



OMGEVINGSBEWUST, CREATIVITEIT EN DURF

Advies van de Bewonersvereniging Maartensdijk-Zuid
aan de gemeente de Bilt aangaande
uitwerking woningbouwambitie



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

Aanleiding

Het bestuur van de gemeente de Bilt heeft bewoners van de gemeente de Bilt uitgenodigd het gemeentebestuur te adviseren over de invulling van de woningbouwambitie volgend uit het besluit van de gemeenteraad van 2018.

De Bewonersvereniging Maartensdijk-Zuid grijpt deze uitnodiging graag aan. Mede vanuit onze constatering dat de uitwerking van de woningbouwambitie van de gemeente tot op heden voor ons bijzonder verwarrend is verlopen. Het gaat ons met name om het betrachten van zorgvuldigheid in het besluitvormingsproces: herleidbaarheid van de argumenten over aantallen woningen en locaties voor woningbouw en transparantie over feiten en randvoorwaarden, die worden afgewogen bij de voorbereiding op de besluitvorming over realisatieplannen.

Hierbij geven wij aan dat wij beseffen dat woningbouw een thema is waarvan de uitwerking zeer complex is, niet in de laatste plaats voor kleinere gemeenten zoals gemeente De Bilt. Wonen en woningbouw is immers vooral een integraal en multidimensionaal maatschappelijke opgave. Het vasthouden aan transparantie en herleidbaarheid is in dergelijke opgaven niet voor iedereen weggelegd. Met klem verzoeken wij u ons advies als aanbod te zien om u, bestuurders en ambtelijk apparaat, hierbij te helpen, wetende dat wij ook niet de wijsheid in pacht te hebben: wij zijn immers geen specialisten.

Hoewel u heeft aangegeven dat het besluit 'hoe om te gaan met adviezen' aan de gemeenteraad is, verzoeken wij u met klem om ons advies en onze argumenten serieus in overweging te nemen en daarmee in ieder geval een signaal af te geven aan de gemeenteraad. Wij hebben heel veel tijd gestoken om ons te verdiepen in deze materie en veel, vaak lastig te volgen, documenten doorgenomen en geanalyseerd. Wij zien uw reactie als een gelijkwaardige inspannings-tegenprestatie.

Ons advies is als volgt opgebouwd:

- 1) De landelijke woningbouwopgave vertaald naar een opgave voor de gemeente De Bilt.
- 2) De rol en positie van de gemeente De Bilt in de regio (U16 en de provincie) met betrekking tot de woningbouwopgave.
- 3) De woningbouwopgave in relatie tot de kernen van de gemeente De Bilt.
- 4) Woningbouw in Maartensdijk.



KWALITEITEN GEMEENTE DE BILT



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

Vertaling van de landelijke woningbouwopgave naar gemeente De Bilt

Ons advies is: laat zien - veel meer dan tot op heden - hoe de woningbouwambitie van de gemeente De Bilt is afgeleid van de landelijke en regionale opgave voor woningbouw. Volgens ons ligt hier namelijk de kern van het probleem bij de uitwerking van de woningbouwambitie. In 2018 is het getal van 850 woningen als ambitie voor het eerst opgedoken in de bestuurlijke documenten van de gemeente De Bilt. Opvallend was dat voor de onderbouwing van dit getal altijd is verwezen naar een landelijk woningopgave. Hierbij werden algemeen maatschappelijke argumenten aangehaald, die betrekking hebben op het feit dat er over heel Nederland gezien de vraag (naar woningen) groter is dan het aanbod (van woningen) en dat het prijsniveau (koop of huur) van de gemiddelde woning te hoog is voor veel mensen, die op zoek zijn naar woningen.

