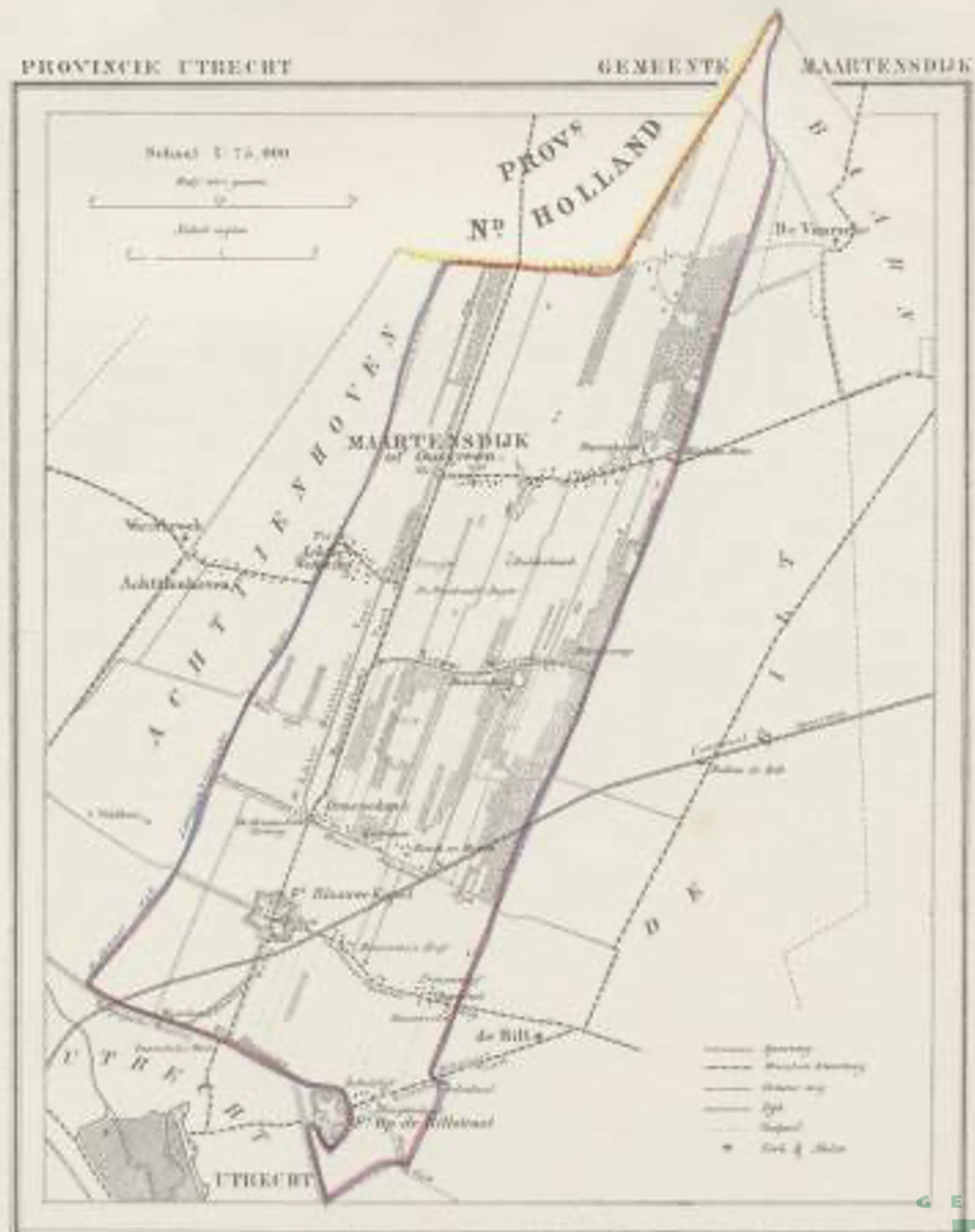


**2^e participatie
avond
25 juni 2024**

**Ontwikkelvisie
woningbouw
Maartensdijk
200 woningen**

Kaart Maartensdijk 1868 – Beeldbank historische vereniging Maartensdijk



Programma vanavond

Deel 1: Verwerkte inbreng & toelichting woningaantallen per locatie

- Nieuw ingebrachte locaties – Gemeente
- Uw inbreng op hoogtekaart & criteria – Bureau Nieuwe Gracht
- Verkenning woningaantallen per locatie – Bureau Nieuwe Gracht
- Toelichting werkwijze vanavond – De Wijde Blik
- Vragenronde

Programma vanavond

Deel 2: Aan de slag

- Doelgroepen per locatie
- Woningtypen per locatie

Online ook t/m 9 juli mogelijk

LOCATIES

1. Prins Clauslaan (herinrichting)
2. Maertensplein 26a (voormalige kassen)
3. Dijkstraat
4. Prinselaan 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. Prinselaan/Princenhof
18. Kon. Wilhelminaweg (tegenover brandweerkazerne)
19. Kon. Wilhelminaweg 15 (naast brandweerkazerne)
20. Noord (ten oosten A27)
21. Dorpsweg 80
22. Dorpsweg 170 (v.m. Hubo)
23. Kon. Julianalaan (Ontmoetingskerk)
24. Dorpsweg 166 (weiland)
25. Zuid (richting Nieuwe Wetering)
26. Dorpsweg 6
27. Kon. Wilhelminaweg (weiland)
28. Aeres VMBO
29. Volkstuinen
30. Dorpsweg 82
31. Nachtegaallaan (kerk)
32. Dorpsweg 79
33. Dorpsweg 154-156
34. Dorpsweg achter 153
35. Dorpsweg 51
36. Dierenriem (groenstrook tegenover LFE)
37. Dorpsweg (weiland tussen 131 en 139)
38. Maertensplein (parkeerterrein)
39. Tolakkerweg (weiland naast 248)
40. Landgoed van Boetzelaar
41. Tolakkerweg 254 (weiland ten westen)



Werkwijze

Vier stappen, vier bijeenkomsten

Vanavond

- Wat hebben we gedaan met de uitkomsten van de vorige bijeenkomst
- Locaties verkennen: aantal & type woningen

1 AFWEGINGSKADER
(hoogtekaart & criteria)



2 LOCATIES
(aantal & type woningen)



3 ONTWIKKELVISIE
(locaties afwegen)




4 ONTWIKKELVISIE
(concept-rapport)

HOOGTEKAART

● structuur van het dorp bepaalt de **maximale** bouwhoogte

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

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

●  **bij transformatie van grote gebouwen**
4 lagen met bijzondere 5e laag
* mits afstand tot directe omgeving

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

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

BUITENGEBIED

 **buitengebied 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

● **ALGEMEEN** Bij nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk
aansluiten op de omgeving. Grotere
bouwhoogtes zijn mogelijk bij voldoende
afstand tot bestaande bebouwing.

-  1 laag met kap
-  2 lagen met kap
-  2 lagen met bijzondere 3e laag
-  3 lagen met bijzondere 4e laag
-  4 lagen met bijzondere 5e laag

