



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

MAARSBERGEN, AMBITIEDOCUMENT CENTRUMVISIE

12 NOVEMBER 2025
26472-R

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN:



**GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG**

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INLEIDING	4
LEESWIJZER	5
AMBITIES VOOR MAARSBERGEN	6
OMGEVINGSVISIE UTRECHTSE HEUVELRUG	7
PLANMER (PLAN-MILIEUEFFECTRAPPORT) EN PASSENDE BEOORDELING OMGEVINGSVISIE UTRECHTSE HEUVELRUG.....	8
ONTWIKKELING SPOORTUNNEL N226 TE MAARSBERGEN - ESTHETISCH PROGRAMMA VEN EISEN	9
ONTWIKKELING SPOORTUNNEL N226 TE MAARSBERGEN - BOOM EFFECT ANALYSE	10
ONDERZOEK LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE: ARCADIS	11
RETAILPARAGRAFEN UTRECHTSE HEUVELRUG.....	12
BELEIDSVISIE HORECA EN TERRASSEN GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG	12
PARTICIPATIE	13
OMGEVINGSVISIE	13
TOEKOMSTVISIE	13
DORPSRAAD	14
SPOORONDERDOORGANGEN.....	14
OMGEVING	15
MAARSBERGEN.....	15
EEN KARAKTERISTIEK DORPSHART	16
BEREIKBAARHEID AUTOVERKEER.....	17
RECREATIE	18
BEREIKBAARHEID FIETS.....	19
HISTORISCHE WANDELROUTE.....	20
GROENSTRUCTUUR.....	21
EXTERNE VEILIGHEID.....	22
SOCIALE VEILIGHEID	23
CONCLUSIES EN AMBITIES	24
MAARSBERGSE SFEREN.....	26
AUTHENTIEK DORPSHART	26
DE DORPSENTREES VAN MAARSBERGEN.....	27
DE LOMMERRIJKE LANEN	27
DE BOSRIJKE ENTREE	28
HET NATUURLIJKE OMMETJE	28
WIJKJE ENGWEG	29
KNOOPPUNT MAARSBERGEN	29

INLEIDING

In Maarsbergen is de afgelopen jaren gewerkt aan de ondertunneling van het spoor. Na de oplevering van dit traject zal de verkeersdruk in het centrum aanzienlijk afnemen, doordat het autoverkeer wordt omgeleid en fietsers een logische, veilige en directe doorfietsroute krijgen. Daarnaast komt er ruimte vrij in het centrum en bestaat al lang de wens om een aantrekkelijk dorpshart te realiseren. Ook zijn er verschillende partijen die ambities hebben om in het dorpshart van Maarsbergen te kunnen ontwikkelen. Om gestuurd en toekomstbestendig te kunnen doorontwikkelen is een scherpe visie op het centrum van Maarsbergen en de directe omgeving nodig.

NAAR EEN LEVENDIG CENTRUM

Door deze ruimte samen met bewoners op een gebruiksvriendelijke en toekomstbestendige manier vorm te geven, kan Maarsbergen optimaal aansluiten bij de ambities van de Omgevingsvisie. De gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug heeft deze visie in 2023 vastgesteld, conform de verplichtingen uit de Omgevingswet. In de Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn (tot 2040) vastgelegd.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een hernieuwde wens om een centrumvisie op te stellen die aansluit bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen in Maarsbergen, met speciale aandacht voor de lange termijn vitaliteit van het dorp.



LEESWIJZER

De afgelopen jaren is veel gebeurd in Maarsbergen, en er staat nog veel te gebeuren. Dit geldt zowel voor veranderingen in de fysieke ruimte als op papier. Gezien de reeds uitgevoerde inventarisaties en analyses, evenals de intensieve betrokkenheid van stakeholders en bewoners in het voortraject, is het van belang een sluitend document op te stellen waarin de ambities uit deze en eerdere onderzoeken en participatieprocessen worden geborgd. Dit ambitiedocument vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de centrumvisie voor het dorp.

Allereerst worden de bestaande inventarisaties, analyses, visies en ontwerpen welke betrekking hebben op het centrum van Maarsbergen toegelicht en samengevat. Hierop volgt een bondige inventarisatie en analyse van het dorp in woord en beeld. De bestaande stukken vormen hier de basis voor. Ten slotte wordt al deze informatie gebundeld tot een bondige en begrijpelijke set aan wensen, argumenten en acties. Deze zullen de basis vormen voor de centrumvisie voor Maarsbergen.



AMBITIES VOOR MAARSBERGEN

De centrumvisie van Maarsbergen is geen op zichzelf staand stuk. Over de toekomst van het dorp is namelijk al uitgebreid nagedacht. Een uiteenlopende verzameling van onderzoeken, analyses, visies en ontwerpen is hier het resultaat van. Om deze waardevolle informatie als geheel te kunnen inzetten als kader en ambities voor de centrumvisie is het van belang om deze documenten op één plek te bundelen. Zo ontstaat een duidelijke en overzichtelijke basis van waaruit de centrumvisie gevormd kan worden.

Vanuit verschillende bronnen zijn deze ambities onderbouwd en vastgesteld. De bronnen die aan dit ambitiedocument ten grondslag liggen zijn als volgt;

- Omgevingsvisie Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2023)
- Projectgebied Centrumvisie Maarsbergen (2025)
- Milieu Effect Rapportage - eindrapport (2021)
- Aanvullende MER notitie (aug 2022)
- Maarsbergen, Spooronderdoorgang N226_EPvE met bijlagen (2021)
- Ruimtelijk kader Spooronderdoorgang N226 Maarsbergen Westvariant (2019)
- Bomen Effect Analyse Spooronderdoorgang N226 Maarsbergen (2021)
- Arcadis presentatie landschap cultuurhistorie (2019)
- Historische wandeling Maarsbergen
- Retailparagrafen Utrechtse Heuvelrug (2017)
- Beleidsvisie horeca en terrassen Gemeente Utrechtse Heuvelrug (2024)
- Verslag Gemeente Utrechtse Heuvelrug toekomstvisie - Dorpsparticipatie in Maarsbergen (2021)
- Stakeholdersanalyse Centrumvisie Maarsbergen (2025)
- Verslag Bijeenkomst: Herinrichting Dorpsplein Maarsbergen Aftrap Centrumvisie (2025)
- Resultaten verkeersenquête Haarweg Maarsbergen (2025)



KADERS EN AMBITIES

OMGEVINGSVISIE UTRECHTSE HEUVELRUG
Maarsbergen is gelegen op een dekzandrug en telt 1.590 inwoners. Veel inwoners geven aan graag een levendig dorpshart te willen, waar ontmoeting, voorzieningen en activiteiten samenkomen. Kleine winkels, horeca en eventuele nieuwe woningen kunnen hier aan bijdragen.

Bij nieuwe ontwikkelingen staan een natuurinclusieve aanpak, aandacht voor **de cultuurhistorie** en het **verbinden** van recreanten aan het dorp centraal. Het stimuleren van bewegen is eveneens belangrijk voor de inwoners van Maarsbergen, onder meer door het dorp **fiets- en wandelaarsvriendelijk** in te richten en de toegang tot de omliggende buitengebieden te verbeteren.

De ambities zijn gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, met aandacht voor:

- Robuuste natuur: zorgen voor meer biodiversiteit, zodat verschillende soorten planten en dieren zich kunnen ontwikkelen.
- Gezonde leefomgeving: een woon- en leefplek die goed is voor mens en milieu.
- Ruimte voor recreatie en toerisme: in balans met de natuur.
- Behoud van cultuurhistorie en archeologie: beschermde waarden blijven behouden en zichtbaar.

Daarnaast wordt ingezet op vitale dorpen, waar prettig wonen voor jong en oud mogelijk is door de bouw van **passende woningen**. Een gezonde economie en **bedrijvigheid** in Maarsbergen draagt bij aan kracht en

werkgelegenheid. Gezonde en betrokken inwoners, ondersteund door voorzieningen voor het dagelijks leven, vormen de basis van een sterke gemeenschap. Vrijtijdsactiviteiten en voorzieningen moeten **goed bereikbaar zijn**, net als een veilige en groene openbare ruimte die toekomstbestendig wordt beheerd.

Tot slot kijkt Maarsbergen toekomstgericht vooruit. Een duurzame en klimaatbestendige omgeving is noodzakelijk om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De economie wordt versterkt door groene innovaties, en **duurzame energie** is leidend. Ook de bereikbaarheid moet duurzamer worden, zodat de druk op de wegen vermindert en de leefbaarheid in de gemeente behouden blijft.

CONCLUSIES

- Een **levendig** dorpshart: versterken van het centrum als ontmoetingsplek;
- Woningbouw: een vitaal dorp met **passende woningen** voor jong en oud;
- Natuur & cultuur: natuurinclusief bouwen, **biodiversiteit** vergroten en **cultuurhistorie** behouden;
- Recreatie & bewegen: het dorp aantrekkelijk maken voor **eigen inwoners, fietsers, wandelaars en recreanten**. Betere toegang tot de natuur;
- Vitale gemeenschap: prettig wonen voor **jong en oud**, goede **voorzieningen** en betrokken inwoners
- Economische kracht: gezonde, **toekomstbestendige bedrijvigheid**;
- Duurzaamheid & klimaat: een klimaatbestendige omgeving, met aandacht voor duurzame energie en **bereikbaarheid**.

PLANMER (PLAN-MILIEUEFFECTRAPPORT) EN PASSENDE BEOORDELING OMGEVINGSVISIE UTRECHTSE HEUVELRUG

De gemeente benadrukt de kwaliteiten van Maarsbergen, zoals de goede bereikbaarheid en het dorpse karakter, dat verder kan verbeteren door de geplande infrastructurele aanpassingen. Er is ruimte voor woningbouw door middel van inbreiding. Het verbinden van recreanten met het dorp moet de lokale economie versterken. Meer groen wordt gezien als oplossing voor wateroverlast, hittestress en als stimulans voor bewegen, terwijl duurzaam vervoer wordt bevorderd via goed openbaar vervoer en veilige fietspaden. Daarnaast wil de gemeente landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden en versterken, waarbij gezocht wordt naar een balans tussen behoud en ontwikkeling binnen het 'landschap van de toekomst'.

De PlanMER laat zien dat de Omgevingsvisie op veel thema's positieve effecten heeft, zoals woningbouw, energietransitie, bereikbaarheid, waterkwaliteit, sociale voorzieningen, droogte, geur, verkeersveiligheid en wateroverlast. Er zijn echter ook thema's waar de Omgevingsvisie maar beperkt invloed op heeft, zoals geluid, hitteoverlast, Natuur Netwerk Nederland (NNN) en waterkwaliteit. Mogelijk negatieve effecten zijn er voor Natura 2000-gebieden en externe veiligheid. De uiteindelijke impact hangt af van de uitwerking in programma's en projecten.

Mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten beperken, zoals:

- Bij externe veiligheid: beleid voor duurzame energietoepassingen (brandrisico bij zonnepanelen/batterijen) en autonoom rijden, plus extra maatregelen in dichtbevolkte gebieden;
- Bij Natura 2000: bronmaatregelen, zorgvuldige locatiekeuze, inpassing en stikstofsaldering.

