigd met horecafuncties. Horeca in Monster en Ter Heijde is voornamelijk gericht op de kust met diverse strandpaviljoens. Het is gewenst om in beperkte mate de verblijfsfunctie in het centrum van Monster te vergroten, het toevoegen van horeca is een functie waarbij verblijfsmogelijkheden worden versterkt.

Wonen

De druk op de Westlandse woningmarkt is hoog. Volgens het onderzoeksrapport: De woning(beleggings)markt in beeld 2020 van onderzoeksbureau Capitel Value is de druk in de regio Delft, Westland het hoogst met 8,1%. Voor de beeldvorming komt volgens ditzelfde rapport de regio Groot-Amsterdam op plek 2 met respectievelijk 7,4%. Dat de regio Delft, Westland boven de regio Groot-Amsterdam ligt zegt veel.

Daarbij hebben we te maken met het feit dat de ruimte binnen Westland schaars is, niet alles kan en niet alles kan overal. Ook ligt 80% van alle toekomstige ontwikkelingen al vast met een woonprogramma. Programma's die in brede zin niet altijd aansluiten bij de huidige en toekomstige (Westlandse) vraag. Dit betekent dat het toevoegen van woningen op de traditionele manier niet vanzelfsprekend is en dat we moeten zoeken naar andere (voor Westland) veelal nieuwe oplossingen.

Monster specifiek kent een sterke vergrijzing. Het is daarom belangrijk om hierop te anticiperen. Dit doen we door in een vroeg stadium rekening te houden met de vergrijzing, in toekomstige programma's van de ontwikkelingen. Dit geldt zeker bij ontwikkelingen nabij centra en dus nabij voorzieningen. Vanwege de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg is het van belang dat er levensloopbestendige woningen (en een aansluitende omgeving) voor senioren worden ontwikkeld. Ook mist Monster voldoende betaalbaar aanbod voor jongeren en starters. Woningen voor jongeren en starters moeten financieel haalbaar zijn.



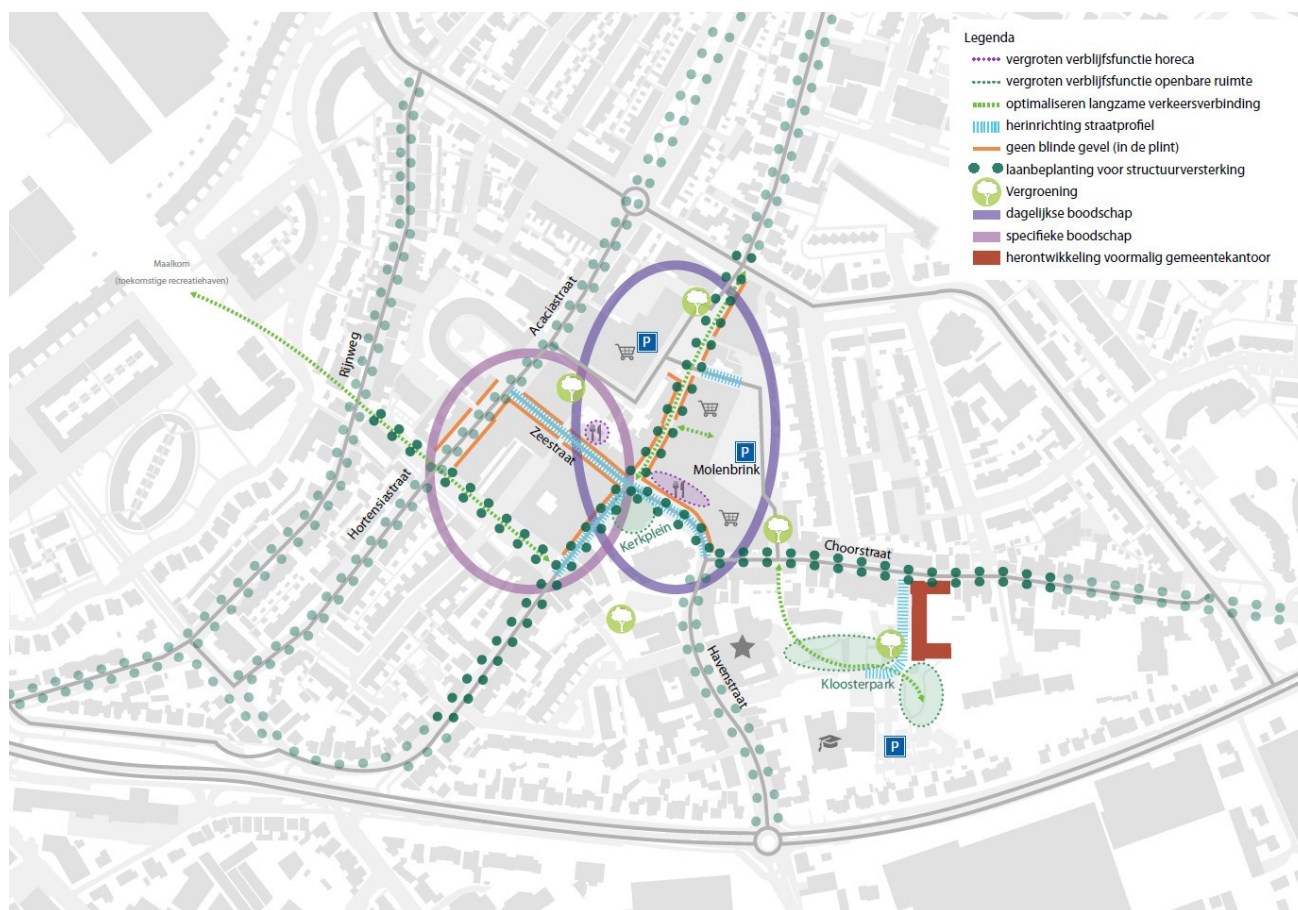
4. Koers voor 2030

[Kaart 1 | Visiekaart Centrumplan Monster]

In deel 3 is de huidige situatie met sterke- en minder sterke punten van het centrum in Monster beschreven. Aanvullend zijn de huidige knelpunten en kansen voor een aantrekkelijker en vitaler dorpscentrum in beeld gebracht. Deze aanknopingspunten zijn in kaart gebracht en vormen de basis voor de uitgangspunten van een integrale centrumvisie.

De knelpunten en opgaven uit hoofdstuk 3 vormen de basis voor de hieronder benoemde uitgangspunten in de Visie Centrum Monster.

4.1. uitgangspunten



1. Verbeteren van verblijfsmogelijkheden en kwaliteit

Het aanbod horecagelegenheden heeft zich in Monster (en Ter Heijde) vooral gevestigd langs de kust. In het centrum van Monster zijn zeer beperkte horecagelegenheden, maar de huidige horecagelegenheden zullen gestimuleerd moeten worden te blijven. De huidige corona-crisis zorgt voor zware klappen bij o.a. de horecasector, waardoor het moeilijk is om op voorhand te voorspellen wat er de komende periode gaat gebeuren. De gemeente zal het vestigen van nieuwe initiatieven in Monster stimuleren om de horecafunctie in eerste instantie aan het Kerkplein te concentreren of eventueel in het winkelgebied met de niet-dagelijkse boodschappen. De basis wordt verder geschetst in de detailhandelsvisie (zie 4) met de daaruit voortvloeiende vervolgstappen.

Het Kerkplein heeft met het oog op toenemende horeca in tegenoverliggende panden de potentie om zich als aangename verblijfsruimte te ontplooien. De Herenstraat die ombuigt richting de Havenstraat zal altijd een fysieke barrière blijven vanwege de doorstroming van autoverkeer, maar de Molenstraat vormt een verbinding (zie 2) richting deze ontmoetingsplek.

Naast het Kerkplein zal ook het kloosterterrein een transformatie nodig hebben om als ingetogen centrumpark met optimale verblijfsruimte te functioneren. De voetbalkooi nodigt kinderen uit om te spelen, hier wordt veel gebruik van gemaakt. Gelegen aan en deels doorkruist door de Kloosterlaan zal het toekomstig Kloosterpark een bijzondere waardetoevoeging voor het centrum zijn. Het toevoegen van verblijfsgroen in het kloosterpark geeft een levendige impuls aan het centrum, voor optimaal gebruik is het hierbij van belang dat er zowel zon- als schaduwplekken zijn.

Zowel het Kerkplein als kloosterterrein vragen om herinrichting van de openbare ruimte. Voor prettige verblijfsruimtes is het van belang dat er de gelegenheid is om te kunnen zitten en dat het straatmeubilair ook past bij het karakter van de ruimte en samenhangt met de omgeving om verrommeling van het straatbeeld te voorkomen.

2. Creëren van verbindingen

Er is een betere aansluiting gewenst tussen het winkelgebied en het gebied rond het kloosterterrein, waar de Noviteit, basisschool De Zeester, parkeervoorzieningen en het toekomstig kloosterpark (zie 1) zich bevinden. Verbindingen zorgen hier ten eerste voor het beter benutten van parkeerplekken die verspreid liggen. Daarnaast dragen deze verbindingen ook bij aan levendigheid en zijn deze aanleiding voor ontmoeting. De verbinding tussen de Noviteit en de Choorstraat is al gerealiseerd, deze dient voort te vloeien in een prettige verbinding richting het parkeerterrein door het kloosterpark.

De Molenstraat en inpassende verbinding tussen de Molenstraat en Molenbrink zijn anno 2020 al belangrijke verbindingen die zullen moeten worden opgewaardeerd, waardoor langzaam verkeer en daarmee ook verlevendiging wordt gestimuleerd. Deze opwaardering betekent een fysieke aanpak en herinrichting van deze verbindingen, waardoor interactie tussen de voorzieningen in de plinten en de straat wordt vergroot (zie 4). De ondernemers kunnen zelf ook een bijdrage leveren om de interactie tussen winkelpanden en de straat te vergroten. Onderzocht zal moeten worden welke obstakels in de straat verwijderd of verplaatst kunnen worden en welke aanpassingen in het straatprofiel wenselijk zijn om ook de verrommeling van het straatbeeld tegen te gaan.

Vergroening van de Molenstraat zal ook onderdeel uitmaken voor het optimaliseren van deze langzame verkeersverbinding (zie 3).

De Zeestraat, Herenstraat en het Kerkplein zijn functioneel van belang voor zowel langzaamverkeer als autoverkeer. De openbare ruimte, die deze ruimtelijke structuur vormt, levert knelpunten op over de functionele structuur bij de straten in het winkelgebied. Aan de ene kant wordt door zowel burgers als ondernemers aandacht gevraagd voor meer gezelligheid op straat, aan de andere kant wordt ook gepleit voor betere parkeervoorzieningen. Hierdoor ontstaat een grote druk op de functionele invulling van de winkelstraten. Aan de hand van de uitkomsten van de klankbordgroep die is opgesteld voor het verder uitwerken van parkeermaatregelen (zie 5) en de detailhandelvisie die deze zomer wordt opgesteld (zie 4), zal moeten worden bepaald of en in welke mate deze openbare ruimte dient te worden heringericht. In verband met de snelle veranderingen die mogelijk kunnen plaatsvinden omtrent de toenemende leegstand, is het van belang dat er naar een flexibele invulling van de openbare ruimte zal worden gezocht.

3. Versterken van de groenstructuur

Voor het centrum van Monster zal moeten worden gestreefd naar versterking van de hoofdstructuur door begeleiding van laanbeplanting langs de radiaalstructuur. Waar deze laanbeplanting aanwezig is zal dit moeten worden behouden en zo mogelijk worden versterkt. Zoals eerder benoemd zijn de straten in het centrum van Monster vaak vrij smal. De technische uitvoerbaarheid van vergroening middels laanbeplanting dient verder onderzocht te worden.

