

Verslag

Startbijeenkomst zoektocht woonlocaties Maartensdijk

Op dinsdagavond 28 mei 2024 vond in Maartensdijk een bijeenkomst plaats waarin de gemeente De Bilt met inwoners van het dorp in gesprek ging over de zoektocht naar nieuwe mogelijke woningbouwlocaties in Maartensdijk. Tijdens deze avond werd het proces toegelicht en is verteld hoe het selecteren van geschikte locaties in zijn werk gaat. Hiervoor worden criteria gebruikt, die ook gepresenteerd zijn.

Deze startbijeenkomst (de eerste in een reeks van vier) is een initiatief van de gemeente De Bilt en werd in samenwerking met ontwerpbureau Nieuwe Gracht en communicatiebureau De Wijde Blik georganiseerd.

Algemeen

Het eerste deel van de bijeenkomst was een plenair gedeelte met presentaties van de gemeente, Bureau Nieuwe Gracht en communicatiebureau De Wijde Blik. Tijdens de tweede helft gingen aanwezigen bij informatiepanelen in gesprek met teamleden en konden zij opmerkingen en ideeën achterlaten op post-its. Ook was er de mogelijkheid om een korte enquête in te vullen, zowel digitaal als op papier.



Voor de bijeenkomst waren ongeveer 2200 uitnodigingen huis aan huis verspreid bij alle adressen in Maartensdijk. 230 mensen hadden zich vooraf aangemeld en er kwamen in totaal zo'n 250-300 mensen op de bijeenkomst af.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



Inleiding

De gespreksleider Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom en legt kort uit hoe de avond is opgezet. In het plenaire gedeelte vertellen we eerst over het proces en de stappen in de zoektocht. Veel van de aanwezige dorpsgenoten weten nog niet welke locaties in beeld zijn, veel inwoners zijn aanwezig vanuit belangstelling voor de ontwikkelingen.

Deel 1: Plenaire toelichting met vragen en reacties

Hieronder vindt u een overzicht van het verloop van het plenaire gedeelte met de vragen en antwoorden die tijdens dit onderdeel aan bod kwamen. Zie ook de bijbehorende presentaties op de website [Documenten | Doe mee De Bilt](#)

Terugblik en aanleiding (gemeente)

Projectleider Wilco de Rooij gaat in op de aanleiding voor dit traject. Geeft het belang aan om terug te kijken op hoe het proces (traject Samen Werken aan Wonen) tot nu toe verliep. Volgens het coalitieakkoord is het de ambitie om 200 woningen bij te bouwen. In overleg met bewoners wordt bepaald hoeveel daarvan binnen de rode contour en hoeveel daarbuiten komen. We werken toe naar een zogenaamde ontwikkelvisie.

Toelichting Participatieproces (De Wijde Blik)

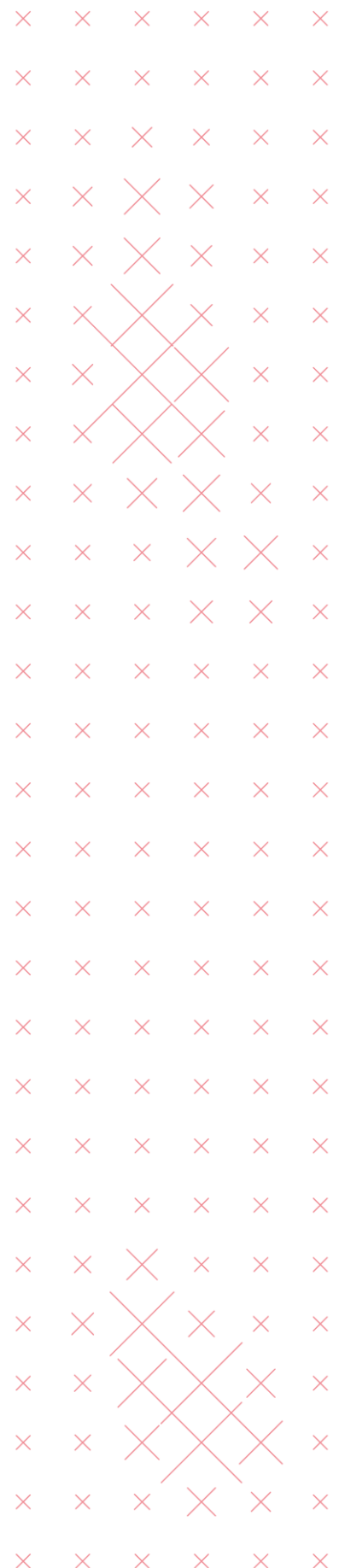
Arjan Kaashoek van De Wijde Blik legt kort uit hoe het participatieproces eruit ziet.

Dit is de eerste avond van de participatie voor het opstellen van de ontwikkelvisie. De gemeente vertelt welke locaties er nu bedacht zijn. En op basis van welke criteria de locaties worden beoordeeld. Op deze avond kunnen nog nieuwe locaties worden aangedragen en ook daarna nog tot 11 juni; via Mentimeter (digitaal) en door middel van een reactieformulier.

De volgende (tweede) bijeenkomst is op 25 juni. Dan zoomen we in op de locaties en gaan we bekijken wat er past (het zogenaamde laadvermogen) op elke locatie. Als u zich aanmeldt voor de nieuwsbrief, ontvangt u een uitnodiging. Er wordt een oproep gedaan voor mensen om zich in te schrijven op de nieuwsbrief. Na de zomer volgen de derde en vierde bijeenkomsten, in september en oktober.

Na de participatie volgt het besluitvormingsproces. Voor eind dit jaar is de concept ontwikkelvisie klaar en wordt er een participatierapport opgeleverd. In het eerste kwartaal 2025 neemt de gemeenteraad vervolgens een besluit, waarbij inspraakmogelijkheden zijn.

Als de ontwikkelvisie is vastgesteld, zal elke locatie, waarvan de ontwikkeling niet binnen het omgevingsplan past, nog een eigen participatietraject moeten doorlopen met omwonenden. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van de desbetreffende





ontwikkeling.

Vragenronde

Vraag: In hoeverre zijn jullie (De Wijde Blik) neutraal?

Reactie: Wij zijn ingehuurd door de gemeente en wij hebben geen belang bij de uitkomst. We willen vooral het proces goed begeleiden.

Vraag: Komen de 200 nieuwe woningen op één locatie of mag dit ook worden opgesplitst?

Reactie: Dat mag opgesplitst worden in meerdere locaties, en dat is ook een waarschijnlijke uitkomst.