CONCLUSIES

- De omgevingsvisie levert overwegend positieve bijdragen, maar vraagt om zorgvuldige uitvoering en mitigerende maatregelen om negatieve effecten te voorkomen of te beperken.
- Er moet bijzondere aandacht zijn voor **externe veiligheid** en ontwikkelingen nabij Natura 2000-gebieden. (Conclusie is niet direct toepasbaar op project)

ONTWIKKELING SPOORTUNNEL N226 TE MAARSBERGEN - ESTHETISCH PROGRAMMA VAN EISEN

Tijdens het opstellen van dit ambitiedocument wordt een spooronderdoorgang aangelegd voor de Woudenbergseweg (N226). Het verdwijnen van de gelijkvloerse spoorwegovergang bevordert veiligheid, doorstroming en leefbaarheid in het dorp. Dit is een significante verandering voor Maarsbergen, wat verreikende consequenties heeft. Het verkeer wat over de N226 gaat wordt hiermee voor een groot deel om het dorp heen geleid, wat het mogelijk maakt om het zuidelijke deel van de huidige Woudenbergseweg te verdiepen en autovrij in te richten.

De aansluiting van de nieuwe N226 op de rotonde aan de noordzijde van het dorp maakt dat automobilisten Maarsbergen op een nieuwe plek binnenkomen. Ook de zuidelijke entree van het dorp verandert flink, zowel voor automobilisten als voor fietsers en voetganger

CONCLUSIES

- De ontwikkeling van de spoortunnel geeft veel kansen voor het geven van een kwaliteitsimpuls aan het dorpshart;
- De ontwikkeling van de spoortunnel maakt het mogelijk om nieuwe “poorten” van Maarsbergen te creëren.



ONTWIKKELING SPOORTUNNEL N226 TE MAARSBERGEN - BOOM EFFECT ANALYSE

In totaal zijn er 666 bomen ingemeten in het gebied van de ondertunneling en het dorpshart. Langs de Engweg staan bomen van middelbare leeftijd, waarvan de conditie over het algemeen als voldoende kan worden beoordeeld. Dicht bij Engweg 1 bevindt zich een bosje met zomereiken. Deze bomen zijn gemiddeld wat jonger, maar verkeren eveneens in een voldoende conditie.

Langs de N226 is de situatie minder gunstig. Daar staat een rij grote, oude eiken die in een slechte conditie verkeren. Aan de oostzijde van de N226, ten zuiden van de spoorwegovergang, ligt een bosje waarvan een deel uit forse, oudere bomen bestaat met een verminderde conditie. Aan de westzijde van de N226 staan bovendien zeven grote eiken, die allemaal in een matige tot slechte staat zijn. De bosrand ten noorden van de Tuindorppweg vormt hierop een positieve uitzondering: de meeste bomen daar verkeren in een voldoende conditie.

Voor bomen binnen de bebouwde komgrens is de 'Bomenverordening 2022 in samenwerking met de gemeenteraad' van toepassing. Dit beleid beschrijft hoe de gemeente omgaat met het kappen en vervangen van bomen. Het uitgangspunt van dit beleid is dat het groene en bosrijke karakter van de gemeente behouden blijft. Wanneer er bomen worden gekapt, bijvoorbeeld vanwege ziekte, veiligheid of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt in de meeste gevallen een herplantplicht. Dat betekent dat er een nieuwe boom moet worden teruggeplaatst, hetzij op dezelfde locatie, hetzij elders binnen de gemeente.

Bij de herplant wordt gekeken naar de kwaliteit, soort en maat van de nieuwe boom, zodat deze een volwaardige vervanger vormt en duurzaam kan bijdragen aan de omgeving. Op die manier blijft het evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkeling en behoud van natuur en landschap gewaarborgd. Het beleid legt hiermee niet alleen nadruk op het behoud van het aantal bomen, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving en de lange termijn waarde van het groen.

CONCLUSIES

- Van de 666 ingemeten bomen kunnen er relatief veel niet behouden blijven met de aanleg van de spoortunnel.
- Een deel hiervan verkeert momenteel al in matige tot slechte conditie.
- De bomen die wel behouden kunnen worden **moeten tevens beschermd worden**.
- Voor de te vervallen bomen geldt een herplantplicht, waarbij het **groene en bosrijke karakter** van het dorp behouden moet blijven.



Impressie fietsonderdoorgang dorpsentree zuid



Impressie fietsbrug Tuindorppweg



Doorsnede Dorpshart - gedeelte met autoverkeer

ONDERZOEK LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE: ARCADIS

Maarsbergen is ontstaan rondom kasteel Maarsbergen, dat teruggaat tot de 15e eeuw. Het kasteel was oorspronkelijk een ridderhofstad en werd in de 17e eeuw verbouwd tot een landhuis met een klassieke aanleg van lanen, zichtassen en bossen. Dit landgoed vormt nog altijd een belangrijke drager van de identiteit van het dorp. In de 19e eeuw kwam daar landgoed Anderstein bij, een landschap waarin landbouw, natuur en later ook recreatie samenkwamen.

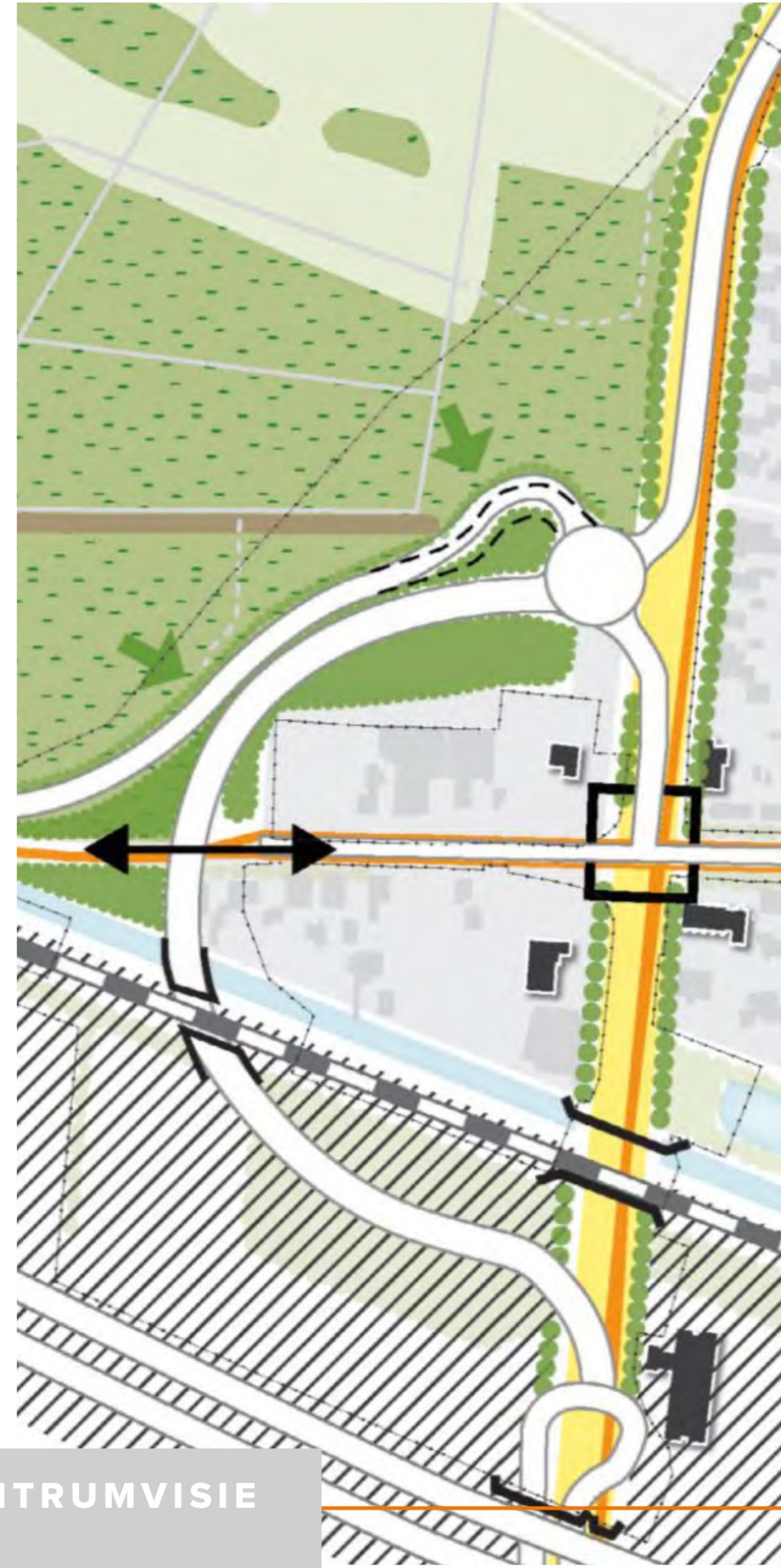
De ligging van Maarsbergen veranderde ingrijpend met de komst van de Rijnspoorweg (1844), de spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem. Over dit traject reden stoomtreinen, die het dorp beter bereikbaar maakten. Voor de stoomlocomotieven werden langs het spoor waterkolken aangelegd, waarvan er nu nog enkele zichtbaar zijn als vijvers in het landschap. Maarsbergen kreeg in 1845 ook een eigen station, dat tot 1972 in gebruik bleef. Hoewel het gebouw is verdwenen, is de plek langs de spoorlijn nog herkenbaar.

In de 20e eeuw kreeg het dorp een steeds belangrijkere verkeersfunctie door de ligging aan de kruising van de A12 en de N226, maar het bleef kleinschalig en behield zijn groene karakter. Het huidige dorpsbeeld wordt nog altijd bepaald door de historische structuren: de Tuindorpweg als oude route, de lanen en zichtassen van de landgoederen, het groene karakter van Anderstein en de herkenbare hoofdas van kasteel Maarsbergen.

De kwaliteitsimpuls voor de dorpskern van Maarsbergen staat centraal. Het kruispunt wordt daarbij vormgegeven als openbare ruimte met een duidelijk dorps karakter. Belangrijke structuren, zoals de Tuindorpweg als historische route, blijven behouden. Ook wordt het groene karakter van landgoed Anderstein versterkt, waarbij gestreefd wordt naar een zo smal mogelijke doorsnijding van het landschap en het voorkomen van restruimtes.

CONCLUSIES

- Kwaliteitsimpuls dorpskern: het kruispunt wordt ontwikkeld tot een openbare ruimte met een **duidelijk dorps karakter**;
- Behoud cultuurhistorie: structuren zoals de Tuindorpweg als **historische route** blijven behouden;
- Groene versterking: het groene karakter van Landgoed Anderstein wordt versterkt - een **zo smal mogelijke doorsnijding** van het landschap zonder restruimtes;
- **Onderdoorgang ondergeschikt**: de nieuwe onderdoorgang krijgt een hiërarchisch ondergeschikte rol binnen de omgeving;
- Route door het bos: de weg langs Anderstein wordt ingericht als **bosroute**, met behoud van de aarden wal;
- Versterking kasteelstructuur: de **hoofdas van kasteel Maarsbergen** blijft behouden en wordt benadrukt met **laanbeplanting**, waardoor de ruimtelijke structuur wordt versterkt.



RETAILPARAGRAFEN UTRECHTSE HEUVELRUG

Eén van de hoofdthema's in het Programma Economische Ontwikkeling is het behoud en versterking van levendige centrum op commercieel en sociaal gebied. Om deze reden is per dorp een retailparagraaf opgesteld. Maarn en Maarsbergen worden in de retailparagrafen in één adem genoemd, waarbij de voorzieningen in Maarn ook voor Maarsbergen gelden. Dit komt door het zeer beperkte aanbod in winkels en horeca in Maarsbergen en daarmee het gedeelde gebruik van de voorzieningen in Maarn.

