

## Achtergrond en motivatie bij initiatief 't Raadhuis

### Woonvisie Westland

We leven langer en we worden ouder: in Westland zijn ruim 8.000 mensen ouder dan 75 jaar. Van hen woont 90% zelfstandig. Dat biedt kansen maar ook uitdagingen om ervoor te zorgen dat mensen op een prettige manier kunnen blijven wonen. De Woonvisie Westland 2030 schetst duidelijk de gemeentelijke opvattingen en doelstellingen op het terrein van 'langer zelfstandig wonen'. De ambities van de Woonvisie Westland op hoofdlijnen zijn:

- ◆ Senioren, mensen met een beperking en zorgbehoevenden: langer zelfstandig wonen. We willen deze groepen (indien zij hier niet zelf voor zorg kunnen dragen) in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.
- ◆ De focus ligt hierbij op het aanpasbaar maken van met name huidige woningvoorraad met daarnaast levensloopgeschikte nieuw- of verbouw in de centra van de dorpskernen, bij voorkeur in combinatie met een passend (zorg)voorzieningsaanbod.
- ◆ We willen aangepaste zorgwoningen officieel labelen, zodat deze beschikbaar en behouden blijven voor de doelgroep senioren en/of zorgbehoevenden.
- ◆ We zetten in op nieuwe woonvormen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken.

De Woonvisie Westland stelt vervolgens "(...)tot en met 2030 verwachten wij een toename van de vraag naar circa 1.100 'zorg gerelateerde' zelfstandige woningen voor de groep ouderen die door extramuralisering van de zorg (het 'langer zelfstandig wonen') aanspraak zullen maken op de (grotendeels sociale) huurvoorraad. Het betreft extra woningvraag naar zelfstandige woningen".

### Een tweede leven voor voormalig gemeentekantoor Monster

Niet vaak zal zich de kans voordoen om met een project zo naadloos aan te kunnen sluiten op ambities in de Woonvisie Westland als nu met een mogelijke herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor in Monster. De Initiatiefgroep 't Raadhuis grijpt die kans graag met beide handen aan. Niet alleen om te voldoen aan ambities in de Woonvisie. Maar ook vanuit een passie herkenbare en tot de verbeeldingsprekende gebouwen te behouden zodat

ons collectieve geheugen ondersteund wordt en verbonden blijft met de geschiedenis van het Westland. En hoe mooier kan dat, dan door een bestaand gemeentekantoor dat bij vele inwoners van Westland en in het bijzonder de inwoners van Monster op het netvlies geschreven staat, te transformeren en een tweede leven te geven als een woongebouw?

Belangrijke drijfveer van Initiatiefgroep 't Raadhuis is daarnaast een maatschappelijke betrokkenheid, van waaruit zij zich wil inzetten voor de groep mensen die zèlf onvoldoende in staat is nieuwe woonvormen te ontwikkelen of te realiseren. Nieuwe woonvormen waarbij senioren, mensen met een beperking of zorgbehoevenden zelfstandig wonen in een comfortabele en bovenal veilige omgeving. Een woonvorm waar zij een eigen plek hebben, maar ook een collectieve ruimte zoals een gemeenschappelijk woonkamer, keuken of tuin. Een woonvorm in het centrum van het dorp, in de nabijheid van voorzieningen. Een woonvorm die bewoners vooral de mogelijkheden geeft om hun leven zo zelfstandig mogelijk te blijven leiden.

## Een nieuwe woonvorm

De meeste oudere mensen vinden de kwaliteit van hun leven goed, ondanks de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt. Ja, er zijn ouderen die ziek worden en daar is zwaardere zorg voor nodig. Maar het lijkt dikwijls alsof er maar twee smaken zijn: òf thuis wonen òf in een instelling.