Naast structureel groen is het ook van belang om de openbare ruimte te vergroenen en deze met elkaar te verbinden (zie 2). Deze vergroening geldt voor zowel verblijfsruimtes als gebieden waar verkeersstromen plaatsvinden. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het vergroenen van gecentreerde parkeerplaatsen zoals de Havenstraat met halfverharding (tegen wateroverlast) en het Molenerf met een bomendak (tegen hittestress). Deze vergroening draagt bij aan zowel biodiversiteit als klimaatbeheersing en een prettigere buitenruimte. Het stimuleren van groene daken, groene gevels en geveltuintjes (indien er voldoende ruimte is) verdient ook aanbeveling voor het veraangename van het verblijfsklimaat in het centrumgebied voor zowel mensen als flora en fauna.

Bij het aanleggen van groen wordt zoveel mogelijk gestreefd naar aaneengesloten groen, vanwege de effectiviteit. Bomenrijen moeten in ieder geval (kleine) groenlocaties goed met elkaar verbinden. De realisatie van een duurzaam, klimaatbestendig en groeninclusief centrum vergt een langetermijnplanning, die verder gaat dan 2030. Om tot die realisatie te komen is het van belang dat locaties worden geïdentificeerd, waar door meer infiltratiemogelijkheden te creëren het afvalwaterriool overbodig kan worden gemaakt.

4. Compacter kernwinkelgebied

Uit het onderzoek in 2016 kwam al naar voren dat Monster een compacter kernwinkelgebied nodig had om de leegstand tegen te gaan. Dit houdt in een kleiner centraal gebied en kleiner aanloopgebied. Daarnaast is het van belang dat er geen aanbodversterking buiten het compacte centrum plaats vindt.

Het centrum van Monster kenmerkt zich als een lokaal georiënteerd winkelgebied, waarbij bezoekers zich primair richten op het doen van dagelijkse boodschappen. Hierin is het winkelgebied van Monster breed voorzien door de ruime aanwezigheid van verschillende supermarkten. De parkeervoorzieningen bevinden zich in de nabijheid van de supermarkten, wat een bijdrage levert aan het prettig doen van dagelijkse boodschappen.

Tevens beschikt het winkelgebied van Monster over enkele specifieke winkels voor niet dagelijkse boodschappen, zoals modewinkels, sportvisspecialzaak, slijterij. Deze winkels bevinden zich in

het gebied om en nabij de supermarkten, waarbij er sprake is van een denkbeeldig 'achtje' dat bezoekers kunnen lopen tijdens het winkelen. Dit 'achtje' is vorm te geven tussen de straten Molenstraat, Zeestraat, Hortensiastraat en het Kerkplein. Op deze wijze ontstaat er in bepaalde mate een samenhang tussen het doen van dagelijkse boodschappen in combinatie met niet dagelijkse boodschappen.'

De inventarisatie van het detailhandel- en retailbeleid, dat in de zomer van 2020 zal plaats vinden, zal Westland breed de geografische afbakening van de kernwinkelgebieden in kaart brengen. Voor Monster zal deze afbakening consequenties hebben en compacter zijn dan in de huidige situatie. In dit onderzoek worden aspecten die een kernwinkelgebied vormen verkend en welke factoren er van invloed zijn. Daarnaast wordt gekeken welke activiteiten en invullingen daarbij passen, zoals het gewenste (economische/functionele) programma in de plinten in het kernwinkelgebied. Vanuit ruimtelijk oogpunt voor een levendig straatbeeld is het van belang dat het aantal blinde gevels in de winkelstraten wordt teruggebracht en beperkt blijft waardoor interactie tussen de plinten en de straat ontstaat. Hoe we in detail willen omgaan met het kernwinkelgebied in Monster, wordt dan uitgezocht en vergt nog nadere afstemming met de lokale ondernemers.

Met de afbakening van het kernwinkelgebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijke ontwikkeling van de Maalkom naar recreatiehaven, dat kan een enorme boost geven aan de draagkracht voor een groter en meer gevarieerd winkelbestand met bijhorende horeca. Een prettige wandelverbinding (zie 2) tussen het centrum en de toekomstige recreatiehaven zal een functionele bijdrage hieraan leveren.

De ontwikkelingen volgen elkaar in rap tempo op en wat vandaag de werkelijkheid is, kan morgen zomaar anders zijn. Omdat de detailhandelvisie een verdere uitwerking van de visie centrum Monster is, is het van belang dat de input van de centrumvisie wordt meegenomen en de detailhandelvisie een concrete visie op het kernwinkelgebied geeft, zowel ruimtelijk als functioneel.

5. Verminderen van de parkeerdruk

Er zijn meerdere oorzaken voor de hoge parkeerdruk. De strategie voor het verlagen van de parkeerdruk bestaat uit meerdere oplossingsscenario's. Voor het verbeteren van de parkeersituatie in het centrum van Monster zijn grofweg drie scenario's te onderscheiden. Per scenario zijn weer verschillende varianten te onderscheiden, welke in sommige gevallen ook weer verschillende uitwerkingvormen kennen.

1. Geconcentreerde grootschalige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in gebouwde vorm.
2. Realisatie van extra openbare parkeercapaciteit op straatniveau
3. Het beter benutten van de bestaande al beschikbare openbare parkeercapaciteit

Bovenstaande scenario's zijn beoordeeld aan de hand van vier criteria; de mate waaraan het scenario bijdraagt aan vermindering van de parkeerdruk, de kosten, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en overige zaken die voor de beoordeling van een scenario relevant zijn. Een uitgebreider overzicht van de scenario's en beoordeling is weergegeven in bijlage F.

De meerwaarde van een parkeergarage voor het verminderen van de parkeerdruk in het centrum van Monster is totaal gezien niet hoger dan de meerwaarde van de andere scenario's, terwijl de kosten wel veel hoger zijn en dit scenario ook meer relevante andere nadelen kent.

We zetten daarom in op scenario's 2 en 3: realisatie van extra openbare parkeercapaciteit op straatniveau in combinatie met het beter benutten van de bestaande al beschikbare openbare parkeercapaciteit. Waarbij het voorstel is om in het gehele onderzoeksgebied te kijken naar kansen voor realisatie van extra capaciteit. In het kernwinkelgebied (en eventueel directe omgeving) wordt aanvullend ingezet op maatregelen om de bestaande capaciteit beter te benutten. Een voorwaarde hiervoor zal zijn dat parkeren niet ten koste mag gaan van het bestaande groen (zie 3). Deze strategie wordt uitgewerkt in concreet pakket met maatregelen.

6. Behouden dorpse karakteristiek

Door versterking van de winkelfunctie en schaalvergroting is veel historische bebouwing in dit gebied verbouwd of vervangen door nieuwbouw die niet altijd in het dorpse karakter past. Vanuit cultuurhistorische, ecologische en ruimtelijke waarden is het streven om de dorpse bebouwingsstructuur te behouden en waar mogelijk te versterken. De structuurvormende radialen, met wanden die aaneengebouwd zijn met een wisselende rooilijn en individualiteit van de panden dient te worden versterkt, laanbeplanting kan hier in bijdragen (zie 3). Het kerkplein, een gebied dat al is aangemerkt als karakteristiek gebied, is ook onderdeel van de openbare ruimte wat functionele kansen voor verblijfsmogelijkheden kan creëren (zie 1). Ontwikkelingen die buiten de karakteristieke gebieden in het beeldkwaliteitplan liggen, dienen ook rekening met de dorpse karakteristiek te houden. Bijvoorbeeld de bouwhoogte die dient aan te sluiten op omliggende omgeving, waarbij verdichting op plekken in het centrum niet kan worden vermeden (zie 7). De herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor (zie 8) is een voorbeeld van zo een ontwikkeling.

7. Nieuwe woningbouwontwikkelingen

Omdat de vraag naar woningen in Monster het aanbod overstijgt zal er zowel in- als uitbreiding moeten plaatsvinden. In het centrum van Monster zullen de mogelijkheden van inbreiding, in de vorm van verdichting bij nieuwe ontwikkelingen, altijd worden onderzocht op haalbaarheid. In het kernwinkelgebied zijn levendige plinten nodig, de focus ligt in eerste instantie in dit gebied op de begane grond op een functie die met name ontmoeting stimuleert/publiek aantrekt. Dit zijn voornamelijk geen woningen, maar die zijn momenteel wel bestemmingsplantechnisch mogelijk op de begane grond. De detailhandelvisie zal meer richting moeten geven over hoe om te gaan met diverse functies in de plinten van het aangewezen kernwinkelgebied.

De locatie van het voormalig gemeentekantoor is een inbreidingslocatie in het centrum van Monster. Deze ontwikkeling dient net als alle andere ontwikkelingen, te voldoen aan de uitgangspunten van de op dat moment geldende woonvisie. Voor een toekomstbestendige woningvoorraad dienen woningbouwontwikkelingen naast aanvullende (woon)programmatische en stedenbouwkundige kaders bij te dragen aan een duurzame woning/woon omgeving, natuur inclusief- en klimaatadaptief bouwen en een groene omgeving.

8. Herontwikkeling voormalig gemeentekantoor

De sloop van het voormalige gemeentekantoor creëert ruimte voor verdichting in het centrum. Hierna zal realisatie van ca. 40 appartementen voor starters en senioren plaatsvinden op deze locatie. Het vergroten van de woonmogelijkheden in het centrum draagt bij aan de behoefte en zal op een ruimtelijk aanvaardbare manier moeten worden ingepast (zie 6). Door het toevoegen van woningen op deze locatie (vanaf maaiveld) zal er sociale controle zijn op aangrenzende openbare ruimte en het veiligheidsgevoel worden vergroot. De herontwikkelingsmogelijkheden van het voormalig gemeentekantoor en omgeving zijn verder uitgewerkt in 4.2.

4.2. Locatie voormalig gemeentekantoor

Bij herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor en omgeving komen meerdere kansen aan bod om aan te grijpen, namelijk; een groene impuls voor de openbare ruimte en het creëren van een verbinding tussen het kernwinkelgebied en dit bijzondere kloosterterrein. Daarnaast zal het toevoegen van woningen in dit gebied ook bijdragen aan het vergroten van de sociale controle op de aangrenzende openbare ruimte. Voor de herontwikkeling zijn, behalve het amendement dat is aangenomen door de raad, ook een aantal aanvullende randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn specifiek gericht op de herinrichting van de openbare ruimte en herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor.

Herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor:

- Het voormalige gemeentekantoor wordt gesloopt
- Er wordt één gebouw gerealiseerd, waar ca. 40 appartementen worden gerealiseerd
- Woningmix van (sociale en middensegment) huur en (betaalbare) koop, zoals in het amendement is opgenomen
- Afmaken van lint Choorstraat met passende bebouwing, daar is twee lagen met kap de maximale hoogte
- Zo min mogelijk blinde gevels en zoveel mogelijk contact tussen de woningen in de plint en de straat zorgt voor sociale veiligheid en levendigheid
- Galerij niet langs de Choorstraat of parkzijde
- Ontsluiting van het trappenhuis inclusief lift dient aan te sluiten op de weg tussen de Choorstraat en Kloosterlaan, ten westen van het nieuwe appartementencomplex.
- Voor bewoners wordt ten minste 1 parkeerplek per woning op eigen terrein, op maaiveldniveau gerealiseerd
- Herinrichting openbare ruimte is nodig om volledig aan de parkeernormering te voldoen
- Creativiteit wordt aan de architect overgelaten voor een verwachte minimale bijdrage aan een duurzaam-, klimaatadaptief- en natuurinclusief gebouw.

