

OP ZUID

MAARTENSDIJK ZUID MAKEN WE SAMEN!



heijmans & SVP

OP ZUID

MAARTENSDIJK ZUID MAKEN WE SAMEN



OKTOBER 2023

“HET WELZIJN VAN MENS EN NATUUR STAAT VOOROP”

INTRODUCTIE

Bouwen buiten de rode contouren van Maartensdijk. Een gevoelig onderwerp waar al lang over gesproken wordt en waarbij de wens naar meer duidelijkheid sterker wordt. Deze visie laat zien wat een nieuwe buurt in Maartensdijk Zuid te bieden heeft. Een buurt waarbij welzijn, gezondheid en fijn leven in een natuurlijke omgeving voorop staat.

Met en voor bewoners

Een nieuwe buurt voor de bewoners van Maartensdijk, van starter tot senior. Dit doen wij natuurlijk niet alleen; dit doen wij door samen met de inwoners van Maartensdijk en de gemeente te werken. Met elkaar is het mogelijk om een duurzame, verbonden en veerkrachtige buurt te realiseren waar alle Maartensdijkers trots op zullen zijn. Niet alleen een woonbuurt, maar een uitloopgebied voor alle inwoners van Maartensdijk.

Ontwikkelen vanuit het DNA

Als gebiedsontwikkelaar is Heijmans dagelijks bezig met het ontwikkelen van gezonde buurten en wijken. Dit doen we zowel in bestaande steden als

uitbreidingslocaties, altijd op zoek naar het DNA van de plek en met aandacht voor het ruimtelijke, het natuurlijke en het sociale domein. Het welzijn van mens en natuur staat daarbij centraal. We zien onszelf als ‘makers van de gezonde leefomgeving’ en hierop zijn we aanspreekbaar.

Visie van kansen

Met deze visie en aanpak willen we verrassen en ontzorgen. We gaan eerst in op de opgave en het DNA van Maartensdijk. Daarna lichten we onze ruimtelijke visie voor Op Zuid toe. Tot slot gaan we kort in op onze werkwijze.

OPGAVE

Maartensdijk is een dorp met een hechte gemeenschap waarbij sport, het verenigingsleven en activiteiten rondom de kerken een belangrijke rol spelen. Om dit te behouden zijn voldoende, maar vooral de juiste woningen belangrijk.

200 extra woningen

Het coalitieakkoord en de concept omgevingsvisie zijn hier duidelijk over. Het is wenselijk om 200 woningen te realiseren in Maartensdijk. Duurzaam, betaalbaar en passend bij de huidige woningvraag binnen Maartensdijk. Daar waar mogelijk binnen de dorpsgrenzen en het overige aandeel daarbuiten. De omgevingsvisie benoemt de oost- en de zuidzijde als onderzoeksgebieden.

Eén integrale opgave

De opgave van 200 woningen past niet in zijn geheel binnen de bestaande grenzen van het dorp. De gekozen lijn is om eerst de binnenstedelijke plancapaciteit te onderzoeken en daarna het resterende deel buiten de rode contour. We zijn ervan overtuigd dat een integrale uitwerking van de totale opgave, gelijktijdig binnen en buiten de contouren, het meeste optimale eindresultaat oplevert voor zowel de Maartensdijkers als de omliggende natuur. De integrale benadering vergroot de betrokkenheid tijdens het participatietraject en biedt de mogelijkheid om een 'ruimtelijke koppeling' van projecten te organiseren.

Het beste eindresultaat

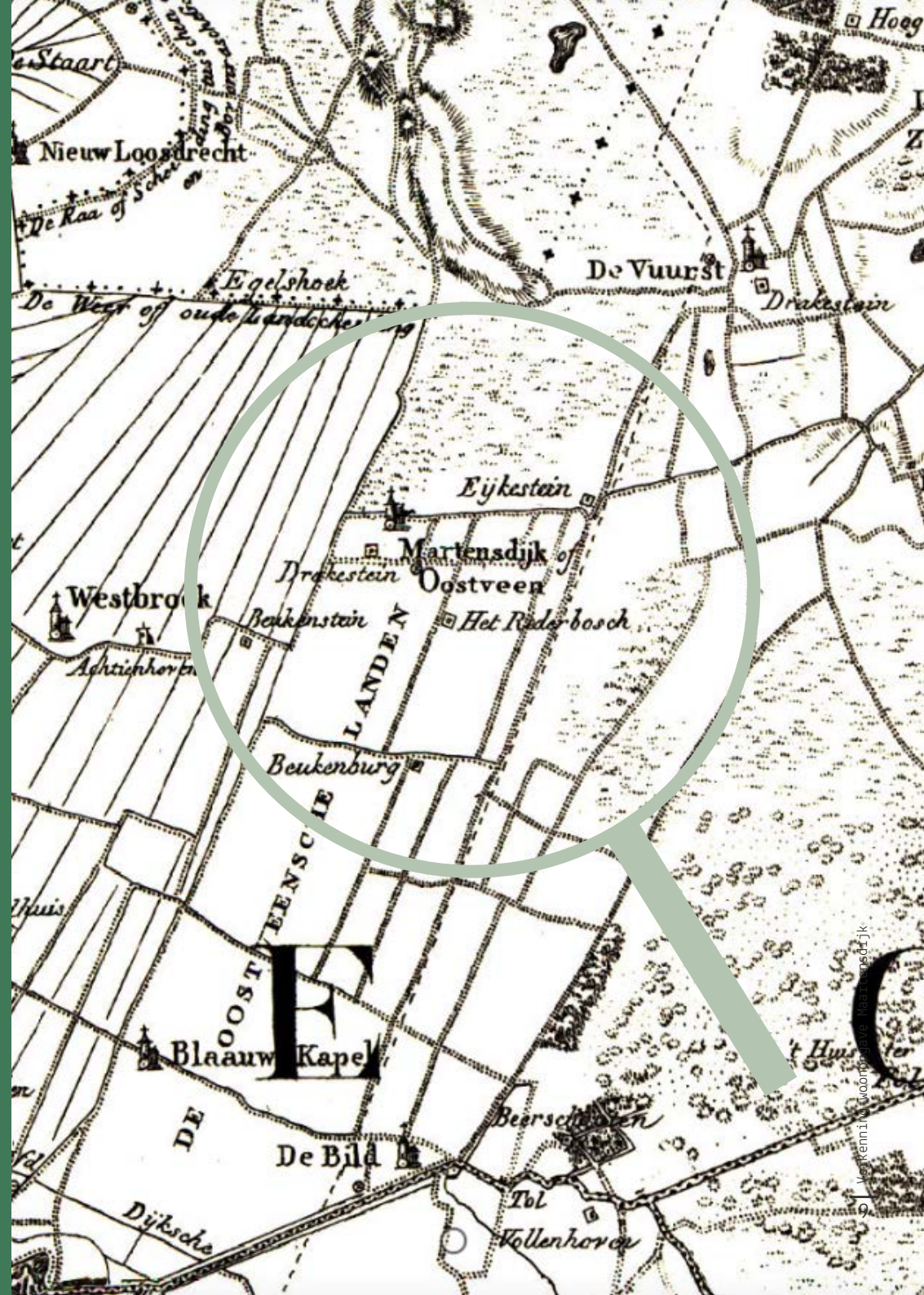
Door gelijktijdig binnen en buiten de grenzen van Maartensdijk te kijken, kan breed en integraal naar de verschillende opgaven en ambities worden gekeken om vervolgens afgewogen keuzes te maken als gemeente. Welke woningen zijn gewenst en waar kunnen ze het best gerealiseerd worden? En ook: welke wandel- en fietsverbindingen of voorzieningen zijn er en welke kunnen verbeterd worden? Op deze wijze kan de puzzel sneller worden gelegd en met beter resultaat. De bewoners zullen zich ook verantwoordelijk voelen voor de integrale opgave. Dit leidt sneller tot een gedragen plan en dempt eventueel NIMBY-gedrag (van veelal een klein deel van de gemeenschap).