Waar het naar onze mening fout gaat bij het zoeken naar draagvlak voor de realisatie van woningen in de gemeente De Bilt, is dat deze algemeen geldende landelijke trend direct naar gemeentelijk niveau wordt vertaald. Dit zou bijvoorbeeld betekenen dat realisatie van woningen in de gemeente De Bilt zou kunnen bijdragen aan het verlagen van de prijs voor huur of koop. Hoewel het totaal te realiseren vermogen van de gemeente De Bilt veel te weinig is om een (landelijk of regionaal) prijseffect te veroorzaken, wordt dit wel door de gemeente De Bilt als argument gebruikt voor draagvlak bij woningzoekenden. Dat is naar onze mening misleidend, omdat deze belofte nooit waargemaakt kan worden.

Iets dergelijks geldt voor het argument om woningbouw te zien als maatregel tegen de vergrijzing. De vergrijzing is een landelijke trend, die volgt uit het gestegen welvaartsniveau en met name de kwaliteit van de gezondheidszorg in Nederland. Dit heeft niets te maken met het achterblijven van een behoefte aan woningen. Dit zou immers betekenen dat meer woningen (voor jonge mensen) leidt tot een afname van de gemiddelde leeftijd. De denkfout zit, waar dit misschien lokaal kunstmatig bereikt kan worden, dat dit nooit bijdraagt aan het veranderen van een landelijke trend.

De essentie van bovenstaande voorbeelden is dat een ambitie voor woningbouw in een gemeente (concreet: De Bilt) ons inziens direct gekoppeld moet zijn aan een aantoonbaar en uniek probleem van de gemeente De Bilt en nergens anders. Dit begint volgens ons met een visie op de ontwikkeling van de gemeente over het hele spectrum van maatschappelijke factoren waarop een gemeentebestuur invloed op heeft, dan wel het bevoegd gezag is. Ons advies is dan ook om een geactualiseerde **integrale ontwikkelingsvisie** voor de gemeente De Bilt vast te stellen en daarbij uit te gaan van de speerpunten of kwaliteiten uit de (nog steeds vigerende) structuurvisie 2030 van de gemeente, zoals vastgesteld in maart 2012.

Uiteraard is het belangrijk dat de bewoners uitgebreid bij deze visie worden betrokken, waarbij over en weer naar elkaar wordt geluisterd naar de wensen en ambities en vervolgens een transparante discussie plaatsvindt over de te maken keuzes, met uiteindelijk een gezamenlijk gedragen eindresultaat.

Waarom is een visie nu zo belangrijk? Een visie is een lange termijn strategie: het geeft handvatten om stapsgewijs aan te bouwen en levert een consistent uitvoeringsbeleid, zonder het te laten onderbreken door korte-termijn-ingevingen. Dit is ook zo vastgelegd in de structuurvisie 2030 van gemeente de Bilt: 'de waarden worden goed vastgelegd; het gaat erom te voorkomen dat het tafelzilver in de waan van de dag verdwijnt.' Een visie geeft koers en de gemeente De Bilt mag trots op zichzelf zijn, dat zij in 2011-2012 de moeite heeft genomen om hiervoor een zeer gedegen document heeft vastgesteld.

De genoemde kwaliteiten (waarden) en volgordelijke prioriteit uit de structuurvisie De Bilt 2030 zijn:

1. Ruimte en groen.
2. Historische landschappen.
3. Hoogwaardige kennis.
4. Krachtige kernen.
5. Topper in sport.
6. Centrale ligging.

Het algemene beeld dat uit de structuurvisie spreekt, is dat de gemeente De Bilt een relatief kleine gemeente is als het gaat om het aantal inwoners, en is gelegen aan de rand van een (groot)stedelijk gebied op de overgang naar landelijk- en natuurgebied. De eerste zin uit de structuurvisie, met een uiteenzetting van de beschrijving van de kwaliteiten is: 'De Bilt is in de eerste plaats een groene gemeente'. Dit is voor ons een belangrijk aanknopingspunt voor ontwikkeling: als het om investeringen in ruimtelijke kwaliteit gaat, moet dat in eerste instantie gericht zijn op landschap en groen, want dat draagt immers bij aan de kwaliteit waarmee de gemeente De Bilt zich wil profileren. Als het gaat om het ruimtelijk aspect van woningbouw, betekent dat een woningbouwopgave van welke gewenste omvang dan ook, in eerste instantie binnen de grenzen van de bebouwde kom gezocht zouden moeten worden. Deze randvoorwaarde/kader geeft gelijk ook richting aangaande het volume van te realiseren woningbouw: namelijk wat, gegeven de bestaande structuur van de bebouwde omgeving, ingepast kan worden door inbreiding (herstructurering of verdichting). Dát is de bijdrage van de gemeente De Bilt aan de landelijke woningbouwopgave, niet meer en niet minder.