Herinrichting van de openbare ruimte, rond het gemeentekantoor:

- Verleggen van de weg tussen de Choorstraat en de Kloosterlaan.
- Profiel van de hier boven genoemde ontsluiting in dezelfde opzet uitvoeren als ontsluiting Havenstraat richting het kloosterterrein, dit betekent; handhaven bestaand trottoir langs Geuzen Burght, aanleggen trottoir langs nieuw appartementencomplex en aanleggen van langsparkeervakken tussen de weg (ca.5m breed) en trottoirs. Ook het toevoegen van bomen, als zijnde laanbeplanting is in dit straatprofiel een randvoorwaarde.
- De voetbalkooi behouden of in de nabije omgeving verplaatsen
- De historische fruitmuur herstellen
- Geen extra speelvoorziening, maar wel speelaanleiding
- Het park dient te worden ingericht voor gebruik van diverse doelgroepen
- Groene kwaliteit handhaven (zoals de grote gezonde bomen) en versterken
- Parkeerfunctie handhaven en functionaliteit versterken door verbinding met het centrum
- De bestaande parkeerplaatsen op het Kloosterterrein zijn niet scherp aan afzonderlijke functies toe te kennen. Ze worden door verschillende functies op verschillende momenten van de dag/week gebruikt. De nieuwe ontwikkelingen mogen de beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor andere functies niet negatief beïnvloeden.
- Klimaatadaptieve inrichting van het Kloosterpark, onder andere d.m.v. wadi's waar het water de grond in kan zakken

Op basis van de uitgangspunten van de visie, de kansen die zich op deze locatie voordoen en de randvoorwaarden voor het nieuwe appartementencomplex en de herinrichting van de openbare

ruimte zijn er vier varianten uitgewerkt. De varianten verschillen in bebouwing; grotendeels op poten of zoveel mogelijk op maaiveld. Daarnaast zijn er verschillen in het herinrichten van de openbare ruimte; minimaal of maximaal herinrichten en de voetbalkooi verplaatsen of laten staan. De varianten zijn beoordeeld aan de hand van vijf criteria; de overeenkomst met het voorgestelde scenario in het amendement, de bijdrage aan vermindering van de parkeerdruk, de kosten, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en overige zaken die voor de beoordeling van een variant belangrijk zijn. Een uitgebreid overzicht van de scenario's en beoordeling is weergegeven in bijlage G.

Vanwege het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het vergroten van de sociale controle gaat de voorkeur uit naar het ontwikkelen van een gebouw, waarbij de plinten zoveel mogelijk worden ingevuld met woningen. Deze keuze voldoet niet perfect aan het scenario van het amendement, omdat parkeren niet volledig onder het gebouw wordt opgelost, maar ook in de openbare ruimte. De voorkeursvariant is dan ook variant 1, waar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit een grote rol speelt. Daarnaast is het van belang dat de variant de parkeerproblemen in ieder geval niet vergroot en de kosten in relatie tot de baten in verhouding zijn.

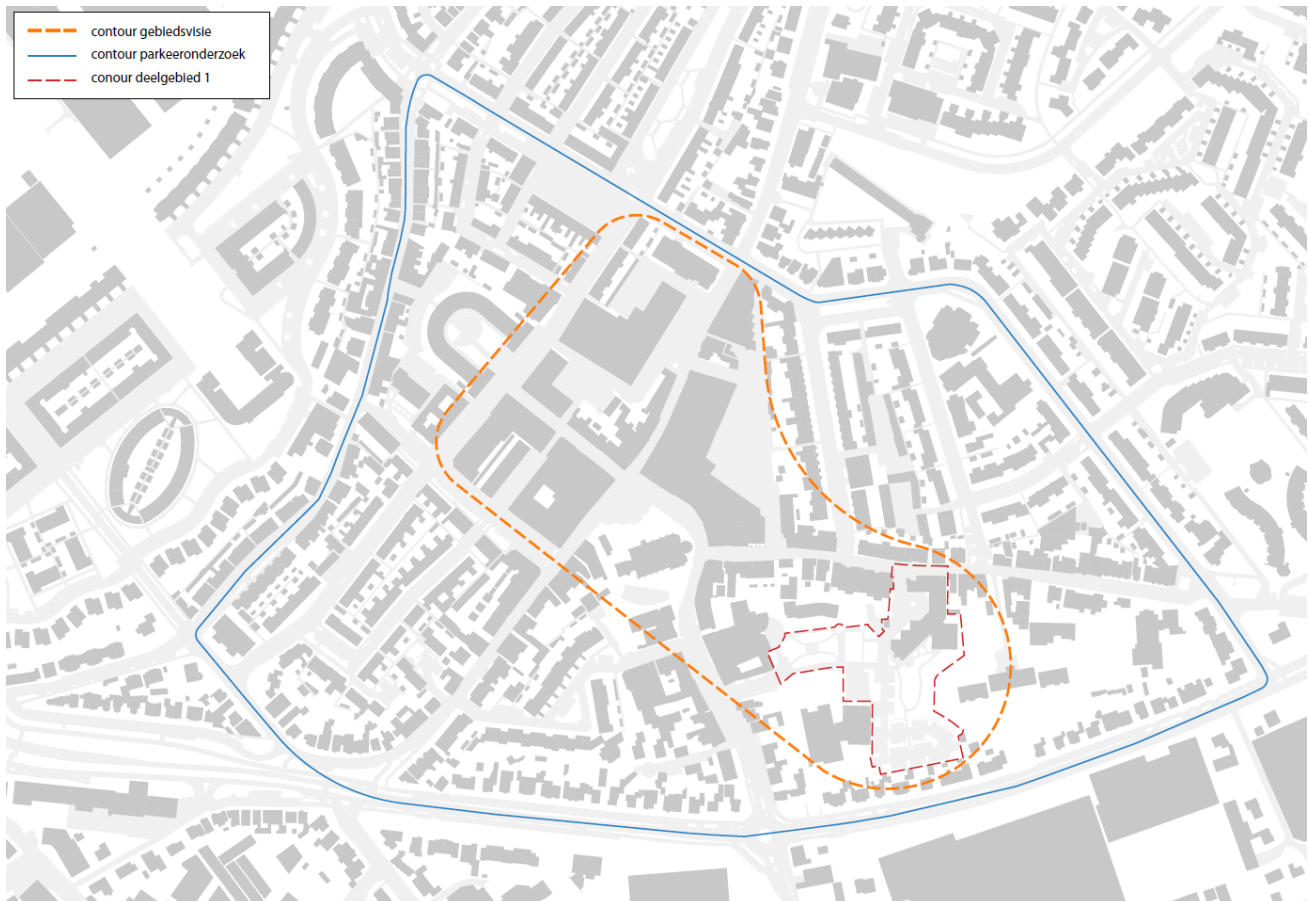
De voorkeursvariant

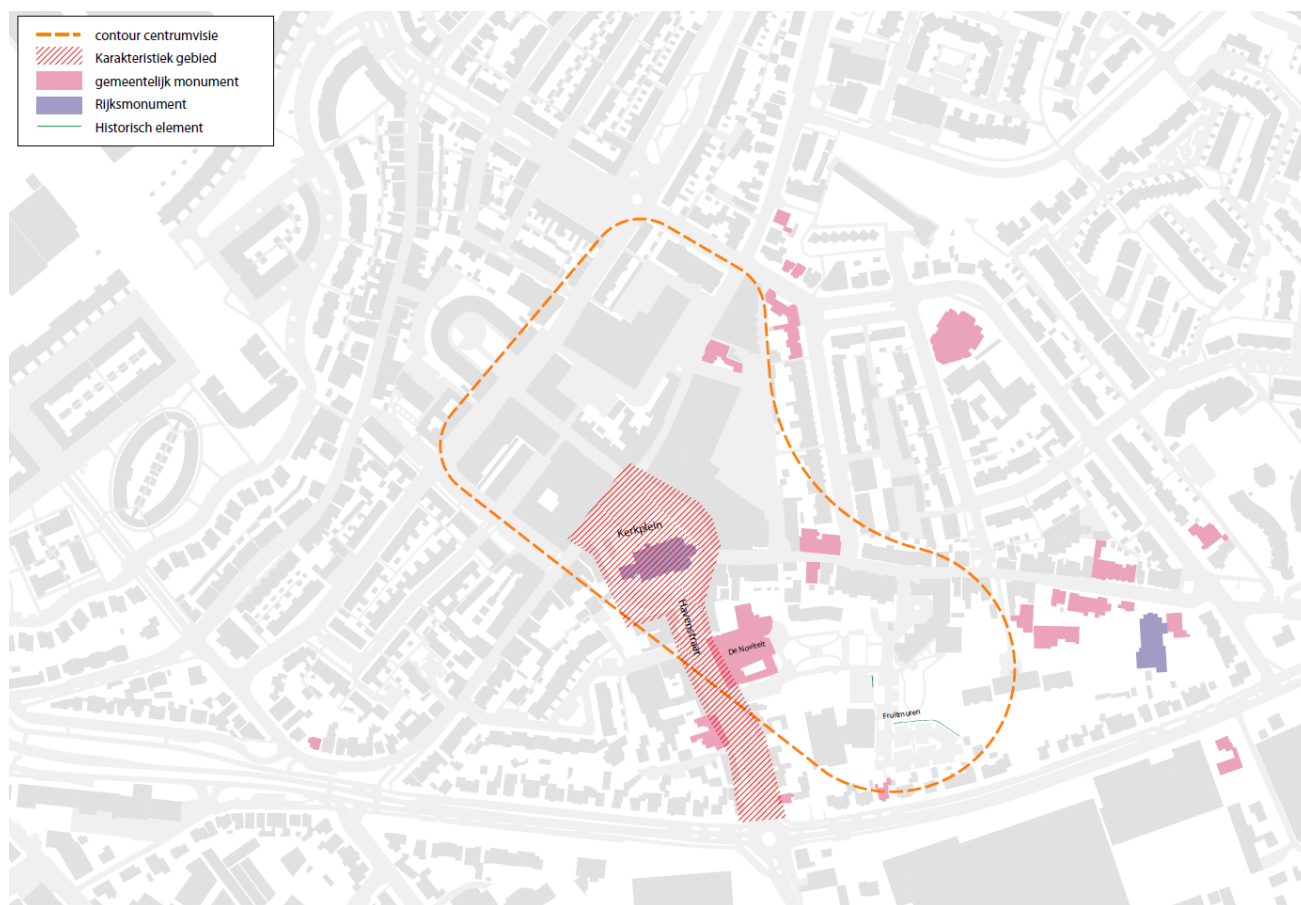
De voorkeusvariant bestaat uit het realiseren van een nieuw appartementencomplex, waarvan vanaf de plint al invulling van woningen is voorzien, om bij te kunnen dragen aan de sociale controle op het aangrenzende kloosterpark. Door de realisering van woningen in de plint langs de Choorstraat (noordzijde) en de zijstraat (westzijde) richting de Kloosterlaan, is het alleen mogelijk om parkeerplaatsen voor de bewoners op het binnenterrein (op maaiveldniveau) van het complex te realiseren. De parkeerplaatsen voor bezoekers worden ingevuld in het openbaar gebied; naast het appartementencomplex en op de plek van de voormalige fietsenstalling behorende bij het gemeentekantoor. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm. Er worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd, omdat dit ten koste van het groen zou gaan. De groene openbare ruimte moet daarentegen ook worden versterkt en zich juist ontwikkelen tot ingetogen centrumpark. Bij de herinrichting van de openbare ruimte is het van belang dat de voetbalkooi behouden wordt, hier wordt namelijk veel gebruik van gemaakt. Er is voor gekozen om deze voetbalkooi niet te verplaatsen. De herinrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de voetbalkooi. Het tegengaan van extra verharding, behoud van bestaande gezonde bomen en inpassen van de voetbalkooi dient te worden meegenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte.