In het algemeen moet er in de toekomst aandacht zijn voor:

- Comfort en kwaliteit van de openbare ruimte;
- Een goede toegankelijkheid met de fiets en te voet;
- Een mix aan voorzieningen, met horeca als belangrijke factor in het stimuleren van de ontmoetingsfunctie van het centrum;
- Het toevoegen van maatschappelijke functies als publiekstrekkers en voor levendigheid;
- Goede communicatie en zichtbaarheid, zowel tussen ondernemers onderling als naar bezoekers toe;
- Herinvulling van leegstaand vastgoed, eventueel met de gemeente als gesprekspartner.

BELEIDSVISIE HORECA EN TERRASSEN GEMEENTE UTRECHTSE HEUVELRUG

Met de realisatie van de onderdoorgangen en het transformeren van het dorpshart van Maarsbergen ontstaat ruimte voor nieuwe horeca. Hier wordt volgend jaar een haalbaarheidsonderzoek voor gedaan. Dit kan er mede voor zorgen dat het dorpshart een levendige ontmoetingsplek wordt. Binnen de Gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn de drie belangrijkste leefstijlen:

- De inzichtzoeker: klassiek lunchen of dineren in een historische omgeving.
- De Stijlzoeker: luxe gerechten met opties voor private dining en VIP.
- De Rustzoeker: lokaal, ambachtelijk eten dat het verhaal van de streek vertelt, op een kleinschalige en rustige plek.

Inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer terrassen. Dit past bij de visie van een levendig Dorpshart van Maarsbergen - een dorp wat momenteel al relatief weinig horeca kent.

CONCLUSIES

- Voor Maarsbergen - een dorp met weinig voorzieningen - is de **kwaliteit van de openbare ruimte** van groot belang voor de levendigheid van het dorpshart.
- De **toevoeging van maatschappelijke functies** kunnen de levendigheid van het dorpshart vergroten.
- Nieuwe horeca met **terrassen** levert een sterke bijdrage aan een levendig dorpshart, en wordt daarom aangemoedigd, met een focus op voorzieningen die primair gericht zijn op de eigen inwoners.

PARTICIPATIE

De afgelopen jaren is er uitvoerig geparticipeerd met bewoners en stakeholders van Maarsbergen over de toekomst van het dorp. Het centrum kan niet zonder haar inwoners en ondernemers. De opgehaalde informatie en ideeën vormen dan ook een belangrijk uitgangspunt voor de centrumvisie.

OMGEVINGSVISIE

De Omgevingsvisie welke eerder is toegelicht is het resultaat van een uitgebreid participatietraject. Inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen zijn steeds betrokken geweest om mee te praten. In 2021 is er een dorpsgerichte uitwerking gemaakt voor Maarsbergen. Hierbij hebben inwoners meegedacht over de specifieke uitwerking van de Omgevingsvisie voor Maarsbergen. Belangrijke uitgangspunten die hieruit kwamen waren:

- Een kwalitatief hoogstaande leefomgeving;
- Een toekomstgerichte houding;
- Zorgen voor een vitaal dorp.

TOEKOMSTVISIE

Bij het opstellen van de toekomstvisie van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug is de gemeente onder andere in gesprek gegaan met inwoners, ondernemers en organisaties uit Maarsbergen om antwoord te kunnen geven op de vraag: “Wat is ervoor nodig om de dorpen in de toekomst (2040) vitaal, toekomstbestendig en aantrekkelijk te houden?”.

De belangrijkste conclusies uit de enquête en online dialoogsessie die onder andere hiervoor zijn georganiseerd, zijn:

- Er zijn zorgen over het lage voorzieningenniveau;
- Inwoners zien een nieuw hart voor Maarsbergen voor zich, met bijvoorbeeld horeca en winkels, al dan niet gecombineerd met levensloopbestendige woningen;
- Er wordt veel waarde gehecht aan groen in het centrum. Ontharden en vergroenen wordt gezien als kans voor een beter leefklimaat;
- De ruimte rond de (ondertunnelde) spoorwegovergang wordt als onveilig ervaren;
- De tankstations aan de noordzijde van het dorp worden gezien als een doorn in het oog;
- Er is een wens voor extra invulling aan ontmoetingsplekken, zoals schaaktafels in de buitenruimte.

SPOORONDERDOORGANGEN

Voor de spooronderdoorgangen met het verleggen van de N226 zijn een Esthetisch Programma van Eisen (2021) en een Beplantingsplan (2021) gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van de wensen, eisen en ideeën van betrokkenen. Hiervoor zijn webinars en digitale inloopbijeenkomsten geweest. De belangrijkste conclusies uit deze momenten zijn:

- Er ligt een sterke wens om de carpoolplaats op te knappen en te vergroenen;
- Er is veel aandacht voor biodiversiteit en “bruikbare” natuur, met bijvoorbeeld pluk-bermen van (voornamelijk) inheemse planten, gecombineerd met insectenhôtels en natuureducatie.

DORPSRAAD

Maarsbergen heeft een actieve dorpsraad. Met deze dorpsraad is een bijeenkomst georganiseerd over de herinrichting van het dorpsplein en de aftrap van de centrumvisie. Aandachtspunten uit deze bijeenkomst zijn:

- Een wens voor een meer gemêleerde dorpskern (mix van wonen / winkels / gastronomie);
- Er is een kans voor meer samenhang tussen het plein en het kerkplein ;
- Sluipverkeer op de Haarweg moet worden tegengegaan;
- Aandacht voor parkeervoorzieningen;
- De inrichting moet duurzaam en klimaatadaptief worden, en uitnodigen voor ontmoeting;
- Het centrum moet een groene, dorpse uitstraling krijgen.

De dorpsraad heeft ook zelf nagedacht over een mogelijke inrichting van het dorpshart, in het “Project Dorpsplein Maarsbergen”. Dit project is een samenwerkingsverband tussen onder meer de gemeente, de Dorpskerk, een aantal vastgoed-eigenaren en belangenorganisaties zoals VBMM, MMN, Vrienden van de Dorpskerk en uiteraard de Dorpsraad zelf. Hiervoor is een programma van wensen opgesteld, welke is uitgewerkt in een AI-impressie (zie hiernaast).



VERKEERSENQUETE

Met het oog op de ontwikkeling van de centrumvisie is begin 2025 vanuit de dorpsraad een verkeersenquête gehouden onder de bewoners van Maarsbergen. De enquête richtte zich vooral op de overlast op de Haarweg. De belangrijkste bevindingen uit de enquête zijn:

- Bewoners ervaren aanzienlijke overlast door te snel rijdende auto's en bestelbusjes en vrachtwagens die het inrijverbod op de Haarweg negeren. Dit zorgt voor geluidsoverlast en onveilige situaties voor fietsers en voetgangers.
- Te hoge snelheden vormen een probleem in het gehele dorp, zowel op de Woudenbergseweg als op andere kleinere wegen.
- Er ontstaan regelmatig files in de spitsuren.

CONCLUSIES

- Uit de verschillende participatie-momenten komen enkele onderwerpen steeds terug. Deze onderwerpen moeten een plek krijgen binnen de centrumvisie:
 - Het voorzieningenniveau verhogen - mix van wonen, winkels en horeca in het dorpshart;
 - Het dorpshart moet groen en dorps worden ontworpen, met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie;
 - Sociaal onveilige plekken moeten worden verbeterd (carpoolplaats, ondertunnelde spoorwegovergang, tankstations).
 - De verkeerssituatie en het rijgedrag in het dorp vragen om verbetering. Naar aanleiding van de ondertunneling wordt het dorpshart autoluw.

OMGEVING

MAARSBERGEN

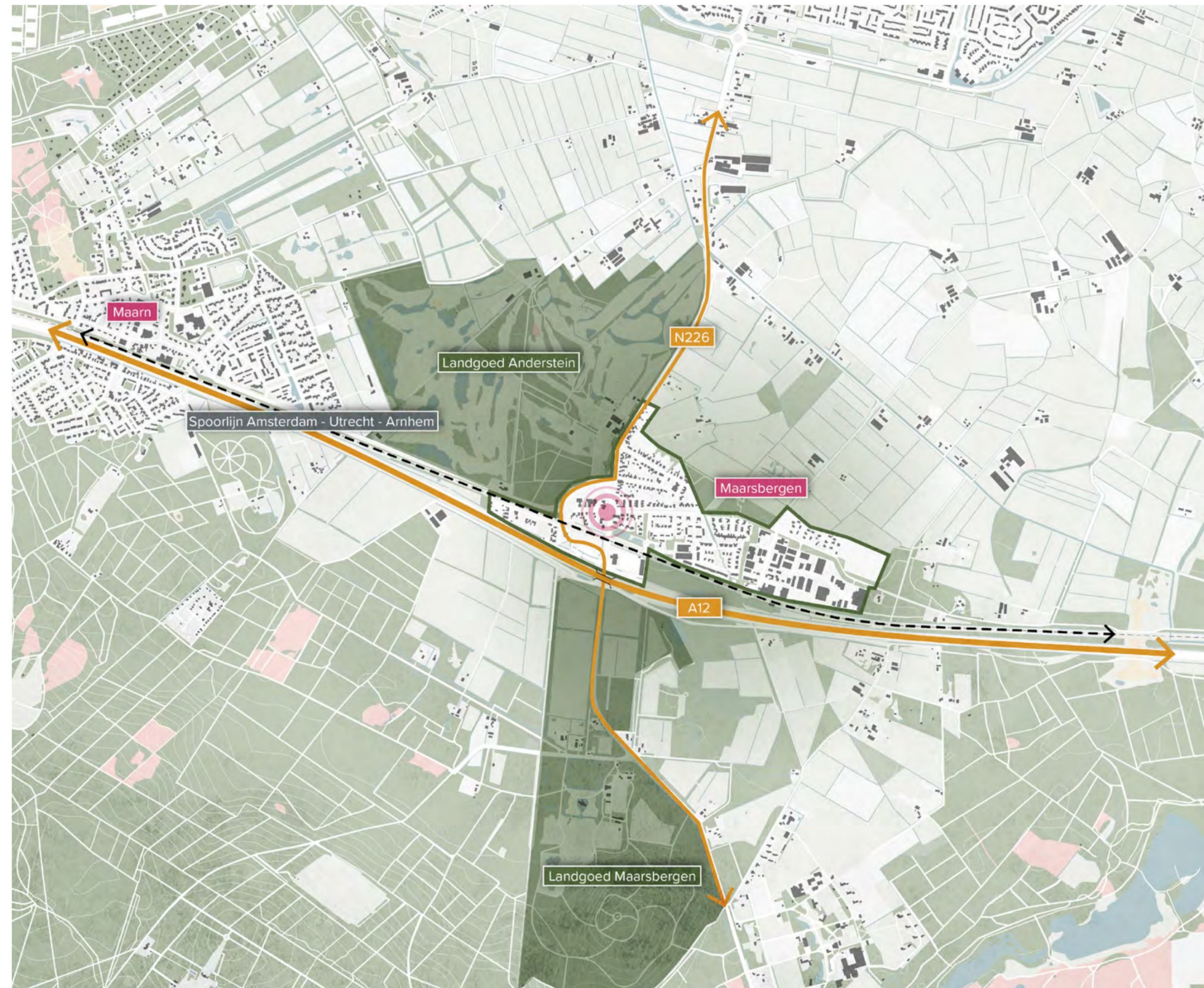
Maarsbergen is een dorp met een rijke geschiedenis, gelegen op een dekzandrug aan de noordzijde van de heuvelrug op de overgang naar de Gelderse Vallei. De ontwikkeling van Maarsbergen is sinds het stichten van het dorp al direct verbonden met de spoorlijn.

Ten zuiden van de spoorlijn ligt het bosrijke Landgoed Maarsbergen, met meerdere (groene) historische lijnen/lanen die nog sterk herkenbaar in het landschap zijn.

