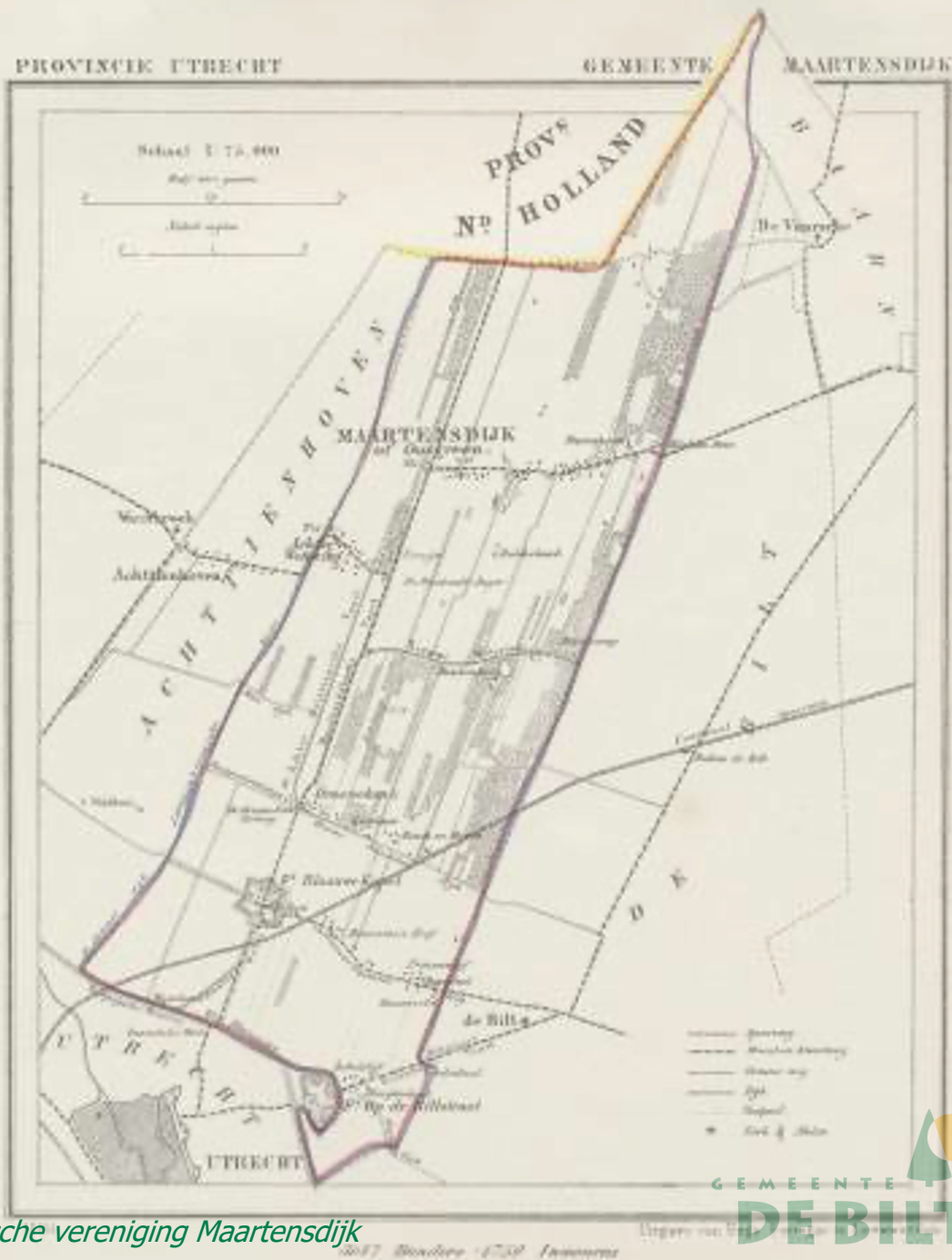


**1<sup>e</sup> participatie  
avond  
28 mei 2024**

**Ontwikkelvisie  
woningbouw  
Maartensdijk  
200 woningen**



Kaart Maartensdijk 1868 – Beeldbank historische vereniging Maartensdijk



# Programma vanavond

## Deel 1: Inleiding & toelichting

- Aanleiding – Gemeente
- Participatieproces – De Wijde Blik
- Kaders, locaties tot nu toe – Gemeente
- Toelichting werkwijze – Bureau Nieuwe Gracht
- Beknopte vragenronde