Bijlage

A. Contouren van de centrumvisie, het parkeeronderzoek en het herontwikkelingsgebied



**B. Kaart karakteristiek gebied en historische elementen**



C. Eisen vanuit het beeldkwaliteit plan (kern monster) voor karakteristiek gebied

Kerkplein:

De eisen zijn erop gericht om de stedenbouwkundige structuur van het kerkplein te handhaven en daar waar mogelijk te versterken. In aanvulling op de beschrijving en criteria uit de Welstandsnota (die onder andere ingaan op de architectonische uitwerking van het individuele perceel) gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

- Bouwmassa's zijn dorps (kleinschalig), kennen een verticale geleding, dat benadrukt de kleine korrel en hebben een kap
- Gesloten gevels op de begane grond zijn ongewenst, blinde gevels passen niet in het dorpscentrum. Voordeuren liggen aan de straat.
- De begane grond is in samenhang met bovenliggende lagen.
- Het dorpse karakter van het gebied moet behouden blijven. Dit kan door middel van toepassen van architectonische middelen (ritmiek, geleding, stijl, detaillering, compartimentering, korrelgrootte)
- De kerk is het belangrijkste accent. De overige bebouwing past zich qua hoogte aan bij de omringende bebouwing. Deze hebben 1 of 2 lagen met een kap. Bebouwing rondom het plein ins onderdeel van de wand.
- Schaalvergroting door samenvoeging van de bebouwing in ruimtelijke zin is ongewenst aan het plein.
- De rooilijnen zijn op het plein en in de straat in samenhang, volgen het historische patroon, verspringen in kleine mate, met een maximum van 0,5 m. Doorgangen en stegen benadrukken de dorpse omgeving.
- Inrichting openbare ruimte in het centrum met duurzame materialen, de verkeersfunctie van het kerkplein is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie ervan.

Havenstraat:

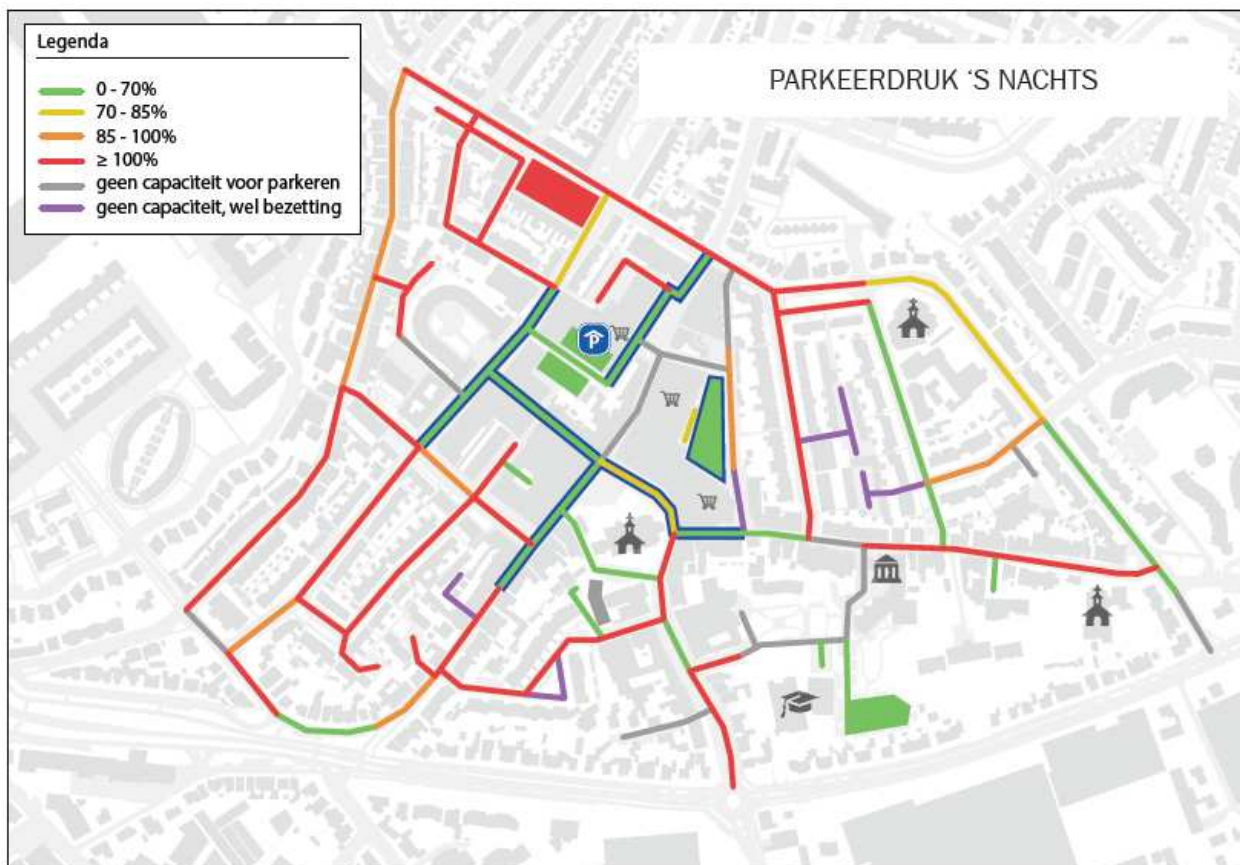
- Bouwmassa's zijn dorps, kennen een verticale geledingen en verspringende rooilijn, dat benadrukt de kleine korrel en ze hebben een kap
- Gesloten gevels op de begane grond zijn ongewenst, dode wanden (gevels) passen niet in het dorpscentrum. Voordeuren liggen aan de straat.
- De begane grond is in samenhang met bovenliggende lagen.
- Het dorpse karakter van het gebied moet behouden blijven. Dit kan door middel van toepassen van architectonische middelen (ritmiek, geleding stijl, detaillering, compartimentering, korrelgrootte)
- De havenstraat heeft een slingerend verloop en versmalt richting kerkplein. Het maaiveld gaat omhoog de positionering van de bomen in het profiel benadrukken dit. Dit is een belangrijk karakter van de straat en mag niet verloren gaan. De bomen zijn eenduidig en vormen een structuur. In geval van herinrichting van de straat moet er bij deze bomen worden aangesloten.
- Het sprongsgewijs versmallen van het profiel in de richting van de kerk is een belangrijk kenmerk. Dit mag niet verloren gaan. Zorg voor de hoeken is hierbij dan van belang.
- In de plekken waar de zichtlijn wordt opgevangen, moeten de gevels een architectonische doorwerking (of verbijzondering) krijgen.
- Bebouwing moet een (goede) relatie hebben met de straat.
- De panden aan de Havenstraat hebben een zone tussen openbaar en privé. Deze zone komt tot uitdrukking in trappen, Delftse stoepen of geveltuinjes. Bij nieuwe ontwikkelingen moet een dergelijke zone onderdeel van de plannen zijn.

D. Huidige gemiddelde parkeerdruk per moment, per straat/parkeerterrein



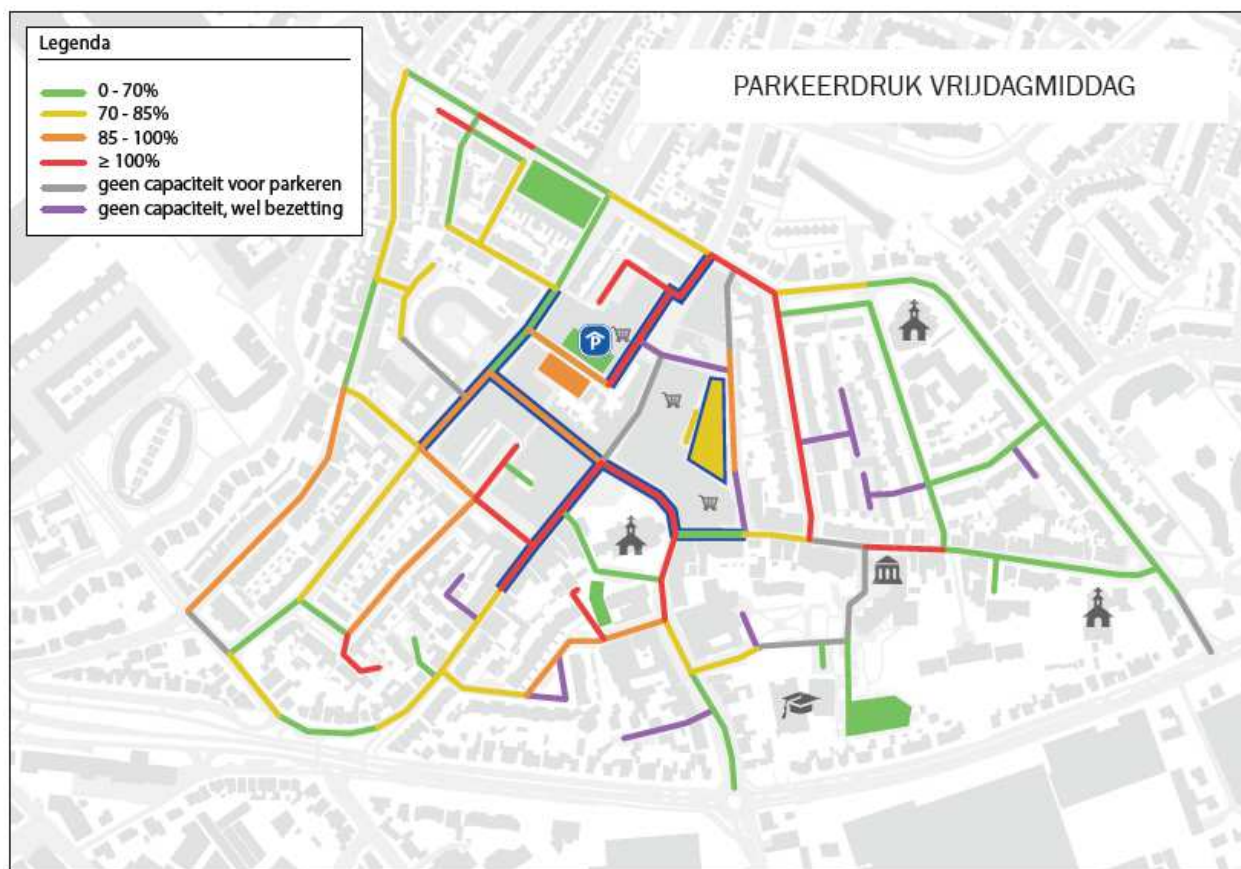
Op basis van de onderzoeken zijn 3 maatgevende momenten te onderscheiden wat betreft de parkeerdruk:

- In de nachten is een gemiddelde parkeerdruk gemeten van 75 tot 80%. Echter is de verdeling van de parkeerdruk over het onderzoeksgebied erg scheef. In veel woonstraten rondom het kernwinkelgebied is de parkeerdruk maximaal. In het kernwinkelgebied zelf is er juist heel veel vrije capaciteit. Dat geldt ook voor het parkeerterrein achter het voormalige gemeentekantoor.