Direct ten westen van het dorp ligt Landgoed Anderstein, met verschillende gerestaureerde historische gebouwen, en een groot golfterrein.

Door de ontstaansgeschiedenis van Maarsbergen en de positie heeft het dorp een authentiek, dorps, maar vooral ook sterk groen karakter. Het dorp zelf heeft een relatief laag voorzieningenniveau, maar wel veel mogelijkheden voor (buiten-/natuur)recreatie.

Momenteel wordt de spoorwegovergang bij Maarsbergen ondertunneld, waardoor de aansluiting van de N226 op de A12 buiten het dorpscentrum om komt te liggen. Dit zorgt ervoor dat het centrum van Maarsbergen een autoluw gebied wordt, wat kansen biedt voor het creëren van een levendig en karakteristiek dorpshart.



EEN KARAKTERISTIEK DORPSHART

Het centrum van Maarsbergen bevat een aantal verschillende functies die herkenbaar zijn voor een klein dorpshart. Deze functies (winkelpanden, kleinschalige bedrijven, de kerk met ontmoetingsplek Het Gebouwtje en de Grote Bloemheuvel) vormen de centrale ruimte die het nieuwe dorpshart van Maarsbergen kan gaan worden. De bebouwing die hier te vinden is heeft veelal een historisch karakter en sluit daarmee sterk aan op de kwaliteiten die het dorpshart van Maarsbergen kan gaan bieden als herkenbaar en karakteristiek dorpshart. Functies die hierin zouden passen maar op dit moment nog ontbreken zijn bijvoorbeeld kleinschalige zorg, maar ook een kleinschalige horecavoorziening zouden hier in de toekomst passen. In de perifere randen van het dorp zijn functies te vinden die een groter ruimtebeslag vragen of op een logische manier aansluiten op de bestaande (grootschalige) infrastructuur. Zo wordt de zuidrand van het dorp in beeld gedomineerd door parkeerplaatsen en (tijdelijke) carpoollocatie, een hotel en een wegrestaurant. Terwijl de noord-entree van het dorp aan twee zijdes begeleid wordt door tankstations. De woon-/werkgebieden met bedrijvigheid bieden kansen voor inbreiding en nieuwe woonlocaties.

CONCLUSIES

- Er liggen veel kansen voor het creëren van een **levendig en karakteristiek dorpshart** in Maarsbergen. Hiervoor ontbreken nog **functies** zoals zorg, wonen en kleinschalige horeca. In een ruimtelijke samenhang.
- De **entrees** van het dorp zijn amorf en onaantrekkelijk. Er liggen kansen om deze te ontwikkelen tot poorten van Maarsbergen.



BEREIKBAARHEID AUTOVERKEER

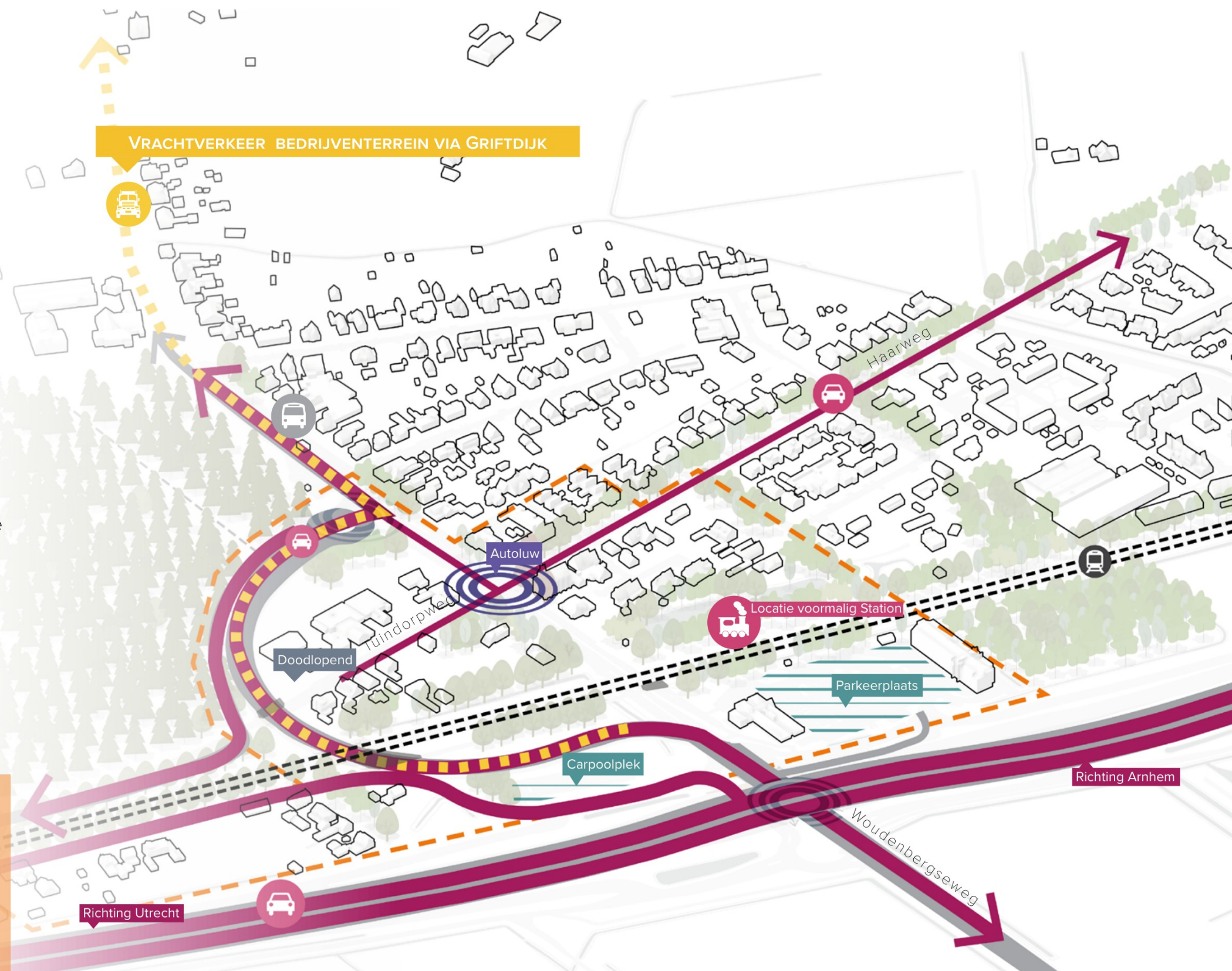
Direct ten zuiden van Maarsbergen ligt de A12. Deze vormt samen met de spoorlijn Utrecht - Arnhem en de parkeervoorzieningen een dominante infrastructuur met grote ruimtelijke impact. Van 1845 - 1972 heeft nabij het centrum station Maarsbergen bestaan. Het oude stationsgebouw is inmiddels gesloopt.

Oorspronkelijk liep de N226 dwars door het centrum van Maarsbergen heen. Deze weg verbindt de A12 met onder andere Amersfoort in het noorden en Leersum in het zuiden. Dit maakt dat dit een zeer drukke verbinding is. Met het ondertunnelen van de spoorlijn wordt dit verkeer om het centrum heen geleid, en wordt het dorpscentrum autoluw, waarbij sluipverkeer wordt tegengegaan. De Haarweg en de Tuindorpweg vormen belangrijke oost-westroutes door het dorp, zowel voor fietsers als voor gemotoriseerd verkeer. Deze wegen zijn ontstaan uit historische structuren die het dorp ontsluiten. De geplande ondertunneling voor zowel auto's als fietsers vanuit het zuiden sluit aan op deze ontwikkelingslijn, waarbij het (recreatieve) fietsverkeer en het autoverkeer letterlijk van elkaar worden gescheiden.

Vrachtverkeer dat vanaf de A12 richting bedrijventerrein Maarsbergen rijdt, maakt nu al gebruik van de noordelijke ontsluitingsroute buitenom het dorp. Dit blijft ook in de nieuwe situatie een belangrijk uitgangspunt.

CONCLUSIES

- Door het vrachtverkeer en het grootste deel van het autoverkeer om het Dorpshart heen te leiden kan deze **autoluw** worden ingericht.
- De zuidzijde van het dorp wordt gedomineerd door grootschalige infrastructuur, er liggen kansen om dit een meer prettige plek te maken.



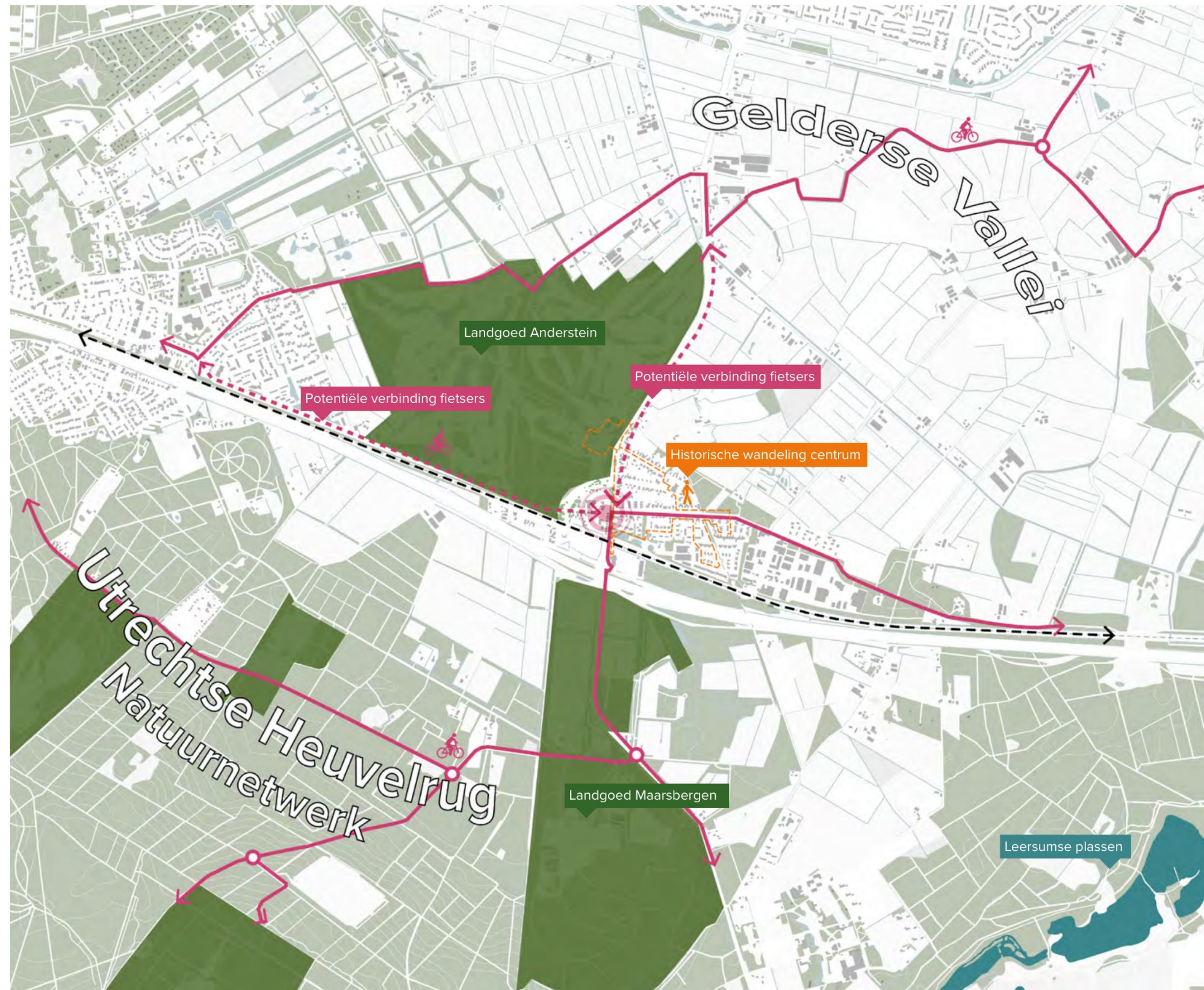
RECREATIE

Maarsbergen is omringd door natuur en landgoederen, met landgoed Anderstein in het noord-westen en landgoed Maarsbergen in het zuiden. Er loopt een recreatieve fietsroute door het dorp heen, welke in het zuiden de Utrechtse Heuvelrug doorkruist. Op een kwartier fietsen van het dorpscentrum liggen De Leersumse Plassen, met verschillende wandelroutes eromheen. Door het centrum van Maarsbergen loopt een historische wandelroute. Deze leidt langs alle bestaande en verdwenen historische herkenningspunten van het dorp.