Laat het ook helder zijn: onze vereniging is niet tegen woningbouw, maar wel tegen het bouwen buiten de rode contour zonder enige steekhoudend onderzoek dat de woningbouwambitie niet binnenstedelijk kan worden opgelost. Zoals de provincie Utrecht ook aangeeft in de ontwerpomgevingsvisie: bij woningbouw moeten eerst de binnenstedelijke opties worden benut. Volgens de Ladder van duurzame verstedelijking moet bij een uitbreidingsplan dus goed worden gemotiveerd dat de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden.

We leven in 2021 en het plompverloren huizen laten landen in het groen is niet meer van nu. In 2021 zijn wij ons meer dan ooit bewust van het wankel evenwicht tussen 'stad' en 'land'. De zones rondom de kernen vormen de verbinding tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Ze hebben invloed op de kwaliteit en uitstraling van de steden en dorpen en van het landelijk gebied. De grote maatschappelijk opgaven zullen mogelijk effect gaan hebben op de landschappen in de provincie. Er moet hierbij echter een goede leefomgeving blijven bestaan die recht doet aan de bestaande kwaliteiten. Het voorzien in voldoende groen en toegankelijke groene gebieden is hierbij essentieel om te kunnen voorzien in een gezonde leefomgeving.



DE GEMEENTE DE BILT IN DE REGIO



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

De gemeente De Bilt in de regio

Een nadere specificering van de relatie tussen woningbouwopgave en de ruimtelijke inpassing vinden wij terug in een drietal documenten, die op bestuurlijk (hoewel niet allen bestuursrechtelijk) niveau zijn vastgesteld. Deze documenten zijn:

- 1) De ontwerpomgevingsvisie van de provincie Utrecht.
- 2) Het Ruimtelijk Economisch Plan van de U16 (waar de gemeente De Bilt deel van uit maakt).
- 3) Het rapport 'Utrecht Nabij' van het samenwerkingsverband tussen Rijk, de provincie Utrecht en de U16 gemeenten.

Het algemeen beeld uit deze documenten, dat een directe relatie heeft met de gemeente De Bilt als het gaat om woningbouw, is het speerpunt van de balans tussen groei en groen bij ontwikkeling. De rode draad is het belang van de relatie tussen economische ontwikkeling, bereikbaarheid en ruimte voor recreatie en een leefbare woonomgeving.

Woningbouw is direct gekoppeld aan locaties in de nabijheid van knooppunten voor het openbaar vervoer (OV: bus en trein). Dit om het gebruik van het OV te stimuleren en samen met het gebruik van de fiets (met name binnenstedelijk) zo het autoverkeer terug te dringen. Bij deze uitgangspunten past niet de ontwikkeling van woningbouw buiten de rode contour (grenzen van de bebouwde kom), want dit zou immers een toename betekenen van het autoverkeer én een beslag op de ruimte die nodig is voor recreatie en een leefbare omgeving, zoals schone lucht, verkoeling (het voorkomen van hittestress), zicht op groen en geluidsarm.

Ook op basis van deze documenten geldt, wanneer de randvoorwaarden zoals hierboven genoemd aangeven, dat locaties voor woningbouw bovenal gezocht moeten worden binnen de bebouwde kom. Zeer specifiek is in het rapport 'Utrecht Nabij' voor de gemeente de Bilt opgenomen dat woningbouw in een straal van maximaal 10 minuten fietsen vanaf het NS station in Bilthoven gezocht zou moeten worden. Het zou gaan om aantallen tussen de 1.000 en 2.000 woningen, ons inziens meer dan voldoende om de bestuurlijke ambitie in te vullen.

