



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

MAARSBERGEN, CENTRUMVISIE

15 DECEMBER 2025
26659-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
CONCLUSIES EN AMBITIES UIT GELDEND BELEID	7
CONCLUSIES EN AMBITIES UIT PARTICIPATIE	8
UITGANGSPUNT: ONTWERP SPOORONDERDOORGANG N226	9
MAARSBERGEN: KNOOPPUNT VOOR HISTORIE EN NATUUR	12
CENTRUMVISIE	12
VISIE PER DEELGEBIED	14
AUTHENTIEK DORPSHART	15
DE DORPSENTREE VAN MAARSBERGEN	20
DE LOMMERRIJKE LANEN	22
DE BOSRIJKE ENTREE	24
HET NATUURLIJKE OMMETJE	26
WIJKJE ENGWEG	28
KNOOPPUNT MAARSBERGEN	30
PROCES EN VOORKEURSSCENARIO	32
PARTICIPATIE	32
VOORKEURSSCENARIO	33

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

INLEIDING

In Maarsbergen is de afgelopen jaren gewerkt aan de onderdoorgang 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 dorpscentrum en bestaat al lang de wens om een aantrekkelijk dorpsplein 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. Er is een ambitiedocument opgesteld welke de ambities uit alle reeds uitgevoerde onderzoeken en participatieprocessen zijn geborgd. Dit ambitiedocument vormt de basis voor deze centrumvisie.

De ambities met bijbehorende uitgangspunten worden allereerst toegelicht in dit document. Vervolgens is de vertaalslag gemaakt naar een centrumvisie in de vorm van een plattegrond met de ambities concreet gevisualiseerd als eisen, wensen en ruimtebeslag. Per deelgebied wordt de visie toegelicht in woord en beeld. Alles bij elkaar vormt de centrumvisie handvatten voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van 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 een ambitiedocument gemaakt.

De basis voor dit ambitiedocument bestaat uit huidig beleid en de participatie die over het centrum van Maarsbergen reeds heeft plaatsgevonden. In zowel het beleid als de (bijbehorende) participatie is een verscheidenheid aan wensen, eisen en ambities benoemd. In het ambitiedocument is al deze informatie samengebracht en samengevat. Hierdoor werden overeenkomsten en verschillen inzichtelijk en kon een overkoepelende ambitie voor het centrum van Maarsbergen worden bepaald. Deze ambitie is hiernaast samengevat in drie hoofdthema's: 'dorpshart activeren', 'kansen voor inbreiding' en 'groene dorpsentree accentueren'.

Op de volgende pagina's zijn de conclusies uit beleid en participatie, zoals deze in het ambitiedocument zijn verzameld en toegelicht, kort samengevat.



DORPSHART ACTIVEREN

Het dorpshart van Maarsbergen is een **levendige** en **groene ontmoetingsplek**. **Kleinschalige winkels** en **horeca** brengen mensen samen in een **autoluw centrum** waar de **rijke historie** zichtbaar en voelbaar is.



KANSEN VOOR INBREIDING

De Tuindorpsweg wordt een **levendig** en **samenhangend** deel van Maarsbergen. Nieuwe bebouwing en voorzieningen versterken het dorpshart en markeren de **entree van het dorp** in de statige lijn van de Haarweg.



GROENE DORPSENTREE ACCENTUEREN

De N226 met de nieuwe onderdoorgang vormt straks de **groene entree** van Maarsbergen. Langs de route zijn de **bosrijke** en **historische kwaliteiten** van het dorp goed zichtbaar. De zone met de oude waterkolken wordt ontwikkeld tot onderdeel van een **aantrekkelijke wandelroute**, waar natuur, historie en biodiversiteit samenkomen in een **prettig** en **gezond leefklimaat**.

CONCLUSIES EN AMBITIES UIT GELDEND BELEID

Er is een breed scala aan beleidsstukken geanalyseerd, samengevat en bij elkaar gebracht in het ambitiedocument. De belangrijkste conclusies en uitgangspunten zijn onder te verdelen in de drie hoofd-thema's zoals deze op de vorige pagina zijn toegelicht.