THEMA	CRITERIA	TOELICHTING
	Milieucontouren	ZG = weinig milieuhindercontouren of leidingtracés (eenvoudige maatregelen mogelijk) <-> ZS = veel milieuhindercontouren of leidingtracés (complexe oplossingen nodig)
Landschap en cultuurhistorie	Waardevol landschap (SWAW)	N = locatie ligt niet in een waardevol landschap <-> ZS = locatie ligt in een waardevol landschap
	Inpasbaarheid in landschap, groenstructuur en / of cultuurhistorische structuur (SWAW)	ZG = locatie is goed inpasbaar (en biedt kansen voor het versterken van structuren) <-> ZS = locatie is niet of slecht inpasbaar (en tast structuren aan)
Stedenbouw	Transformatielocatie (SWAW)	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
	Kansen voor integrale oplossingen (SWAW)	ZG = locatie biedt kansen voor integrale oplossingen voor het dorp <-> N = locatie biedt geen kansen voor integrale oplossingen voor het dorp
	Ontsluiting en bereikbaarheid (SWAW)	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 (SWAW)	ZG = kan een habitat bieden voor beschermde diersoorten <-> ZS = beschermde diersoorten aanwezig (N=geen beschermde diersoorten gevonden)
	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 (SWAW)	ZG = veel draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp <-> ZS geen draagvlak voor ontwikkeling locatie vanuit het dorp
	Sluit aan op de vraag naar specifieke woningtypen (voor met name starters en ouderen) (SWAW)	ZG = profiel van de locatie sluit goed aan op de vraag (woningtypen) <-> ZS = profiel van de locatie sluit niet aan op de vraag
	Ontwikkelingsnelheid (SWAW)	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

(SWAW) = criterium sluit aan op de algemene criteria en/of de specifieke criteria voor Maartensdijk uit Samen Werken Aan Wonen (SWAW)

De criteria worden gescoord in vijf stappen, waarbij: ZG = zeer goed, G = goed, N = neutraal, S = slecht, ZS = zeer slecht.

Vanavond: 14 locaties bespreken

Bepalen van mogelijke woningtypen en aantallen die daarbij horen

- Geen stedenbouwkundig plan, maar een check op hoofdlijnen

Uitgangspunten

- Elke locatie 30% sociale huur, 20 % middenhuur en 50% vrije sector
- Een mix van appartementen en grondgebonden woningen
- Verhouding verschilt voor locaties binnen en buiten het dorp
- Rekening houden met parkeernormen (elk woningtype heeft eigen norm)
- Groen groeit mee bij grotere locaties buiten het dorp
- Rekening houden met delen van locaties die niet kunnen worden benut

Voorbeelden grondgebonden woningen



Aanpak

Stempels gemaakt van steeds 20 woningen

- Gemiddelde maat van een appartement en gemiddelde maat van een grondgebonden woning
- Gemiddeld aantal parkeerplaatsen
- Gemiddeld oppervlak groen per woning

3 soorten locaties

- Grote locaties binnen het dorp
- Grote locaties buiten het dorp
- Kleine locaties binnen het dorp

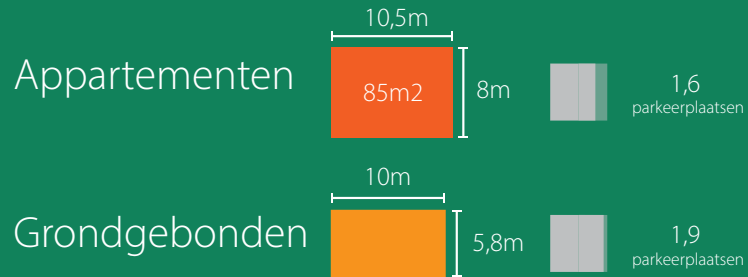


3 soorten locaties

1. Grote locaties binnen het dorp
2. Grote locaties buiten het dorp
3. Kleine locaties binnen het dorp

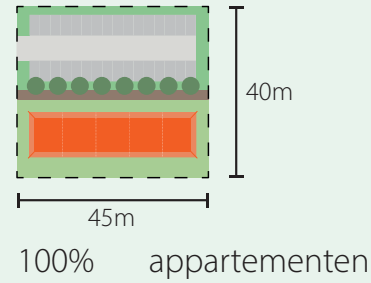
overige randvoorwaarden

Gemiddelde genomen voor:
woninggrootte en parkeernorm

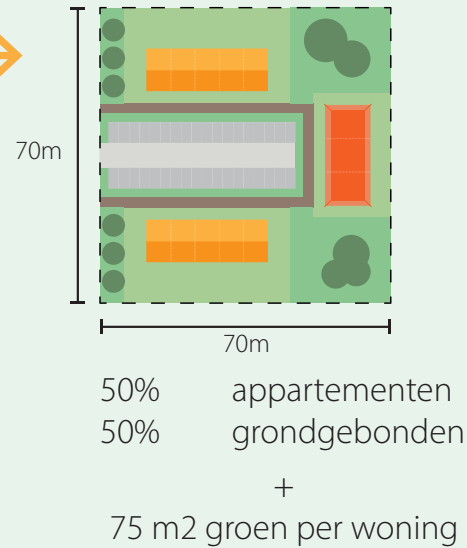
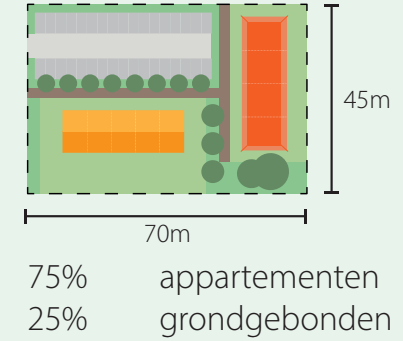


Bij grote locaties binnen en buiten het dorp:
70% van het totale oppervlakte is
bruikbaar voor stempelen
30% van het totale oppervlakte is
water, infrastructuur, groen, enz.

