

---

**ADVIES**

# **3 scenario's voor nieuwbouw in Maartensdijk en omgeving**

[Klik hier voor het filmpje!!!](#)



**Bewonerscollectief Maartensdijk  
februari 2021**

Beste leden van de raad en het college van De Bilt,

Het bewonerscollectief van Maartensdijk zoekt - samen met gemeente en provincie - naar oplossingen voor de woningbehoefte in De Bilt en in de regio. En, net als veel andere bewoners, hebben we daarvoor een advies uitgewerkt dat we indienen voor het participatietraject Samen werken aan wonen.

Dat advies is samengevat in deze presentatie. Om een goed beeld te krijgen bij de knelpunten, oplossingen en locaties in kunt u ook dit filmpje bekijken: <https://vimeo.com/511303489> .

Net als bij de energietransitie zien we het politieke draagvlak verschuiven en de waardering voor het schaarse groen in De Bilt toenemen. Dit plan sluit daarop aan, we combineren problemen (onder andere het vervallen industrieterrein en een groot bedrijf midden in een woonwijk) met haalbare oplossingen binnen de provinciale richtlijnen.

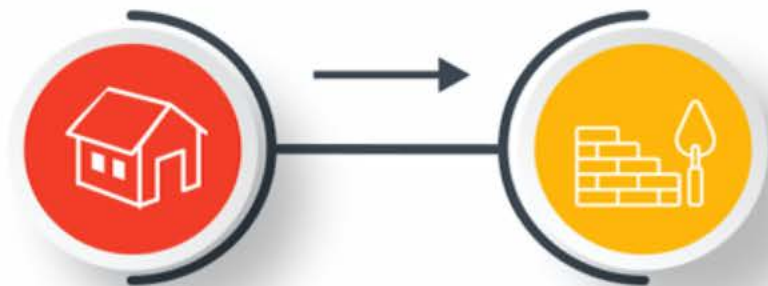
Maartensdijk heeft - na Bilthoven Zuid West (50%) en De Leijen (49%) - het hoogste percentage sociale woningbouw (30%) van de gemeente (28%). Ook in dit plan staat de realisatie van betaalbare woningen centraal en dat betekent dat het onvermijdelijk is om meer woonlagen te realiseren. Ook dat aspect hebben we uitgewerkt met concrete locaties en nieuwe informatie over oplossingen die ook u zullen verrassen.

Heeft u vragen of wilt u nadere informatie? Aarzel dan niet te mailen op [edenmajo@xs4all.nl](mailto:edenmajo@xs4all.nl).