„**VOLDOENDE
EN PASSENDE
WONINGEN ZORGEN
VOOR EEN
LEVENDIG
EN VITAAL
MAARTENSDIJK**„



DNA MAARTENSDIJK

Het dorp onder de loep



HET DNA VAN HET DORP

Op basis van onze analyse van het DNA van Maartensdijk, zien we Op Zuid als de meest natuurlijke uitbreidingslocatie. Op Zuid sluit naadloos aan op het DNA van Maartensdijk, volgt de historische uitbreidingen aan de zuidzijde, valt buiten de hindercontouren van west en het behoud het prachtige slagenlandschap aan oostzijde.



Scouting Agger Martini, Maartensdijk

Bestaande identiteit

Tot 1953 was Maartensdijk een lintdorp langs de Dorpsweg. Vanaf dat moment ging het snel. Er werd als het ware een heel nieuw dorp in zuidelijke richting gebouwd. Hierdoor bleef de identiteit en kwaliteit van de Dorpsweg met zijn doorkijk naar het slagenlandschap aan de noord- en oostzijde behouden.

„MAARTENSDIJK
GROEIDE UIT
TOT EEN DORP
MET EEN
BLOEIEND, RIJK
VERENIGINGS-
LEVEN”



Moestuinvereniging “Tuinmaar”

Sociale infrastructuur

Maartensdijk kent een rijk verenigingsleven, variërend van sport, cultuur en kerk, waarbij de meerderheid vindt dat ze in een gezellige buurt met veel saamhorigheid wonen.



Algemeen Zangkoor Maartensdijk

Demografie

De senioren doelgroep is ruim vertegenwoordigd in Maartensdijk, terwijl het aantal jongeren relatief laag is. Een herkenbaar beeld doordat er al langere tijd weinig nieuwe woningen zijn gebouwd.



Houtwallen in Maartensdijk

Bomen & houtwallen

Houtwallen zijn historische elementen uit het landschap. Ze markeren de overgang naar de Heuvelrug en benadrukken de historische verkavelingsinrichting. Ze hebben grote cultuurhistorische en ecologische waarde.



Slagenlandschap Maartensdijk

Slagenlandschap

Maartensdijk is direct omringd door een kenmerkend slagenlandschap. Dit overgangslandschap ligt tussen het veenweide landschap aan het westen en het bosgebied aan het oosten.

HISTORIE

Impressie van het boerenleven in en rondom Maartensdijk.



Historisch erf: boerderij van familie Floor aan de Dorpsweg, zij woonden hier vanaf 1836



Hooibouw, 1937



Teus Oostveen, Touwslager



Klederdacht, 1900



Willem en Anna Boshuis-Verhoef, 1940



Klimmen in knotwilg, 1931



Familie Kreuger, 1926



Otto Doornbal rooit aardappelen, 1935



Plaggenhut, 1920



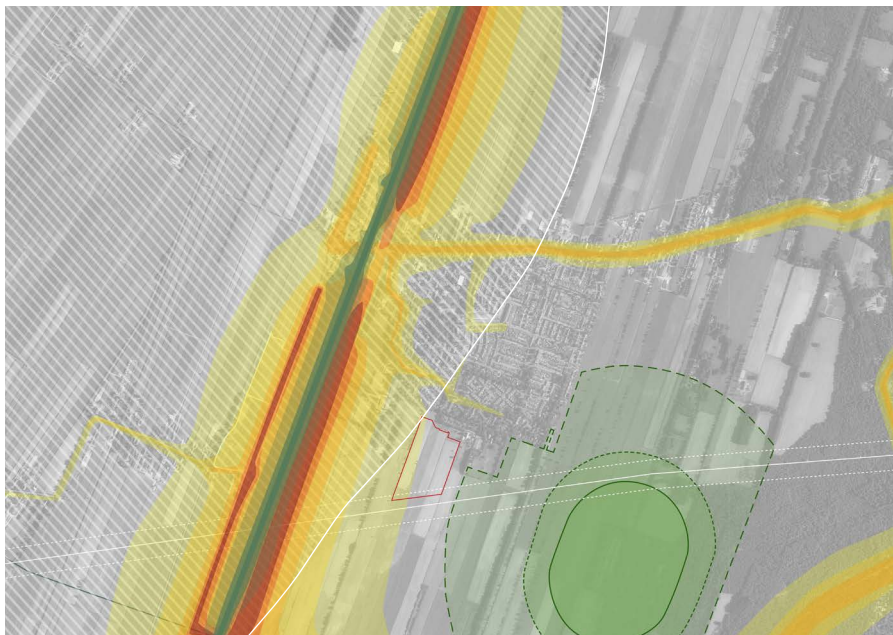
Bijenschans, Eikensteeg, 1935

> Bron: Het fotoarchief van de Historische Vereniging Maartensdijk

OMGEVINGSFACTOREN

Rondom Maartensdijk zijn er verschillende omgevingsfactoren waar rekening mee gehouden moet worden. De spoorlijn, de snelweg, hoogspanningsmasten, de MOB-zone en de Natura 2000 zone. Bij locatie Op Zuid hebben deze geen van allen negatieve invloeden waar rekening