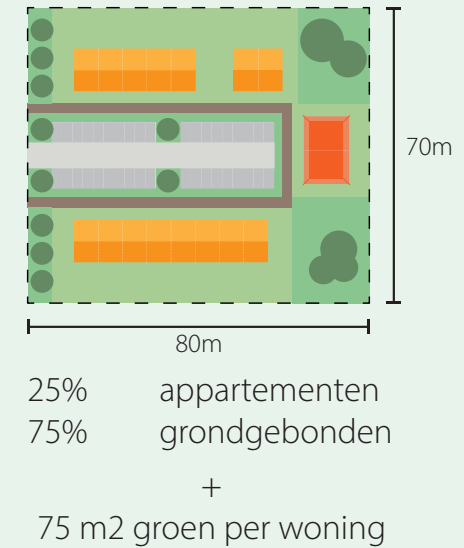
STEMPELS VAN 20 WONINGEN



OF



OF

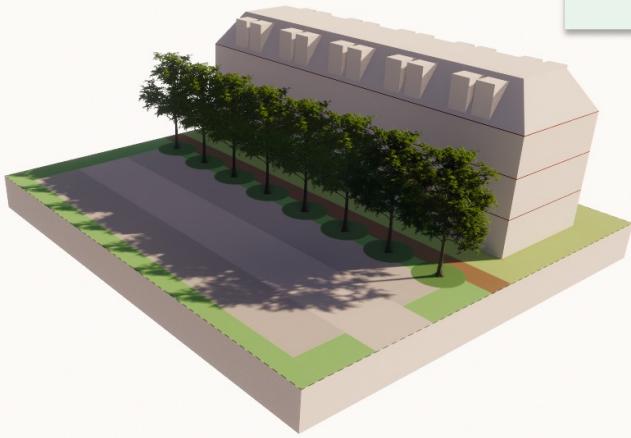


SNELLE VERKENNING

alleen appartementen OF

alleen grondgebonden woningen

100 % appartementen



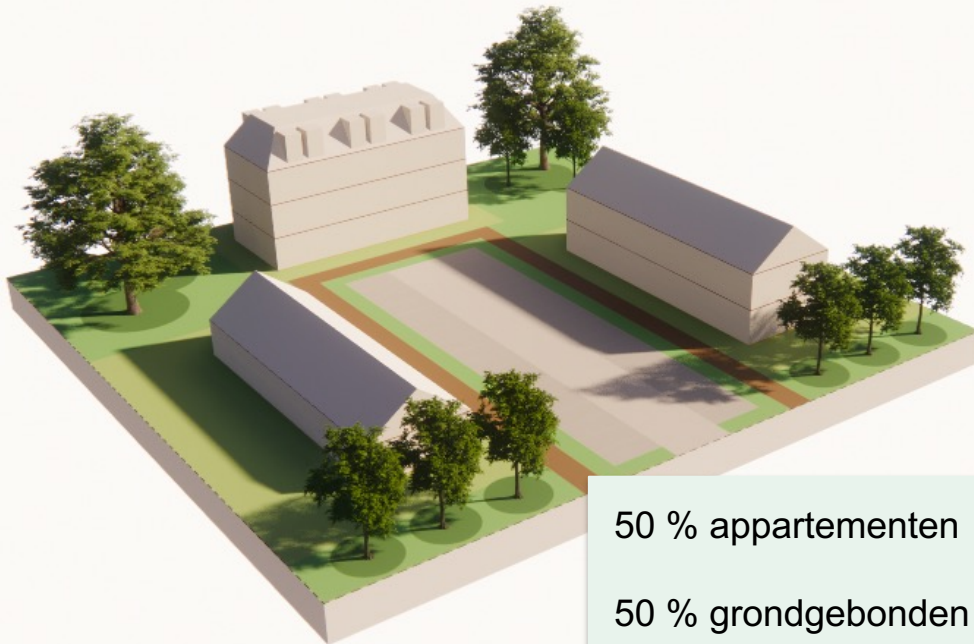
75 % appartementen

25% grondgebonden woningen



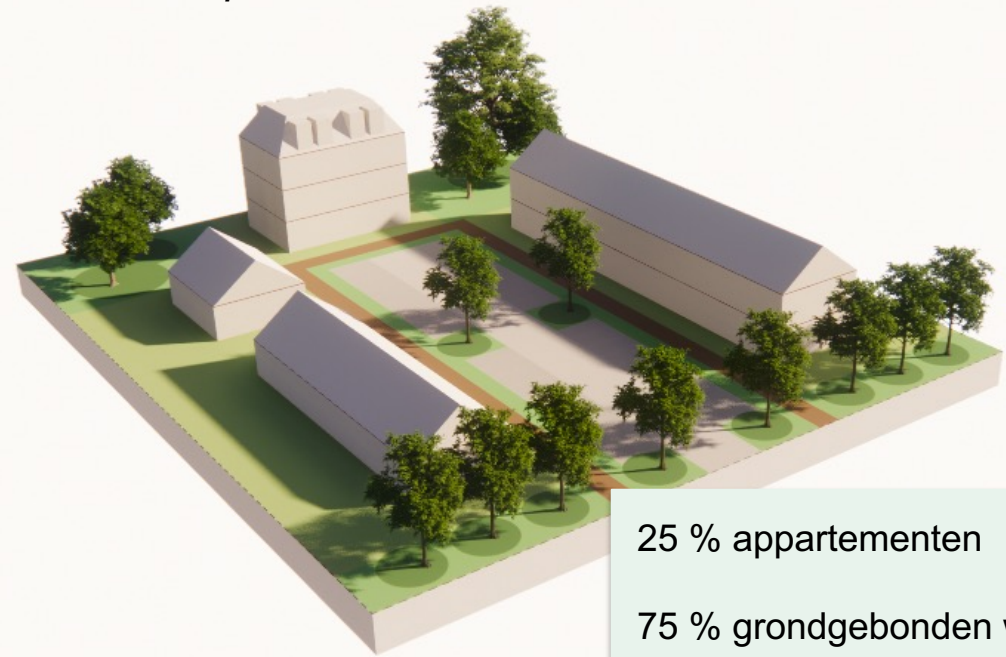
grote locaties binnen het dorp

grote locaties buiten het dorp



50 % appartementen

50 % grondgebonden woningen



25 % appartementen

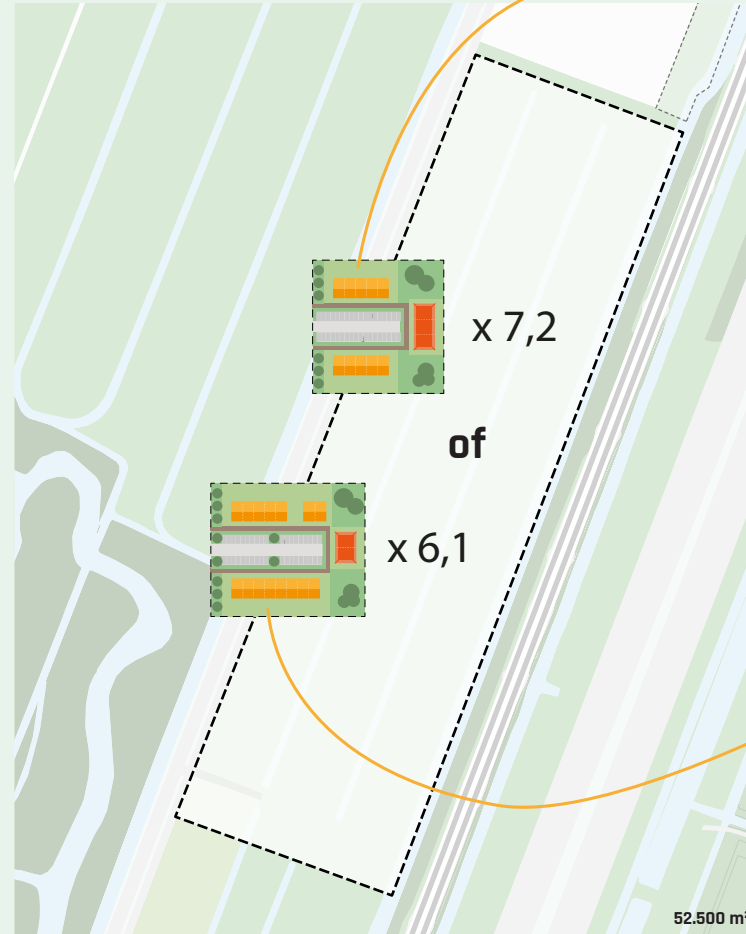
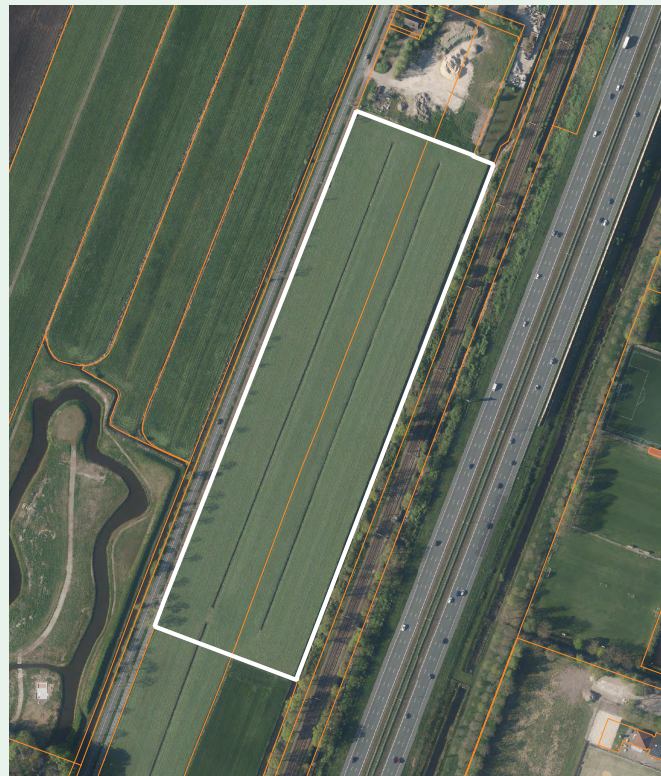
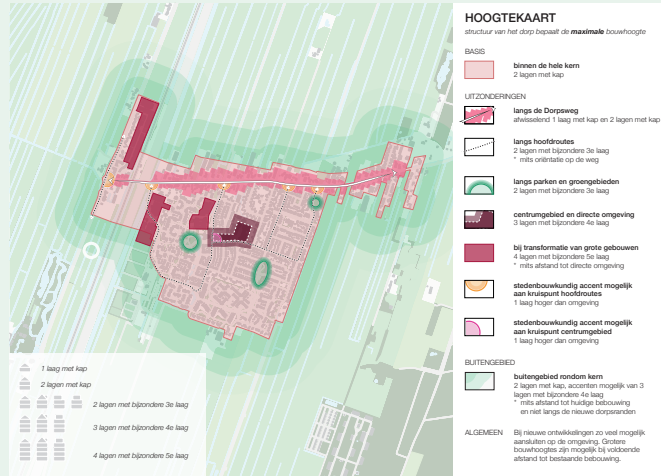
75 % grondgebonden woningen

Voorbeeld

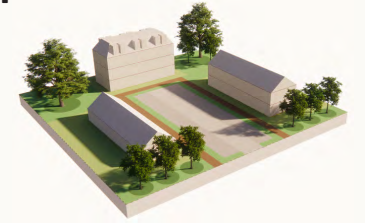
locatie 27

Koningin Wilhelminaweg (weiland) -> 120-140 woningen

Grote locatie
buiten het dorp



optie A



totaal 140 woningen



70 grondgebonden



70 appartementen

optie B



totaal 120 woningen

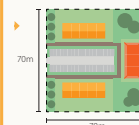


90 grondgebonden

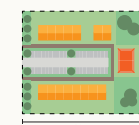


30 appartementen

Stempels



50% appartementen
50% grondgebonden
woningen



25% appartementen
75% grondgebonden
woningen

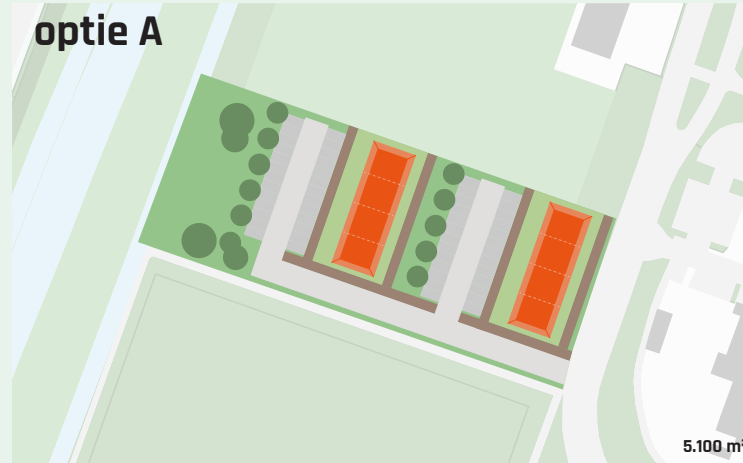
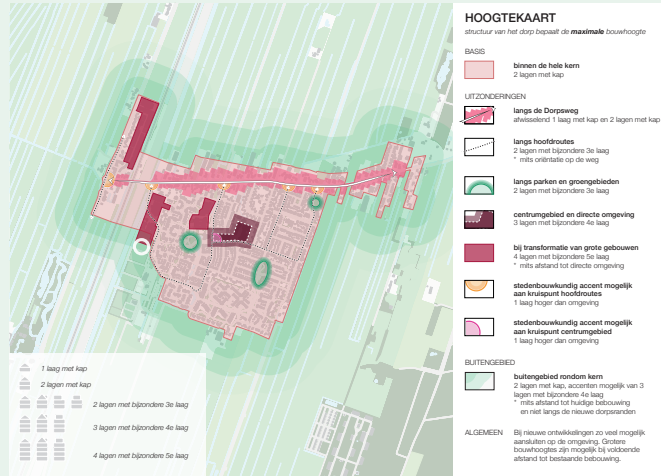
Randvoorwaarden

70% van het totale oppervlakte is bruikbaar voor stempelen
30% van het totale oppervlakte is water, infrastructuur, groen, enz.

Voorbeeld

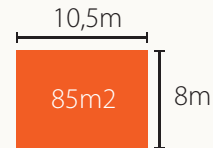
locatie 10 Dierenriem (veld tussen Aeres en SVM) -> 10-32 woningen

Kleine locatie
binnen het
dorp

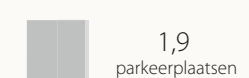
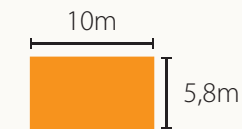


Gemiddelde genomen voor: woninggrootte en parkeernorm

Appartementen



Grondgebonden woningen



Doorkijk Bijeenkomst No3

Zet in uw agenda: Dinsdagavond 17 september 2024

Bureau Nieuwe Gracht doet een voorzet:

- Woningaantallen en –typen per locatie
- Rangschikking meest kansrijke locaties, op basis van alle criteria *éxclusief* het criterium *draagvlak vanuit het dorp*

Vervolgens bent u weer aan zet:

criterium *draagvlak* invullen (uw voorkeuren)

DEEL 2 van deze avond

- U hoeft niet te kiezen tussen Opties A en B
 - Vragen aan u:
 - Doelgroepen per locatie
 - Woningtypen per locatie
- via QR-codes per locatie

Tot uiterlijk 22.30 uur (geen gezamenlijke afsluiting)

Ook nog online mogelijk t/m 9 juli


Nieuwsbrief: www.doemeedebilt.nl/woningbouw+maartensdijk


3 soorten locaties

1. Grote locaties binnen het dorp
2. Grote locaties buiten het dorp
3. Kleine locaties binnen het dorp

overige randvoorwaarden

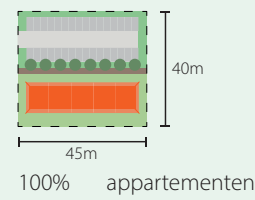
Gemiddelde genomen voor:
woninggrootte en parkeernorm

Appartementen  10,5m
85m² 8m 1,6 parkeerplaatsen

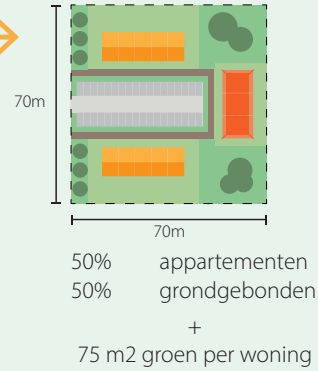
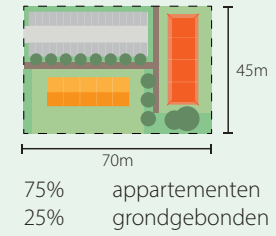
Grondgebonden  10m
5,8m 1,9 parkeerplaatsen

Bij grote locaties binnen en buiten het dorp:
70% van het totale oppervlakte is
bruikbaar voor stempelen
30% van het totale oppervlakte is
water, infrastructuur, groen, enz.

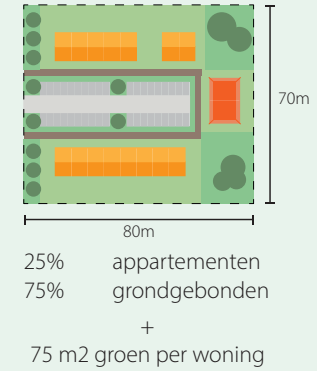
STEMPELS VAN 20 WONINGEN



OF



OF



SNELLE VERKENNING

alleen appartementen

OF

alleen grondgebonden woningen

APPARTEMENTEN

GRONDGEBONDEN WONINGEN