Met betrekking tot kleine kernen is in de ontwerpomgevingsvisie van de provincie Utrecht opgenomen, uit te gaan van maximaal 50 woningen als het gaat om woningbouwlocaties buiten de rode contour en dan alleen in geval wanneer sprake is van noodzakelijkheid als a) er geen locaties binnen de rode contour beschikbaar zijn of b) de vitaliteit van de kern onder druk staat.

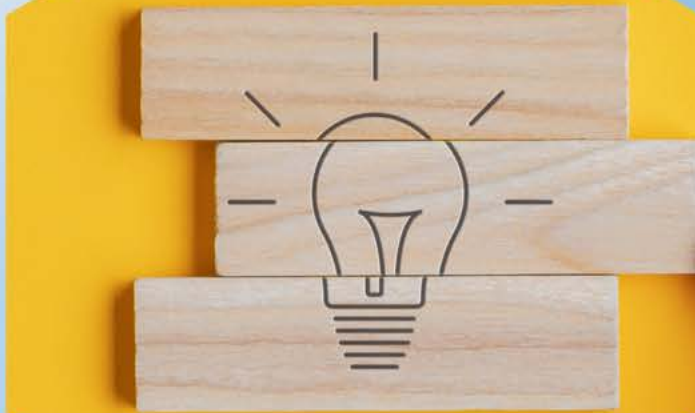
Ons advies aan het gemeentebestuur van de Bilt is uitdrukkelijk om aan de uitgangspunten van de drie genoemde regionale kaderdocumenten vast te houden. Niet alleen draagt dit bij aan de consistentie van de uitvoering van het regionaal ruimtelijk beleid (met andere woorden: heel terughoudend met lokale uitzonderingen), maar past bovendien naadloos op de strategie van de gemeente De Bilt uit de structuurvisie 2030.

Wat ons nog is opgevallen bij het bestuderen van de bestuurlijk regionale relaties, is dat er nauwelijks prikkels uitgaan van de gemeente De Bilt naar het zoeken van creatieve oplossingen voor de uitwerking van ruimtelijke opgaven. Daar waar partijen, provincie en gemeenten, gezamenlijk voor aan de lat staan. Deze gezamenlijkheid lijkt ver te zoeken als je ziet dat de uitgangspunten voor elke gemeente weer anders zijn. Sommige gemeenten hebben ruimtelijk gezien veel mogelijkheden voor woningbouw, maar worden beperkt door kaders ten aanzien van natuur of landschap. Andere gemeenten worden weer

minder beperkt in de mogelijkheden voor woningbouw, maar kunnen weer weinig bijdragen aan versterking van de leefomgeving voor wat betreft recreatie, vrij zicht en luchtkwaliteit. Door de uitvoering van ruimtelijk regionaal beleid bij gemeenten afzonderlijk neer te leggen ontstaan er in feite perverse prikkels, die ingegeven worden door de Ausgangssituatie per gemeente. Bijvoorbeeld woningbouw ten koste van landschap en natuur. Het resultaat is een inconsistent regionaal uitvoeringsbeleid. Dit kan worden voorkomen door partijen (gemeente en provincie) uit te nodigen ruimtelijke kwaliteiten op regionaal niveau op een soort van marktplaats te 'verhandelen'. Concreet betekent dit dat gemeenten, die relatief eenvoudig een woningbouwopgave kunnen realiseren, die de regio ten goede komt (dus voor alle bestaande en toekomstige bewoners), dit kunnen ruilen tegen een gelijkwaardig equivalent van het versterken van waarden voor natuur en landschap voor gemeenten, die wat minder ruim zitten in de mogelijkheden voor woningbouw, maar wel veel te bieden hebben op het gebied van natuur en landschap, zoals bijvoorbeeld en misschien wel met name de gemeente De Bilt. Zo zou bijvoorbeeld de opbrengst uit de realisatie van een grote uitleglocatie voor nieuwbouw zoals de polder Rijnenburg volgens ons verdeeld moeten worden over alle gemeenten in de regio.