mee gehouden moet worden. De hindercontouren vallen namelijk allemaal buiten het plangebied. Uit een verkeersanalyse blijkt dat de extra woningen te ontsluiten zijn via de Planetenlaan en de Dierenriem en dat daardoor de Dorpsweg niet onnodig wordt belast.



LEGENDA:

Spoorweggeluid

- 70 - 74 dB
- 65 - 69 dB
- 60 - 64 dB

Wegverkeergeluid

- > 74 dB
- 70 - 74 dB
- 65 - 69 dB
- 60 - 64 dB
- 55 - 59 dB

MOB (mobilisatiecomplex)

- Zone A: geen gebouwen
- Zone B: gebouwen met nauwelijks mensen
- Zone C: beperking voor gebouwen zonder dragende gevel

Hoogspanning

Natura 2000 buffer

Plangebied



RUIMTELIJKE VISIE

Nieuwe erven verbinden het dorp met het landschap

De zuidzijde van Maartensdijk is een bijzonder gebied. Vanaf de Planetenlaan kijk je ver uit over het landschap, terwijl bossages en houtsingels als coulissen diepte geven aan het landschap.

Hier ervaar je hoe het open veenweidegebied overgaat in het bos op de heuvelrug. Op deze flank van de heuvelrug liggen hoge natuurwaarden, onder meer door de kwel die hier optreedt.

Wandelend over de eeuwenoude, kaarsrechte bomenlaantjes tussen de Dorpsweg en de Nieuwe Weteringseweg loop je langs historische boerderijen en de begraafplaats, die hier vroeger midden in het landschap lagen, maar tegenwoordig de overgang van het landschap naar het dorp vormen.

Volkstuinen en sportvelden passen vanzelfsprekend in deze overgangszone en bieden de bewoners van Maartensdijk ruimte voor recreatie en ontmoeting.

In onze visie kan deze gevarieerde zone verrijkt worden met natuur, woningen en nieuwe recreatieve functies, zoals een pluktuin en kleinschalige horeca.

De ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat de aanwezige kwaliteiten worden versterkt en het gebied een samenhangend geheel vormt. Nieuwe klompenpaden maken het landschap toegankelijk voor alle inwoners van Maartensdijk, zodat iedereen kan genieten van dit bijzondere gebied.



DE ONTWIKKELING OP ZUID...

1 ...VERSTERKT DE VITALITEIT VAN HET DORP

Het draagvlak voor bestaande voorzieningen vergroten, nieuwe voorzieningen op het gebied van natuur en recreatie toevoegen en woonruimte bieden aan kwetsbare doelgroepen.



2 ...IS MAXIMAAL MET HET LANDSCHAP, HET DORP EN DE HISTORIE VERBONDEN

Zorgvuldige inpassing in het landschap, aansluiten op cultuurhistorische waarden en nieuwe voetpaden die Op Zuid met het dorp verbinden.



3 ...STELT SPELEN, BEWEGEN EN ONTMOETEN CENTRAAL

Het leven speelt zich voor een groot deel buiten af, op de collectieve erven, natuurspeelplekken en wandelpaden.



4 ...IS GOED VOOR MENS EN DIER

Een duurzaam watersysteem versterkt de ecologische waarde van het landschap, terwijl wonen in het landschap een gezonde levensstijl stimuleert.



5 ...IS GERICHT OP EEN DUURZAME TOEKOMST

We ontwikkelen met respect voor de natuur, nu en in de toekomst, door zuinig om te gaan met energie, grondstoffen en water.



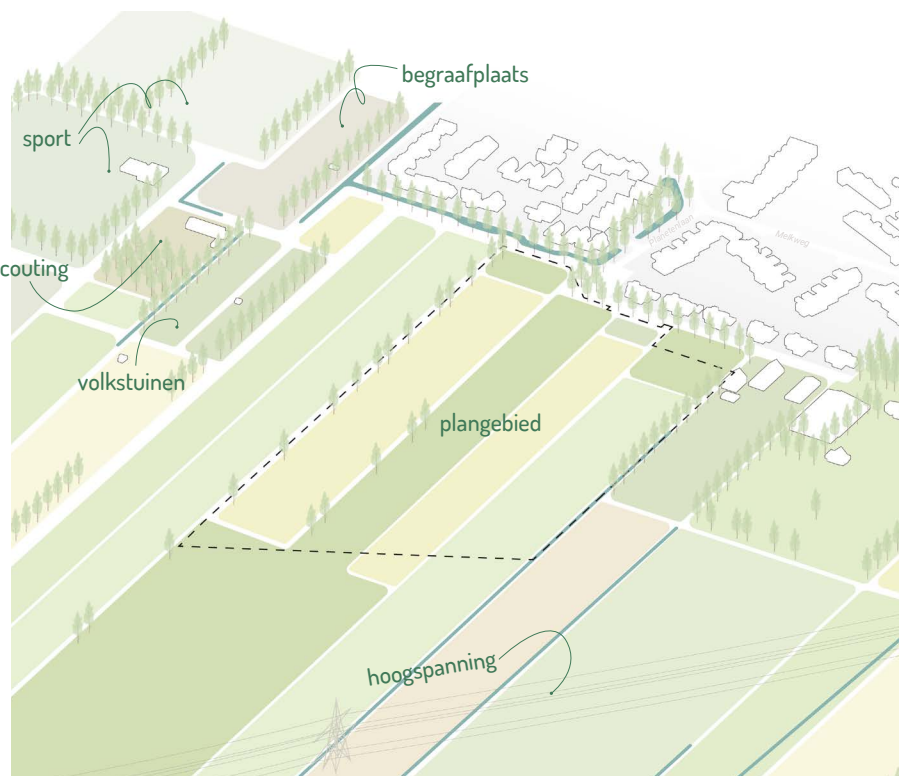
6 ...GAAT UIT VAN DUURZAME MOBILITEIT

Op Zuid is ontworpen volgens het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service (Maas) en Privé auto.