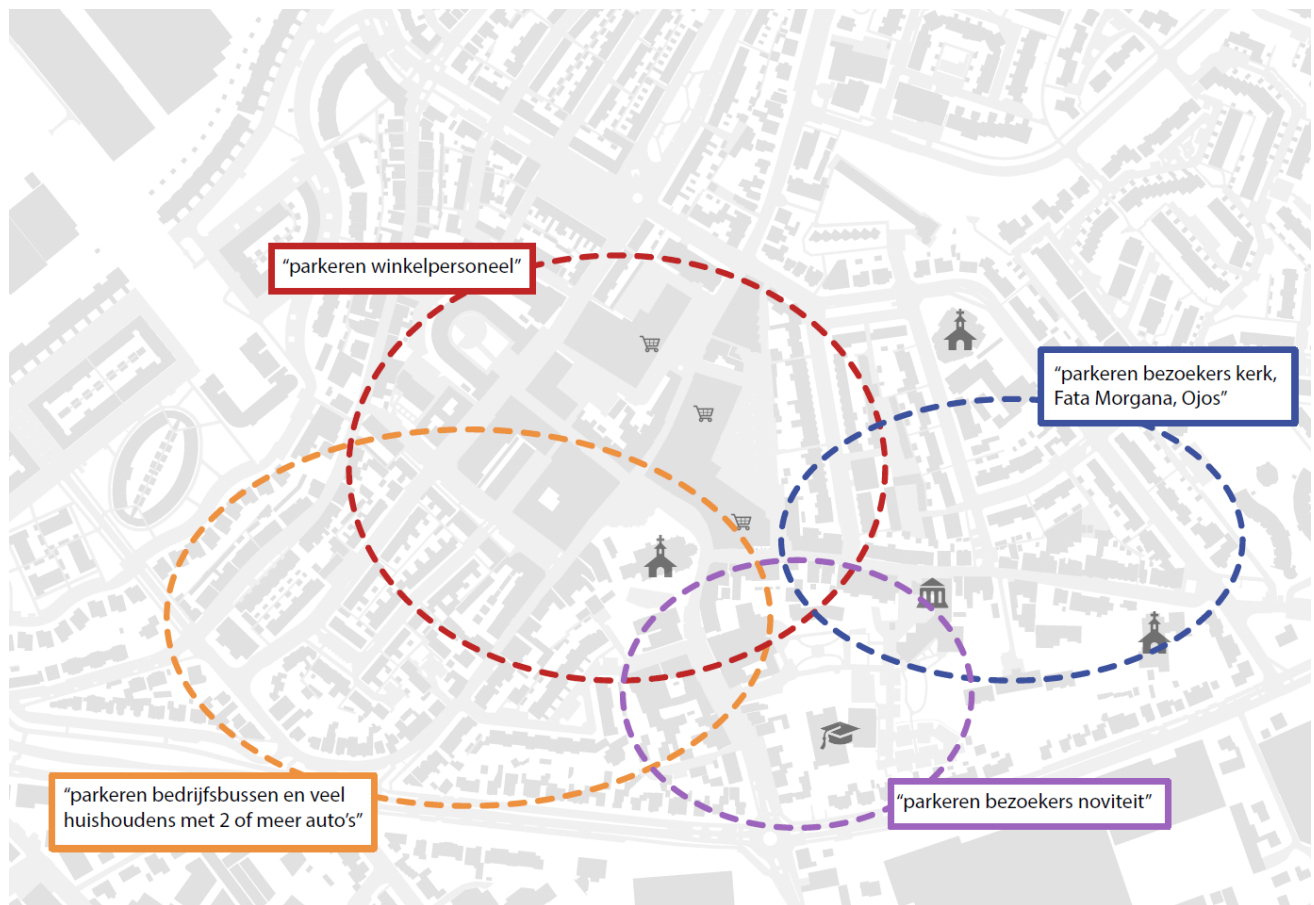
- Doordeweeks overdag is de gemiddelde parkeerdruk in het gebied tussen de 60% en de 80%. De verdeling van de parkeerdruk over het gebied is vrijwel omgekeerd ten opzichte van de nachtperiode: doordeweeks overdag is er vaak een hoge parkeerdruk in veel secties in het kernwinkelgebied en is de parkeerdruk in de meeste woonstraten beperkt. De secties in het kernwinkelgebied waar de parkeerdruk doordeweeks overdag vaak hoog is, betreffen enerzijds een aantal kleinere secties in de blauwe zone en anderzijds de secties waar geen blauwe zone regime geldt. Ook een aantal woonstraten die direct aan het kernwinkelgebied grenzen kent doordeweeks overdag vaak een hogere parkeerdruk. De parkeerdruk in de blauwe zone op de Molenbrink was doordeweeks overdag op alle getelde momenten nog acceptabel, net als die in de parkeergarage van de Hoogvliet.





- Op zaterdagen overdag verschillen de resultaten tussen de parkeeronderzoeken. Gedurende 2 van de 4 zaterdagen dat geteld is, loopt de totale bezetting op de piekmomenten met 90% duidelijk tegen zijn grenzen aan. Het betreft dus de piekmomenten van de dag. Op andere momenten en op andere zaterdagen is de gemiddelde parkeerdruk in het onderzoeksgebied tussen de 80% en 85%.



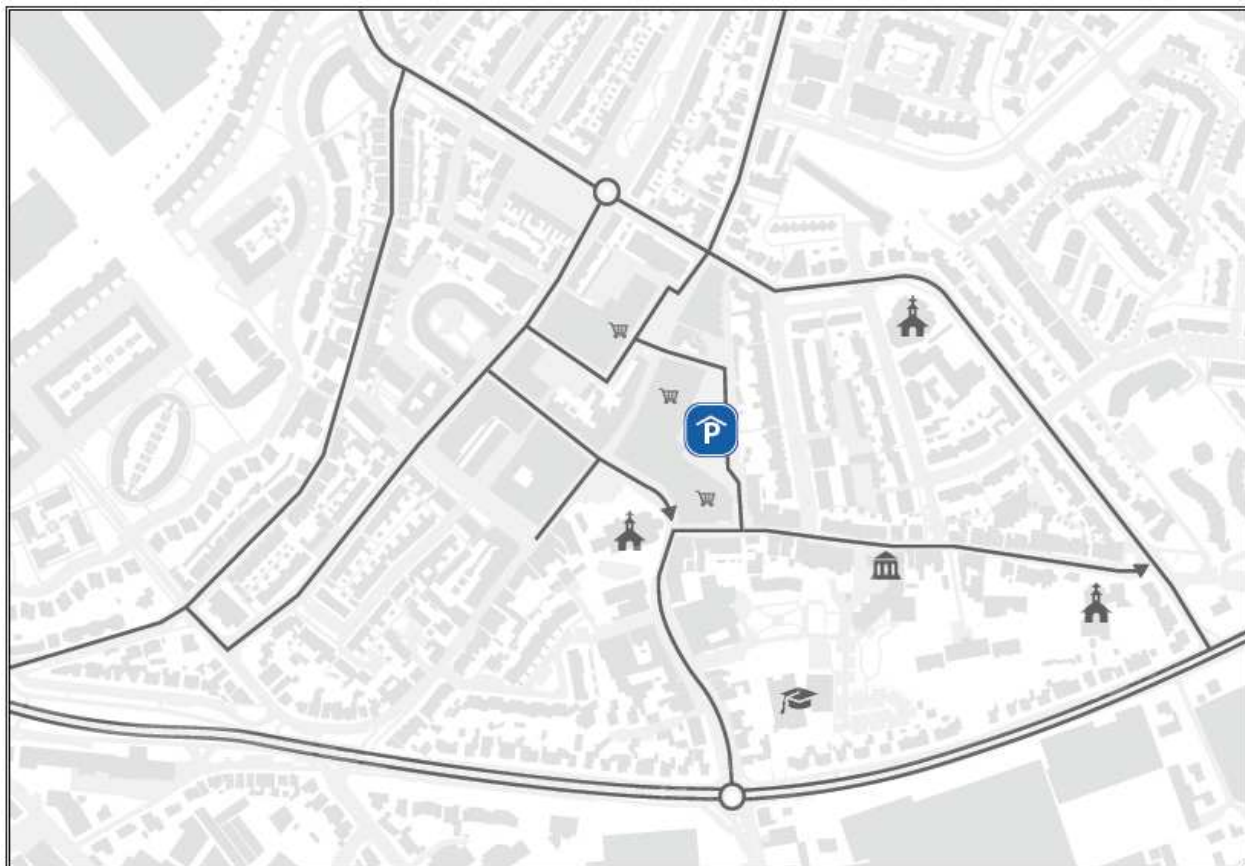
**E. Diverse oorzaken voor de ervaren parkeerdruk**



F. Scenario's en beoordeling voor verminderen van de parkeerdruk

Voor het verbeteren van de parkeersituatie in het centrum van Monster zijn grofweg drie scenario's te onderscheiden. Per scenario zijn weer verschillende varianten te onderscheiden, welke in sommige gevallen ook weer verschillende uitwerkingvormen kennen.

1. Geconcentreerde grootschalige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in gebouwde vorm.

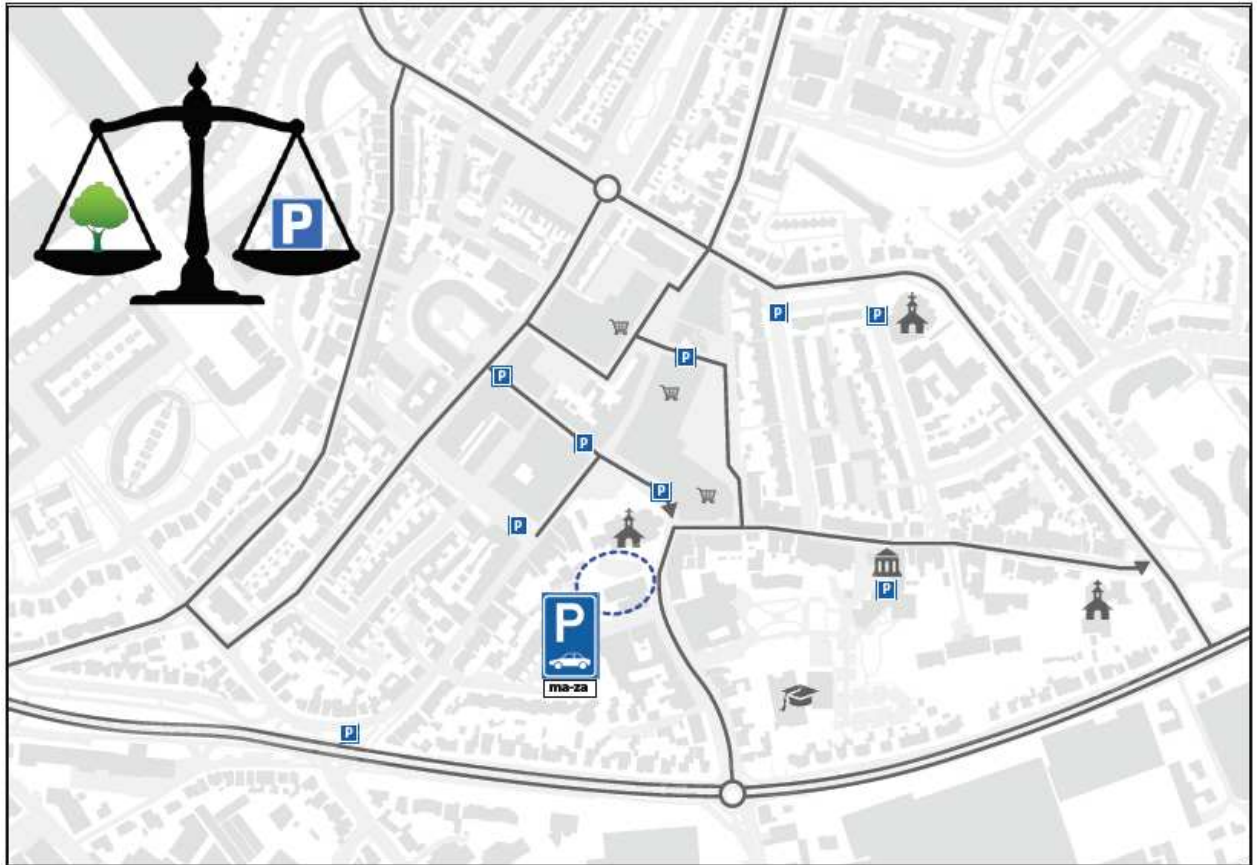


Bij dit scenario zijn globaal 2 varianten te onderscheiden:

- I. Parkeergarage onder de Molenbrink
- II. Half verdiept parkeren met parkeerdek op de Molenbrink