De provincie geeft in hun reactie op de zienswijzen op de ontwerpomgevingsvisie ook aan dat zij in principe toejuichen dat gemeenten niet puur per kern of lokaal woningbehoefte bezien, maar in regionaal verband en daarbij te komen tot goede locatiekeuzes.

Hiervoor is durf nodig en wij beseffen daarvan dat het natuurlijk probleem eigenaarschap niet in eerste instantie ligt bij een relatief kleine gemeente als De Bilt. Toch adviseren wij de gemeente De Bilt om hiertoe het initiatief te nemen, dan wel het initiatief bij de provincie of de U16 te leggen, omdat het volgens ons voorkomt dat er te pijnlijke keuzes gemaakt zouden moeten worden, waar de huidige en vooral toekomstige generaties de negatieve vruchten van gaan plukken.



DE WONINGBOUWOPGAVE IN RELATIE TOT DE KERNEN VAN GEMEENTE DE BILT.



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

De woningbouwopgave in relatie tot de kernen van gemeente De Bilt.

Eerder in dit advies zijn al vermeld het belang van de nabijheid van een knooppunt voor OV en het maximum van 50 woningen buiten de rode contour voor behoud van vitaliteit bij het zoeken naar locaties voor woningbouw. In deze paragraaf adviseren wij het gemeentebestuur van De Bilt nog een aantal aanvullende argumenten in overweging te nemen, die naar onze mening niet of slechts sporadisch aan de orde zijn gekomen.

De kernen in de gemeente De Bilt zijn zeer divers. Dit is vooral historisch zo bepaald. Het feit dat de kernen op dit moment onder één bestuur vallen, betekent niet dat daarmee alles op één hoop geveegd moet worden. De kernen moeten volgens ons dan ook vanuit verschillende oogpunten bekeken worden als het gaat om woningbouw.

Ons advies voor de kleinere kernen is:

Behoud het landelijke karakter met respect voor de cultuurhistorische waarden. Voor veel bewoners in de kleine kernen is de meerwaarde van het buiten-wonen, maar wel in de nabijheid van de grootstedelijke omgeving, een bewuste keuze. De kleinschaligheid, het samenhorigheidsgevoel van een kleine gemeenschap zijn hierbij doorslaggevend in de locatiekeuze, maar wel steeds moeilijker te vinden in het steeds voller wordende Nederland. Juist door het diverse aanbod aan dit soort omgevingsaspecten, is en blijft ook de regio Utrecht aantrekkelijk. Het zou volgens ons de verkeerde weg zijn te streven naar een grijs gemiddelde in het woningaanbod gelet op sociale omgevingsaspecten, waarbij de gehele regio ongeveer hetzelfde platte woonkarakter heeft. Een voorbeeld in de regio waar dit echt mis is gegaan is Nieuwegein, dat zonder strategisch planmatige aanpak is ontstaan en waar decennia lang gezocht is naar een 'identiteit'. Een manier om dit te voorkomen is het strak sturen op handhaving van de rode contour en alle uitbreidingen in het woonaanbod vooral te zoeken in het versterken van de bestaande structuur van de bebouwde omgeving. Hierbij is en blijft het van belang dat de woningbouwambitie evenredig wordt verdeeld over de 6 kernen, zoals ook al expliciet aangegeven in het coalitieakkoord van 2018. De woningbouwambitie is een gezamenlijke ambitie voor alle zes de kernen van de gemeente De Bilt en er mag en hoort dus niet op één kern worden ingezet. Zeker als het gaat om de sociale woningbouw: in Bilthoven Noord bijvoorbeeld is nog geen sprake van sociale woningbouw, terwijl de Maartensdijk in het verleden al het grootste aantal sociale woningbouw voor haar rekening heeft genomen. Voor Maartensdijk is eventuele nieuwbouw wenselijk (binnen de rode contour) voor jongeren, starters en ouderen (zelfstandig wonen).