Met het verleggen van de N226 ontstaat er een kans voor het opwaarderen en verbinden van recreatieve fietsroutes. Voor recreanten wordt dit het gezicht van Maarsbergen. Terwijl het nieuwe dorpshart (nu gedomineerd door autoverkeer) een logische aanlandplek kan worden voor recreanten.

CONCLUSIES

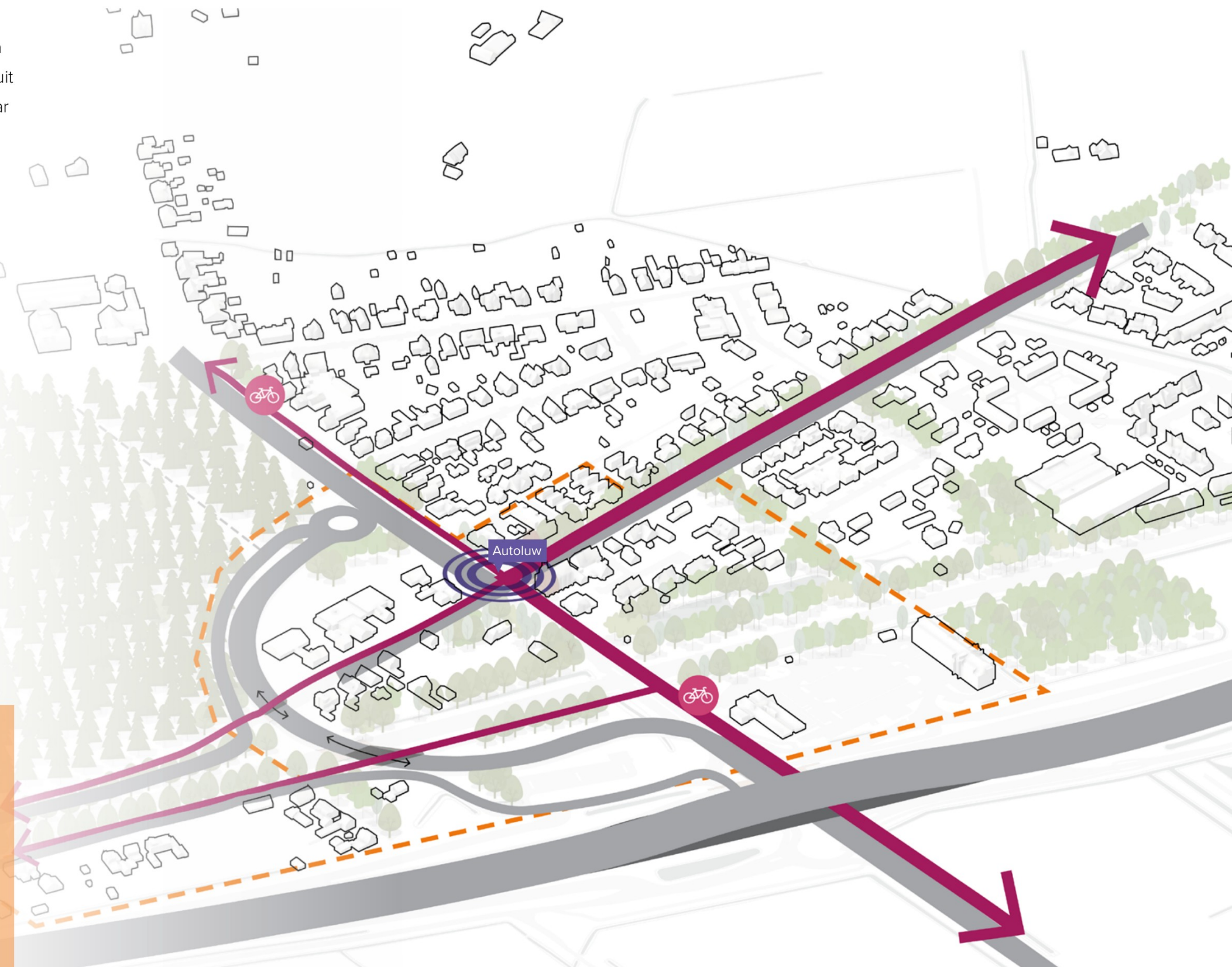
- Maarsbergen vormt de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei. Met de ondertunneling kan Maarsbergen zelf onderdeel worden van een **recreatieve route** die deze overgang sterk beleefbaar maakt.
- De zuidzijde van het dorp kan een **opstapplek** worden voor recreanten: de auto kan hier worden ingewisseld voor de fiets om het landschap en de landgoederen te beleven.
- Het Dorpshart heeft behoefte aan **voorzieningen** zoals kleinschalige horeca om de recreanten aan het dorp te binden.



BEREIKBAARHEID FIETS

Door de onderdoorgang van de N226 krijgt de fietser een eigen ruimte. Zowel over de oost-west-verbinding als vanuit zuidelijke richting ontstaan er op deze manier entrees waar je als fietser/ wandelaar het dorp betreedt.

Omdat autoverkeer op deze locaties een ondergeschikte rol krijgt, ontstaat in het dorpshart een rustige plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten of even kunnen pauzeren.



CONCLUSIES

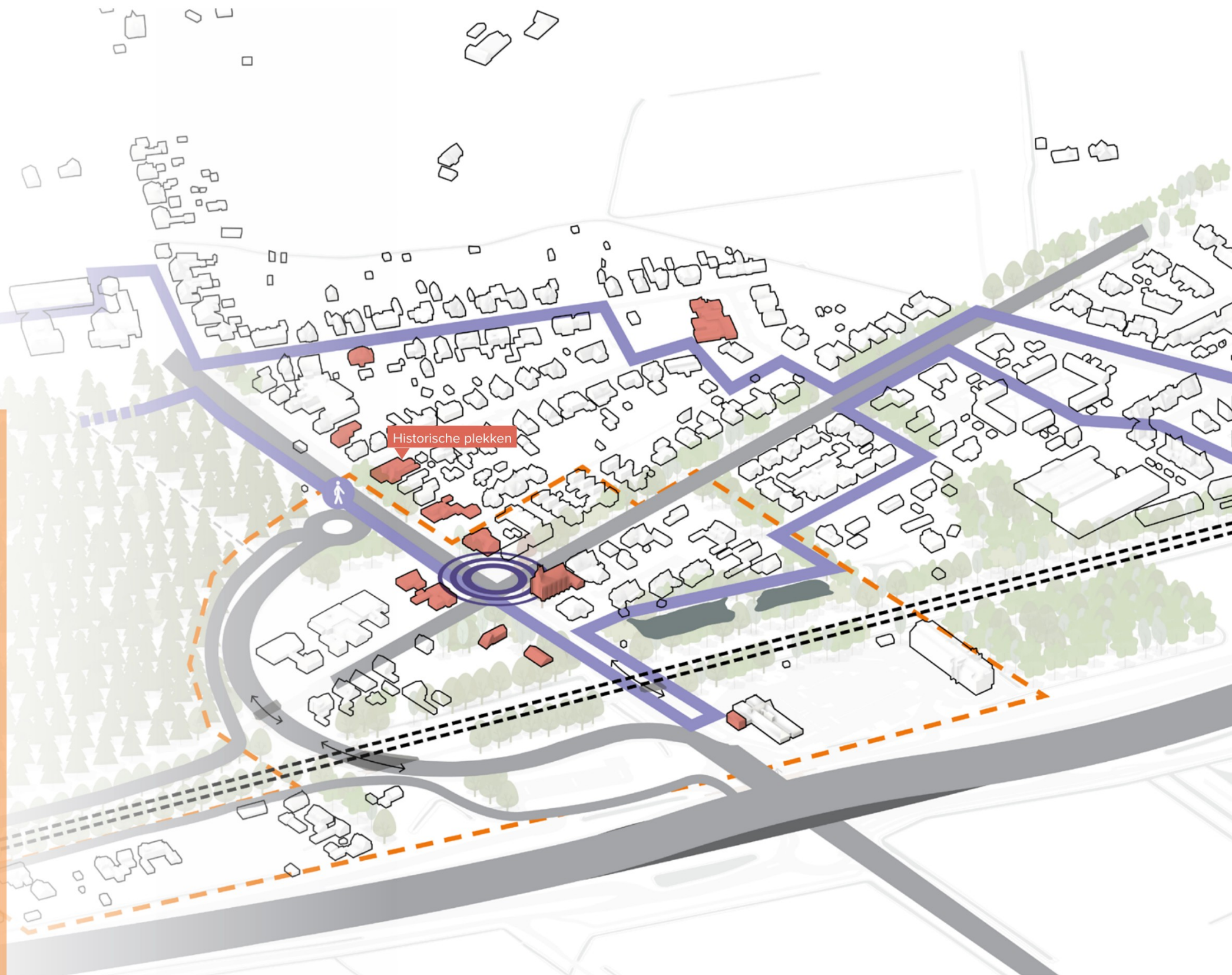
- Het dorpshart en de zuidelijke entree van Maarsbergen worden **primair ingericht voor langzaam verkeer**.
- De onderdoorgang voor fietsers moet **sociaal veilig** worden ontworpen en bijdragen aan een herkenbare en uitnodigende poort van Maarsbergen.

HISTORISCHE WANDELROUTE

Voor de wandelaar is er binnen het dorp voldoende ruimte om zich prettig te kunnen verplaatsen (de wegprofielen zijn ruim opgezet en groen). In de huidige indeling van het dorpshart heeft autoverkeer nog de grootste rol. Op deze plek is het dan ook lastig om over te steken en is er op enkele plekken geen trottoir aanwezig. Met de nieuwe ontwikkelingen zou hier in het centrum een sterke verbetering in gemaakt kunnen worden. Door het dorp loopt een historische wandelroute die men langs verschillende gebouwen en landschappelijke elementen leidt.

CONCLUSIES

- De bestaande historische wandelroute kan met de ontwikkelingen in en rond het Dorpshart **meer ruimte en kwaliteit** krijgen.
- Door de historische gebouwen en landschappelijke elementen sterker zichtbaar en beleefbaar te maken wordt de route meer **kenmerkend** voor Maarsbergen;
- Door het autoluwe deel van de Woudenbergseweg primair in te richten voor **langzaam verkeer** krijgen wandelaars meer de ruimte;
- Om de wandelroute door te laten lopen onder de nieuwe onderdoorgang moet deze zo ingericht worden dat het een **aantrekkelijke en sociaal veilige plek** is. Denk hierbij aan verlichting, en elementen uit de historie die terugkomen op bijvoorbeeld de wanden van de tunnelbak.