2. Realisatie van extra openbare parkeercapaciteit op straatniveau.



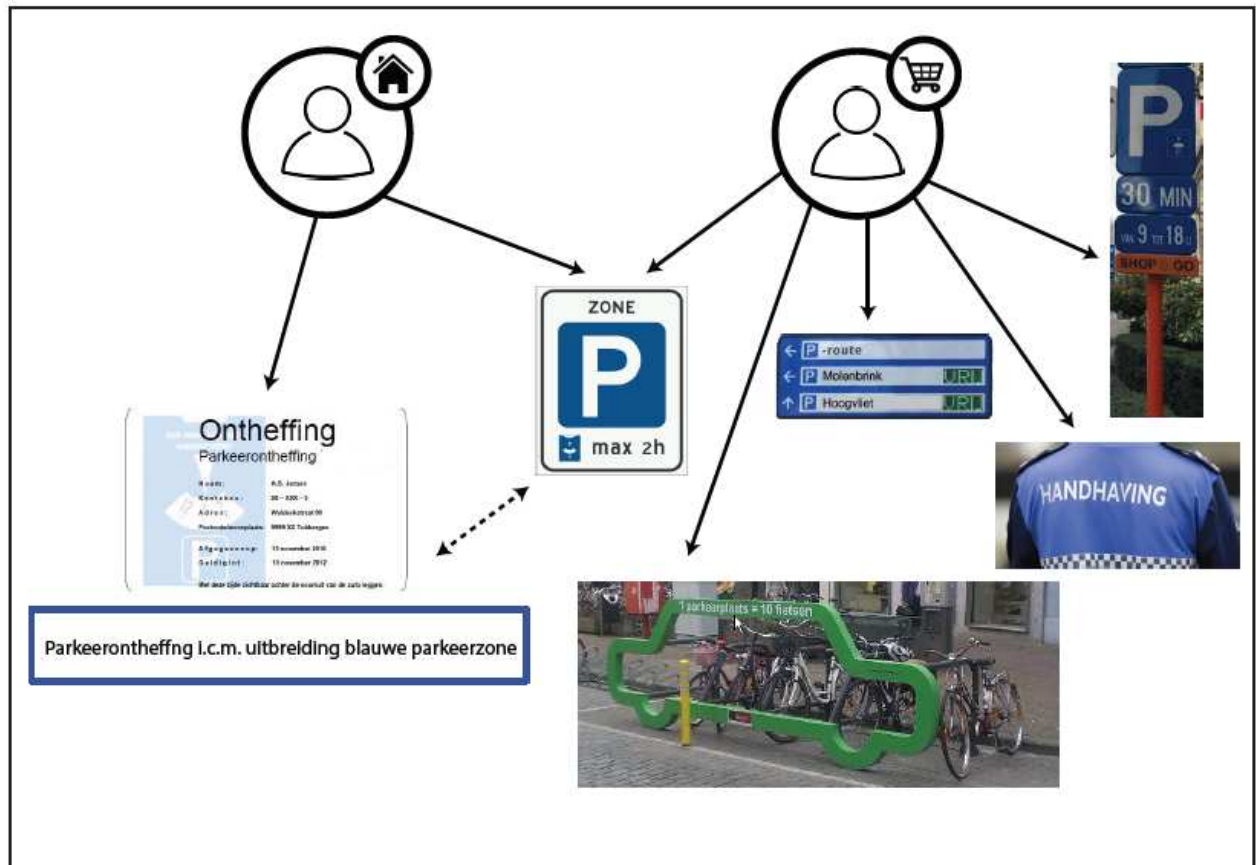
Bij dit scenario zijn 3 varianten te onderscheiden:

- I. her en der extra losse parkeerplaatsen realiseren in openbare ruimte.
- II. locaties aankopen en parkeren realiseren.
- III. parkeerterrein Hervormde kerk op ma t/m zo-ochtend 9:00 uur openbaar toegankelijk maken d.m.v. huur parkeerplaatsen van de kerk.

Voor deze laatste variant geldt dat dit momenteel voor een proefperiode van 2 jaar in uitvoering is.



3. Het beter benutten van de bestaande al beschikbare openbare parkeercapaciteit.



Bij dit scenario zijn 2 type maatregelen te onderscheiden:

- I. Maatregelen die tot doel hebben de bestaande capaciteit maximaal te gebruiken. Denk hierbij aan een dynamisch parkeerverwijssysteem.
- II. Maatregelen die tot doel hebben om de juiste parkeerder op de juiste plek te krijgen. Een voorbeeld van een dergelijke maatregel is een betere handhaving van de blauwe zone zodat illegaal gebruik van parkeerplaatsen bestemd voor winkelbezoekers wordt tegengegaan. Een andere maatregel kan zijn het vergroten van de blauwe zone in combinatie met een ontheffing voor bewoners. Deze maatregel zal er toe leiden dat werknemers, voor wie een wat grotere loopafstand acceptabel wordt geacht, niet meer in het kernwinkelgebied (en directe omgeving) kunnen parkeren, waardoor er hier meer parkeerplaatsen beschikbaar komen voor winkelend publiek en bewoners.

Beoordeling van de scenario's

De 3 scenario's zijn getoetst aan de hand van 4 criteria.

1. Mate waarin het scenario bijdraagt aan een verbetering van de parkeersituatie.
2. De kosten. Hierbij is gekeken naar zowel eenmalige kosten als structurele kosten.
3. De gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is gekeken naar zowel de gevolgen van een scenario voor ruimtelijke structuur van de kern, als ook de gevolgen voor groen.
4. Overige zaken die voor de beoordeling van een scenario relevant zijn.

Bijdrage aan verbeteren parkeersituatie:

- Alle scenario's dragen op een manier bij aan het verminderen van de parkeerdruk. Er is echter niet één scenario dat alle parkeerdruk voor alle doelgroepen op alle locaties zal doen verdwijnen. Een parkeergarage of parkeerdek biedt geen oplossing voor de hoge parkeerdruk die er 's-avonds en 's-nachts in de woonstraten rondom het kernwinkelgebied is. En biedt ook geen oplossing voor de hoge parkeerdruk die er doordeweeks overdag is in de kleinere blauwe zone secties. Want op deze momenten zijn er in de huidige situatie vaak nog voldoende vrije parkeerplaatsen op de Molenbrink. Uiteraard draagt dit scenario wel bij aan het verminderen van de parkeerdruk op zaterdagmiddag.

Kosten:

- Een gebouwde parkeervoorziening kenmerkt zich door hoge kosten, zowel incidenteel (realisatie) als structureel (beheer en onderhoud). De kosten van de andere twee scenario's liggen beduidend lager.

Ruimtelijke kwaliteit:

- Realisatie van extra capaciteit, of het nu gebouwd of op straatniveau is, zal vaak ten koste gaan van aanwezig groen. Dit geldt niet voor het scenario beter benutten bestaande capaciteit.
- Een parkeerdek is zeer nadelig voor het ruimtelijk beeld van de Molenbrink.

Overige zaken:

- Door de bouw van de parkeergarage of parkeerdek zal de Molenbrink voor langere tijd (schatting is ong. 1 jaar voor de parkeergarage) dicht zijn. Daardoor is er ook voor langere tijd geen parkeercapaciteit op de Molenbrink waardoor er inkomstendering voor winkeliers te verwachten is.
- De entree van de eventuele parkeergarage komt op een onlogische locatie op de Molenbrink, waardoor de routing op de Molenbrink onoverzichtelijk wordt.

G. Varianten en beoordeling herontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor**Variant 1 (voorkeursvariant)**

Realiseren van woningen

- Appartementencomplex met wonen zoveel mogelijk vanaf maaiveld
- Entrees en/of verblijfsruimtes van de woningen in de plint dienen aan de zijde van de straat te liggen
- Connectie tussen woningen en de straat zorgt voor sociale veiligheid en levendigheid
- Woonprogramma van maximaal 42 woningen

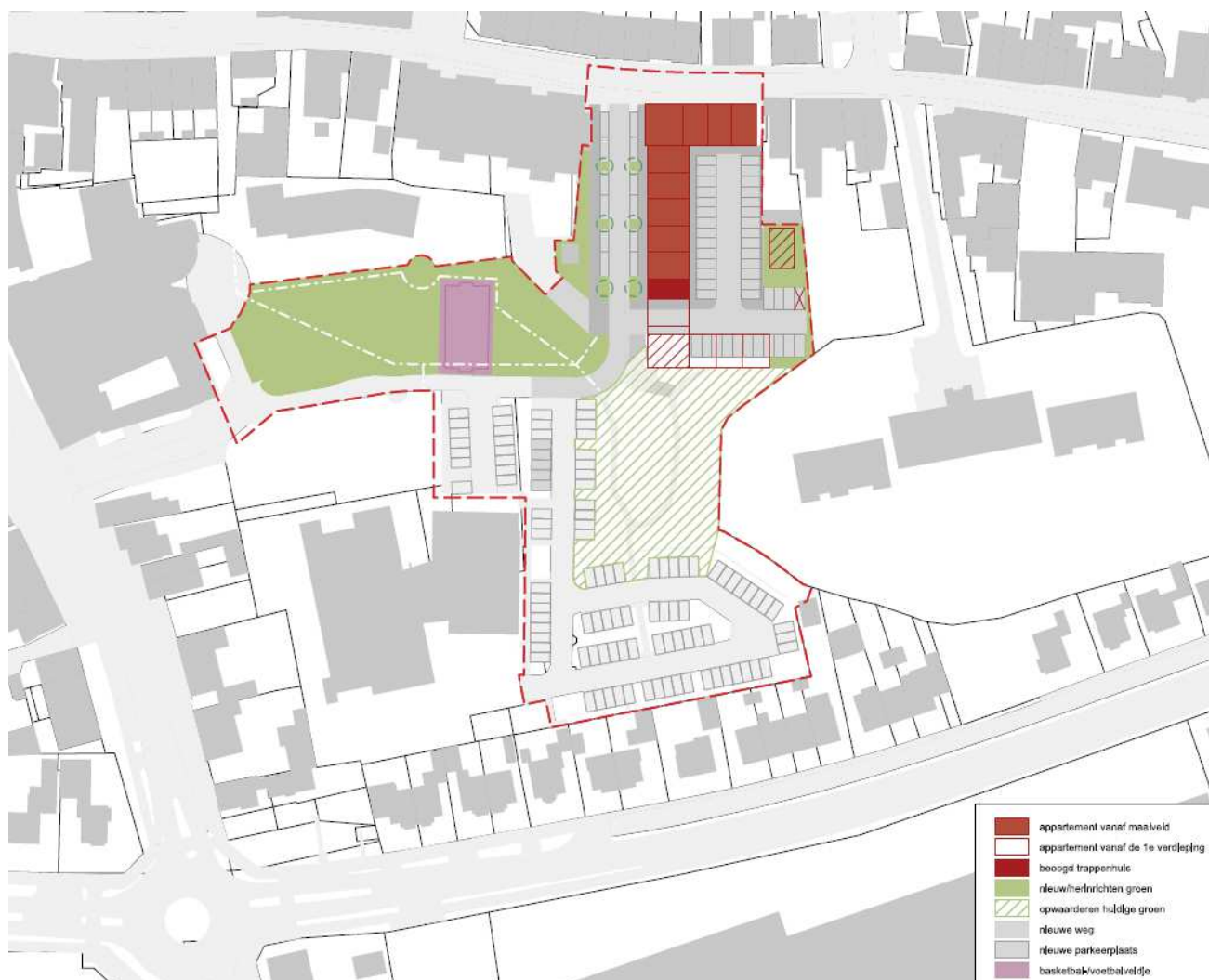
	ca. 50 m2	ca. 60 m2	ca. 65 m2	Ca. 80 m2	Ca. 90 m2	Ca. 100 m2
Aantal woningen	12	6	18	1	2	3

Parkeersituatie

- Voor bewoners 1 parkeerplek per woning op het binnenterrein van het complex
- Er worden in totaal 17 extra parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd voor het overige deel van de parkeerbehoefte, waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm bij het realiseren van maximaal 42 woningen waarvan een groot deel in de sociale sector

Herinrichting openbare ruimte

- Behouden van de voetbalkooi op dezelfde plek en deze inpakken en onderdeel laten zijn in het nieuwe ontwerp van het Kloosterpark
- Creëren van extra beleefbaar-/gebruiks en verbindend groen, vanwege het opschuiven van de weg, voor versterking van de groenstructuur
- Volledig herinrichten van het groengebied langs de Kloosterlaan en upgraden van het groengebied tussen de Kloosterlaan en Fruitmuren, voor een optimale parkomgeving
- Bij een goede inrichting van zowel verblijfs- als kijkgroen midden in de kern heeft dit veel positieve effecten
- Creëren van een prettige wandelroute van het kernwinkelgebied richting en door het kloosterpark naar de huidige openbare parkeerplaatsen, gelegen achter de fruitmuur.
- Zelfde straatprofiel langs het nieuwe appartementencomplex creëren als aan de andere kant van het woonerf richting de Havenstraat.