Samengevat:

Koester en versterk de (cultuurhistorische) kwaliteiten van de kleinere kernen en het omringende landschap en bouw daarom, evenredig verdeeld over de 6 kernen, binnen de rode contouren, en versterk de verbinding met het landschap.

Ons advies voor de kern De Bilt en Bilthoven Zuid is:

Steek in op het concept van de Smart City. Een korte toelichting hierop. Het is ons opgevallen dat waar overal ter wereld in snel groeiende grotere stedelijke agglomeraties een bewuste keuze is gemaakt voor fundamentele herstructurering van de bebouwde omgeving, dit de gemeente De Bilt hiermee niet bekend lijkt te zijn. Juist door een vernieuwende aanpak kunnen meerdere maatschappelijke problemen in één integraal maatregelpakket worden aangepakt.

Een passage uit een adviesrapport over een nieuwe benadering van het gebruik van de openbare ruimte stelt dat een goede publieke en gedeelde ruimte ervoor zorgt dat bewoners minder individuele ruimte nodig hebben. Daarmee staat klimaatadaptatie niet langer haaks op verdichting, maar werkt het juist faciliterend. 'De benodigde private ruimte neemt met 20 procent af als er voldoende toegang is tot gedeelde ruimtes en als er slim gebruik wordt gemaakt van netwerktechnologieën en deelmobiliteit. Zo neemt de leefbaarheid zelfs toe en wordt de behoefte aan stadsuitbreiding juist verminderd.' Een aanpak van de woningbouw volgens het concept van de Smart City biedt tevens kansen om de duurzaamheidsambitie in te vullen. Ons advies aan de gemeente De Bilt is om met deze perspectieven aan de slag te gaan en de oude aanpak 'we hebben een woningbouwprobleem, dus we gaan uitbreiden (in het landelijk gebied)' los te laten. Dit is naar onze mening echt jaren 70 en 80 denken uit de vorige eeuw. Gemeente De Bilt: kijk goed om je heen en laat je inspireren!

Samengevat:

Ontwikkel en bouw vooral rond het OV knooppunt in de kern Bilthoven en gebruik de bestaande ruimte op een slimme manier en kijk naar vernieuwende, duurzame oplossingen (Smart City).



WONINGBOUW IN MAARTENSDIJK



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

Woningbouw in Maartensdijk

Zoals hierboven aangegeven pleiten wij voor ontwikkeling van de kleine kernen in de gemeente de Bilt binnen de ruimtelijke kaders van de rode contour, mét respect voor het cultuurhistorisch bepaalde karakter. Waarbij wij wederom de evenredige verdeling over de 6 kernen willen aanhalen.

Versterking van Maartensdijk door middel van mogelijke extra woningen, zou zo direct mogelijk aan de Dorpsweg en in de lengterichting van het lintdorp gerealiseerd moeten worden. Dit volgt het patroon van het wandelend dorp zoals het ontstaan is vanuit de periode van ontginning van het gebied rond Maartensdijk. Bouwen loodrecht op het lint verstoort de cultuurhistorische karakteristieke structuur van het dorp. Met andere woorden: je vernietigt een stukje cultuurhistorie van de provincie Utrecht als je niet rekening houdt met de ontstaansgeschiedenis van het dorp.

Omdat Maartensdijk niet binnen 10 minuten afstand van het NS station in Bilthoven ligt, moet rekeningen worden gehouden met meer autoverkeer voor elke extra toe te voegen woning. Randvoorwaardelijk is de capaciteit van de doorgaande Dorpsweg als belangrijkste ontsluitingsweg van de kern Maartensdijk. Het maximum van 50 woningen bij kernen (zoals Maartensdijk) past binnen de randvoorwaarde van de maximum capaciteit van de Dorpsweg en ook bij de capaciteit van het huidige openbaar vervoer. Meer woningen zijn niet mogelijk.