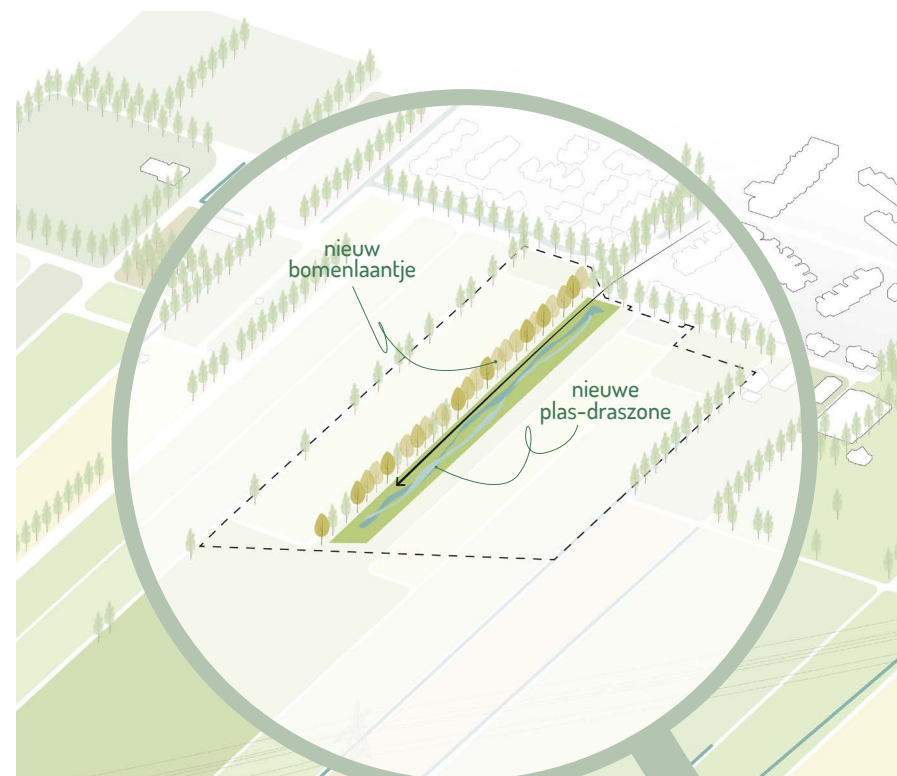
HUDIGE SITUATIE

De zuidrand van Maartensdijk is een agrarisch landschap, aangevuld met volkstuinten, een begraafplaats en sportvoorzieningen. Een deel ervan is geschikt voor natuurlijk woongebied. Het wordt begrensd door slootjes, houtwallen en de hoogspanningszone.



NIEUW LAANTJE

In de bocht van de Planetenlaan wordt een nieuw bomenlaantje aangelegd welke het nieuwe woongebied ontsluit. Dit laantje biedt een fraaie zichtlijn op het landschap en past perfect in de historische lanenstructuur. Het laantje wordt opgenomen in een brede natuurlijke zone, met een houtsingel aan de ene en een plas-draszone aan de andere zijde. Hier wordt water vastgehouden en staan ecologie en biodiversiteit voorop. Je loopt hier in feite door een nieuw natuurgebied.



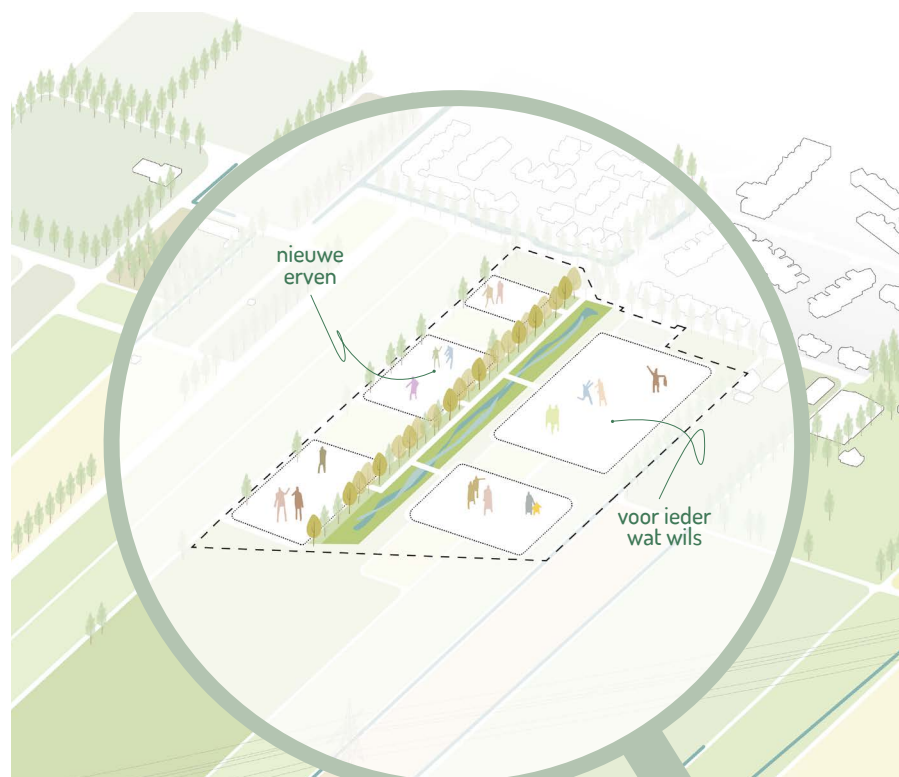
NIEUWE ERVEN

Het laantje ontsluit enkele nieuwe woonerven, geïnspireerd op de historische boerenerven in de directe omgeving. Kleinschalige, gevarieerde bebouwing rondom een erf waar het gemeenschappelijke leven zich afspeelt. De eigen private buitenruimte is bewust klein gehouden, zodat er zoveel mogelijk ruimte is voor ontmoeting en voor groen. Erfscheidingen zijn natuurlijk, in de vorm van hagen, houtwallen of een slootje.

De erven, omzoomd door hagen en houtwallen, passen naadloos in het coulissenlandschap rondom Maartensdijk.



houtwallen, zodat een fijnmazig patroon ontstaat van dichte en open gebieden, ideaal voor allerlei vogels, kleine zoogdieren en insecten.



De erven bieden een grote variëteit aan woningtypes voor tal van doelgroepen, met name voor de kwetsbaren in onze samenleving, alsook senioren en starters, gezinnen en 'empty nesters'. Juist deze mix aan bewoners maakt van elk erf een gemêleerde en hechte gemeenschap.



Een gemeenschappelijk erf voor ontmoeting



Wonen aan het groen



Subtiële erfafscheiding



NIEUW LANDSCHAP

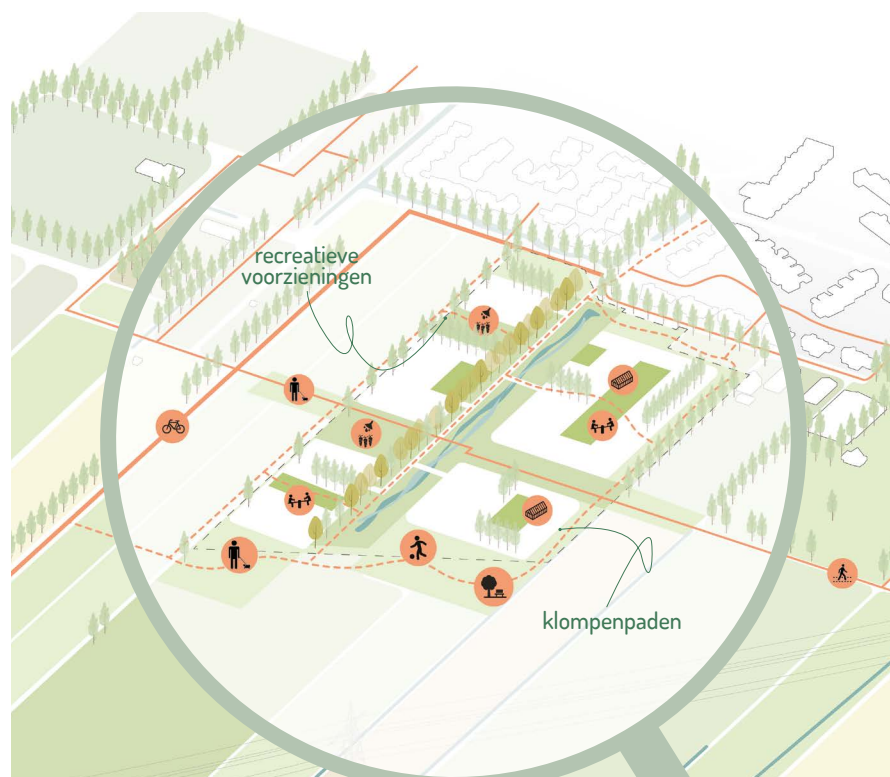
De erven liggen niet tegen elkaar aan, ze worden als het ware door groene voegen gescheiden. Hierdoor ontstaan fraaie uitzichten en deze groene lijnen brengen samenhang in het landschap. Dit alles wordt gelijktijdig met de nieuwe erven mee-onwikkeld. De verhouding tussen 'wonen' en 'groen' is ongeveer gelijk.

In het landschap tussen de erven is ruimte voor recreatieve voorzieningen zoals een pluktuin, natuurspeelplek, visvijver, hondenlosloopgebied en kleinschalige horeca. Klompenpaden maken het landschap van Op Zuid voor iedereen

toegankelijk, zodat vanuit het dorp mooie ommetjes gemaakt kunnen worden.

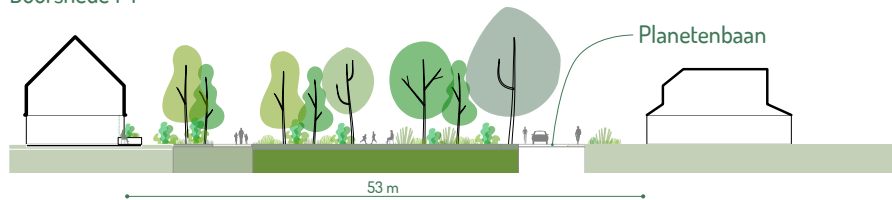


Volop ruimte voor recreatieve voorzieningen

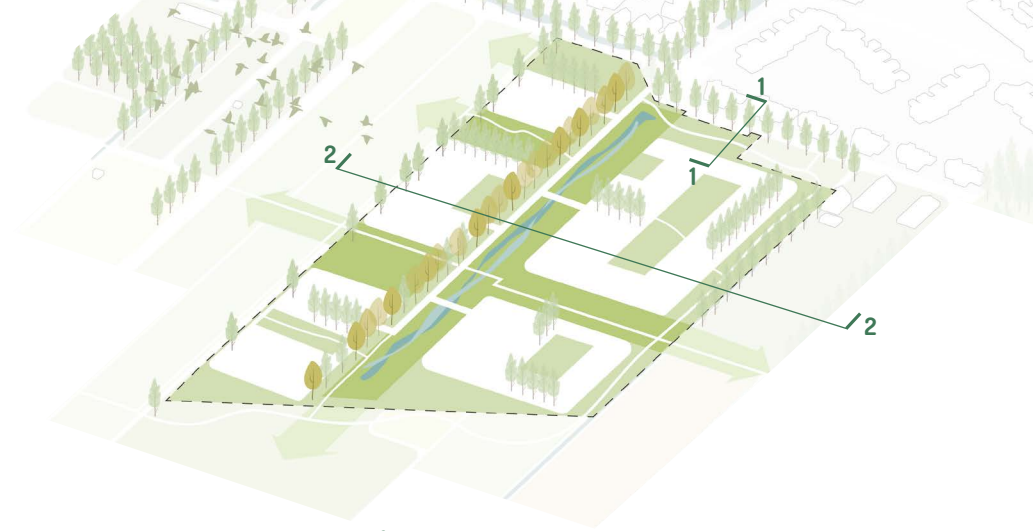
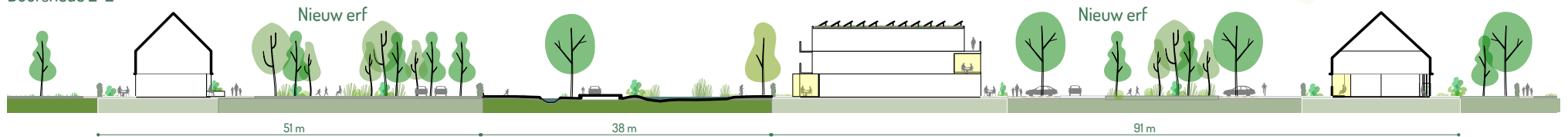