Variant 2

Realiseren van woningen

- Appartementencomplex met wonen zoveel mogelijk vanaf maaiveld
- Entrees en/of verblijfsruimtes van de woningen in de plint dienen aan de zijde van de straat te liggen
- Connectie tussen woningen en de straat zorgt voor sociale veiligheid en levendigheid
- Woonprogramma van maximaal 42 woningen

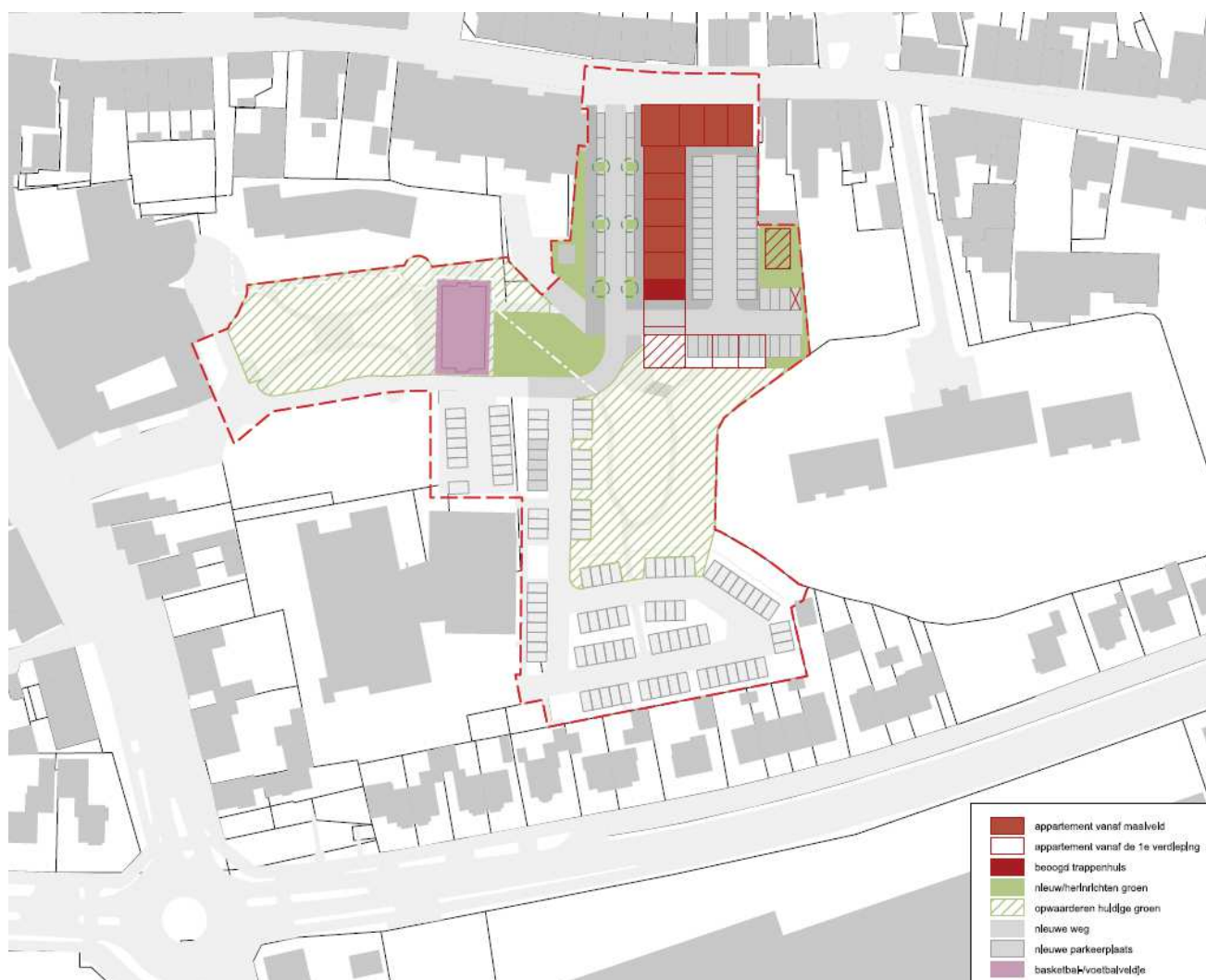
	ca. 50 m2	ca. 60 m2	ca. 65 m2	Ca. 80 m2	Ca. 90 m2	Ca. 100 m2
Aantal woningen	12	6	18	1	2	3

Parkeersituatie

- Voor bewoners 1 parkeerplek per woning op het binnenterrein van het complex
- Er worden in totaal 17 extra parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd voor het overige deel van de parkeerbehoefte, waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm bij het realiseren van maximaal 42 woningen waarvan een groot deel in de sociale sector

Herinrichting openbare ruimte

- Behouden van de voetbalkooi op dezelfde plek
- Herinrichten van de openbare ruimte tussen de voetbalkooi en het appartementencomplex
- Minimaal upgraden van het groengebied langs de Kloosterlaan en het groengebied tussen de Kloosterlaan en Fruitmuren.
- Bij een goede inrichting van zowel verblijfs- als kijkgroen midden in de kern heeft dit veel positieve effecten
- Creëren van een prettige wandelroute van het kernwinkelgebied richting en door het kloosterpark naar de huidige openbare parkeerplaatsen, gelegen achter de fruitmuur.
- Zelfde straatprofiel langs het nieuwe appartementencomplex creëren als aan de andere kant van het woonerf richting de Havenstraat.



**Variant 3**

Realiseren van woningen

- Appartementencomplex met alleen woningen aan de Choorstraat vanaf maaiveld, verder zal het gebouw op poten komen te staan om ruimte voor parkeren te maken
- Entrees en/of verblijfsruimtes van de woningen in de plint dienen aan de zijde van de straat te liggen, dit geldt hier enkel voor de plint aan de Choorstraat
- Gebouw op poten draagt in mindere mate bij aan sociale controle, is minder aantrekkelijk en tast de leefbaarheid van het gebied aan.
- Woonprogramma van maximaal 42 woningen

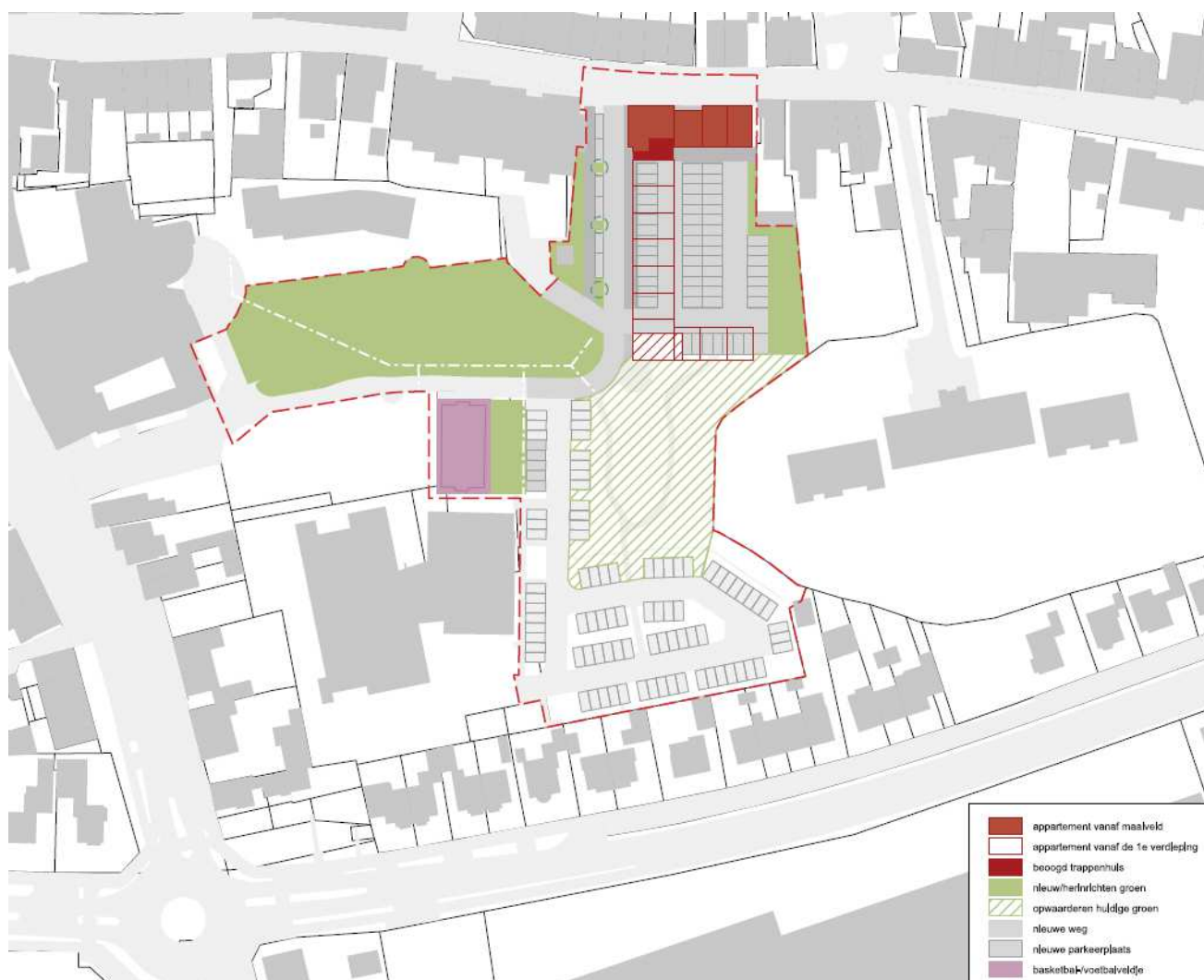
	ca. 50 m2	ca. 60 m2	ca. 65 m2	Ca. 80 m2	Ca. 90 m2	Ca. 100 m2
Aantal woningen	12	4	20		1	5

Parkeersituatie

- Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt gerealiseerd op het binnenterrein van het complex, waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm bij het realiseren van maximaal 42 woningen waarvan een groot deel in de sociale sector
- In de openbare ruimte, verdwijnen 15 parkeerplekken vanwege de verplaatsing van de voetbalkooi, maar worden er ook 11 nieuwe parkeerplekken in het openbaar gebied toegevoegd. Dit levert theoretisch een negatief parkeersaldo op van 4 parkeerplaatsen.

Herinrichting openbare ruimte

- Verplaatsen van de voetbalkooi tegen het schoolplein aan
- Creëren van extra beleefbaar-/gebruiks en verbindend groen, vanwege het opschuiven van de weg en vooral het verplaatsen van de voetbalkooi, voor optimale versterking van de groenstructuur
- Volledig herinrichten van het groengebied langs de Kloosterlaan en upgraden van het groengebied tussen de Kloosterlaan en Fruitmuren, voor een optimale parkomgeving
- Bij een goede inrichting van zowel verblijfs- als kijkgroen midden in de kern heeft dit veel positieve effecten
- Creëren van een prettige wandelroute van het kernwinkelgebied richting en door het kloosterpark naar de huidige openbare parkeerplaatsen, gelegen achter de fruitmuur.
- Zelfde straatprofiel langs het nieuwe appartementencomplex creëren als aan de andere kant van het woonerf richting de Havenstraat.



**Variant 4**

Realiseren van woningen

- Appartementencomplex met alleen woningen aan de Choorstraat vanaf maaiveld, verder zal het gebouw op poten komen te staan om ruimte voor parkeren te maken
- Entrees en/of verblijfsruimtes van de woningen in de plint dienen aan de zijde van de straat te liggen, dit geldt hier enkel voor de plint aan de Choorstraat
- Gebouw op poten draagt in mindere mate bij aan sociale controle, is minder aantrekkelijk en tast de leefbaarheid van het gebied aan.
- Woonprogramma van maximaal 42 woningen

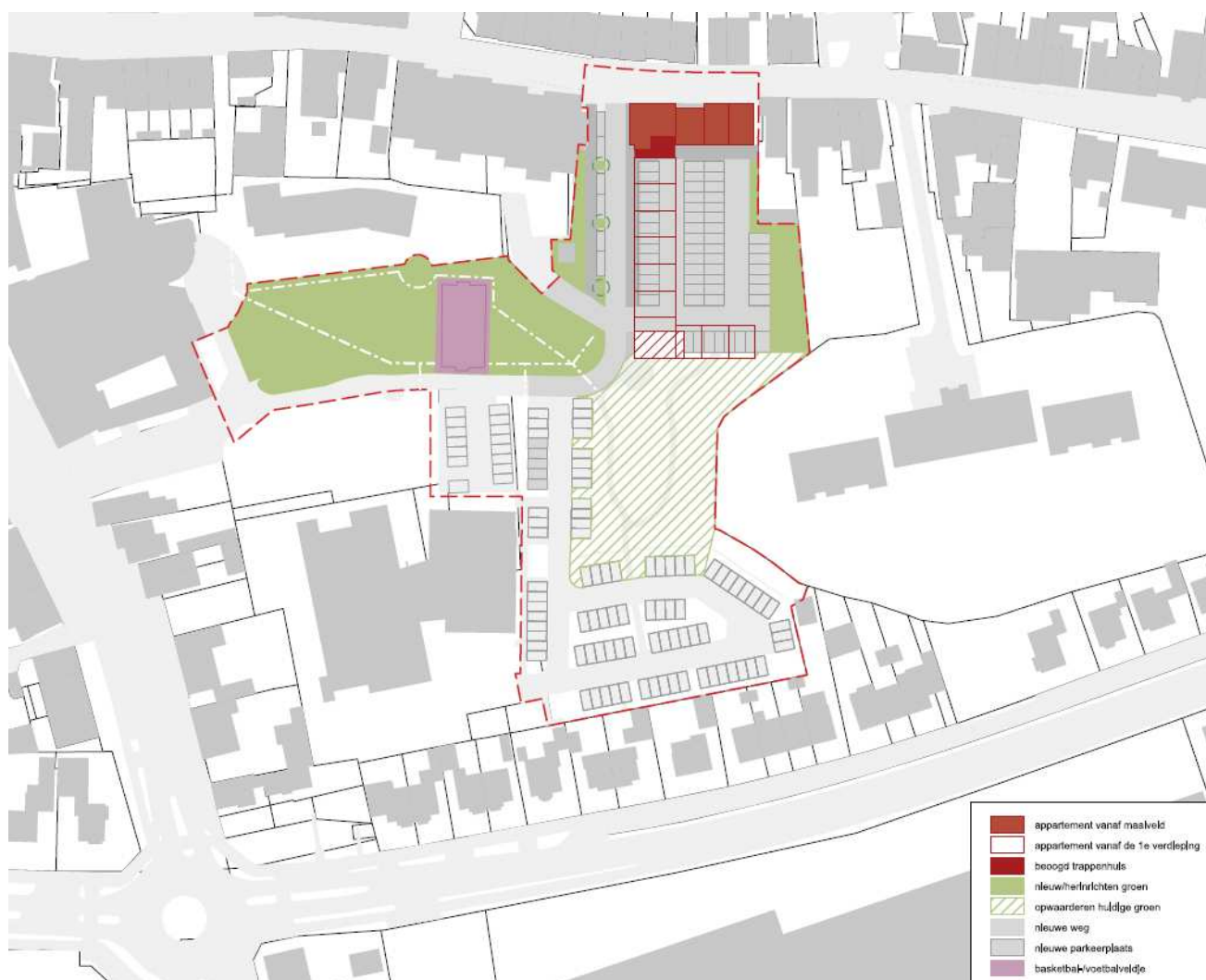
	ca. 50 m2	ca. 60 m2	ca. 65 m2	Ca. 80 m2	Ca. 90 m2	Ca. 100 m2
Aantal woningen	12	4	20		1	5

Parkeersituatie

- Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt gerealiseerd op het binnenterrein van het complex, waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm bij het realiseren van maximaal 42 woningen waarvan een groot deel in de sociale sector
- In de openbare ruimte, worden ook 11 nieuwe parkeerplekken toegevoegd. Hierdoor wordt ruim aan de parkeernorm voldaan voor de ontwikkeling. Deze variant draagt optimaal bij aan verlichting van de parkeerdruk.

Herinrichting openbare ruimte

- Behouden van de voetbalkooi op dezelfde plek en deze inpakken en onderdeel laten zijn in het nieuwe ontwerp van het Kloosterpark
- Creëren van extra beleefbaar-/gebruiks en verbindend groen, vanwege het opschuiven van de weg, voor versterking van de groenstructuur
- Volledig herinrichten van het groengebied langs de Kloosterlaan en upgraden van het groengebied tussen de Kloosterlaan en Fruitmuren, voor een optimale parkomgeving
- Bij een goede inrichting van zowel verblijfs- als kijkgroen midden in de kern heeft dit veel positieve effecten
- Creëren van een prettige wandelroute van het kernwinkelgebied richting en door het kloosterpark naar de huidige openbare parkeerplaatsen, gelegen achter de fruitmuur.
- Zelfde straatprofiel langs het nieuwe appartementencomplex creëren als aan de andere kant van het woonerf richting de Havenstraat.



Beoordeling van de varianten

De 4 varianten zijn getoetst aan de hand van 5 criteria.

1. De mate waarin de variant overeenkomt met het voorgestelde scenario dat is opgenomen in het amendement.
2. De mate waarin het scenario bijdraagt aan een verbetering van de parkeersituatie.
3. De kosten.
4. De gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is gekeken naar zowel de gevolgen van een scenario voor ruimtelijke structuur van de kern, als ook de gevolgen voor groen.
5. Overige zaken die voor de beoordeling van een scenario relevant zijn.

Overeenkomst met het voorgestelde scenario in het amendement

- Alle 4 de varianten zijn gebaseerd op het scenario uit het amendement. In alle varianten kunnen maximaal 42 appartementen worden gerealiseerd voor starters en senioren in de (sociale en middensegment) huur- en (betaalbare) koopsector.
- Het programma verschilt nauwelijks, de uitvoering daarentegen wel. Varianten 3 en 4 gaan uit van een gebouw met alleen aan de noordzijde woningen in de plint, en de rest van het gebouw op poten. Hierdoor wordt er op maaiveld en deels onder het gebouw geparkeerd. Bij varianten 1 en 2 komen er ook aan de westzijde woningen op straatniveau. In deze variant vindt het parkeren wel op maaiveldniveau, maar niet onder het gebouw plaats.

Bijdrage aan verminderen parkeerdruk:

- Varianten 1 en 2 hebben een neutrale tot positieve parkeerbalans. Bij deze varianten wordt per woning 1 privéparkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd en wordt de rest van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied opgelost. Hier is ruimte voor 17 extra parkeerplaatsen, wat (meer dan) voldoende is voor het gewenste woonprogramma. In het geval van enkel goedkope en middeldure huur is er een positieve balans tussen de 4 en 11 parkeerplaatsen.
- Bij variant 3 komt de voetbalkooi op een locatie waar nu 15 parkeerplaatsen liggen. Er kunnen 11 parkeerplaatsen worden gecompenseerd in het omliggende openbaar gebied. Dit maakt dat deze variant ten koste gaat van 4 parkeerplaatsen. Deze variant heeft dus per saldo een negatieve parkeerbalans.
- Bij variant 4 wordt de volledige parkeerbehoefte van de nieuwbouw op eigen terrein gerealiseerd. In het openbaar gebied is er dan nog ruimte voor 11 extra parkeerplaatsen. Deze variant heeft dan ook op alle momenten een positief saldo van 11 parkeerplaatsen.
- Bij variant 3 en 4 wordt zowel het parkeren van bewoners als ook het parkeren van bezoekers van bewoners op eigen terrein gefaciliteerd. Het afsluiten van het binnenterrein met een hek is vanwege de sociale veiligheid waarschijnlijk gewenst. Dit maakt parkeren voor bezoekers van bewoners lastiger (bezoeker moet zich via systeem melden waarop bewoner de poort open moet laten gaan) waardoor de kans redelijk groot is dat bezoekers in het openbaar gebied zullen parkeren.

Kosten:

- In de Visie centrum Monster zijn meerdere varianten beschreven van een herontwikkeling van het gemeentekantoor en herinrichting van de aangrenzende openbare ruimte, de diverse varianten verschillen van elkaar op detailniveau. De kostenramingen van de verschillende herinrichtingsvarianten ontlopen elkaar niet veel.

Ruimtelijke kwaliteit:

- De varianten 3 en 4 waar het gebouw grotendeels op poten staat, zijn minder aantrekkelijk dan plinten die zijn voorzien van woningen in de varianten 1 en 2. Naast de aantrekkelijkheid, dragen de woningen in de plinten hier ook bij aan de leefbaarheid, en het vergroten van de sociale controle. Ook zal het gebouw minder massaal overkomen en binnen de dorpse karakteristiek passen, doordat het gebouw in variant 1 en 2 grotendeels met de zijden naar de straat toe 3 bouwlagen hoog is en alleen aan de parkzijde (zuidkant) 4 bouwlagen hoog is.
- Voor de herinrichting van de openbare ruimte zou het verplaatsen van de voetbalkooi naar de overkant van de straat het meeste kunnen betekenen voor het versterken van het groene karakter en de groene verbinding. Dit brengt echter wel negatieve gevolgen voor de het parkeerdruk met zich mee. In variant 3 gaat dit ten koste van 4 parkeerplaatsen. In theorie is er een variant denkbaar waarbij het gebouw als in variant 1 en 2 wordt uitgevoerd en tevens de voetbalkooi wordt verplaatst. Aangezien deze variant ten koste zou gaan van zo'n 10 tot 15 bestaande parkeerplaatsen (precieze aantal is afhankelijk van het woonprogramma), wordt deze variant niet gezien als een wenselijke optie. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit moet er dus een afweging gemaakt worden tussen enerzijds meer kwaliteit, leefbaarheid en sociale controle bij de entree van het gebied aan de zijde van de Choorstraat, of anderzijds een maximale impuls aan het versterken van het groene karakter van en de verbindingen in het kloosterterrein. Het eerste heeft hierbij de voorkeur, mede doordat een maximale herinrichting van het groengebied met behoud van de voetbalkooi ook al mogelijkheden biedt voor het versterken van de groene kwaliteiten en transformatie tot kloosterpark. Een minimale herinrichting, waarbij deels nieuw groen wordt aangelegd en het bestaande groen alleen wordt opgewaardeerd, biedt maar een beperkte meerwaarde.

Overige zaken:

- Vanwege de onzekerheid van de toekomst van de Noviteit is het lastig inschatten hoe de openbare ruimte hierop kan aansluiten. Met minimale herinrichting van de openbare ruimte zal hier niet op worden ingespeeld, met maximale herinrichting kan de aansluiting worden meegenomen in het nieuwe ontwerp, mits de fasering dat toelaat.