Ouderen die geen complexe zorg nodig hebben, maar wel op zoek zijn naar een vorm van gezamenlijk of beschermd wonen, vallen nu tussen wal en schip. Zij zijn 'te goed' voor het verpleeghuis, maar willen of kunnen niet meer thuis blijven. Hun sociale netwerk is kleiner geworden, er ontstaan lichamelijke gebreken en de mobiliteit neemt af. Voor hen is het belangrijk om de warmte van anderen om zich heen te hebben. Een woonvorm waar je je eigen plek hebt, maar ook een collectieve ruimte zoals een gemeenschappelijke woonkamer, keuken of tuin. Dat vraagt om een nieuwe manier van denken en wonen. Daarvoor is geen hervorming van de zorg nodig, maar wel van het wonen. Maar nieuwe woonvormen komen jammergenoeg maar mondjesmaat tot stand.

Met de transformatie van het voormalig gemeentehuis Monster beoogt de initiatiefgroep een nieuwe woonvorm te realiseren waarbij ouderen zelfstandig wonen in een comfortabele en bovenal veilige omgeving. Het project 't Raadhuis combineert de vrijheid van zelfstandig wonen en privacy met het voordeel van het gezelschap van medebewoners. In het project 't Raadhuis is daarom ruimte gemaakt voor een gezellige koffiecorner, een heuse wasserette

en een aangename plek om samen met de burens een kaartje te leggen of zo maar even bij te praten. De centrale ligging van 't Raadhuis in de nabijheid van allerlei voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, eerstelijnszorg maar ook dorps huis De Noviteit, geven de bewoners de mogelijkheden om hun leven zelfstandig te blijven leiden.

## Bouwprogramma in project 't Raadhuis

Binnen de bestaande hoofdconstructie en structuur worden in het project 't Raadhuis 40 zelfstandige woningen (compacte 2 kamerappartementen) in de sociale huursector gerealiseerd. In de ruime centrale hal worden een koffiecorner en ontmoetingsplekken ingericht. In het ontwerp is voorzien dat een tweede entreehal en liftvoorziening wordt gerealiseerd, waarmee de mogelijkheid ontstaat indien gewenst een deel van de woningen (13-20) aan een andere doelgroep aan te bieden. Bijvoorbeeld als Kluswoning voor jongeren ('gespikkeld' wonen).

In de planopzet en businessplan voor het project biedt de voormalige raadzaal en trouwzaal ruimte voor aanvullende dienst- en zorgverlening en dagopvang door een zorginstelling.

Belangrijke ambitie van de initiatiefgroep is dat het wonen en leven in 't Raadhuis toegankelijk is en blijft voor bewoners met een laag (AOW) inkomen. Deze ambitie blijkt eerst en vooral uit het feit dat in het businessplan voor het project wordt gerekend met huurprijzen lager dan grenzen in de Wet op de Huurtoeslag.

## Inspelen op gebiedsvisie Monster

Initiatiefgroep 't Raadhuis is er van op de hoogte dat de gemeente Westland voor de locatie van het voormalige gemeentekantoor Monster een gebiedsvisie in voorbereiding heeft. In deze gebiedsvisie-in-ontwikkeling wordt uitgegaan van volledige sloop van het voormalig gemeentekantoor en de realisatie van grondgebonden en gestapelde woningen in een parkachtige setting. Essentieel uitgangspunt voor Initiatiefgroep 't Raadhuis is daar en tegen het ontwikkelen van een verbouwplan voor het huidige gebouw waarbij tenminste de hoofdconstructie, de structuur en beeldbepalende elementen blijven behouden. Een uitgangspunt dat aansluit bij de actuele transitie naar een circulaire economie waarbij wordt ingezet op het optimaliseren van het hergebruiken van producten en grondstoffen en het beperken van waardevernietiging.

Behoud en herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor staat evenwel de realisatie van de gebiedsvisie-in-ontwikkeling niet in de weg. Integendeel. Binnen zijn planconcept

speelt de initiatiefgroep in op een aantal aspecten dat binnen de gebiedsvisie-in-ontwikkeling van belang is. Wij noemen

- ♦ de transformatie van het kantoorgebouw naar een woongebouw zal bijdragen aan een aantrekkelijker en levendiger centrum van Monster
- ♦ door de herinrichting van de ruimte direct vóór het gebouw en het door aantrekkelijke wandelroutes verbinden van de (semi)-openbare groenvoorzieningen in het gebied zal een belangrijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte worden gerealiseerd
- ♦ door het realiseren van 20-27 zorg-gerelateerde zelfstandige woningen in de sociale huursector (prijscategorie betaalbaar) wordt bijgedragen aan een van de doelstellingen in de Woonvisie Westland 2030
- ♦ door het realiseren van 13-20 'Kluswoningen' komt een eigen koopwoningen voor jonge koopstarters binnen hun bereik
- ♦ door het realiseren van een serviceflat zal de parkeerdruk in dit deel van Monster fors afnemen (-/- 20-25 plaatsen).

## Wie vormen de Initiatiefgroep 't Raadhuis?

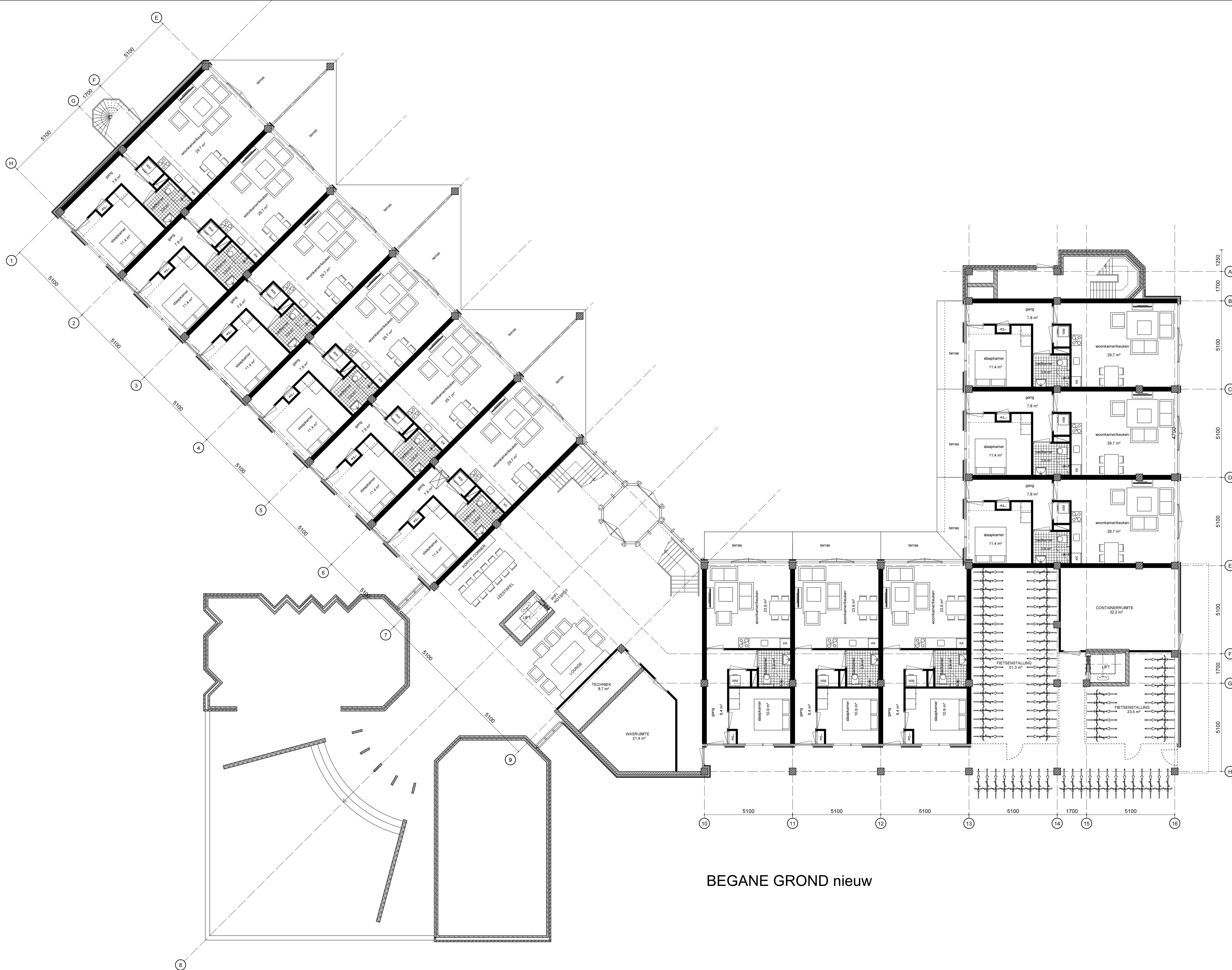
Initiatiefgroep 't Raadhuis bestaat uit inwoners van Monster en vertegenwoordigers van ouderenbonden en Seniorenraad Westland, ondersteund door een aantal Westlandse bedrijven en ondernemingen. Mensen die hun sporen hebben verdiend en zich willen inzetten voor maatschappelijke doelen. Voor het uitwerken van de eerste ideeën en gedachten tekende HET architecten (Naaldwijk), voor het beoordelen van de technische en financiële haalbaarheid Verbakel Bouwbedrijf (Poeldijk).

Beide Westlandse ondernemingen hebben ruime ervaring met het transformeren van bestaande gebouwen met uiteenlopende functies.

Initiatiefgroep 't Raadhuis staat onder bezielende leiding van de heer André van den Berg, voormalig directeur Wonen Wateringen. Zijn kennis en ervaring leggen een stevig fundament onder de conceptuele invulling van groepswonen voor ouderen in een sociale omgeving en van Kluswoningen voor jongeren (CPO).

Voor een daadwerkelijke realisatie en exploitatie van een project 't Raadhuis zal de initiatiefgroep een coalitie vormen met onder andere zorgorganisatie. Daarbij heeft de initiatiefgroep 't Raadhuis inmiddels de toezegging van een aantal vermogende Westlanders zich garant te willen stellen voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het project.

Naaldwijk, november 2018.



BEGANE GROND nieuw

**HET ARCHITECTENBUREAU**  
 Verschuiven 72A  
 Postbus 321  
 2670 AK Naaldwijk  
 Tel: (0174) 62 21 02  
 Fax: (0174) 62 21 12  
 E-mail: [het@hetarchitecten.nl](mailto:het@hetarchitecten.nl)  
 Website: [www.hetarchitecten.nl](http://www.hetarchitecten.nl)

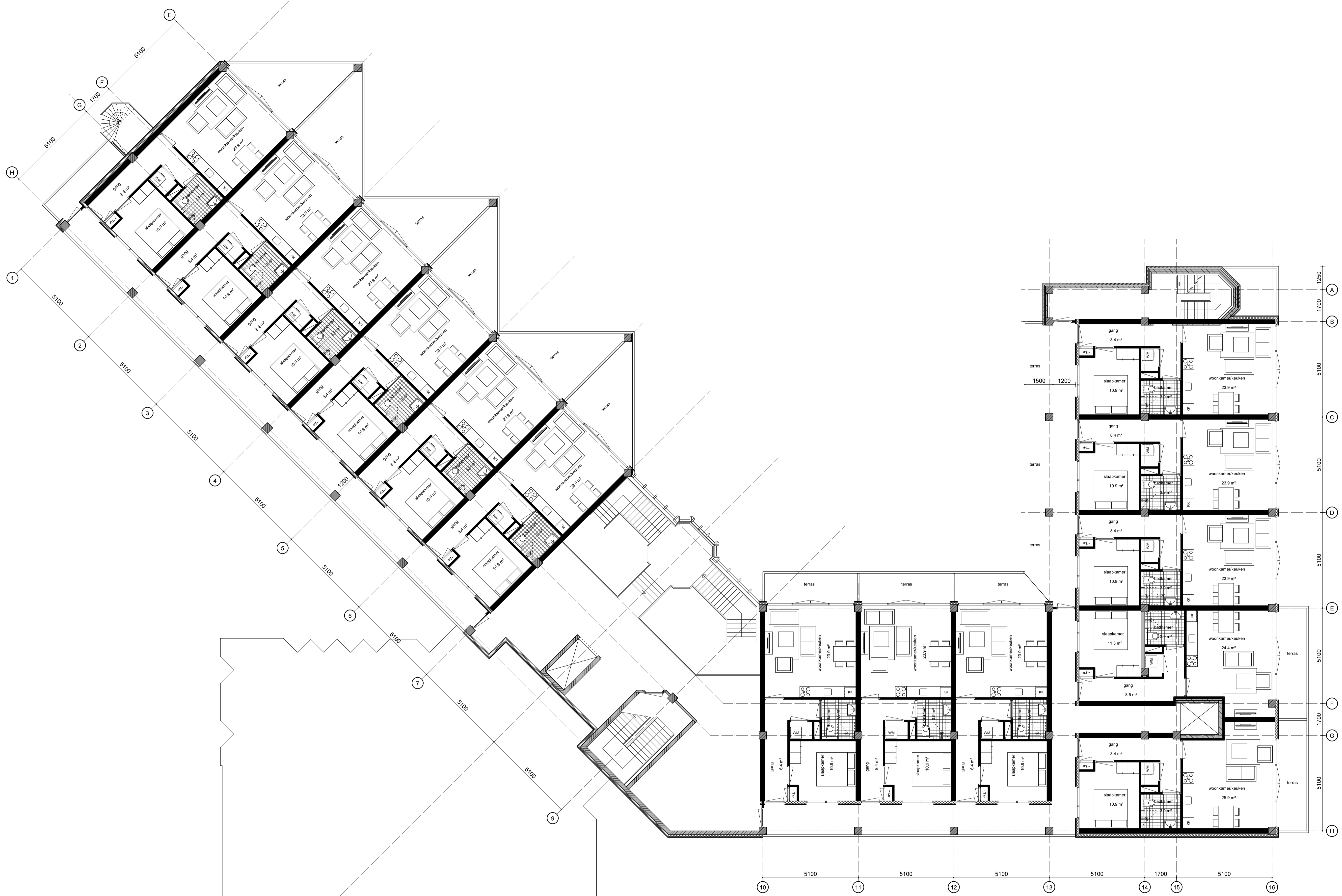
OPDRACHTGEVER

PROJECT  
 CONCEPT  
 GEMEENTEHUIS MONSTER

DATA  
 25-08-2017  
 A 30-11-2017  
 B 07-12-2017  
 C 19-12-2017

TEKENING  
 FASE: CONCEPT  
 SCH.: 1:100  
 TEK.: PLATTEGROND NIEUW  
 BEGANE GROND  
 BLAD: SO-110

PROJECTNUMMER  
 1 7 0 0



1e en 2e VERDIEPING nieuw

**H**

**HET ARCHITECTENBUREAU**

Versprekelaan 72A  
Postbus 301  
2670 AK Naaldwijk  
Tel: (0174) 62 21 02  
Fak: (0174) 62 21 12  
E-mail: [het@hetarchitecten.nl](mailto:het@hetarchitecten.nl)  
Website: [www.hetarchitecten.nl](http://www.hetarchitecten.nl)

■ **OPDRACHTGEVER**

— — — — —

■ **PROJECT**

CONCEPT  
GEMEENTEHUIS MONSTER

■ **DATA**

25-08-2017  
A 30-11-2017  
B 19-12-2017  
— — — — —

■ **TEKENING**

FASE: CONCEPT  
SCH.: 1:100  
TEK.: PLATTEGROND NIEUW  
1e en 2e VERDIEPING  
BLAD: SO-111

■ **PROJECTNUMMER**

**1 7 0 0**