'GROENE VOEGEN' TUSSEN DE ERVEN

Doorsnede 1-1



Doorsnede 2-2



Sfeerimpressie van het raamwerk van 'groene voegen' tussen de erven.

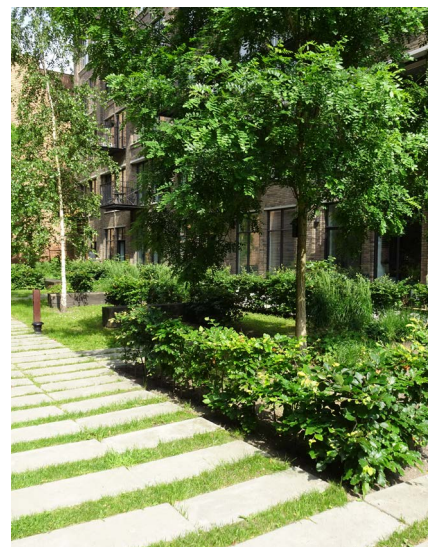
DUURZAAMHEID EN KLIMAATBESTENDIGHEID

Passend binnen het Groen groeit mee programma van de Provincie Utrecht zetten we in op beter en bereikbaar groen in de omgeving. Net als de provincie zijn ook wij overtuigd dat groen beter is voor mens en klimaat.

Een duurzaam watersysteem zorgt ervoor dat water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het gebied. De verharding op het erf wordt geminimaliseerd: het parkeren wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en daar waar mogelijk wordt half verharding toegepast.

Hemelwater wordt opgevangen op het erf of in de plas-draszone langs het laantje. De natuur krijgt zo veel mogelijk de ruimte.

De nieuwe bebouwing is duurzaam en heeft respect voor de natuur. Alle woningen worden energieneutraal gebouwd. Gebruikte materialen zijn duurzaam en -indien mogelijk- circulair. Nestgelegenheden voor vogels, vleermuizen en insecten zijn opgenomen in de gevels. Daken zijn voorzien van sedum en zonnepanelen.



Minimaliseren van de verharding



Duurzaam bouwen



Biodiversiteit vergroten



Diverse inheemse beplanting



Hemelwateropvang in het gebied

DUURZAAME MOBILITEIT

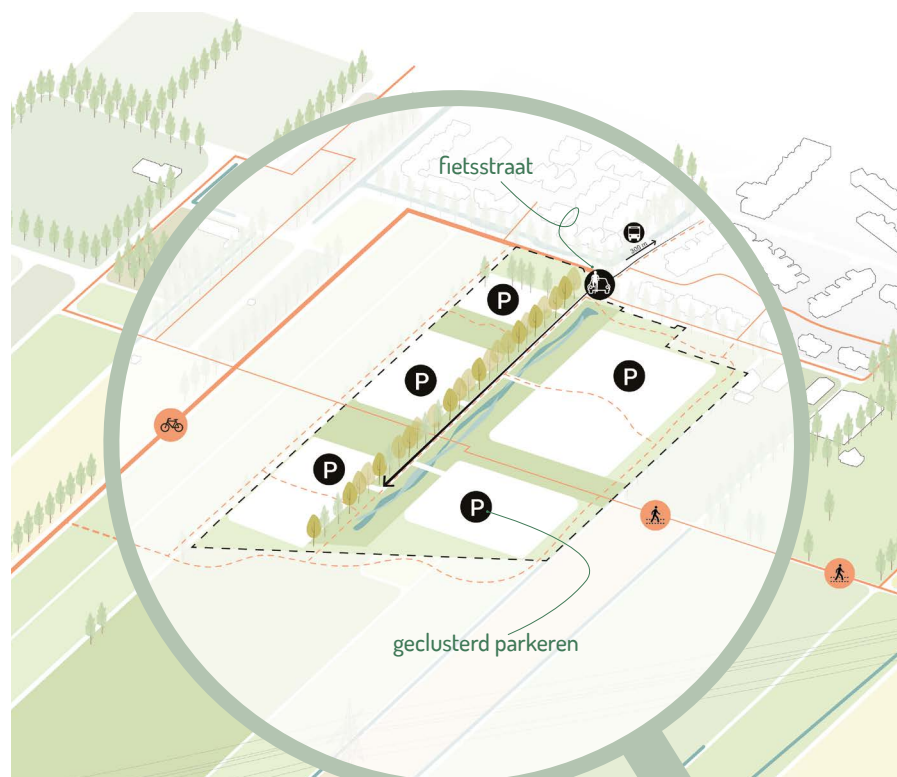
Op Zuid is ontworpen volgens het STOMP principe. Dat betekent dat de voetganger en de fietser centraal staan. Voorzieningen zijn op loopafstand en ook met de fiets goed bereikbaar. Een fijnmazig netwerk van voetpaden verbindt Op Zuid met het dorp en het landschap. De auto is te gast en wordt op het erf geclusterd geparkeerd, zodat de oppervlakteverharding tot het minimum beperkt blijft.

Het woongebied sluit via een vernieuwd laantje aan op de Planetenlaan, die in overleg met de bewoners wordt heringericht als 'shared space', waar auto, fietser en voetganger de ruimte met elkaar delen. Door de openbare ruimte te vergroenen wordt de Planetenbaan een aantrekkelijke (fiets)route naar het dorpscentrum.