De gespreksleider constateert dat er verder geen vragen of opmerkingen over het participatieproces zijn.

Toelichting kaders/uitgangspunten (gemeente)

Wilco de Rooij deelt mee welke adviezen uit Samen Werken Aan Wonen (het voortraject) zijn meegenomen. Dit zijn:

- Jongeren, starters en ouderen als doelgroep.
- Gefaseerd bouwen.
- Locatievoorstellen.
- Betrek inwoners erbij.
- Behoud de kern/het karakter van Maartensdijk.

De opgave is om 200 woningen bij te bouwen tot 2035. Het aantal 200 is een gegeven voor het project dat op is genomen in het coalitie akkoord.

Het woonbeleid verteld dat er differentiatie in de woningen moet komen: 30% sociale huur-, 20% middenhuur en 50% vrije sector (huur en koop). De ambitie is om 2/3 betaalbare woningen te bouwen.

Over de woningbouwlocaties: er zijn in totaal 17 locaties via verschillende wegen ingebracht. Er is kennis gemaakt met alle eigenaren. Niet alle eigenaren willen meewerken in dit traject. Van de 17 zijn er mede daarom al verschillende locaties afgevallen. Dit zijn onder andere locaties van de woningbouwvereniging. Ook de locatie van de sportvelden (7) en bij het bedrijventerrein van de Industrieweg (5) vallen af. Er zijn ook twee locaties waar het omgevingsplan woningbouw al mogelijk maakt, deze locaties worden dus niet meegenomen in dit traject. Er resteren nu nog 10 locaties van de oorspronkelijke 17. (Zie kaart op volgende pagina).



De Wjde Blik



Vragenronde

Vraag: Eén locatie ligt in een bomvrije zone vanwege een munitiedepot.

Reactie gemeente: In de vervolgonderzoeken gaan we de exacte ligging en gevolgen in kaart brengen.

Vraag: Hoeveel woningen telt Maartensdijk nu?

Reactie gemeente: 2200 adressen.

Vraag: Hoe zijn de uitkomsten uit het traject Samen Werken aan Wonen meegenomen in dit proces?

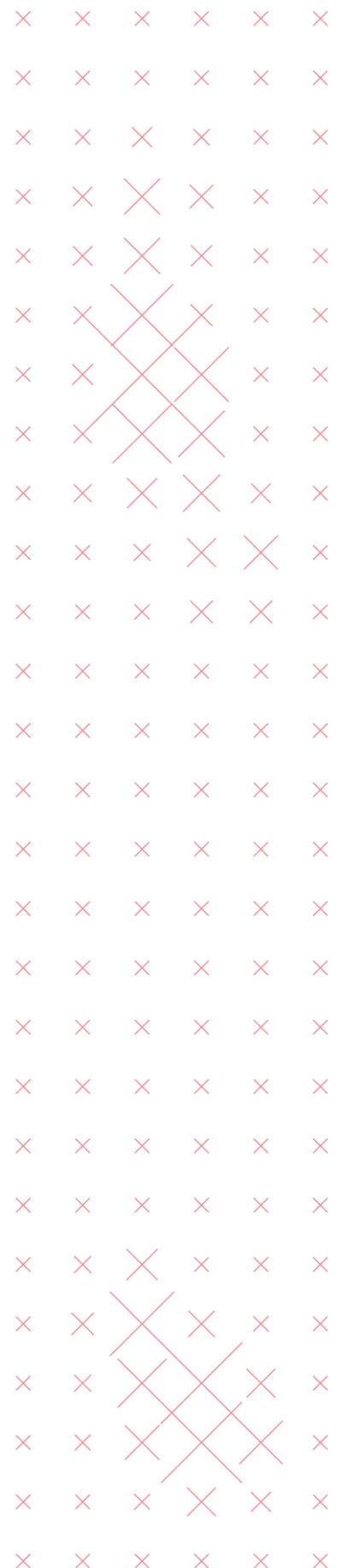
Reactie gemeente: De adviezen en locatievoorstellen uit Samen Werken Aan Wonen zijn het startpunt voor dit traject. Een deel van de locaties die nu in beeld zijn, komt uit dit traject. Ook hebben we genoemd dat we vooral zouden willen bouwen voor starters en senioren, wat bij SWAW naar voren gekomen is.

Vraag: Eén locatie waar in het dorp al veel over gesproken is: bij de kassen van Rijksen ligt gevoelig. Wordt die in dit traject meegenomen?

Reactie gemeente: Nee, want het bestemmingsplan laat deze ontwikkeling toe. De eigenaar gaat voor de zomer nog een bijeenkomst organiseren met omwonenden (afzonderlijk traject). Deze woningaantallen en die die op de andere locatie (Tolakkerweg 254, valt ook binnen bestemmingsplan) worden wel meegeteld om in totaal tot 200 woningen te komen.

Vraag: zijn er locaties die in het Noorderpark vallen?

Reactie gemeente: Nee, er zijn geen locaties die in het gebied





Noorderpark-Ruigenhoek vallen.

Toelichting werkwijze ontwerper

Jan Willem Tap van Bureau Nieuwe Gracht (landschap en stedenbouw) presenteert de werkwijze van het ontwerp bureau. Het bureau heeft de opdracht gekregen om een ontwikkelvisie op te stellen met daarin de volgende onderwerpen:

- Overzicht van locaties die geschikt zijn voor woningbouw (samen op te stellen met de gemeente).
- Voorzet bouwhoogtes. Dat doen we voor het dorp als geheel, zodat we geen discussie krijgen per locatie.
- Criteria: Hoe gaan we straks de locaties tegen elkaar afwegen?
- Laadvermogen: Wat kan op de locaties, zowel qua aantallen als woningtypes.
- Ontwikkelvisie: op basis van de mogelijkheden per locatie en de criteria aangeven welke locaties de voorkeur hebben.