Janneke Bieseman, Ed Buitenhek en Steven Jansen

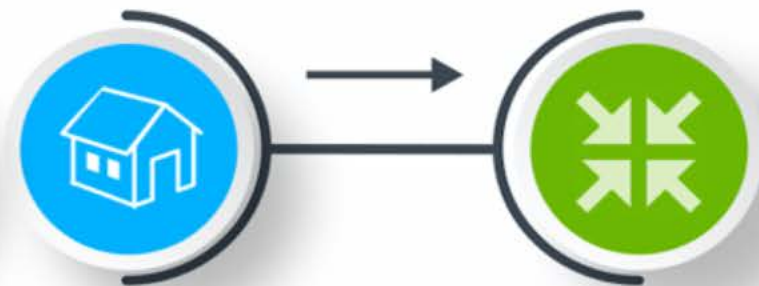
## DORPSVERNIEUWING

Dit scenario zet in op renovatie en vernieuwbouw



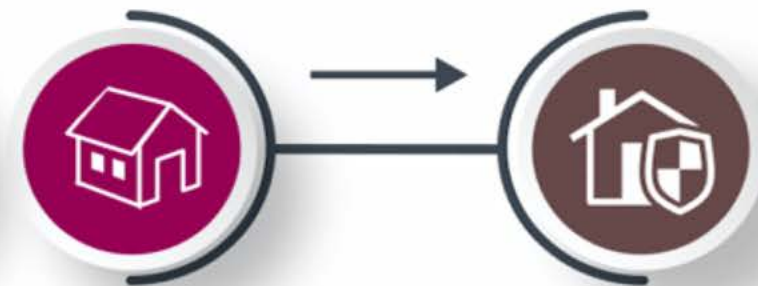
## DORPSVERDICHTING

Dit scenario zet in op verdichting van de bestaande bebouwing



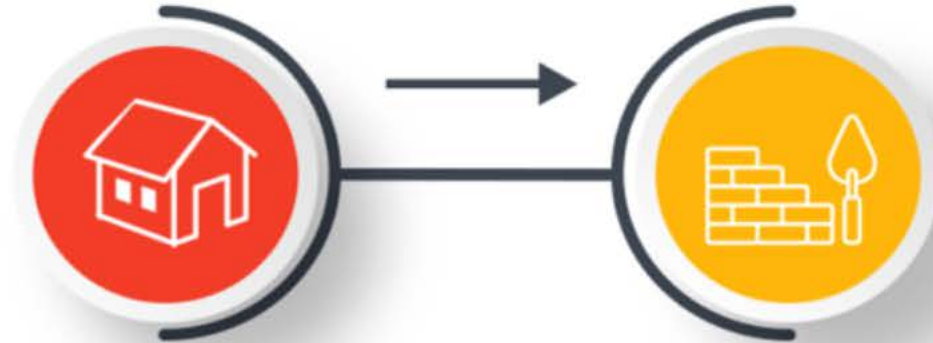
## DORPSBEHOUD

Dit scenario richt zich op het versterken van de vitaliteit van Hollandsche Rading



## DORPSVERNIEUWING

Dit scenario zet in op  
renovatie en vernieuwbouw



- de ouderenwoningen aan de Kievitlaan: ca. 14 woningen
- het industrieterrein: ca. 40 woningen
- De Vierstee ca. 20 woningen
- LFE terrein ca. 24 woningen

# 1a. Dorpsvernieuwing Kievitlaan: + 14 woningen



## Ouderenwoningen Kievitlaan:

Aan de linkerkant op bovenstaande foto staan de ouderenwoningen aan de Kievitlaan met een begane grond en een puntdak. Alle andere omringende woningen hebben 3 woonlagen.

Door de ouderenwoningen te renoveren en er een extra woonlaag met studio's voor starters aan toe te voegen kunnen er extra woningen toegevoegd worden binnen de bebouwde kom van Maartensdijk. Door de parkeerhavens te draaien kan de parkeerruimte worden uitgebreid.

# 1b. Dorpsvernieuwing Industrieterrein: + 40 woningen



## Industrieweg:

Op de linker foto ziet u recht vooruit de wijk met sociale huurwoningen die grenst aan de industrieweg. U ziet dat het bedrijventerrein inmiddels vervallen is en vele bedrijven deze locatie hebben of zullen verlaten. De vernieuwbouw van het industrieterrein biedt kansen om de afnemende vraag naar bedrijfsruimte in te zetten voor woonruimte.

Er staan diverse bedrijfspanden leeg en die kunnen worden omgebouwd tot tientallen woningen in de stijl van de aanpalende sociale huurappartementen.

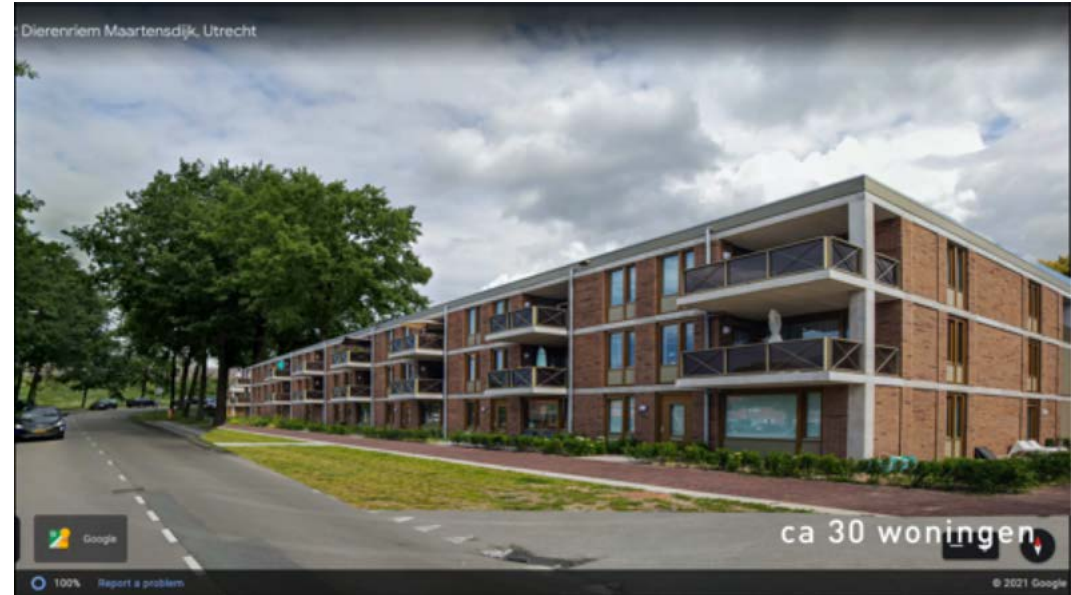
# 1c. Dorpsvernieuwing De Vierstee: + 20 woningen