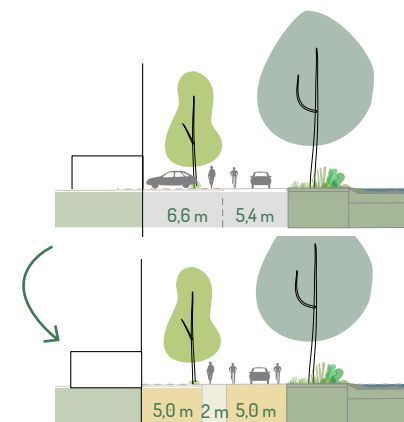
heringericht als 'shared space', waar fietser, voetganger en auto de ruimte met elkaar delen. Door de openbare ruimte te vergroenen wordt de Planetenlaan een aantrekkelijke (fiets)route naar het dorpscentrum.

PLANETENLAAN

Het nieuwe laantje sluit aan op de Planetenlaan, die in overleg met de bewoners wordt heringericht als 'shared space', waar auto, fietser en voetganger de ruimte met elkaar delen. Door de openbare ruimte te vergroenen wordt de Planetenbaan een aantrekkelijke (fiets)route naar het dorpscentrum.



Planetenlaan huidige situatie

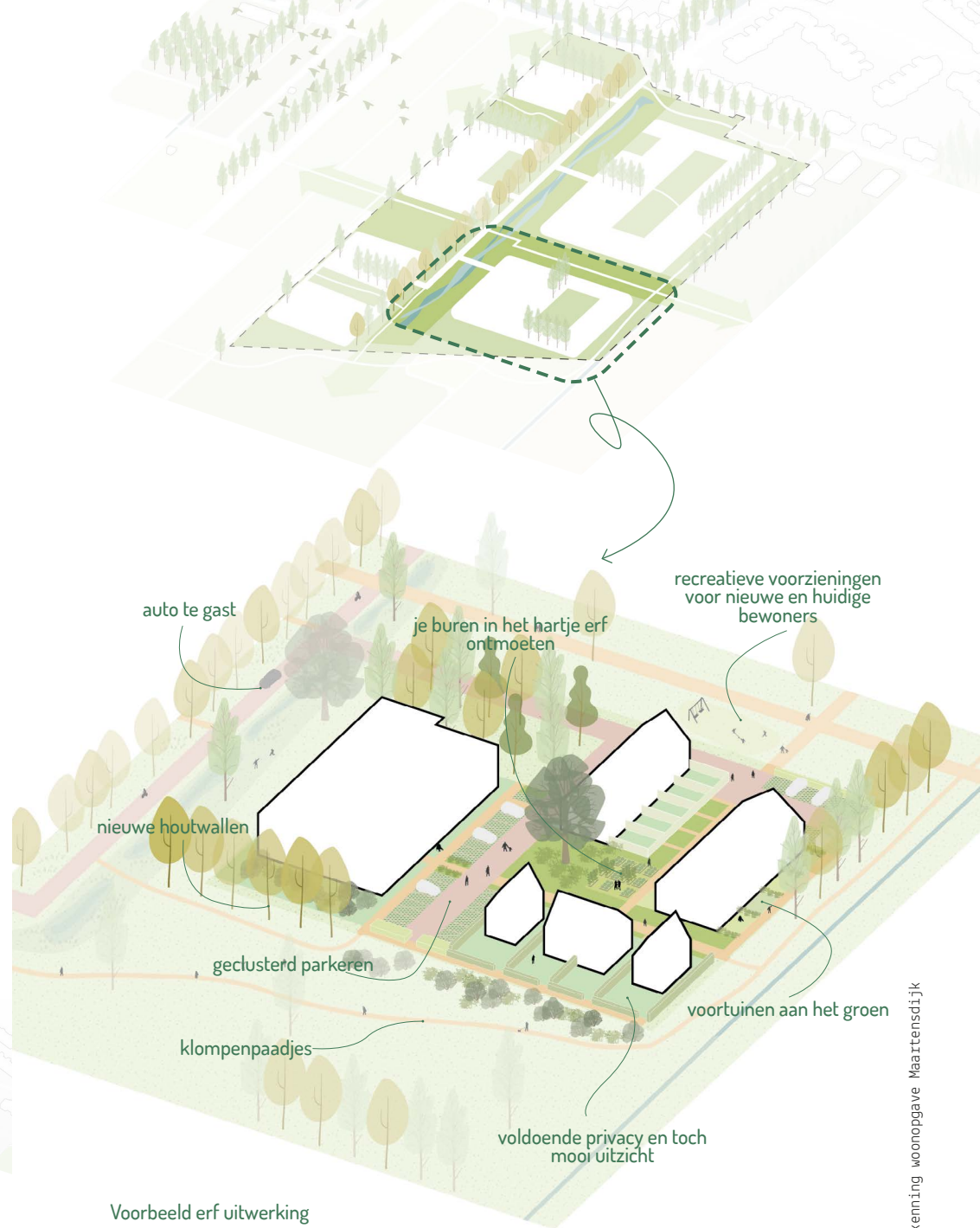
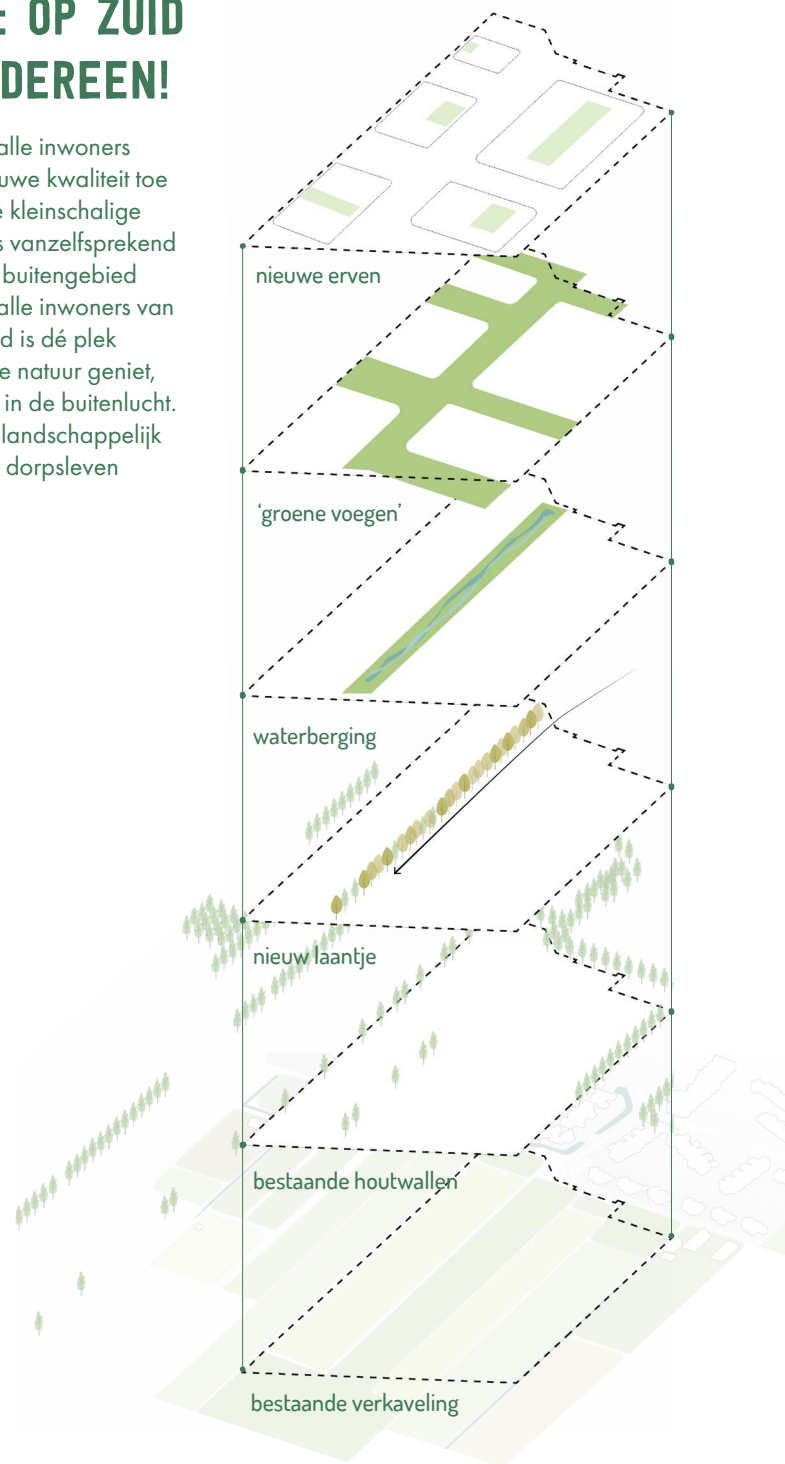