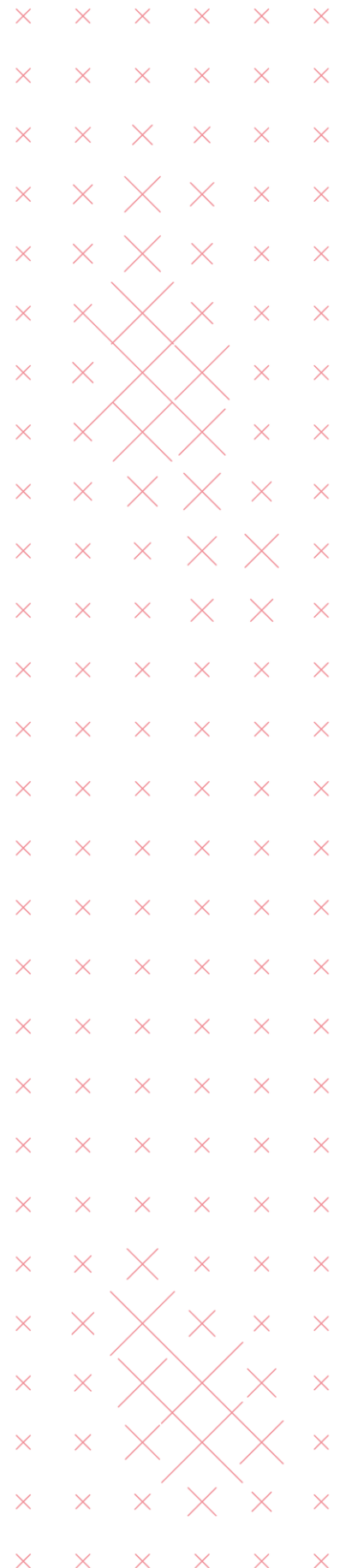
Afwegingskader bouwhoogtes (op basis waarvan bepalen we de mogelijke bouwhoogte per locatie):

- Maartensdijk is en blijft een dorp. De norm blijft 2 lagen met een kap. Uitzonderingen naar maximaal 1 laag lager en 1 laag hoger.
- Langs de Dorpsweg voornamelijk lager. Wat hoger bijvoorbeeld langs (hoofdroutes) Dierenriem, Nachtegaallaan, Bernhardlaan. Eventueel appartementen daar. Nog wat hoger op locaties waar nu al gebouwen met hogere lagen zijn: bij bijvoorbeeld het winkelcentrum waar nu al 4 lagen zijn.
- Er zijn plekken waar je een accent kan maken. Zoals de kruising Nachtegaallaan & Prinses Marijkelaan.
- Buiten de dorpskern overwegend twee lage bouwen (groene zone op kaart). Eventueel in het hart van de ontwikkeling daar iets hoger.

Afwegingskader criteria (op basis waarvan wordt een locatie beoordeeld of deze wel of niet geschikt is?):

- Er zijn geen criteria waarop een locatie direct kan afvallen. Wel wegen we milieuaspecten zwaar mee. Dit doen we omdat een locatie waar sprake is van milieuhinder in veel gevallen niet op korte termijn te ontwikkelen is.
- Landschap: wanneer een locatie in een waardevol landschap ligt scoort dat slecht. Is een locatie inpasbaar, kan dat goed scoren.
- Stedenbouwkundige aspecten: komt er een plek vrij in het dorp waar iets gebouwd kan worden heeft dat voorkeur. Ontsluiting en bereikbaarheid: Als je er niet kan komen heeft het geen zin om te ontwikkelen.
- Nabijheid van voorzieningen is een pre.
- Ook meegenomen: klimaatadaptatie en ontwikkelkansen.
- Draagvlak in het dorp is een belangrijk criterium.

De
Wijde
Blik





- Het doel is om een zo objectief mogelijk ontwikkelkader te maken.

Tijdens de tweede bijeenkomst (op 25 juni) bepalen we samen met de aanwezigen mogelijke aantallen en woningtypen op de specifieke locaties.

Vragenronde

Vraag: Staan er ook criteria in over wat er met het bestaand groen gaat gebeuren?

Reactie: Ja, dat zit in het criterium 'Aansluiting groenstructuur'.

Vraag: Er worden scholen herontwikkeld. Wordt dat integraal gedaan samen met de woningbouw?

Reactie: We richten ons in deze ontwikkelvisie op het zoeken van locaties voor de bouw van 200 nieuwe woningen die over verschillende locaties verspreid gebouwd kunnen worden. Wanneer er verwante zaken naar voren komen kijken we hoe we die mee kunnen nemen.

Vervolg vraag: Dat is een gemiste kans, liever zouden we dit gelijk al integraal aanvliegen. Wie moeten we aanspreken om de opdracht te laten aanpassen/uit te breiden?

Reactie gemeente: Indien nodig passen we de opdracht aan, zodat deze locatie integraal wordt opgepakt.

Vraag: Wat is de wegingsfactor van de verschillende criteria? Hoe weeg je ze af.

Reactie: Dat is een van de vragen van vanavond. We horen graag van de aanwezigen welke criteria zij de belangrijkste vinden.

Vraag: De twee locaties waar al een vergunning voor vergeven is doen niet mee in dit proces, ook met de criteria niet.

Reactie: Dat klopt, deze blijven buiten dit onderzoek. We tellen wel de aantallen mee.

Vervolg vraag: Gaat daar wel een participatieproces voor plaatsvinden?

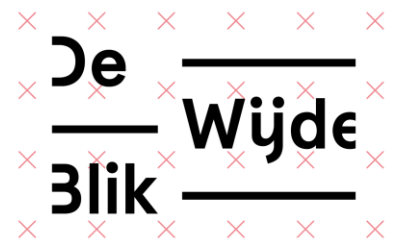
Reactie gemeente: Voor deze locaties is woonbebouwing al mogelijk, zodat wij deze locaties niet meenemen in dit participatieproces .

Vraag: We zitten vlak langs de A27. Geluid zit hier boven de toegestane hoeveelheid (decibel) geluid. Kunnen de nieuwe woningen eraan bijdragen dat er een betere geluidswal komt?

Reactie: Dat zou kunnen, maar hangt af van welke locaties gekozen worden.

Vraag: Er zijn nu al niet voldoende parkeerplaatsen bij het winkelcentrum. Creëren jullie daar ook meer parkeervoorzieningen?

Reactie: Ook hier geldt, in eerste instantie wordt gekeken naar





voorzieningen per locatie maar als we ondervinden dat er ook extra voorzieningen nodig zijn, geven we dat door aan de gemeente.

Vervolg vraag: Moet je daar niet mee beginnen?

Reactie: Voor sommige voorzieningen zijn juist extra inwoners wenselijk/nodig. Dat neemt niet weg dat regelmatig de parkeerplaatsen bij het winkelcentrum bezet zijn. Als dit soort dingen voor het dorp gesignaleerd worden, nemen we het mee.