Ons advies voor woningbouw in Maartensdijk is:

Bij voorkeur worden woningen gebouwd waar de ontsluiting voor het autoverkeer op zo kort mogelijke afstand ligt van de Dorpsweg. Hiermee wordt het extra bestemmingsverkeer afgevangen aan de rand en wordt voorkomen dat bepaalde straten teveel verkeer te verwerken krijgen of anderszins niet geschikt zijn voor extra verkeersbewegingen. Zo is het vanuit verkeersveiligheid het bouwen van woningen, die alleen bereikt kunnen worden via wegen waarlangs scholen liggen, uitermate ongewenst. Dit betekent concreet voor de kern Maartensdijk dat de wegen Dierenriem en Nachtegaallaan afvallen als wegen welke geschikt zijn als ontsluitingswegen voor nieuwbouw.

In het algemeen geldt dat de locatiekeuze voor extra woningen moeten worden gebouwd, die voor wat betreft de toename in de verkeersbelasting, moet zijn gebaseerd op een evenwichtige verdeling van woningen en dus extra verkeer over de gehele kern, zodat de extra verkeersbewegingen niet op één weg afgewikkeld moeten worden.

Samengevat

Kleine nieuwbouwlocaties (max 50 woningen) bij voorkeur realiseren in de directe nabijheid van een weg welke geschikt is om de extra verkeersbewegingen van de nieuwbouw te faciliteren. Waarbij de veiligheid van de niet aflatende fietsersstroom (woon-werkverkeer en scholieren) tussen Utrecht (Maartensdijk) en Hilversum een belangrijke randvoorwaarde is.



MOGELIJKHEDEN BINNENSTEDELIJKE LOCATIES



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

Mogelijkheden binnenstedelijke locaties

Wij willen op grond van het voorgaande stevig inzetten op het eerst binnenstedelijk bouwen van woningen, te starten bij het OV-knooppunt Bilthoven. Daarna op andere plekken in de gemeente, evenredig verdeeld over de 6 kernen. Belangrijk hierbij is dat de openbare ruimte en het groen blijven bestaan. Als laatste bouwen we buiten de gemeente zoals die nu is; maar alleen als binnenstedelijk geen mogelijkheden meer zijn en nog steeds vraag is naar woningen.

Bij het bepalen en onderzoeken van mogelijke binnenstedelijke locaties moet meer creativiteit en lef worden getoond, rekening houdend met alle randvoorwaarden bij nieuwbouw, al dan niet specifiek voor de gemeente De Bilt, zoals:

- mogelijkheden voor diverse woningtypes voor diverse huishoudens, evenredig verspreid over de 6 kernen
- in eerste instantie in de directe nabijheid van het OV-knooppunt Bilthoven om verkeersbewegingen te beperken
- sprake van duurzaam en toekomstbestendig bouwen (anticiperen op klimaatverandering, technologische vernieuwing, nieuwe woonoplossingen et cetera).
- geen afbreuk plaatsvindt aan het landschap rond de kernen;
- sprake is van een gezonde leefomgeving
- voldoende voorzieningen in de directe nabijheid zijn, waaronder winkels, eerstelijns gezondheidszorg, scholen, sport, cultuur, ontmoeting en ontspanning.

Specifiek hebben wij, als bewonersvereniging uit Maartensdijk, gezocht naar mogelijke woningbouwlocaties in de kern Maartensdijk. Uiteraard gaan wij er nog steeds vanuit dat de gemeente De Bilt de woningbouwambitie, waaronder in ieder geval de sociale huurwoningen, evenredig verdeelt over de zes kernen. Soortgelijke locaties/bouwmogelijkheden zijn ook, en wellicht nog meer, te vinden in de overige 5 kernen.

Hieronder volgt een eerste inventarisatie van eventuele binnenstedelijke locaties in de kern Maartensdijk. In deze inventarisatie wordt geen rekening gehouden met het 'max 50 woningen principe' zoals hiervoor genoemd.



OVERZICHT BINNENSTEDELIJKE LOCATIES - KERN MAARTENSDIJK



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid



1. APPARTEMENTENCOMPLEX DIJCKSTATE
2. HERINRICHTING PRINS CLAUSLAAN
3. MAERTENSPLEIN KASSENCOMPLEX RIJKSEN
4. WOONTOREN SPORTVELDEN / AERES VMBO MAARTENSDIJK
5. WOONWAGENKAMP PRINSENLAAN
6. BOERDERIJ NACHTEGAALLAAN - DORPSWEG
7. HUIDIGE TERREIN LFE
8. MARTIN LUTHER KINGSCHOOL EN DE KIEVIT



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid

1. Appartementencomplex Dijkstate

2 lagen bouwen bovenop het huidige pand Dijkstate. Bij de bouw is hiermee constructief al rekening gehouden, maar nog niet eerder benut.

44 extra woningen

2. Herinrichting Prins Clauslaan

Verdrievoudiging van huidig aantal (37) woningen, door sloop en nieuwbouw van het huidige pand en verhoging met 2 extra woonlagen. De huidige woningen zijn gedateerd en nieuwbouw biedt de kans voor een nieuwe, moderne invulling en extra woningen.

74 extra woningen

3. Extra uitbreiding Maertensplein naar Kassencomplex Rijkssen

Mogelijkheid tot het realiseren van 18 appartementen op dit terrein. Het terrein oogt nu onaantrekkelijk en heeft geen meerwaarde voor de omgeving. Terwijl dit toch een zichtlocatie is van het centrumgebied van Maartensdijk. Door het creatief invullen van de ruimte, stedenbouwkundig passend bij de omliggende woningen, kan dit terrein een woonfunctie en hiermee meerwaarde krijgen.

18 extra woningen

4. Woontoren bouwen bij de sportvelden / Aeres VMBO Maartensdijk

Bouw een woontoren met 21 woonlagen en 118 appartementen, al dan niet gecombineerd met andere functies in de plint. Bij een woongebouw op deze locatie, nabij de A27, moet rekening worden gehouden met geluidsvoorzieningen om de geluidsbelasting op de woningen aan de zijde van de A27 binnen de wettelijke normen te houden.

118 extra woningen

5. Woonwagencamp Prinsenlaan vervangen voor appartementencomplex

Verplaats het huidige woonwagencamp wat nu veel overlast veroorzaakt en zet hier een stedenbouwkundig passend appartementencomplex neer met 5 woonlagen. De overlast speelt al jaren en de buurt snakt naar een oplossing voor dit probleem.

25 extra woningen

6. Boerderij Nachtegaallaan – Dorpsweg slopen en vervangen voor een appartementencomplex, passend bij de omgeving

Sloop de huidige boerderij (deze is volledig vervallen met boktor) en vervang deze voor een stedenbouwkundig passend appartementencomplex met bijvoorbeeld 3 lagen en 50 appartementen. Ontsluiting nabij de Dorpsweg.

50 extra woningen

7. Huidige terrein LFE

Op dit terrein kunnen 2 woontorens al dan niet gecombineerd met grondgebonden woningen of andere functies, gebouwd worden. Ontsluiting nabij de doorgaande Dorpsweg.

265 extra woningen

8. Huidige terrein Martin Luther Kingschool en De Kievit

Het huidige schoolgebouw van Wereldkidz Kievit en de Martin Luther Kingschool is gedateerd en er wordt al enkele jaren gesproken over nieuwbouw.

In een nieuw te bouwen Integraal Kind Centrum (IKC) kunnen beide basisscholen met ieder hun eigen identiteit, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, peuterspeelzaal en welzijnsactiviteiten voor kinderen worden samengevoegd.

3 woonlagen met appartementen kunnen bovenop dit IKC gebouwd worden, waardoor de huidige ruimte op een meer efficiënte wijze wordt ingevuld. Ook zorgt bewoning op deze locatie voor een toename van veiligheid 's avonds en in de weekenden.

75 extra woningen



www.maartensdijkzuid.nl



BEWONERSVERENIGING
Maartensdijk-Zuid