Planetenlaan beoogde situatie



CONCLUSIE: OP ZUID IS VOOR IEDEREEN!

Op Zuid voegt, voor alle inwoners van het dorp, een nieuwe kwaliteit toe aan Maartensdijk. De kleinschalige erven voegen zich als vanzelfsprekend in het landschap. Het buitengebied wordt ontsloten voor alle inwoners van Maartensdijk. Op Zuid is dé plek waar je woont, van de natuur geniet, tot rust komt en speelt in de buitenlucht. Op Zuid is maximaal landschappelijk wonen, midden in het dorpsleven van Maartensdijk.



Voorbeeld erf uitwerking

ONZE WERKWIJZE

Een duurzame en veerkrachtige
buurt ontwikkel je samen



ONZE WERKWIJZE

Samenwerken staat centraal. Als gebiedsontwikkelaar van grote binnen- en buitenstedelijke gebieden weten we dat je de juiste samenwerking organiseert samen met bewoners en experts. Niet met een blauwdruk, maar juist door maatwerk.

Urgenties

De complexiteit van gebiedsontwikkelingen neemt toe door urgente thema's zoals onder andere;

- Duurzame en betaalbare woningen voor starters en senioren
- De gezonde leefomgeving waarbij natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en energieneutraliteit essentieel is
- Sociale aspecten zoals diversiteit, inclusiviteit, participatie en sociale cohesie

Integraal werken = samenwerken

De urgente thema's nemen we als startpunt mee bij iedere gebiedsontwikkeling. Nooit alleen, maar altijd integraal, met bewoners en experts. De juist mix levert een duurzame, betrokken en veerkrachtige buurt op waar mensen omkijken naar elkaar en de natuur. Dit lukt niet vanuit één vakgebied of thema, maar vanuit de vele verschillende disciplines. Het vergt een pallet aan expertises en dus samenwerking tussen veel verschillende mensen en organisaties.

Maatwerk

Geen stad, dorp, wijk of buurt is hetzelfde. Daarom vraagt elke ontwikkeling om een eigen strategie en plan, met een eigen identiteit. Om dat te kunnen maken gaan wij steeds opnieuw op pad, het gesprek aan, om te luisteren en te begrijpen. En om zo een gedegen en maatwerk

plan te creëren dat naadloos past bij het gebied en de bewoners.

Ontwikkelprijncipes

Met 'principe' bedoelen we de overtuiging achter ons handelen die leidend is voor iedere ontwikkelstrategie. Vier waarden die fundamenteel zijn voor het succesvol werken aan veerkrachtige wijken of buurten zijn:

- Een strategie voor nu en later,
- Ken de locatie als je broekzak,
- Zorg voor de juiste diversiteit qua mensen en natuur,
- Zeggenschap (her)verdelen is nodig.

'Bouwstenen'

Bij de vormgeving van de unieke ontwikkelstrategie wordt gebruik gemaakt van praktische invullingen, de zogeheten 'bouwstenen', die te verdelen zijn in concepten, producten en diensten. Ze raken ieder iets op het vlak van proces, programma of ruimtelijk ontwerp en helpen ons zo om onze ambities waar te maken en te komen tot sterke, duurzame, sociale buurten. De inzet van de verschillende bouwstenen is afhankelijk van de opgave en de fase waarin de ontwikkeling zich bevindt. Per fase besluiten we gezamenlijk welke bouwstenen ingezet kunnen worden en welke stap er gezet gaan worden.

Graag laten we tijdens een bezoek aan een van onze lopende gebiedsontwikkelingen onze werkwijze in de praktijk zien!



”OP ZUID IS MAXIMAAL
LANDSCHAPPELIJK
WONEN, MIDDEN IN
HET DORPSLEVEN
VAN MAARTENSDIJK”





heijmans
SVP