GROENSTRUCTUUR

In en rondom Maarsbergen ligt een grote en robuuste groenstructuur. Een groot deel hiervan bestaat uit Natuurnetwerk Nederland. Onder andere de Utrechtse Heuvelrug ten zuiden van het dorp is een kenmerkend natuurgebied op een steenworp afstand van Maarsbergen. Op de Veluwe na is dit natuurgebied het grootste bosgebied van Nederland. Aan de westzijde van het dorp ligt Landgoed Anderstein. Recentelijk is hier een historisch laantje teruggebracht, te zien als stippellijn op de kaart hiernaast. De Haarweg is een historische groene laan, met beeldbepalende bomenrijen aan beide zijden van de weg, welke aansluit op een ander deel van Natuurnetwerk Nederland.

In het centrum van het dorp staan twee rode beuken op het plein voor de kerk. Deze bepalen, samen met de kerk zelf, voor een groot deel het beeld van het centrum en zijn aangemerkt als monumentale bomen. Met de ondertunneling van het spoor is een ontwerp gemaakt voor de (her)inrichting van de straten in en rond het centrum. Onderdeel hiervan is het (her)aanplanten van de laan richting landgoed Maarsbergen.

CONCLUSIES

- De landgoederen kunnen aan elkaar gekoppeld worden door het herstellen van de laanstructuur welke door het centrum van Maarsbergen heeft gelopen.
- Het groene beeld van de laan van de Haarweg kan worden doorgetrokken over de Tuindorpweg, waarmee deze sterker onderdeel wordt van het dorpshart.



EXTERNE VEILIGHEID

Dwars door het centrum van Maarsbergen loopt een brandstofleiding (kerosine) van defensie. Deze is reeds in beeld gebracht voor de ondertunneling van het spoor en ligt op vrij grote diepte.

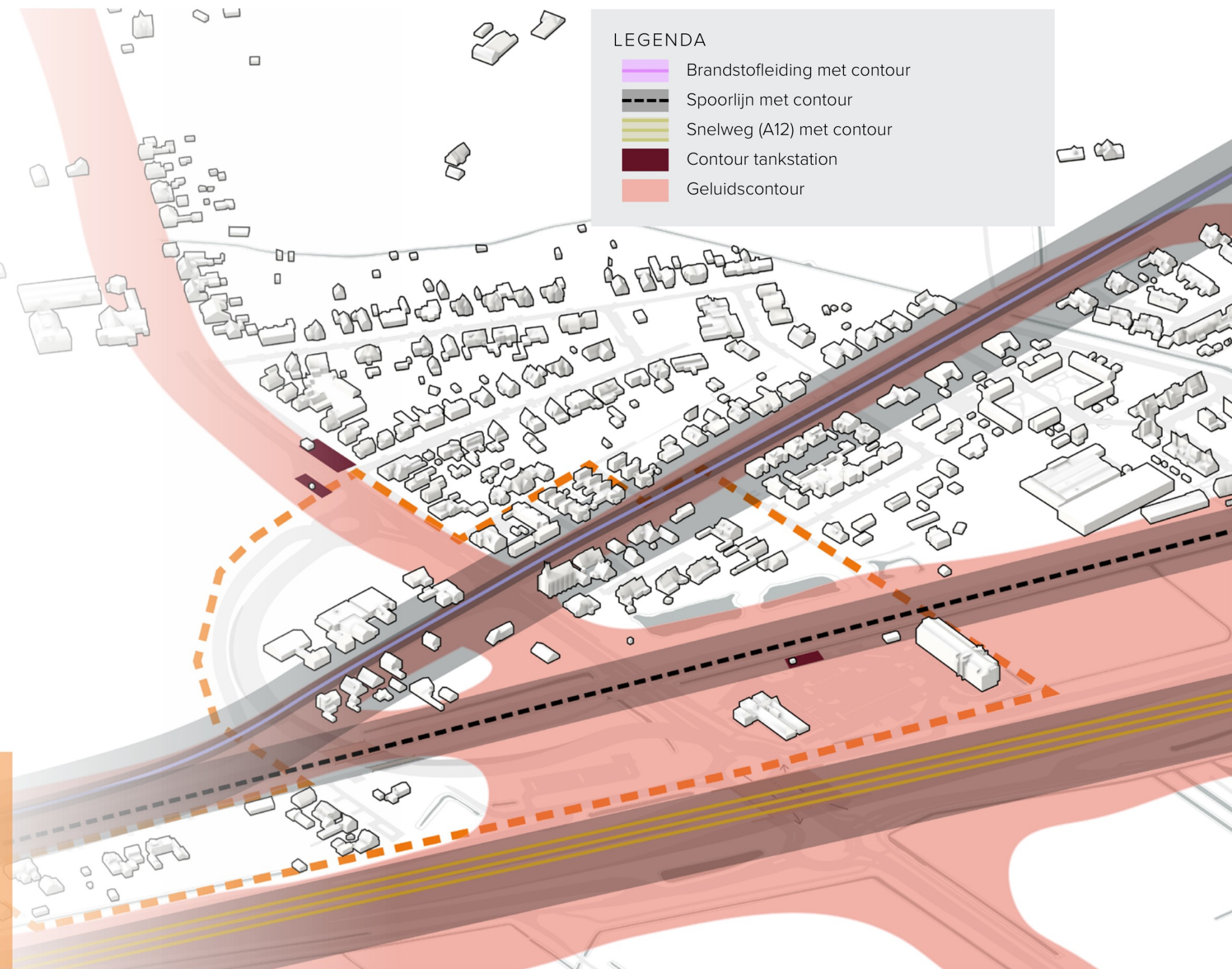
Zowel de A12 als de spoorlijn Amsterdam-Utrecht-Arnhem zijn verkeersaders waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, hier is een veiligheidscontour aan gekoppeld.

Aan de noordrand van het dorp bevinden zich twee tankstations tegenover elkaar. Deze hebben geen LPG tank en daarom geen veiligheidscontour. Er zijn wel milieucontouren voor deze locaties.

Verder is het van belang om de geluidscontouren van de bestaande infrastructuur en die van de nieuwe ondertunneling aan de westrand van het centrum te onderzoeken voor toekomstige ontwikkelingen (wonen/zorg).

CONCLUSIES

- De externe veiligheid stelt eisen aan ontwikkelingen langs het spoor, de snelweg en de Haarweg - Tuindorppweg. Hier moet in de ontwikkeling van het centrum rekening mee gehouden worden.



SOCIALE VEILIGHEID

Met de realisatie van de nieuwe spooronderdoorgang van de N226 ontstaan verschillende onderdoorgangen die de entree tot Maarsbergen gaan vormen. Het is belangrijk dat deze tunnels sociaal veilige plekken worden, waar inwoners en recreanten direct het dorpse karakter van Maarsbergen kunnen ervaren. De spooronderdoorgang voor langzaam verkeer aan de Woudenbergseweg is een van de entrees waar dit dorpse gevoel begint; hieraan moet nadrukkelijk aandacht worden besteed.

Het 'ommetje' langs de kolken, de carpoolplek en de parkeerplaats achter de voormalige La Place worden momenteel ervaren als sociaal onveilige plekken. Door te werken met groen, verlichting en eventueel een nieuwe invulling van de openbare ruimte kunnen bijdragen aan het verbeteren van de sociale veiligheid en de sociale controle.

CONCLUSIES

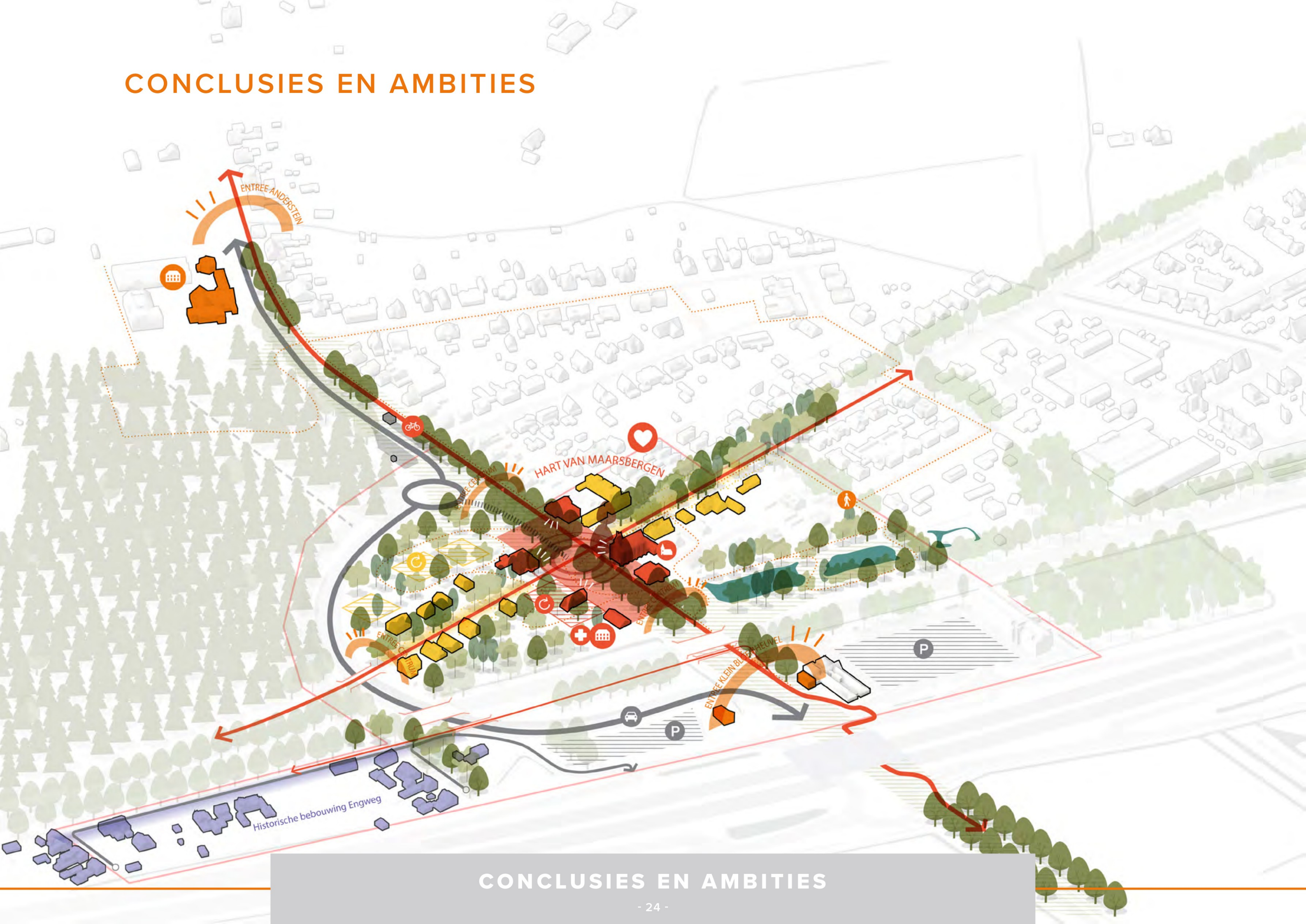
- Er moet bijzondere aandacht besteed worden aan de inrichting van de onderdoorgang voor fietsers en voetgangers.
- De verkeerszone aan de zuidzijde van het dorp moet een invulling krijgen die gericht is op het verbeteren van de sociale veiligheid.



(boven) Leegstand, beperkte verlichting en beslotenheid door dichte groenstroken kunnen leiden tot een gevoel van onveiligheid op het parkeerterrein voor de voormalige La Place. (onder) Afgesloten achterzides, beperkte sociale controle en onverlichte paden langs de kolken.