De Vierstee:

Op de foto links ziet u recht vooruit De Vierstee dat o.a. de sporthal en bibliotheek van het dorp huisvest. Met uitzondering van de sporthallen bestaat het gebouw uit 1 bouwlaag. Door een bouwlaag toe te voegen kunnen extra appartementen gecreëerd worden. De vernieuwbouw biedt kansen om extra woonruimte te realiseren in de buurt van de essentiële voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels en sportaccommodaties.

# 1d. Dorpsvernieuwing LFE: + 30 woningen

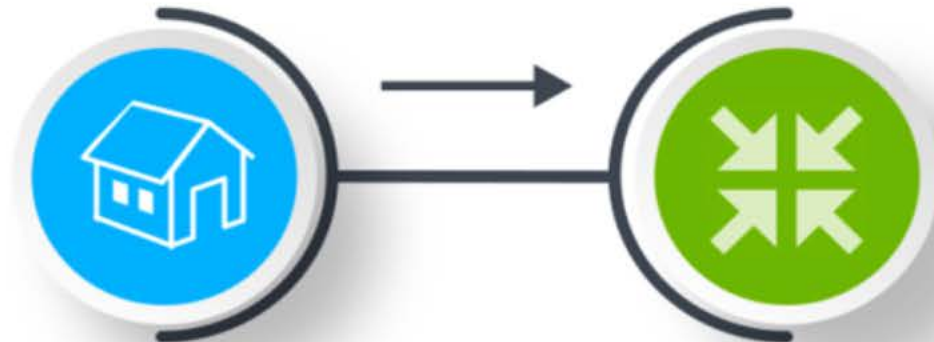


Op de foto ziet u LFE, een groot bedrijf aan de Dierenriem, midden in een woonwijk en tegenover een school (Aeres). Vrachtwagens rijden af en aan terwijl de schooljeugd op fietsen of scooters dagelijks de aan- en afvoer van LFE kruist. Met provinciale subsidies voor herhuisvesting van bedrijven kan deze locatie benut worden voor vernieuwbouw in de buurt van scholen, winkels en sportaccommodaties. Daarnaast geeft het project ook een belangrijke impuls aan de verkeersveiligheid.



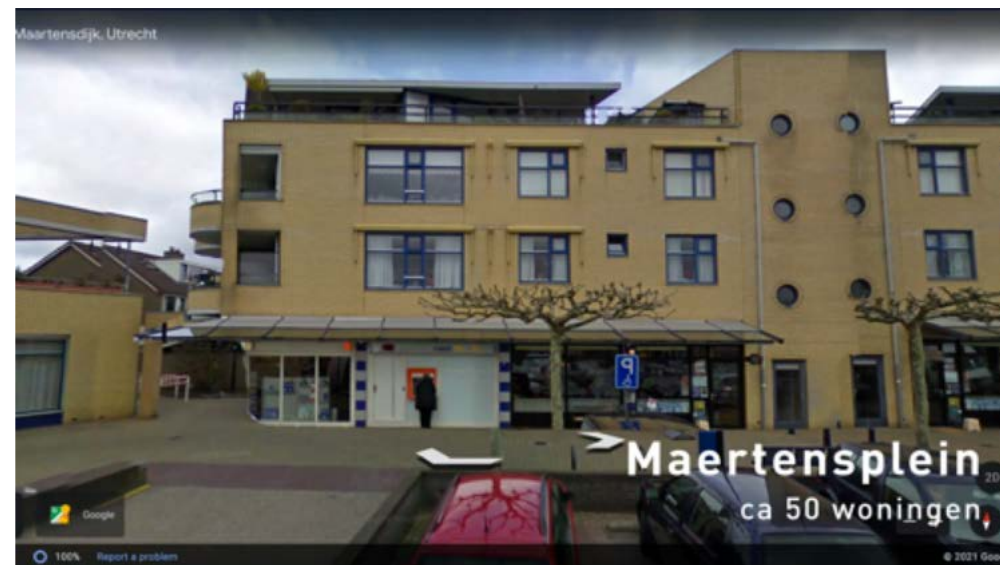
## DORPSVERDICHTING

Dit scenario zet in op verdichting van de bestaande bebouwing



- het Maertensplein I: ca. 20 woningen
- Het Maertensplein II: ca. 30 woningen
- de Dorpsweg: ca. 12 woningen

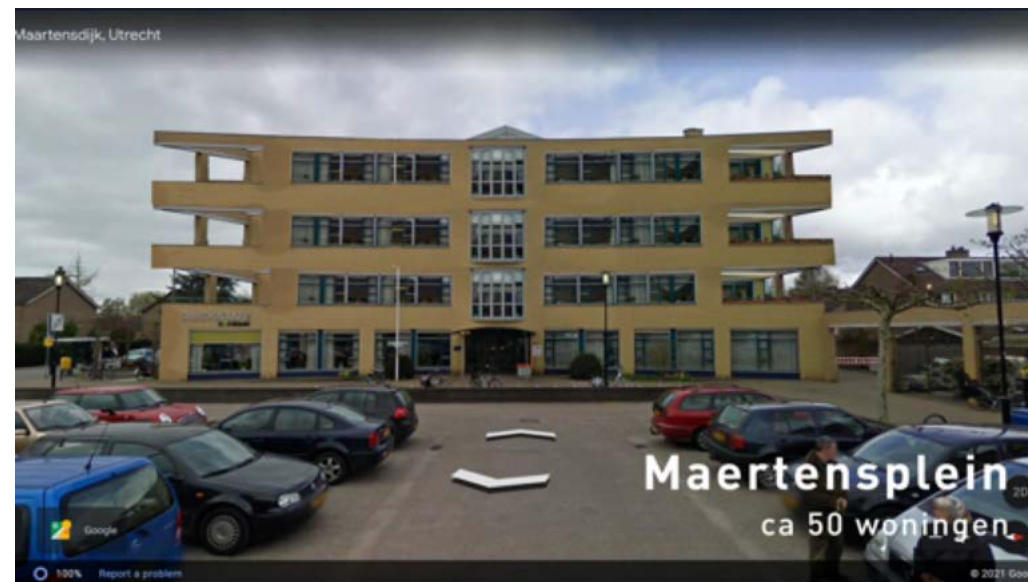
## 2a. Dorpsverdichting Maertensplein + 20 woningen



Het Maertensplein I:

Op de foto links ziet u de voormalige bloemisterij Rijksen. Na het vertrek van de bloemist staat het pand al vele jaren leeg. Door het naastgelegen appartementen complex door te trekken naar deze locatie kunnen appartementen toegevoegd worden. De verdichting met nieuwbouw biedt kansen om extra woonruimte te realiseren in de buurt van de essentiële voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels en sportaccommodaties.

## 2b. Dorpsverdichting Maertensplein: + 30 woningen



Het Maertensplein II:

Op de foto ziet u links zorgcentrum Dijkstate aan het Maertensplein. Terwijl alle nieuwbouw aan het Maertensplein 4 woonlagen kent heeft Dijkstate slechts deels 2 en deels 3 woonlagen. Een extra woonlaag op Dijkstate biedt kansen om extra woonruimte te realiseren in de buurt van de essentiële voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels en sportaccommodaties en levert een mix op van woningen voor zowel ouderen als starters. Verrassend: bij de bouw van het complex is al rekening gehouden met deze uitbreidingsoptie. Hoogste tijd om dat te verzilveren.

## 2c. Dorpsverdichting Dorpsweg: + 12 of meer woningen



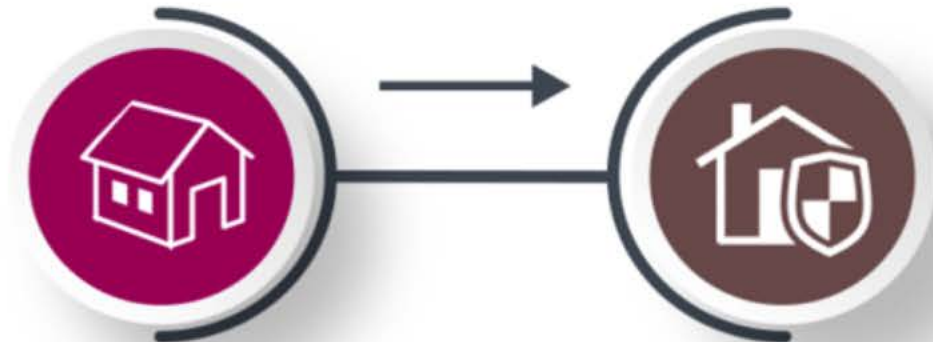
### Dorpsweg:

Op de foto ziet u een boerderij aan de Dorpsweg die al maanden te koop staat. Het perceel omvat ruim 2.100 m<sup>2</sup> en dat is ruim voldoende om een appartementen complex te bouwen met 2 of 3 bouwlagen. Het benutten van dit perceel voor nieuwbouw biedt kansen om extra woonruimte te realiseren in de buurt van voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels en sportaccommodaties.

Het is niet het eerste of laatste boerenpand aan de Dorpsweg dat op de markt is gekomen de afgelopen jaren en nog niet is benut voor verdichting van de bebouwing. Kansen zat dus voor verdichting als je open staat voor deze opties en samen met steun van het Rijk en de Provincie nieuwbouw binnen de rode contouren wil realiseren.

## DORPSBEHOUD

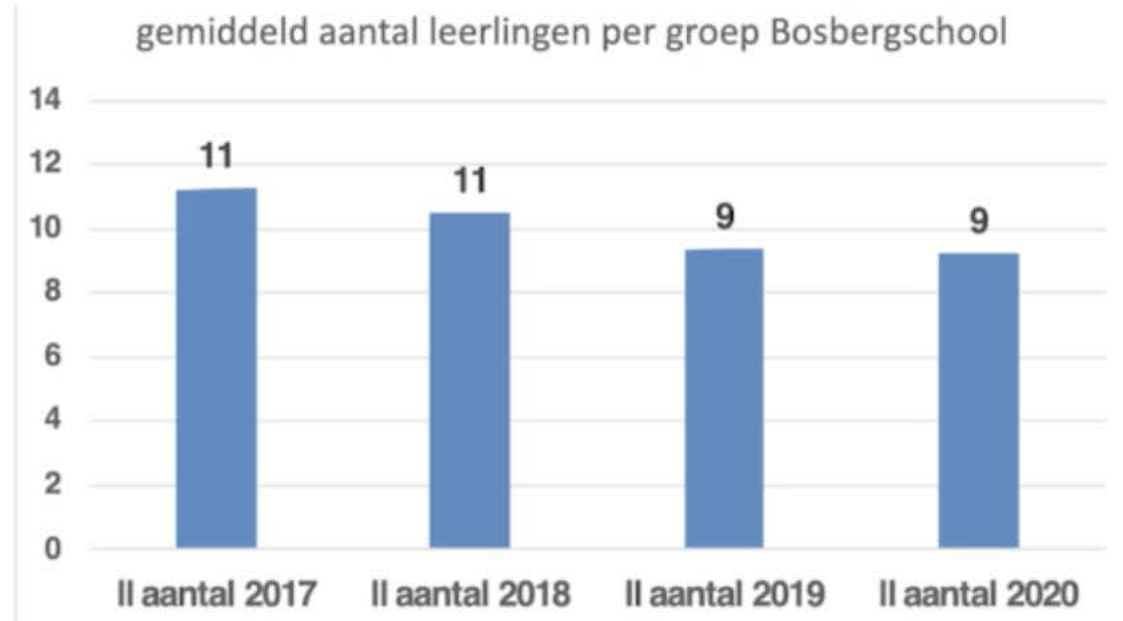
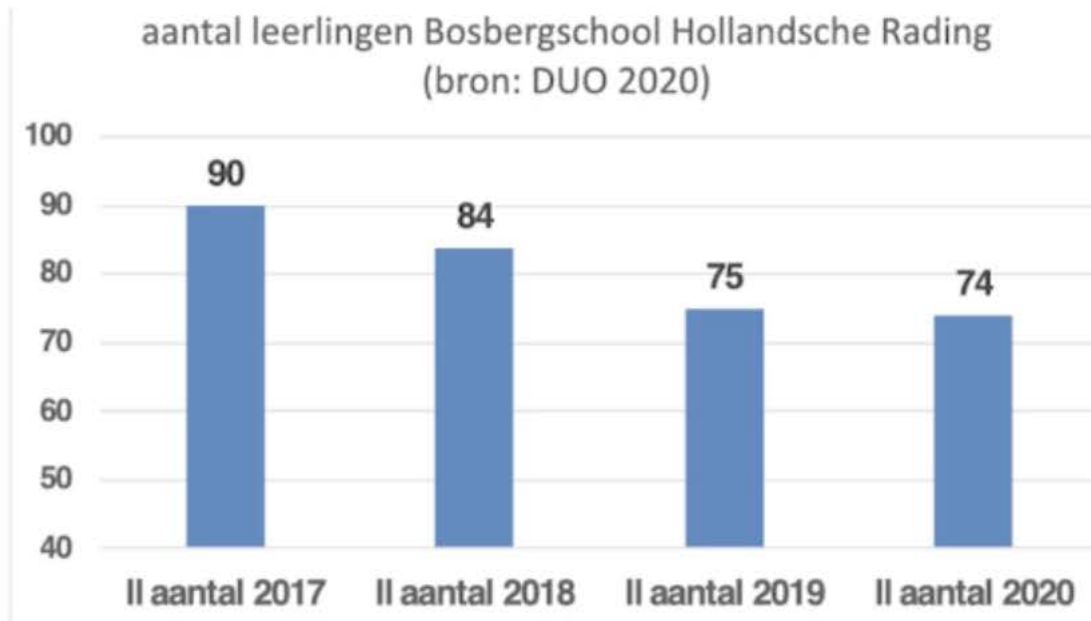
Dit scenario richt zich op het versterken van de vitaliteit van Hollandsche Rading



- De Tolakkerweg: ca. 50 woningen
- Het Vuurschepad: ca. 50 woningen

### 3. Dorpsbehoud: red Hollandsche Rading ...

Aanleiding voor woningbouw in Hollandsche Rading is het dalende leerlingenaantal van de enige basisschool aldaar.



## 3a. Dorpsbehoud Tolakkerweg: + 50 woningen



Tolakkerweg / N417 (max 50 woningen ivm criteria Provincie voor bouwen buiten rode contouren):  
Op de foto's ziet u de Tolakkerweg vanuit Maartensdijk richting Hollandsche Rading. Op de voormalige Groenrijk locatie van Hendriksen worden 18 luxe woningen (> € 500.000 - € 850.000) gebouwd. Daartegenover ligt een perceel van ca. 46 hectare naast de bestaande bebouwing van Hollandsche Rading. Het benutten van dit perceel voor nieuwbouw biedt kansen om extra woonruimte te realiseren waardoor er weer een gezonde basis gelegd kan worden voor de school in Hollandsche Rading. De directe nabijheid van zowel bus- als treinverbinding naar Utrecht, Hilversum en Amsterdam zorgt ervoor dat er relatief weinig extra belasting komt op het lokale en regionale wegennetwerk.

## 3b. Dorpsbehoud Vuurschepad: + 50 woningen



Vuurschepad Hollandsche Rading (max 50 woningen ivm criteria Provincie voor bouw buiten rode contouren): Op de foto's ziet u het perceel in Hollandsche Rading nabij de Bosbergschool. Het perceel (N2191) omvat ca. 21 hectare naast de bestaande bebouwing van Hollandsche Rading. Het benutten van dit perceel voor nieuwbouw biedt kansen om extra woonruimte te realiseren waardoor er weer een gezonde basis gelegd kan worden voor de school in Hollandsche Rading. De directe nabijheid van zowel bus- als treinverbinding naar Utrecht, Hilversum en Amsterdam zorgt ervoor dat er relatief weinig extra belasting komt op het lokale en regionale wegennetwerk.



## Drie scenario's voor Maartensdijk en omgeving: die voldoen aan woonbehoefte en kaders rode contouren...



# Tot slot

Met deze scenario's realiseert Maartensdijk een fors deel van de totale woningbehoefte van De Bilt:

- we bouwen niet 25, niet 140, maar meer dan 200 betaalbare woningen.

Gebruik steun provincie voor bedrijfsverplaatsing

Neem initiatief naar provincie voor stimulering van verdichting voormalige boerderijpanden

Gebruik de beschikbare middelen van het Rijk: + € 25.000 per betaalbare woning

Investeer in betaalbare woningen door meerdere woonlagen

Benut de mogelijkheden binnen criteria provincie

[Klik hier voor het filmpje met meer informatie!!!](#)