Deel 2: Gesprekken panelen en uitkomsten enquêtevragen

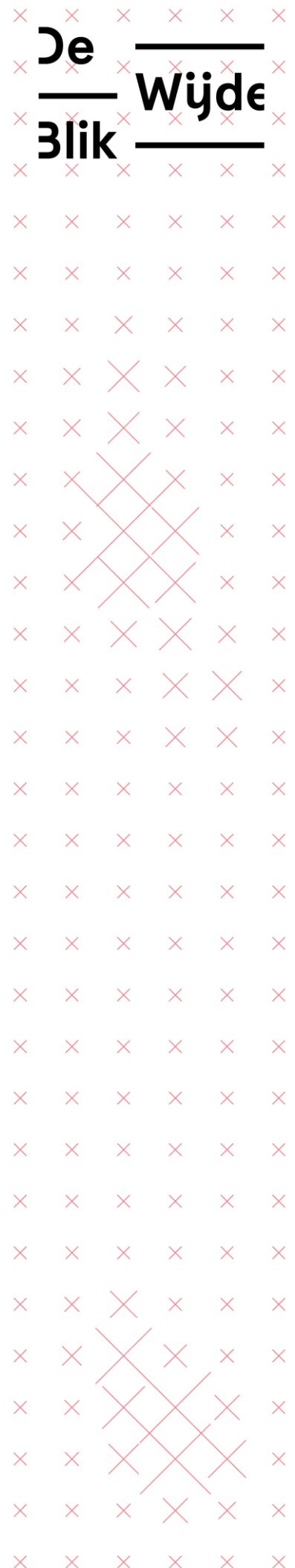
De gespreksleider nodigt de aanwezigen uit om naar de panelen te gaan, in gesprek te gaan met mensen van Bureau Nieuwe Gracht, de gemeente en De Wijde Blick én om de drie enquêtevragen (online of op papier) in te vullen. Bij de panelen is vervolgens in positieve sfeer gesproken over de opgave. Verschillende reacties en voorstellen zijn gedaan over de locaties, bijbehorende criteria en aanverwante zaken. Hieronder staat u een overzicht van de reacties die op de avond zelf zijn achtergelaten.

De volgende **nieuwe locaties** werden aangedragen:

- Tussen Planetenlaan en Nieuwe Wetering.
- Het weiland achter Julianalaan en Prinsenlaan.
- Locatie achter Prins Clauslaan met aansluiting op Koning Julianalaan en de Dorpsweg.
- Perceel tegenover de brandweer.
- Locatie Rijksen/Landwaart naast brandweergarage.
- Vrijkomende agrarische percelen.
- Advies: Kijk over de eigendomsgrenzen heen en streef naar geen uitstekende locaties zoals 12 of instekende weilanden zoals ten Westen van 12.
- Waardevol landschap, beschermde diersoorten, daarom 12, 13 en 17 niet bebouwen.
- Dorpsweg 80 (voormalige winkel met bovenwoning).
- Dorpsweg 170 (voormalige Hubo winkel).
- Suggesties locaties 18,19 (zie afbeelding).

Over de **criteria** (waar moeten we op letten bij het beoordelen van de locaties) en **de bouwhoogtes** kwamen de volgende reacties:

- Ontwikkeldkaders.
- Koppelkansen bijvoorbeeld winkels of voorzieningen.
- Bewoners Maartensdijk voorrang.
- Mis de toewijzing aan bewoners.
- Verdichting niet complementair aan klimaatadaptatie.
- Wonen in Maartenswijk als je bij de brandweer zit.
- Denk niet alleen aan huisje/tuintje.





- Toevoegen criterium 'bouwen binnen rode contouren ja of nee' (leeft enorm in het dorp).
- Maaiveld hoogte moet hoger in verband met grondwaterstand en 'Amersfoort aan Zee'.
- Parkeernorm.
- Maak het aantrekkelijk voor boerenbedrijven om te her ontwikkelen.
- 200 binnen de rode contouren.
- Geen draagvlak voor buiten de rode contouren. Los de opgave op binnen het dorp.
- Graag knarrenhof achtige projecten.
- Hoofdcriteria Samen werken aan wonen moeten leidend zijn.
- Wettelijke kaders.
- Hoofdcriteria zou moeten zijn: altijd eerst binnen en dan pas buiten rode counteren.
- Niet bouwen rond groen gebieden.
- Zicht op spoorbogen behouden.
- Kavel structuur buiten rode contour behouden.
- Handhaven blauwe zone.
- In hoeverre het binnen de contouren is. Hogere bouw als het binnen de contour is.
- Nieuw criterium: In hoeverre is de locatie in lijn met het advies van Samen Werken aan Wonen.
- Het agrarisch landschap Oost + Zuid niet bebouwen. Dat is waardevol voor beschermd diersoorten, als de das en Elsensingels zijn historisch landschap.
- Vernietig de prachtige natuur aan de zuidkant van het dorp niet door bebouwing. Er zijn daar geen goede doorgangswegen voor zowel mensen/verkeer.
- Ontwikkel de woningen en de Viersteel scholen integraal. Koppelkansen zien.
- Parkeerprobleem zeker door Landwaart.
- Het mag hoger.
- Integraal: mobiliteit en aan en afvoer wegen.
- Het centrum kan niet meer woningen aan. Te druk bij de winkels.

Over het onderwerp **Woningreferenties** werd het onderstaande gezegd:

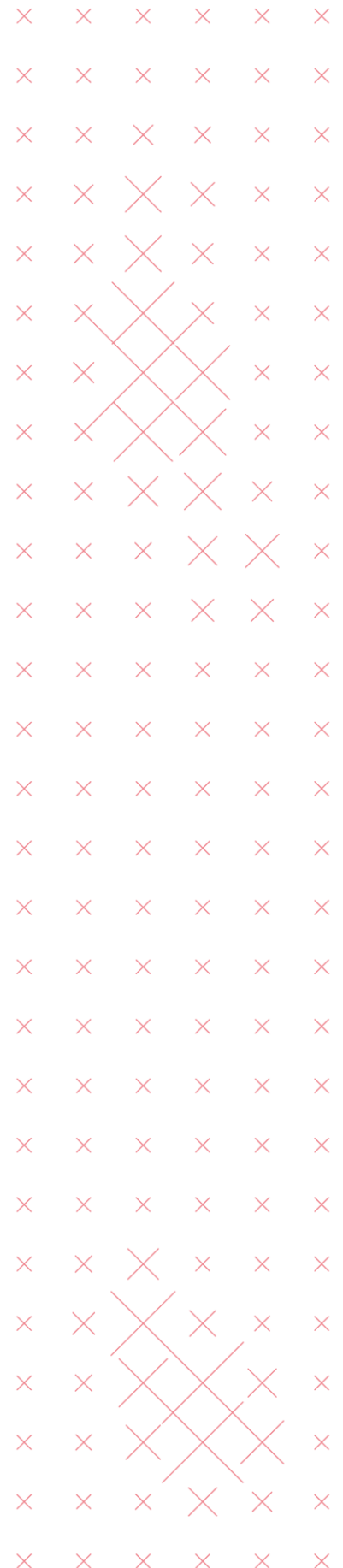
- Kleinere woningen voor senioren dichtbij het centrum. Alles op begane grond, met tuin.
- Panden die multifunctioneel zijn, met bijvoorbeeld look en feel boerderij met daarin 20 appartementen.
- Knarrenhof. Generatie wonen. Met familie bij familie.
- Mis bij de referenties: van de Vrede Steinlaan. Goede referentie van sociale huur.
- Niet alleen huisje tuintje, denk multifunctioneel.
- Tiny houses.
- Kijk naar meerdere type logies.



- Betaalbare woningen 200.000-250.000. Appartementen: 4 hoog bouwen. 2/3 slaapkamers.
- Creëer betaalbare koopwoningen onder de 200.000-250.000. Met oog op de toekomst (met minimaal 2 aparte slaapkamers).
- Woningen met 1 slaapkamer zijn ook nodig.

Overige opmerkingen:

- Meer voorzieningen bij supermarkt.
- Niet 11 jaar wachten, gewoon bouwen.
- Starters in Maartensdijk moeten voor gaan.
- Meer communicatie over bouwprojecten.
- Compacte woningen.
- 200 woningen is te weinig.
- Voor 25 juni mening achteraf delen.
- Werk niet mee aan grondspeculatie.
- Het liefst de 200 woningen verspreiden veel kleine locaties om de ontsluiting geleidelijk te organiseren.
- Karakter van het dorp weg door eventueel plantsoen.
- Waarom 200 woningen?
- Integrale aanpak.
- Verzoek om de volgende keer weer een online formulier in verband met vakanties van mensen.
- Ouderen zijn bereid om door te stromen naar kleinere woningen.
- Integraliteit: hoe zijn aanvoerwegen. Vragen over hoe er gebouwd gaat worden: "straks zijn we Amersfoort aan zee".
- Mensen vonden het jammer dat niet duidelijker het traject Samen Werken aan wonen werd gecommuniceerd, met nadruk op bouwen binnen/buiten de contourlijnen.
- Er zijn zeker 100 jongeren die hier willen blijven wonen maar daar waren er weinig van. Idee om jongerenwerkgroep op te richten. Een aanwezige kan daar een rol bij spelen. De jongeren kunnen onder andere via de sportverenigingen bereikt worden.





Uitkomsten enquêtevragen (Mentimeter + reactieformulieren)

Van 28 mei t/m 11 juni konden mensen een online peiling invullen om zo mee te denken op 3 onderwerpen:

- De criteria waaraan de locaties moeten voldoen;
- Opmerkingen over de hoogtekaart;
- Nieuwe locaties om aan te dragen en
- Overige opmerkingen.

Hieronder staan de ingevulde reacties op een rij.

Mist u criteria waaraan de locaties moeten voldoen?

- Ontsluiting en bereikbaarheid kan eruit. Het is een dorp. Fiets is gangbaar, de auto is een luxe.
- Integraal onderzoek voor woningen, scholen en Vierstee. Gemeente past zonodig opdracht voor onderzoek aan.
- Aan de randen bouwen.
- Overschrijding van de rode contouren / huidige groengrens van Maartensdijk.
- Bouwen voor eigen bevolking?
- Bereikbaarheid en parkeerplaatsen (incl. faciliteiten bij winkels in het dorp).
- Impact op bestaande bewoning.
- Betaalbaarheid.
- Wegingsfactor ontbreekt.
- Aantasting natuur en landschap vele malen zwaarder dan de meeste anderen.
- Cultuurhistorie ontbreekt. Zeer belangrijk bij locatie 13 en 17.
- Mis prioriteit bij bouwen binnen de rode contouren: dat was destijds assumptie bij raadsbesluit.
- Recht doen aan dorpskarakter (woningbehoefte regio kan ook in meer stedelijke kern De Bilt).
- Breed draagvlak van de bevolking, dus niet bouwen binnen de rode contouren.
- Energievoorzieningen.
- Integraliteit van plannen bij locatie Vierstee. Er moet daar een school en een Vierstee herontwikkeld worden. Stapel en daarbij extra en nieuwe functies inclusief wonen, werken en recreatie.
- Binnen/buiten rode contour. Bij buiten rode contour de vraag: is deze locatie gewenst om buiten rode contour te ontwikkelen?
- Een belangrijk criteria vind ik dat het dorpsse karakter behouden blijft.
- Integrale benadering van aanpalende faciliteiten zoals parkeren, ov.
- Samenhang met faciliteiten.
- Binnen de rode contour.
- Aanwezigheid van goed openbaar vervoer.
- Parkeren op eigen terrein.



De Wĳde Blik

- Geen licht en geluid overlast voor andere percelen. (Het geluid van de rijksweg golft over het dorp).
- Gevolgen: graag denken aan de gevolgen van meer dan 200 huishoudens.
- Parkeergelegenheid.
- Garageboxen of opslag.
- Of er voldoende groen overblijft.
- Ga niet bouwen buiten de rode contouren.
- Belangrijk criterium: Sluit aan (zoals beloofd en afgesproken binnen de raad) bij het Samenwerken aan wonen advies.
- (Geen) hinder voor huidige bewoners Maartensdijk.
- Ten Zuiden van Maartensdijk is de beschermde diersoort: das aanwezig.
- Denken aan de hoge grond waterstand en daar de bouw op baseren.
- Niet bouwen ten zuiden van Maartensdijk. Sluit zeer slecht aan op bestaande infra en weinig draagvlak binnen het dorp.
- Houdt rekening met MOB complex. Idem vliegveld Hilversum en hoogspanningslijnen.

Heeft u opmerkingen op de hoogtekaart?