CONCLUSIES EN AMBITIES



CONCLUSIES EN AMBITIES

DORPSHART ACTIVEREN

In het dorpshart van Maarsbergen is het prettig te verblijven en elkaar te ontmoeten. De aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen zoals winkels en horeca brengen inwoners dicht bij elkaar, en geven recreanten een plek om uit te rusten. Het dorpshart is autoluw, en aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers. De rijke (cultuur)historie van Maarsbergen is zichtbaar en beleefbaar, zowel in bebouwing als in groen. Er is ruimte voor klimaatadaptief en biodivers groen. Dit zorgt niet alleen voor een mooi beeld, maar ook voor een prettig klimaat, zelfs in hete periodes.

DORPSENTREE ACCENTUEREN

Voor automobilisten is de rotonde Woudenbergseweg-Haarweg de belangrijkste entree van het dorp. Dit is het visitekaartje van Maarsbergen. Al vanaf de A12 rijd je langs groene, klimaatadaptieve en veilige (parkeer)plekken. Aan de linkerhand begrenst een aarden wal de historische groenstructuur van Landgoed Anderstein. **De rotonde zelf heeft een kunstwerk** wat refereert naar Maarsbergen: een duidelijk en mooi welkom. De historische laan die is teruggebracht in de Woudenbergseweg begeleidt het zicht richting het autoluwe dorpshart. Door al het groen vallen de tankstations minder in het oog.

Op de fiets kom je vanaf Maarn of de Utrechtse Heuvelrug het autoluwe dorpshart binnen. De **spooronderdoorgang** is goed verlicht en op de wanden refereert **een kunstwerk** naar de geschiedenis van Maarsbergen, met haar landgoederen en het vroegere station. Vanuit de spooronderdoorgang bereik je het karakteristieke dorpshart, met historische bebouwing en -bomen. Hier kan men elkaar ontmoeten en sluiten de functies van de omringende bebouwing aan bij een dorpscentrum.

KANSSEN VOOR INBREIDING

De Tuindorppweg zal in de toekomst een sterker onderdeel worden van Maarsbergen. Kleinschalige voorzieningen en woningen versterken elkaar en het dorpshart. Nieuwe bebouwing heeft de mogelijkheid om de entree van Maarsbergen te accentueren en de statigheid van de Haarweg door te zetten over de tuindorppweg. Het geheel is levendig en gezellig, passend bij het dorpse karakter van Maarsbergen.

EEN ECOLOGISCH DORPSHART

Het groene karakter van het centrum van Maarsbergen wordt versterkt waar mogelijk. De historische laan tussen de landgoederen wordt hersteld in het dorpshart. Het nieuwe groen wordt aangelegd met aandacht voor ecologie. Met soortkeuze wordt de biodiversiteit bevorderd en het geheel wordt klimaatadaptief en toekomstbestendig ontworpen.

CONCLUSIES EN AMBITIES

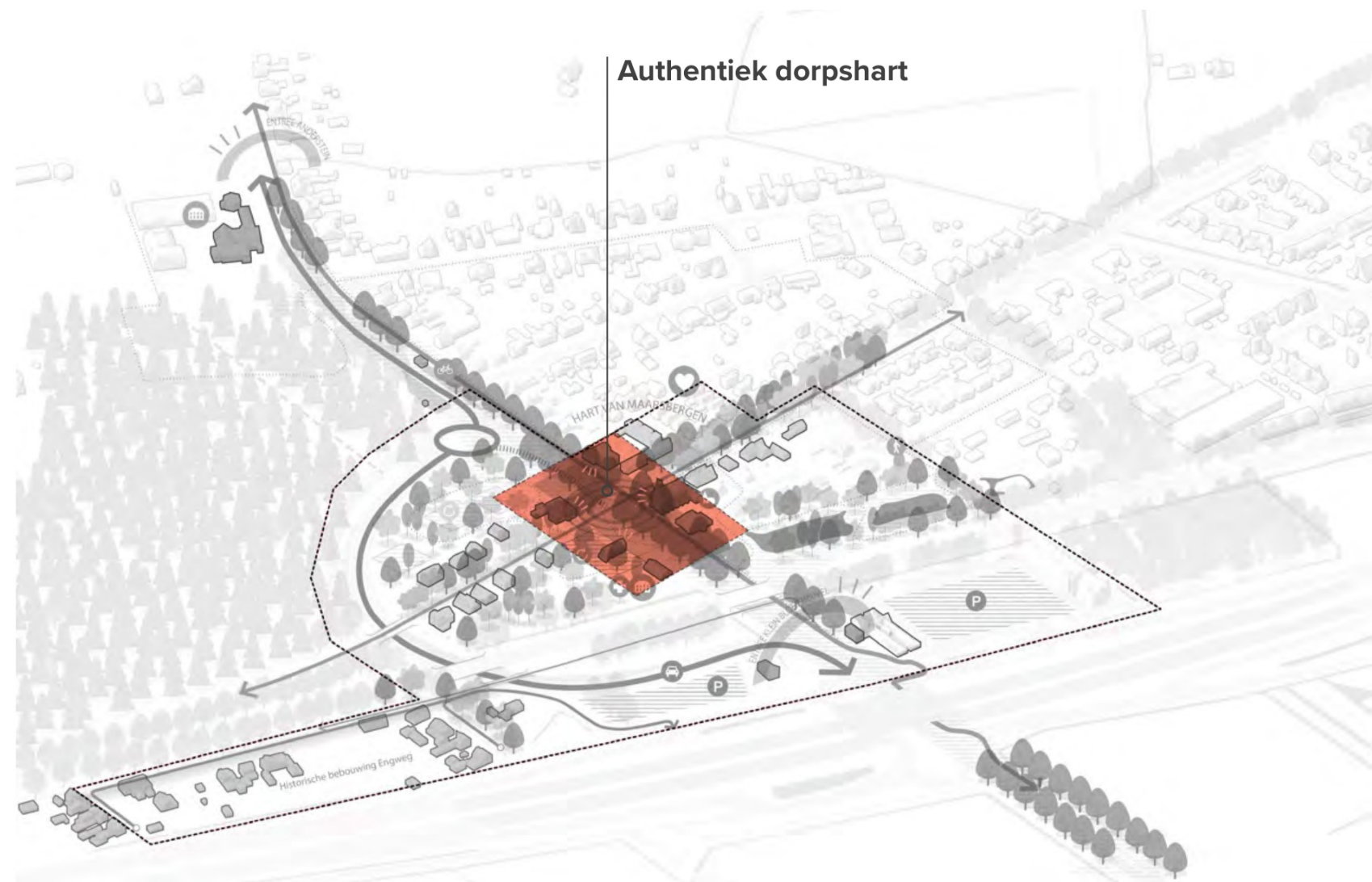
MAARSBERGSE SFEREN

Op basis van de conclusies uit beleid, participatie en de analyse van het dorp zijn zeven deelgebieden te herkennen binnen het centrumgebied welke elk hun eigen specifieke sfeer en uitgangspunten krijgen in de centrumvisie:

- 1. Authentiek dorpshart
- 2. De dorpsentrees van Maarsbergen; Poort (respectievelijk) Anderstein en de Kleine Bloemheuvel
- 3. De groene dreef
- 4. De bosrijke entree
- 5. De natuurzone
- 6. De historische dorpsrand
- 7. De verkeerszone

AUTHENTIEK DORPSHART

Het centrum van Maarsbergen, tussen de historische bebouwing en natuur in, vormt straks het nieuwe dorpshart. Het autoluwe dorpshart moet een pleinachtige sfeer en beleving krijgen, met ruimte voor recreatie en ontmoeten. Bestaande functies, zoals ontmoetingsplek Het Gebouwtje, en nieuwe functies zoals zorg, kleinschalige winkels en horeca versterken het centrumgevoel en binden recreanten aan Maarsbergen. Het wordt een groene ruimte, met voldoende zit- en speelmogelijkheden voor alle leeftijden (van wipkip tot schaaktafel).



Aan de noord- en zuidzijde van het dorp ontstaan nieuwe “poorten van Maarsbergen”. De zuidelijke poort is straks enkel voor langzaam verkeer: een echte recreatieve poort tot de Utrechtse Heuvelrug. Bijzondere aandacht gaat hier uit naar placemaking en sociale veiligheid.

DE LOMMERRIJKE LANEN

De Haarweg loopt straks visueel door in de Tuindorppweg, als groene laan primair voor langzaam verkeer. De laanstructuur wordt doorgezet naar het westen, waar een fietsbrug Maarsbergen verbindt met Maarn. Aan de Tuindorppweg liggen grote kansen voor inbreiding. Functies die het dorp versterken kunnen hier een plek krijgen, in een uitstraling passend bij het bosrijke en dorpse karakter. Denk aan een elkaar aanvullende combinatie van wonen, zorg, kleinschalige winkels en horeca.

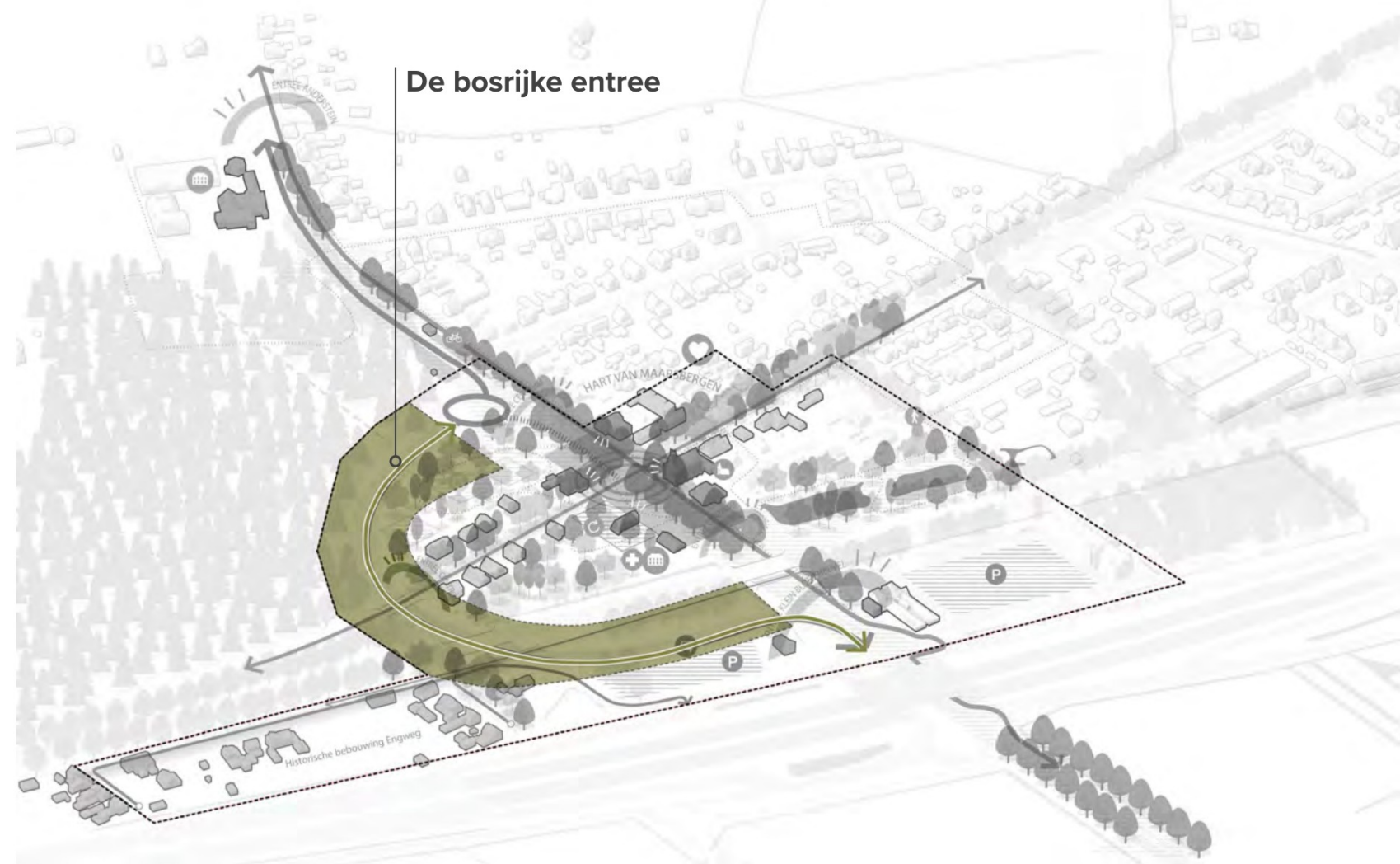


DE BOSRIJKE ENTREE

De N226 met de nieuwe onderdoorgang vormt straks de entree tot Maarsbergen voor automobilisten. Langs deze route is de bosrijke en historische sfeer van Maarsbergen goed te ervaren. De weg loopt dicht langs de aarden wal van Landgoed Anderstein, met daarachter het bosgebied. Vanaf de entree zijn de historische lijnen zichtbaar. Door langs de randen van het project nieuwe bomen aan te planten, kan een bosrijke entree verder worden ontwikkeld.