## Deel 2: Aan de slag

- Criteria
- Bouwhoogtekaart
- Locaties aanvullen

# Terugblik & Aanleiding

- Coalitieakkoord 2022-2026:

*We bouwen 200 nieuwe woningen in Maartensdijk. We bepalen in overleg met inwoners van Maartensdijk hoeveel daarvan binnen en zo nodig buiten de rode contour worden gebouwd.*

- Gemeenteraad 17 juni 2021:

- Samen Werken Aan Wonen

- Gemeenteraad 28 maart 2024:

- Go voor opstellen Ontwikkelvisie in participatie met inwoners
- Participatieniveau Meewerken aan het aandragen van nieuwe locaties voor het onderzoek
- Participatieniveau Meedenken over de randvoorwaarden

# Participatieproces (1)

## Vanavond

- Afwegingskader
  - Criteria
  - Bouwhoogtekaart
- Locaties aanvullen

## Tot en met 11 juni

- Criteria en locaties aanvullen (per mail)

# Participatieproces (2)

## 25 juni

- Laadvermogen van elke locatie:
  - Wat past er
  - Mogelijke indeling
  - Welk type woningen vindt u hier logisch
- Uw voorkeuren voor locaties

# Participatieproces (3)

## Zomerperiode

- Ontwerpbureau toetst locaties aan afwegingskader (een van de criteria = uw voorkeur)

## September

- Hoofdlijnen Ontwikkelvisie bespreken

## Oktober

- Concept-Ontwikkelvisie toetsen/terugkoppelen

# Participatieproces (algemeen)

- Presentaties altijd volgende dag op website
- Verslag binnen enkele weken op website
- Blijf op de hoogte via nieuwsbrief

[www.doemeedebilt.nl/woningbouw+maartensdijk](http://www.doemeedebilt.nl/woningbouw+maartensdijk)

# Besluitvormingsproces

## Voor eind dit jaar

- Concept-Ontwikkelvisie klaar
- Participatierapport

## Eerste kwartaal 2025

- Gemeenteraad besluit over Ontwikkelvisie  
Participatierapport helpt de raad om afgewogen besluit te nemen
- Inspraak bij Raadscommissie mogelijk



# Bouwen, bouwen, bouwen

- Reeds lopende projecten
- Projecten die nu willen opstarten
- Nieuwe locaties worden ieder voor zich ontwikkeld
  - Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor participatie met belanghebbenden

# Samen werken aan wonen

- Adviezen:
  - Jongeren, starters en ouderen als doelgroep
  - Gefaseerd bouwen
  - Locatievoorstellen
  - Betrek inwoners erbij
  - Etc.



# Vastgestelde kaders woningbouwprogramma

- **200 woningen periode tot 2035**
- **Woonbeleid**
  - Differentiatie
    - 30% sociale huur woningen
    - 20% middenhuur woningen
    - 50% vrije sector (huur- en koopwoningen)
    - Ambitie/streven = 66.6% betaalbaar
  - Doelgroepen: ouderen en starters

# Woningbouwlocaties (tot nu toe)

- In totaal inmiddels 17 locaties
- Ingebrachte locaties via:
  - SWAW (gezamenlijk advies)
  - SWAW (afzonderlijke adviezen)
  - Projectontwikkelaars/Private partijen
  - Ingekomen verzoeken tot woningbouw
- Alleen locaties van eigenaren die willen ontwikkelen, worden meegenomen in onderzoek
- Aanvullen locaties kan t/m 11 juni

# Locaties

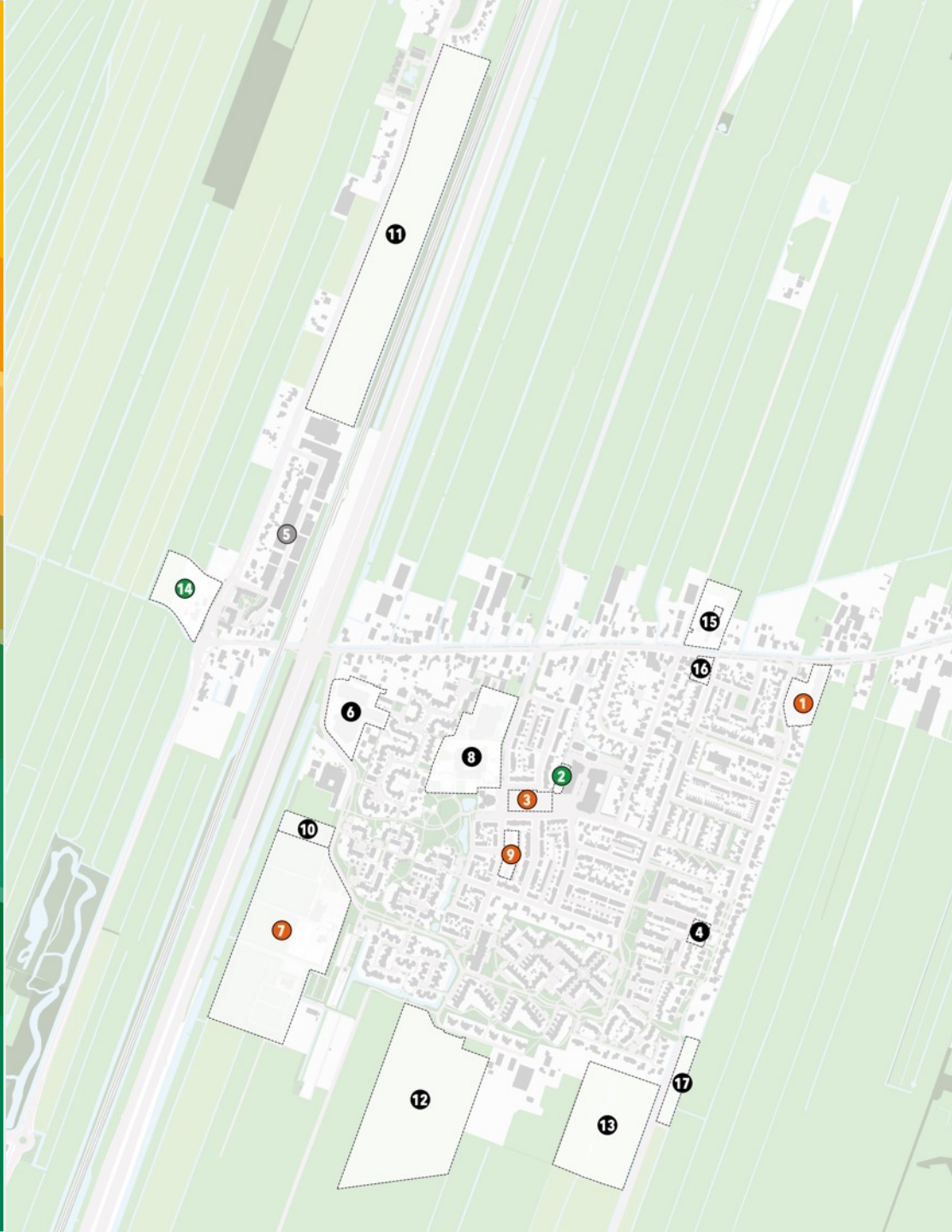


## LOCATIES

1. Prins Clauslaan (herinrichting)
2. Maertensplein 26a (voormalige kassen)
3. Dijkstate
4. Prinsenaan 6 (woonwagenkamp)
5. Industrieweg
6. Dierenriem (bedrijven)
7. Dierenriem (herinrichting sportvelden)
8. Nachtegaallaan (Vierstee en scholen)
9. Kievitlaan
10. Dierenriem (veld tussen Aeres en SVM)
11. Noord-West (Bart Hartman)
12. Zuid-West (Heijmans)
13. Zuid-Oost (Aalbers & Did)
14. Tolakkerweg 254-254A
15. Dorpsweg 91
16. Dorpsweg 134-134A (voormalig tankstation)
17. Prinsenaan/Princenhof

### locaties die niet worden meegenomen:

- \* eigenaar geen behoefte aan herontwikkeling
- \* ontwikkeling past binnen bestemmingsplan, aantallen worden wel meegenomen
- \* blijft bedrijfslocatie volgens omgevingsvisie



## LOCATIES

1. Prins Clauslaan (herinrichting)
2. Maertensplein 26a (voormalige kassen)
3. Dijkstate
4. Prinsenlaan 6 (woonwagenkamp)
5. Industrierweg
6. Dierenriem (bedrijven)
7. Dierenriem (herinrichting sportvelden)
8. Nachtegaallaan (Vierstee en scholen)
9. Kievitlaan
10. Dierenriem (veld tussen Aeres en SVM)
11. Noord-West (Bart Hartman)
12. Zuid-West (Heijmans)
13. Zuid-Oost (Aalbers & Did)
14. Tolakkerweg 254-254A
15. Dorpsweg 91
16. Dorpsweg 134-134A (voormalig tankstation)
17. Prinsenlaan/Princenhof

### locaties die niet worden meegenomen:

- \* eigenaar geen behoefte aan herontwikkeling
- \* ontwikkeling past binnen bestemmingsplan, aantallen worden wel meegenomen
- \* blijft bedrijfslocatie volgens omgevingsvisie

# Werkwijze

We werken van groot naar klein

## Vanavond: Afwegingskader

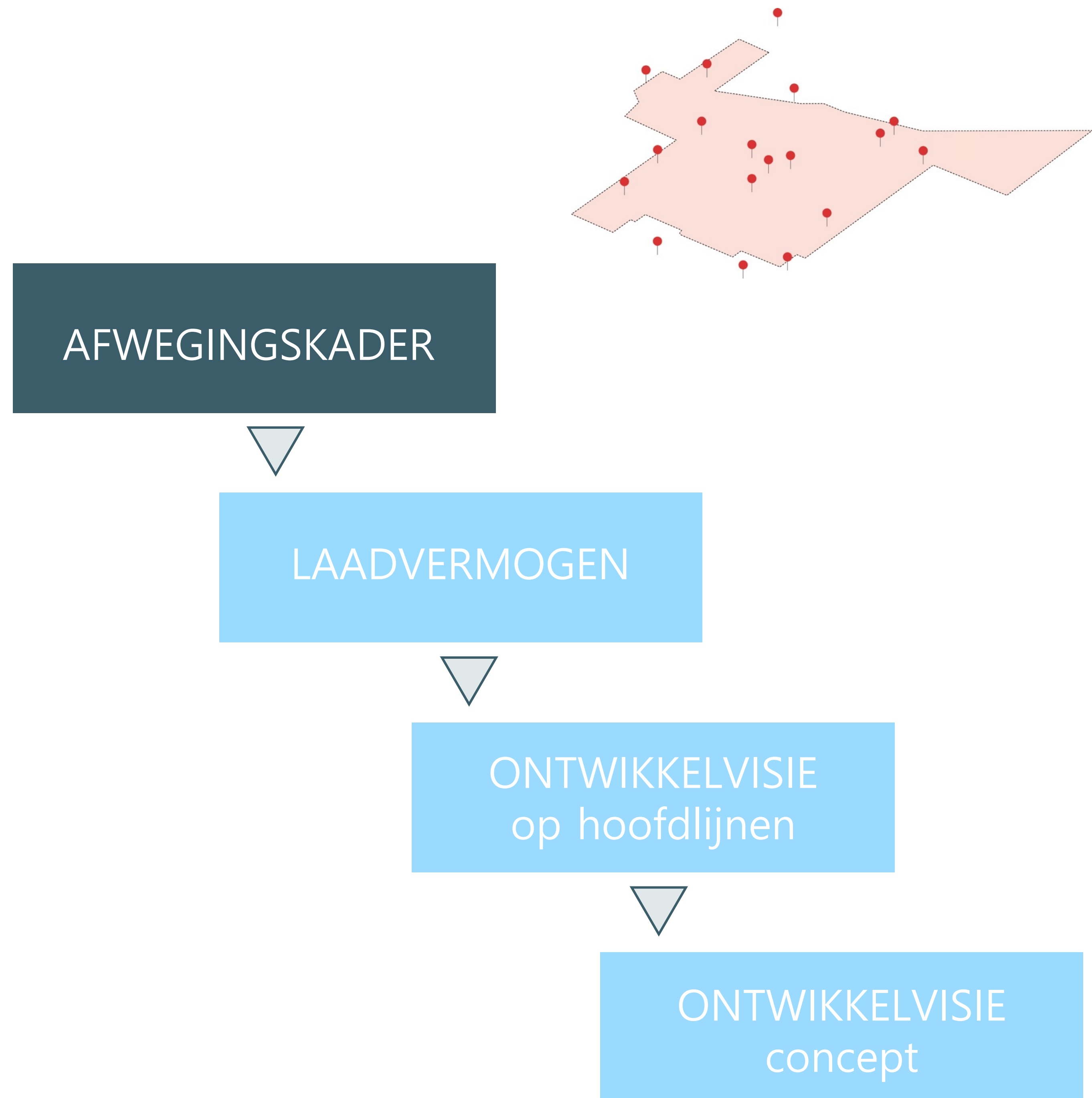
Hoe hoog willen we bouwen?  
Hoe selecteren we de locaties?

## Bijeenkomst 25 juni: laadvermogen

Wat past er op de verschillende locaties?  
Welke locaties hebben de voorkeur?

## Daarna: Ontwikkelvisie

Kiezen van locaties  
Fasering



# Laadvermogen

Bijeenkomst 25 juni

Bepalen mogelijke aantallen en woningtypen

- Uitwerking(en) per locatie

- geen stedenbouwkundig ontwerp
- maar wel een snelle check!

*stempels: woningen, buitenruimte en parkeren*





# Laadvermogen

Bijeenkomst 25 juni

Resultaat: factsheet per locatie

## Prinsenlaan 6

Aantal woningen



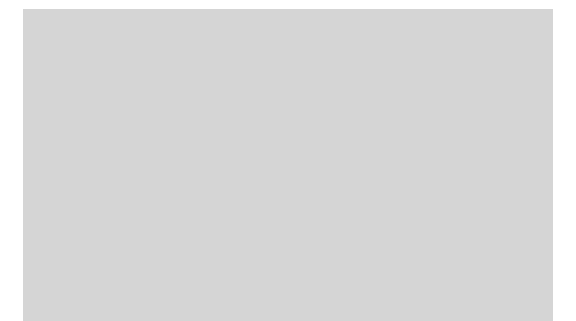
Mogelijke woningtypen



Te realiseren vanaf



Relaties met andere projecten



# Locaties selecteren

Bijeenkomst september

## Opstellen Ontwikkelvisie op hoofdlijnen

- verbanden leggen
- voorkeurslocaties en fasering

**Prinsenlaan 6**

Aantal woningen

Mogelijke woningtypen

Te realiseren vanaf

Relaties met andere projecten

**BASIS**

- binnen de hele kern  
2 lagen met kap

**UITZONDERINGEN**

- langs de Dorpsweg  
afwisselend 1 laag met kap en 2 lagen met kap
- langs hoofdroutes  
2 lagen met bijzondere 3e laag  
\* mits oriëntatie op de weg
- langs parken en groengebieden  
2 lagen met bijzondere 3e laag
- bij transformatie van grote gebouwen  
3 lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot directe omgeving
- centrumgebied en directe omgeving  
3 lagen met bijzondere 4e laag
- stedenbouwkundig accent mogelijk aan kruispunt hoofdroutes  
1 laag hoger dan omgeving
- stedenbouwkundig accent mogelijk aan kruispunt centrumgebied  
1 laag hoger dan omgeving

**BUITENGEBIED**

- zone rondom kern  
2 lagen met kap, accenten mogelijk van 3 lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot huidige bebouwing en niet langs de nieuwe dorpsranden

THEMA	CRITERIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOELICHTING
Landschap	Milieucontouren																		ZG = weinig milieuhindercontouren of leidingtracés (eenvoudige maatregelen mogelijk) <-> ZS = veel milieuhindercontouren of leidingtracés (complexe oplossingen nodig)
	Waardevol landschap																		N = locatie ligt niet in een waardevol landschap <-> ZS = locatie ligt in een waardevol landschap
Stedenbouw	Inpasbaarheid in landschap of groenstructuur																		ZG = locatie is goed inpasbaar <-> ZS = locatie is niet of slecht inpasbaar
	Transformatielocatie																		ZG = woningbouw vervangt leegstaande of niet gebruikte bebouwing <-> N = geen sprake van leegstaande bebouwing
Natuur en klimaat	Ruimtelijke impuls voor het dorp																		ZG = ontwikkeling van een locatie levert een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het dorp of de omgeving <-> ZS = ontwikkeling van een locatie vermindert de kwaliteit van het dorp of de omgeving
	Ontsluiting en bereikbaarheid																		ZG = locatie sluit goed aan op de bestaande hoofdwegenstructuur <-> ZS = locatie sluit niet aan op de bestaande hoofdwegenstructuur
Ontwikkelkansen	Nabijheid winkel- en zorgvoorzieningen																		ZG = locatie ligt relatief dicht bij voorzieningen <-> ZS = locatie ligt relatief ver van voorzieningen
	Beschermde diersoorten																		ZG = geen (indicatie van) beschermde diersoorten <-> (indicatie van) beschermde diersoorten
Ontwikkelrisico's	Klimaatadaptatie																		ZG = ontwikkeling van locatie vermindert de hoeveelheid verharding en verlaagt kans op wateroverlast <-> ZS = ontwikkeling van locatie verhoogt de hoeveelheid verharding en verhoogt kans op wateroverlast
	Draagvlak vanuit het dorp																		ZG = veel draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp <-> ZS = ontwikkeling locatie vanuit het dorp
	Aansluiting op de vraag naar specifieke woningtypen																		ZG = profiel van de locatie sluit goed aan op de vraag (woningtypen) <-> ZS = profiel van de locatie sluit niet aan op de vraag
	Ontwikkelbaarheid																		ZG = locatie kan snel worden ontwikkeld <-> ZS = locatie kan niet snel worden ontwikkeld
(Financiële) ontwikkelrisico's																			ZG = locatie kan snel worden ontwikkeld <-> ZS = locatie kan niet snel worden ontwikkeld

# Locaties selecteren

Bijeenkomst oktober

## Opstellen concept-Ontwikkelvisie

- eindproduct toetsen en keuzes maken
- overzicht reservelocaties

**Prinsenlaan 6**

Aantal woningen

Mogelijke woningtypen

Te realiseren vanaf

Relaties met andere projecten

**BASIS**

- binnen de hele kern  
2 lagen met kap

**UITZONDERINGEN**

- langs de Dorpsweg  
afwisselend 1 laag met kap en 2 lagen met kap
- langs hoofdroutes  
2 lagen met bijzondere 3e laag  
\* mits oriëntatie op de weg
- langs parken en groengebieden  
2 lagen met bijzondere 3e laag
- bij transformatie van grote gebouwen  
3 lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot directe omgeving
- centrumgebied en directe omgeving  
3 lagen met bijzondere 4e laag
- stedebouwkundig accent mogelijk aan kruispunt hoofdroutes  
1 laag hoger dan omgeving
- stedebouwkundig accent mogelijk aan kruispunt centrumgebied  
1 laag hoger dan omgeving

**BUITENGEBIED**

- zone rondom kern  
2 lagen met kap, accenten mogelijk van 3 lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot huidige bebouwing en niet langs de nieuwe dorpsranden

THEMA	CRITERIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOELICHTING
Landschap	Milieucontouren																		ZG = weinig milieuhindercontouren of leidingtracés (eenvoudige maatregelen mogelijk) <-> ZS = veel milieuhindercontouren of leidingtracés (complexe oplossingen nodig)
	Waardevol landschap																		N = locatie ligt niet in een waardevol landschap <-> ZS = locatie ligt in een waardevol landschap
Stedenbouw	Inpasbaarheid in landschap of groenstructuur																		ZG = locatie is goed inpasbaar <-> ZS = locatie is niet of slecht inpasbaar
	Transformatielocatie																		ZG = woningbouw vervangt leegstaande of niet gebruikte bebouwing <-> N = geen sprake van leegstaande bebouwing
	Ruimtelijke impuls voor het dorp																		ZG = ontwikkeling van een locatie levert een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het dorp of de omgeving <-> ZS = ontwikkeling van een locatie vermindert de kwaliteit van het dorp of de omgeving
Natuur en klimaat	Ontsluiting en bereikbaarheid																		ZG = locatie sluit goed aan op de bestaande hoofdwegenstructuur <-> ZS = locatie sluit niet aan op de bestaande hoofdwegenstructuur
	Nabijheid winkel- en zorgvoorzieningen																		ZG = locatie ligt relatief dicht bij voorzieningen <-> ZS = locatie ligt relatief ver van voorzieningen
Ontwikkelkansen	Beschermde diersoorten																		ZG = geen (indicatie van) beschermde diersoorten <-> (indicatie van) beschermde diersoorten
	Klimaatadaptatie																		ZG = ontwikkeling van locatie vermindert de hoeveelheid verharding en verlaagt kans op wateroverlast <-> ZS = ontwikkeling van locatie verhoogt de hoeveelheid verharding en verhoogt kans op wateroverlast
	Draagvlak vanuit het dorp																		ZG = veel draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp <-> ZS = ontwikkeling locatie vanuit het dorp
	Aansluiting op de vraag naar specifieke woningtypen																		ZG = profiel van de locatie sluit goed aan op de vraag (woningtypen) <-> ZS = profiel van de locatie sluit niet aan op de vraag
	Ontwikkelbaarheid																		ZG = locatie kan snel worden ontwikkeld <-> ZS = locatie kan niet snel worden ontwikkeld
	(Financiële) ontwikkelrisico's																		ZG = weinig risico's bij ontwikkeling locatie <-> ZS = veel risico's bij ontwikkeling locatie

# Vanavond: Afwegingskader


## Hoogtekaart: maximale bouwhoogte

- Maartensdijk is en blijft een dorp
- Structuur van het dorp is bepalend

BASIS	
	<b>binnen de hele kern</b> 2 lagen met kap
UITZONDERINGEN	
	<b>langs de Dorpsweg</b> afwisselend 1 laag met kap en 2 lagen met kap
	<b>langs hoofdroutes</b> 2 lagen met bijzondere 3e laag * mits oriëntatie op de weg
	<b>langs parken en groengebieden</b> 2 lagen met bijzondere 3e laag
	<b>bij transformatie van grote gebouwen</b> 3 lagen met bijzondere 4e laag * mits afstand tot directe omgeving
	<b>centrumgebied en directe omgeving</b> 3 lagen met bijzondere 4e laag
	<b>stedebouwkundig accent mogelijk aan kruispunt hoofdroutes</b> 1 laag hoger dan omgeving
	<b>stedebouwkundig accent mogelijk aan kruispunt centrumgebied</b> 1 laag hoger dan omgeving
BUITENGEBIED	
	<b>zone rondom kern</b> 2 lagen met kap, accenten mogelijk van 3 lagen met bijzondere 4e laag * mits afstand tot huidige bebouwing en niet langs de nieuwe dorpsranden

 1 laag met kap

 2 lagen met kap

 2 lagen met bijzondere 3e laag

 3 lagen met bijzondere 4e laag




## BASIS

 **binnen de hele kern**  
2 lagen met kap

## UITZONDERINGEN

 **langs de Dorpsweg**  
afwisselend 1 laag met kap en 2 lagen met kap

 **langs hoofdroutes**  
2 lagen met bijzondere 3e laag  
\* mits oriëntatie op de weg

 **langs parken en groengebieden**  
2 lagen met bijzondere 3e laag

 **bij transformatie van grote gebouwen**  
3 lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot directe omgeving

 **centrumgebied en directe omgeving**  
3 lagen met bijzondere 4e laag

 **stedenbouwkundig accent mogelijk  
aan kruispunt hoofdroutes**  
1 laag hoger dan omgeving

 **stedenbouwkundig accent mogelijk  
aan kruispunt centrumgebied**  
1 laag hoger dan omgeving

## BUITENGEBIED

 **zone rondom kern**  
2 lagen met kap, accenten mogelijk van 3  
lagen met bijzondere 4e laag  
\* mits afstand tot huidige bebouwing  
en niet langs de nieuwe dorpsranden



# Afwegingskader

## Criteria voor afweging locaties

- 4 thema's
- 12 criteria
- Milieucontouren als overkoepelend criterium

## Vraag voor straks:

- Hebben we alle criteria in beeld?



THEMA	CRITERIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOELICHTING
	Milieucontouren																		ZG = weinig milieuhindercontouren of leidingtracés (eenvoudige maatregelen mogelijk) <-> ZS = veel milieuhindercontouren of leidingtracés (complexe oplossingen nodig)
Landschap	Waardevol landschap																		N = locatie ligt niet in een waardevol landschap <-> ZS = locatie ligt in een waardevol landschap
	Inpasbaarheid in landschap of groenstructuur																		ZG = locatie is goed inpasbaar <-> ZS = locatie is niet of slecht inpasbaar
Stedenbouw	Transformatielocatie																		ZG = woningbouw vervangt leegstaande of niet gebruikte bebouwing <-> N = geen sprake van leegstaande bebouwing
	Ruimtelijke impuls voor het dorp																		ZG = ontwikkeling van een locatie levert een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het dorp of de omgeving <-> ZS = ontwikkeling van een locatie vermindert de kwaliteit van het dorp of de omgeving
	Ontsluiting en bereikbaarheid																		ZG = locatie sluit goed aan op de bestaande hoofdwegenstructuur <-> ZS = locatie sluit niet aan op de bestaande hoofdwegenstructuur
	Nabijheid winkel- en zorgvoorzieningen																		ZG = locatie ligt relatief dicht bij voorzieningen <-> ZS = locatie ligt relatief ver van voorzieningen
Natuur en klimaat	Beschermde diersoorten																		ZG = geen (indicatie van) beschermde diersoorten <-> (indicatie van) beschermde diersoorten
	Klimaatadaptatie																		ZG = ontwikkeling van locatie vermindert de hoeveelheid verharding en verlaagt kansen op wateroverlast <-> ZS = ontwikkeling van locatie verhoogt de hoeveelheid verharding en verhoogt kansen op wateroverlast
Ontwikkelkansen	Draagvlak vanuit het dorp																		ZG = veel draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp <-> ZS geen draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp
	Aansluiting op de vraag naar specifieke woningtypen																		ZG = profiel van de locatie sluit goed aan op de vraag (woningtypen) <-> ZS = profiel van de locatie sluit niet aan op de vraag
	Ontwikkelingsnelheid																		ZG = locatie kan snel worden ontwikkeld <-> ZS = locatie kan niet snel worden ontwikkeld
	(Financiële) ontwikkelrisico's																		ZG = weinig risico's bij ontwikkeling locatie <-> ZS = veel risico's bij ontwikkeling locatie

THEMA	CRITERIA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	TOELICHTING
	Milieucontouren																		ZG = weinig milieuhindercontouren of leidingtracés (eenvoudige maatregelen mogelijk) <-> ZS = veel milieuhindercontouren of leidingtracés (complexe oplossingen nodig)
Landschap	Waardevol landschap																		N = locatie ligt niet in een waardevol landschap <-> ZS = locatie ligt in een waardevol landschap
	Inpasbaarheid in landschap of groenstructuur																		ZG = locatie is goed inpasbaar <-> ZS = locatie is niet of slecht inpasbaar
Stedenbouw	Transformatielocatie																		ZG = woningbouw vervangt leegstaande of niet gebruikte bebouwing <-> N = geen sprake van leegstaande bebouwing
	Ruimtelijke impuls voor het dorp																		ZG = ontwikkeling van een locatie levert een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het dorp of de omgeving <-> ZS = ontwikkeling van een locatie vermindert de kwaliteit van het dorp of de omgeving
	Ontsluiting en bereikbaarheid																		ZG = locatie sluit goed aan op de bestaande hoofdwegenstructuur <-> ZS = locatie sluit niet aan op de bestaande hoofdwegenstructuur
	Nabijheid winkel- en zorgvoorzieningen																		ZG = locatie ligt relatief dicht bij voorzieningen <-> ZS = locatie ligt relatief ver van voorzieningen
Natuur en klimaat	Beschermde diersoorten																		ZG = geen (indicatie van) beschermde diersoorten <-> (indicatie van) beschermde diersoorten
	Klimaatadaptatie																		ZG = ontwikkeling van locatie vermindert de hoeveelheid verharding en verlaagt kansen op wateroverlast <-> ZS = ontwikkeling van locatie verhoogt de hoeveelheid verharding en verhoogt kansen op wateroverlast
Ontwikkelkansen	Draagvlak vanuit het dorp																		ZG = veel draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp <-> ZS geen draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp
	Aansluiting op de vraag naar specifieke woningtypen																		ZG = profiel van de locatie sluit goed aan op de vraag (woningtypen) <-> ZS = profiel van de locatie sluit niet aan op de vraag
	Ontwikfelsnelheid																		ZG = locatie kan snel worden ontwikkeld <-> ZS = locatie kan niet snel worden ontwikkeld
	(Financiële) ontwikkelrisico's																		ZG = weinig risico's bij ontwikkeling locatie <-> ZS = veel risico's bij ontwikkeling locatie

# DEEL 2 van deze avond

- Locaties aanvullen
  - Criteria aanvullen
  - Reageren op hoogtekaart
- via reactieformulier → → →

Tot 21.30 uur

Geen gezamenlijke afsluiting

Nieuwsbrief:

[www.doemeedebilt.nl/woningbouw+maartensdijk](http://www.doemeedebilt.nl/woningbouw+maartensdijk)