- Hoogbouw is goed, als 'ik' maar beneden zit.
- College is niet representatief met wat zij willen realiseren ten over staande wat er al is in het dorp.
- Laat voor scholen, Vierstee en kerk terrein de maximale bouwhoogte los, zodat dit terrein ontwikkeld kan worden tot nieuwe dorpshart voor wonen, onderwijs, geloof horeca, welzijn, zorg, cultuur en sport.
- Bij transformatie met meer dan twee bouwlagen stelt u "mits afstand tot directe omgeving". Dit criterium is van toepassing op Maertensplein 26A. Maertensplein 26A en Dorpsweg 91 zijn aan elkaar verbonden. U mag Maertensplein 26A niet zomaar groen kleuren.
- Geen hoogtebeperking voor nieuwbouw of verbouw binnen de rode contouren.
- Laat maximale bouwhoogte beperking voor de locaties binnen rode contouren los. Dus geef ook mogelijkheid tot 5 of 6 bouwlagen waar dit stedenbouwkundig in te passen is.
- Het dorp moet dorps blijven. Dus max 2 lagen met kap.
- Nee, is voldoende.
- Max 2 lagen met kap.
- Per locatie afhankelijk van omgeving zoals bijvoorbeeld hoogte bij snelweg.
- Meer bouwlagen zou kunnen op specifieke plekken. 6 lagen.
- Bestaande dorpsranden met lage bebouwing respecteren. Niet overschrijden.
- Mag best van drie woonlagen uitgegaan worden.
- 3 woonlagen geen bezwaar.
- Geen hoogbouw in de randgebieden toestaan.





De Wĳde Blik

- Mag best hoger, 10 of 11 verdieping.
- Hoogtes zijn top. Fijn dat dorps karakter behouden blijft maar hoogbouw is geen probleem. Denk in mogelijkheden niet in problemen.
- Hoogtekaart had niet al besproken moeten worden. Te vroeg in het proces. Dit hadden jullie bij volgende sessie (hoeveel woningen) pas moeten laten landen. Dit nu al te doen geeft "mist" in locatie discussie.
- Laat Maartensdijk qua hoogtes Maartensdijks en voeg alleen moois en creatiefs toe. Een inspiratieloze hoge blokkendoos als bijvoorbeeld bij de Knorr laan in Loosdrecht zit hier niemand te wachten.
- Alleen bij locatie Vierstee zou er (met creativiteit, speelsheid en passend bij het dorp met tikkie lef") wat hoger gegaan kunnen worden, maar ook daar zeker geen massaliteit en "torenhoog".
- Niet hoger dan twee lagen en kap.
- 3 of 4 woonlagen op de locatie kassencomplex Rijksestee lijkt mij veel te hoog. Het beneemt de mensen die boven de winkels wonen het uitzicht. Voor de mensen die wonen op de Merellaan komt er wel een heel massief blok waar wij op uitkijken.
- Naar mijn idee mogen op de kruispunten met de dorpsweg wel 4 bouwlagen als accent.
- Buiten de rode contour alleen laagbouw, parallel aan de kavelsloten.
- Locatie garage van Woudenberg leent zich wat mij betreft voor een appartementencomplex. Dus mag best een element in de Dorpsweg zijn dat wat hoger mag zijn dan 2 lagen met een kap.
- 2 lagen met kap of bijzondere derde laag kan al hoger zijn dan huidige bebouwing rand dorp.
- Laat hoogtebeperking voor locaties binnen rode contouren los. Huidige beperkingen zijn zeer beperkend voor nieuwbouw. Nieuwbouw op Vierstee terrein kan prima een stuk hoger.
- Bij locatie Aeres kunnen de gebouwen hoger. Mooi uitzicht & goede geluidswal.
- Lfe plat en 5 lagen bouwen.
- Goed idee om centraal wat hoger te bouwen en de hoogte af te laten lopen naar de randen die groen blijven.
- Laat bouwhoogte los binnen de rode contouren.
- Hoogbouw.
- Hoogte niet vastzetten.
- Geen beperkingen van bouw hoogte binnen de rode contouren.
- Laat bouwhoogtes vervallen als criterium voor locaties binnen de rode contouren en laat dit aan professionals over.
- Mochten er aanzienlijk meer plekken in aanmerking komen binnen de rode contouren bij het loslaten van de hoogtekaart, dan is dit in mijn ogen een optie.
- Alleen 3 bouwlagen met een kap waar dat al in de nabije omgeving voor komt.
- Laat bouwhoogtes los binnen rode contouren en met name voor scholen en vierstee terrein.



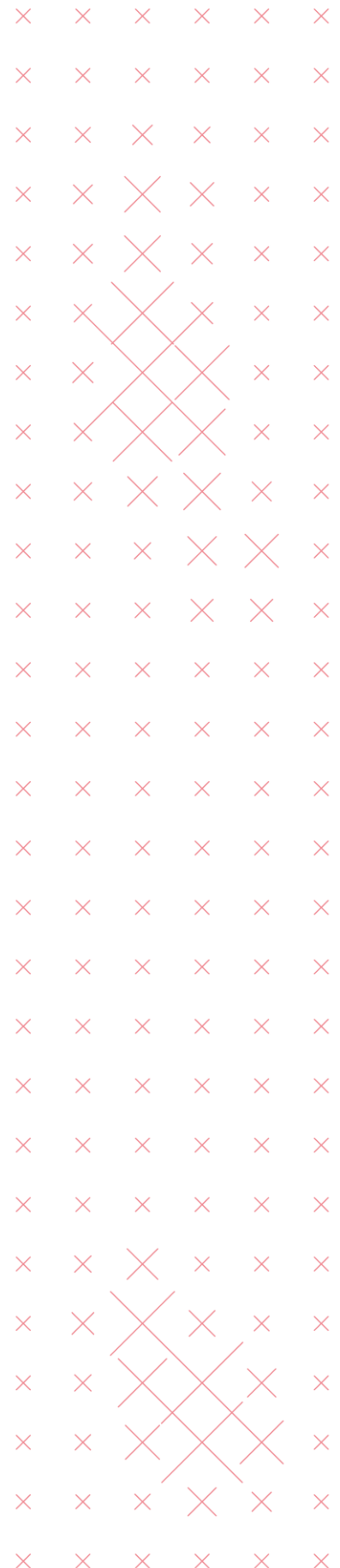


De Wijde Blik

- Men praat alleen over buitengebied kern. Voor overig buitengebied niet meer dan 2 laags d.w.z. 1 verdieping.
- Mag allemaal wat hoger, of bijvoorbeeld een accent hier en daar. Niet alles hoeft binnen een zonerings te passen. Neem voorbeeld aan appartementen van Vredesteinlaan (sociale huur). Die zijn 3 lagen, maar vallen niet uit de boot dankzij typologie
- Legenda-onderdeel: bij transformatie van grote gebouwen is wellicht op meerdere plekken toepasbaar, bijvoorbeeld oude garage aan Dorpsweg.
- Centrumgebied mag veel hoger, tot 6-8 lagen

Wilt u nieuwe locaties voorstellen?