HET NATUURLIJKE OMMETJE

Aan de oostzijde van het centrum ligt een zeer groene zone, gekoppeld aan het spoor. De kolken, oorspronkelijk voor de stoomtreinen, zijn zowel historisch als ecologisch van grote waarde voor Maarsbergen. De kolken staan momenteel relatief droog, onder andere door de werkzaamheden rondom de onderdoorgangen. In de toekomst moet ervoor worden gezorgd dat er te allen tijde voldoende water in de kolken staat. De route langs de kolken kan opgewaardeerd worden tot volwaardige wandelroute door het groen. Extra aandacht voor waterkwaliteit en biodiversiteit komt deze zone ten goede.

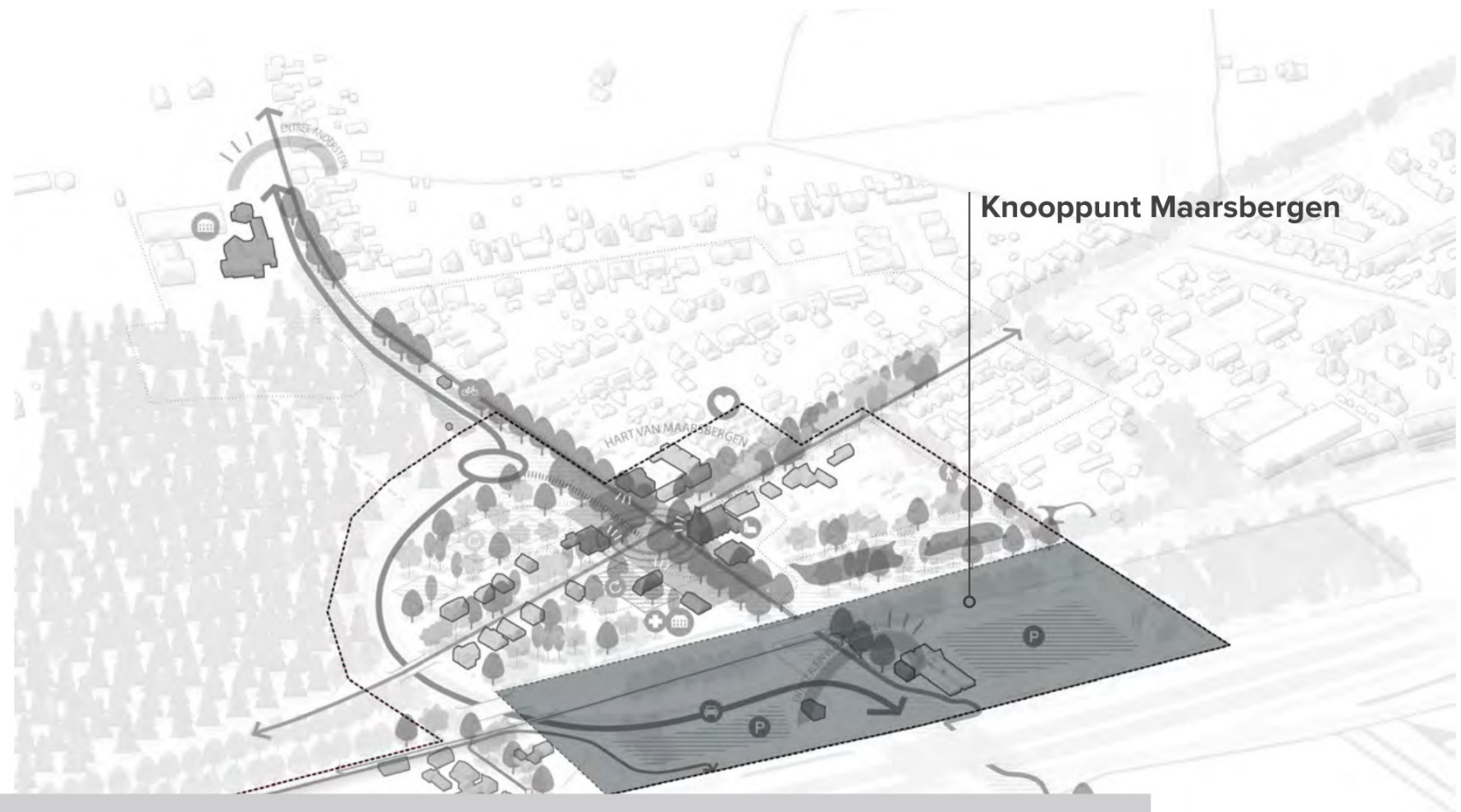
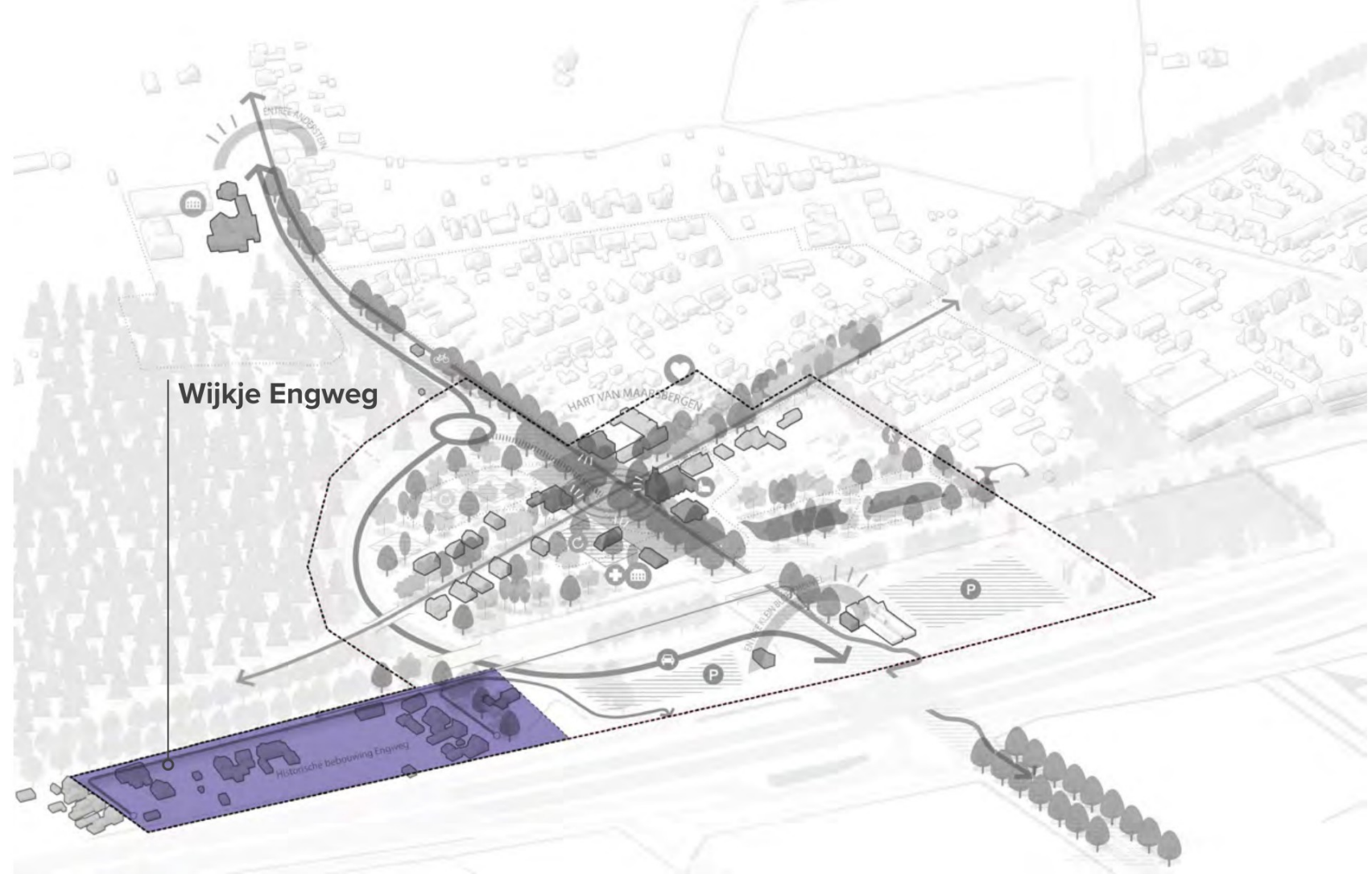


WIJKJE ENGWEГ

De westelijke dorpsrand wordt gevormd door de Engweg. De historische woningen hebben een groene en knusse uitstraling. Ondanks de nabijheid van grootschalige infrastructuur behoudt dit gebied de kleinschalige en beschutte kwaliteit van de bosrijke dorpsrand. Deze kwaliteiten moeten bewaard en waar mogelijk versterkt worden.

KNOOPPUNT MAARSBERGEN

Aan de zuidzijde van Maarsbergen komen de A12, de spoorlijn en de N226 samen in één brede verkeerszone. Gekoppeld hieraan zijn een carpoolplek en een hotel met voormalig wegrestaurant, tankstation en grote parkeerplaats. Het bundelen van verkeersfuncties is in principe iets positiefs. De verkeerszone kan een opstapplek worden voor recreanten; waar de auto wordt ingewisseld voor de fiets en de verschillende natuurgebieden en landgoederen beleefd kunnen worden. Belangrijk in deze zone is het creëren van een uitnodigend beeld en een gevoel van sociale veiligheid. Groen, verlichting en gebruik dragen hier allemaal aan bij. Wanneer De Kleine Bloemheuvel in ere wordt hersteld en de voormalige La Place een nieuwe openbare bestemming krijgt kan dit gebied meer tot leven komen. Groen en verlichting zijn hier in ontwerp een belangrijke toevoeging aan.



TITEL	Maarsbergen, ambitiedocument centrumvisie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	
STATUS	Definitief
DATUM	12 november 2025
DOCUMENTNUMMER	26472-R
PROJECTNUMMER	1068.01
PROJECTTEAM	

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl