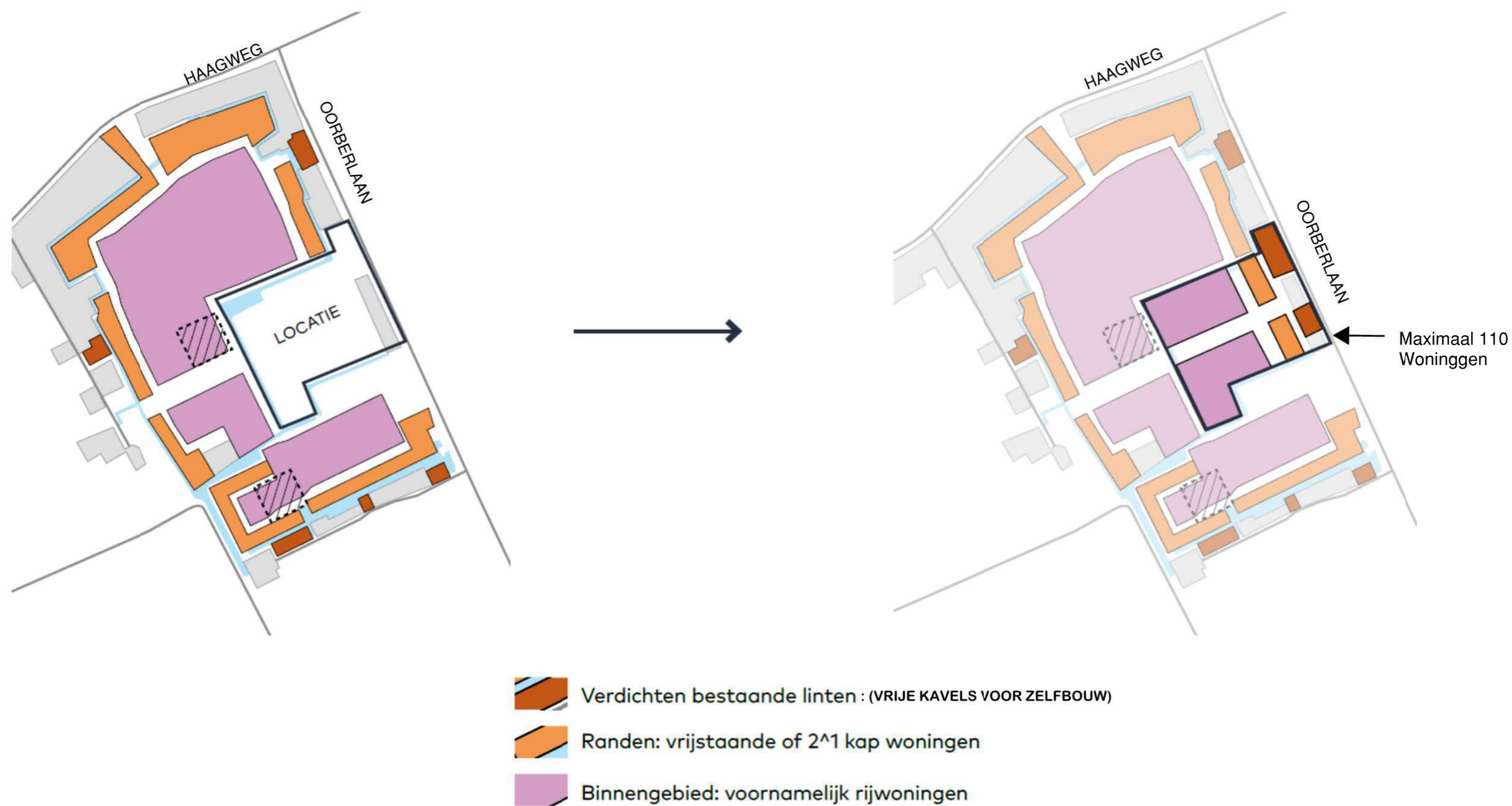


PLANVORMING WESTMADE OPTI-FLOR

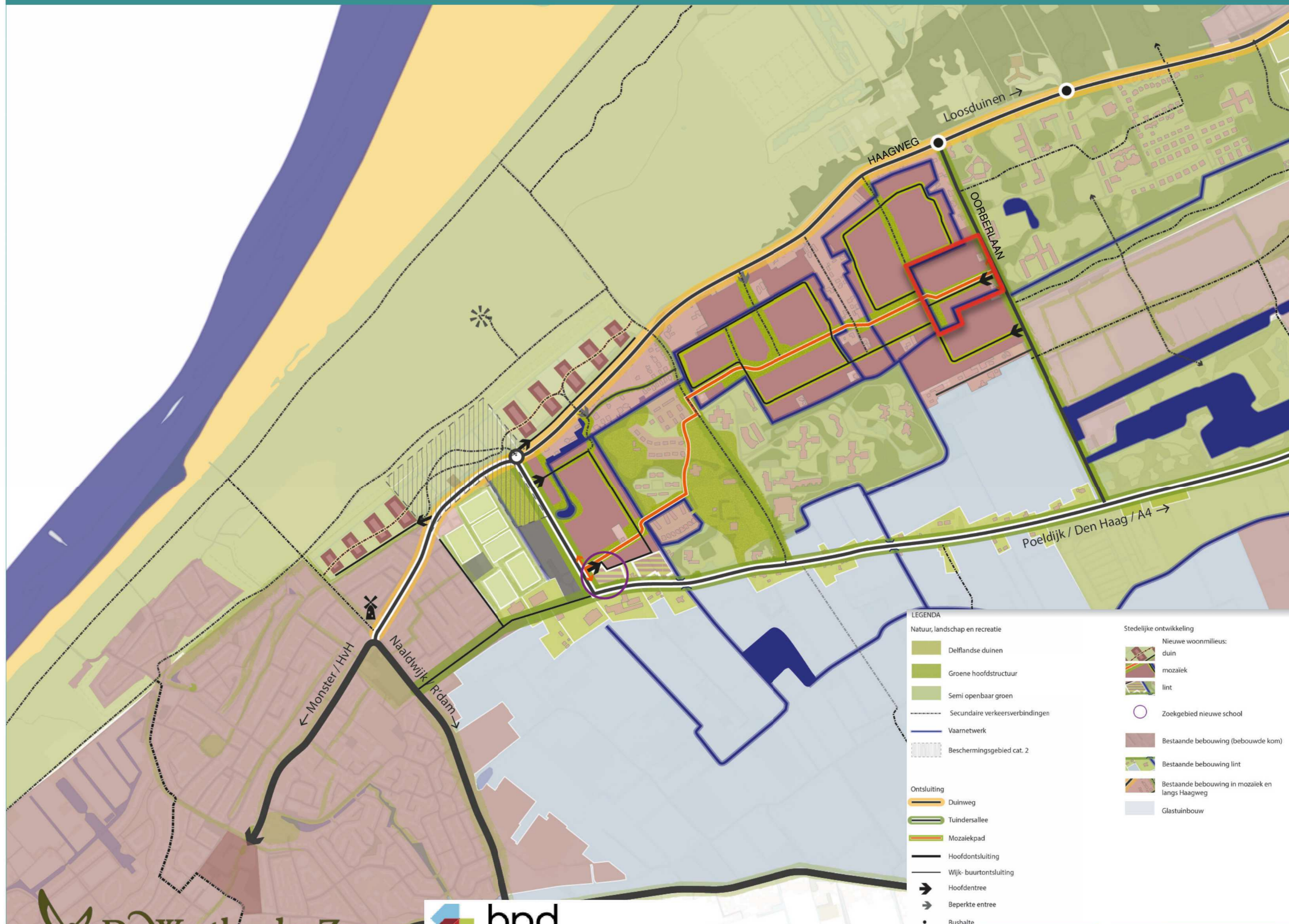
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ACHTER DE DUINEN in Monster

STEDENBOUW



MASTERPLAN ACHTER DE DUINEN



VERKEER EN BEREIKBAARHEID

ACHTER DE DUINEN in Monster

HUIDIGE SITUATIE



TOEKOMSTIGE SITUATIE MET PLAN LOCATIE OPTI-FLOR



VERKEERSPROGNOSES VOOR ALLE PLANNEN ACHTER DE DUINEN - VERKEERSMODEL MRDH 3.0

VERKEERSGENERATIE NIEUWE PLANNEN

locatie	Verkeersgeneratie		Verkeersgeneratie plan			
	referentie	planomvang	auto	fiets	OV	totaal
Molenslag	0	19 wo	170	102	12	283
Watergat	39	130 wo	635	356	48	1.040
Madewater	62	440 wo	2.774	1.347	124	4.244
Schelpenpad	106	211 wo	1.076	438	72	1.586
Westmade-Zuid	161	632 wo	5.437	3.725	397	9.559
Optiflor	29	110 wo	820	559	86	1.466
totaal	397	1542 wo	10.913	6.527	739	18.179
			60%	36%	4%	100%

VERKEERSINTENSITEITEN PER WEGDEEL

Segment	2020 model	2025 telling	2040 excl.nw plannen	2040 incl. plannen
Monsterseweg west	12.400	10.500	14.000	15.500
Haagweg oost	8.000	7.500	8.400	9.100
Madeweg oost	8.000	6.100	11.200	13.100
Van Elswijkbaan	7.200	8.200	11.700	13.800
Oorberlaan noord	1.700	4.000	5.000	6.500
Oorberlaan zuid	2.100	5.400	6.800	9.400

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie en planomvang in de referentie- en plansituatie per werkdagemaal (bron: V-MRDH 3.0)

VERKAVELING

ACHTER DE DUINEN in Monster



PLANVORMING WESTMADE OPTI-FLOR

ONTWERP WONINGEN

ACHTER DE DUINEN in Monster

SFEER WOONGEBIED A (RIJWONINGEN)



*Project Noorderduin BPD

SFEER WOONGEBIED B (RIJWONINGEN)



*Project Boomgaardje Van Mierlo-Novaform



SFEER WOONGEBIED C (VRIJSTAANDE WONINGEN & KAVELS)

WAT KOMT ER?

Circa 110 woningen verdeeld over meerdere deelgebieden.

Elk deelgebied krijgt een eigen, herkenbare woonsfeer:
 Duinsfeer (Woongebied A)
 Poldersfeer (Woongebied B)
 Vrijstaande woningen of kavels (Woongebied C).

Belangrijk dat deelgebieden goed op elkaar aansluiten en een evenwichtig geheel vormen.

Architectuur is verder uitgewerkt op basis van het Beeldkwaliteitsplan Westmade-Noord.

TOELICHTING ONTWERP

Plangebied locatie Opti-flor wordt een eigentijdse, moderne buurt in een omgeving van duinen, polders, recreatiegebied Madestein en Monster.

De wijk is toegankelijk en sociaal, met ruimte voor ontmoeting; de auto is te gast.

Privé- en openbare ruimte lopen vloeiend in elkaar over en vormen één geheel.

Veranda's fungeren als overgangszone tussen privé en openbaar.

Het plan versterkt het groen en legt verbindingen met de Oorberlaan en omliggende nieuwe woonbuurten.

Kleinschalige speelplekken maken onderdeel uit van de openbare ruimte.



PLANNING

ACHTER DE DUINEN in Monster



START RO PROCEDURE
Q1 2026



VOORBELASTEN
Q2 2026



START VERKOOP
Q3 2026



START BOUWRIJP MAKEN
Q3 2026



START BOUW
Q2 2027



OPLEVERING
Q4 2028

Planning onder voorbehoud: Goedkeuring RO-procedure per Q3 2026