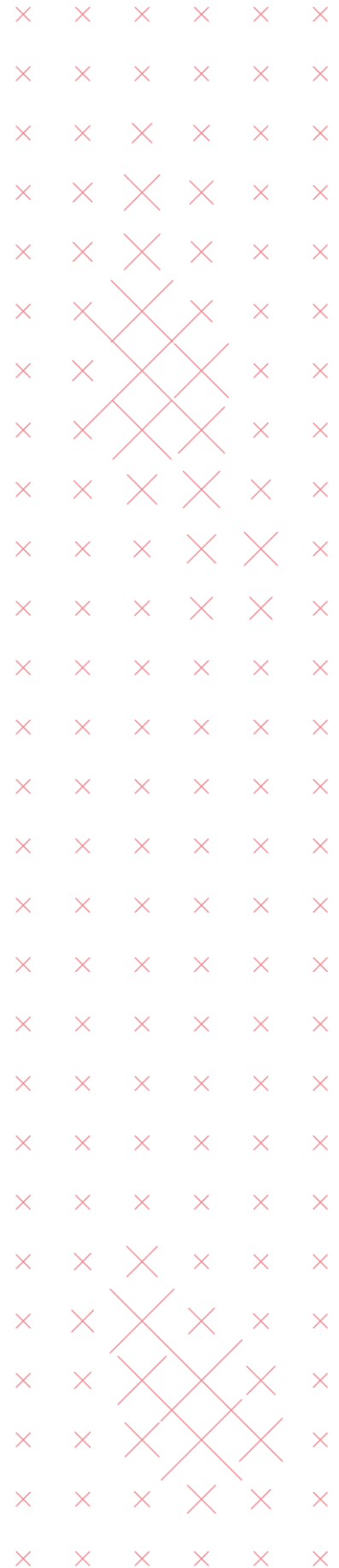
- In de omgeving van de ontmoetingskerk. Bouwen voor bejaarden met inpanidige gelegenheid tot de kerk.
- Bij het weiland ter hoogte van Dorpsweg 119. Het weiland heeft al een ontsluitingsweg en is dus goed bereikbaar. (grenst achter woningen Julianalaan)
- Vierste terrein.
- Weiland ten oosten van de Julianalaan (toegangsweg ligt er al) en de locatie langs de Kon. Wilhelminaweg (dus ten zuiden v/d brandweerkazerne, ooit een locatie bedrijventerrein).
- Ten WESTEN van A27 en ten ZUIDEN van bestaande bebouwing
- Van Ettekoven Loonbedrijf. Tussen Kon. Wilhelminaweg en Spoorlijn in.
- Nieuwe wijk aan de de Wilhelminweg. Wellicht met een extra rotonde om de wijk in te gaan. Tussen de brandweerkazerne en de Esso.
- Zuidelijke Planetenbaan: minste zichtschaade, ontsluiting prima mogelijk.
- Naast industrieterrein Tolakkerweg.
- Dijkstate biedt mogelijkheid tot 1 extra verdieping. Dat betekent zo'n 20 senioren woningen erbij.
- Weilanden.
- Nieuwe wijk aan de Wilhelminaweg. Wellicht met een extra rotonde om de wijk in te gaan. Tussen de brandweerkazerne en de Esso.
- Herontwikkeling / transformatie van de locatie Aeres VMBO.
- Van Maartensdijk naar Hollandse Rading vol bouwen.
- Van Maartensdijk naar de nieuwe Wetering volbouwen.
- Het stuk tussen Helden (overkant) en brandweer kazerne.
- Het weiland (aan de dorps kant) tussen de brandweer kazerne richting de benzine pomp. Eventueel een tunnel onder de snelweg en het spoor door het dorp in.
- Maartensdijk Oost (Prinsenlaan).
- Maartensdijk achter de boerderij bij rotonde.
- Volkstuinen, paar stukken landbouwgrond op de Dorpsweg.
- Neem het pand naast van Woudenberg ook mee.





De Wijde Blik

- Tussen Molenweg, Dorpsweg en Prins Bernhardlaan. Zoek bij onderwijsplein/Vierstee ook een plek voor oorlogsmonument i.v.m. de evacuatie vee.
- Landschap achter de begraafplaats en sportvelden vanaf Maartensdijk richting de nieuwe Wetering. Ontsluiting zou mogelijk ook via de nieuwe Wetering kunnen.
- Eerder is gesproken over het verplaatsen van de sportvelden naar het zuiden (langs A27). Dat gaat niet door, maar is de locatie langs A27 voor woningbouw in beeld?
- Nieuwe locatie ten Zuiden van Brandweerkazerne en ten Westen van A27. Idem als locatie Hartman, maar dan ten Zuiden van bebouwing. Dus tussen Kon. Wilhelmina weg en het spoor.
- Project Bart Hartman.
- Vierstee en basisscholen opbouwen tot integraal kind centrum met appartementen erboven.
- Project Bart Hartman.
- Maak een integrale visie voor het gehele Viersteeterrein , scholenterrein en voeg hier als extra locatie ook de Rooms Katholieke Kerk.
- RK. kerk en PKN. Kerk.
- 1 appartementen complex op voormalige Rijkssen.
- 2/3 appartementen complexen op terrein LFE.
- 1 appartementen complex naast Aerus school .
- Landgoed van Boetselaar; ca 10 woningen.
- Herontwerp de omgeving waar Vierstee en scholen nu staan. Boven op nieuwbouw kunnen vier lagen woningen.
- Ik zou graag een hele kleine locatie voorstellen - goed voor 1 woning. Aanlegsteeg tussen nummer 11 en 17.
- Kadastraal nummer 588, eventueel samen te ontwikkelen met nummer 589 = Aanlegsteeg 17.
- Ten noorden van Industrieweg, hier ligt al een mooi plan.
- Weiland achter de Julianalaan.
- Waar nu Chinees in Hollandsche Rading zit, laagbouw 2 verdieping in U blok.
- Dorpsweg 79, kantoorpand.
- Dorpsweg 134, oude garage.
- Dorpsweg 154 t/m 156.
- Dorpsweg 170 (oude HUBO/Kluswijs).
- Achter Restaurant Zilt en Zoet, rijtje huizen langs de bosrand, geen invloed op open zicht polder.
- Dorpsweg 51.
- Tegenover locatie 6. Dierenriem, rijtje huizen tegen snelweg aan.
- Op de huidige parkeerplaatsen rondom het Maartensplein met ondergronds parkeren of parkeren in het gebouw. Aantrekkelijke plint, dan 1 laag parkeren en daarboven appartementen 2 a 3 lagen.
- Zuidelijke Planetenbaan.
- Ten zuiden van de brandweerkazerne.
- Terrein Vierstee en scholencomplex herindelen.

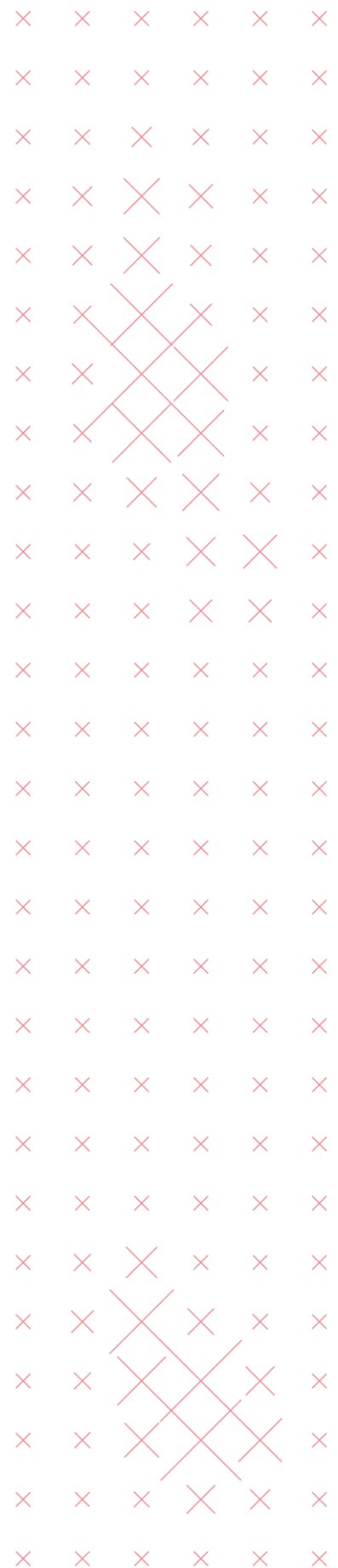




- Rooms Katholieke kerk.
- Is het land achter/naast de brandweer wellicht een optie?
- Ten zuiden van de brandweer kazerne, ten noorden van Industrieweg, hier ligt al een mooi plan.
- Weiland achter de Julianalaan? waar nu Chinees in Hollandse Rading zit, laagbouw 2 verdieping in U blok."

Overige opmerkingen

- Alle woningen gelijkvloers. Beneden met tuintje. Seniorenwoningen.
- Voor wie worden deze woningen beschikbaar?
- Een kamer en een aparte slaapkamer en nog een extra slaapkamer. Hier kan je dan als er kinderen komen nog blijven wonen.
- Jammer dat er geen mogelijkheid is voor reactie op huidig voorgestelde locaties.
- Een met meerdere kamers dat je hier kan blijven wonen . Als er kinderen komen.
- Meerdere kamers. In ieder geval met 2 aparte slaapkamers. Dan kan je blijven wonen. Als er kinderen komen.
- Planschade woningen met vrij uitzicht op groengebied.
- Verwachte overlast in bouwperiode.
- Mogelijkheid tot solitair ontwikkelen (niet afhankelijk bijv. van verplaatsen scholen).
- Keuzevrijheid in uitwerking (hoe goed kan stem buur worden meegenomen).
- Voorrang voor hulpverleners zoals brandweer personeel.
- Zijn er mogelijkheden voor alternatieve woonvormen? Zoals bijvoorbeeld: kleine huizen (30- 50m2) en/of meergeneratie wonen?
- Dat de huizen alleen voor Maartensdijkers beschikbaar komen. Anders veel import van buiten. Echt geschikte huizen voor jongeren bouwen en hen betrekken. Zij hebben er uiteindelijk profijt van.
- Voorrang aan woningbehoefte kern.
- Behoud aantrekkelijkheid luxe segment.
- Alleen bewonersinput meewegen (niet die van de aanwezige ontwikkelaars).
- Bij de locatie kassencomplex is het belangrijk het aantal parkeerplaatsen goed af te stemmen met het aantal woningen.
- Benieuwd of er in de plannen ruimte is voor nieuwe / alternatieve woonvormen zoals tiny houses of modulaire woningen.
- Veel woningen.
- Rekening houden met parkeerplekken bij de woningen maar ook bij de winkels (dat laatste is nu al problematisch).
- Parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen en ook uitbreiding parkeerplaatsen bij het winkelcentrum (waar nu al te weinig plekken zijn).





- Combineer 200 woningen met een integrale visie op het Vierstee en Scholenterrein!
- Opdracht is echt te smal! Combineer woningbouw gelijk met een integrale visie op het dorpshart van Maartensdijk.
- Vliegwieleffect (bijv. Effect op doorstroming- door twee honderd woningen te bouwen kun je wellicht 300 mensen helpen).
- Geen projecten op grond waarop openlijk gespeculeerd is, zoals gronden in zuid.
- Ontwikkellocatie prinsenhof niet mogelijk. Prinsenlaan kan en mag niet meer verkeer aan en mist parkeerruimte. Ook buiten rode contouren; kunt u de rode contouren weer intekenen?
- Een hofje met kleine huisjes, voor senioren en starters. Max 4 meter hoog. Gezamenlijke tuin onderhouden. Gezamenlijke ruimte voor activiteiten.
- Sociale bewoners die voor elkaar klaar staan.
- Locatie Vierstee qua hoogtekaart "los halen" van de andere locaties. Er moet daar integraal veel meer ontwikkeld worden dan huizen. Een sporthal/school met app. is niet in huishoogte kaart te vatten.
- Denk naast hoogte ook aan diepte om terrein te winnen. Kijk naar bv parkeergarage onder nieuw te ontwikkelen Vierstee/scholen/woningen. Iedereen roept wel "te duur" maar wat geeft zo'n parkeergarage terug?
- Niet bouwen rond parken.
- Niet bouwen op de sportvelden dat is echt zonde van het geld wat daarin is gestoken.
- Koppel de woningbouw ambitie Maartensdijk 200 woningen aan het integraal huisvestingsplan onderwijs van 2024-2034. Herontwikkel scholen locatie + i.c.m. Vierstee + extra locatie: Maartenskerk.

De Wijde Blik