Dorpshart activeren:

- De ontwikkeling van de spooronderdoorgang geeft veel kansen voor het geven van een kwaliteitsimpuls aan het dorpshart;
 - Hiermee kan de functie van het centrum als ontmoetingsplek versterkt worden om een levendig dorpshart te creëren;
 - De kwaliteit van de openbare ruimte is van groot belang voor de levendigheid van het dorpshart en moet daarom hoogwaardig zijn;
- Het kruispunt in het dorpshart ontwikkelen tot een openbare ruimte met een duidelijk dorps karakter;
- Door het dorpshart aantrekkelijk te maken voor fietsers, wandelaars en recreanten wordt de levendigheid versterkt en ontstaat betere toegang tot de naastgelegen natuur;
- Het is belangrijk dat het dorpshart karakteristiek voor Maarsbergen wordt/blijft. Op deze plaats structuren zoals de Tuindorppweg als historische route behouden.

Kansen voor inbreiding:

- De toevoeging van maatschappelijke functies in het centrum vergroten de levendigheid hiervan;
 - Gezonde, toekomstbestendige bedrijvigheid (op kleine schaal passend bij het centrum) zorgt hierbij voor economische kracht;
- Nieuwe horeca met terrassen levert een sterke bijdrage aan een levendig centrum en wordt daarom aangemoedigd;
- Belangrijk voor een vitale gemeenschap in Maarsbergen is de combinatie van goede voorzieningen, betrokken bewoners en prettig wonen voor jong en oud;
 - Er liggen kansen om, zeker aan de Tuindorppweg, deze vitaliteit te borgen en versterken door passende woningen voor jong en oud te realiseren.



Groene dorpsentree accentueren:

- De ontwikkeling van de spooronderdoorgang maakt het mogelijk om nieuwe 'poorten' van Maarsbergen te creëren;
 - Hierbij is het belangrijk dat de nieuwe onderdoorgang een hiërarchisch ondergeschikte rol krijgt binnen de omgeving;
- Er liggen kansen voor een versterking van de bestaande kasteelstructuur. De hoofdas van Kasteel Maarsbergen blijft behouden en wordt versterkt met laanbeplanting, waardoor de ruimtelijke structuur wordt versterkt;
- De weg langs Landgoed Anderstein wordt ingericht als bosroute, als groene entree van het centrum;
 - Hierbij wordt het groene karakter van Landgoed Anderstein zo min mogelijk aangetast, met een zo smal mogelijke doorsnijding van het landschap zonder restruimtes;
- In het algemeen is het belangrijk om natuurinclusief te bouwen, de biodiversiteit daar waar mogelijk te vergroten en cultuurhistorie te behouden;
 - De klimaatbestendige omgeving die hiermee wordt gecreëerd leidt tot aandacht voor duurzame energie en bereikbaarheid;
 - Deze eisen en ambities gelden voor elke ontwikkeling binnen het centrum van Maarsbergen (het met oranje stippellijn aangegeven plangebied van deze visie op pagina 4).

CONCLUSIES EN AMBITIES UIT PARTICIPATIE

- Uit de verschillende participatie-momenten komen enkele onderwerpen regelmatig naar voren. Deze onderwerpen moeten een plek krijgen binnen de centrumvisie:
 - Het voorzieningenniveau verhogen. Denk aan een 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. Denk aan de carpoolplaats, de spoor onderdoorgang en de tankstations;
 - De verkeerssituatie en het rijgedrag in het dorp vragen om verbetering.

UITGANGSPUNT: ONTWERP SPOORONDERDOORGANG N226

Het ontwerp voor de spooronderdoorgang van de N226, met bijbehorende herstructurering van het verkeer in het centrum van Maarsbergen, vormt een uitgangspunt voor deze centrumvisie. In de basis wordt dit ontwerp volledig aangehouden in de visie. Wel worden knelpunten en kansen beschreven, want er zijn locaties waar het ontwerp van de spooronderdoorgang knelt met de gewenste ambities in de centrumvisie. En, er zijn ook locaties waar ze elkaar juist kunnen versterken.

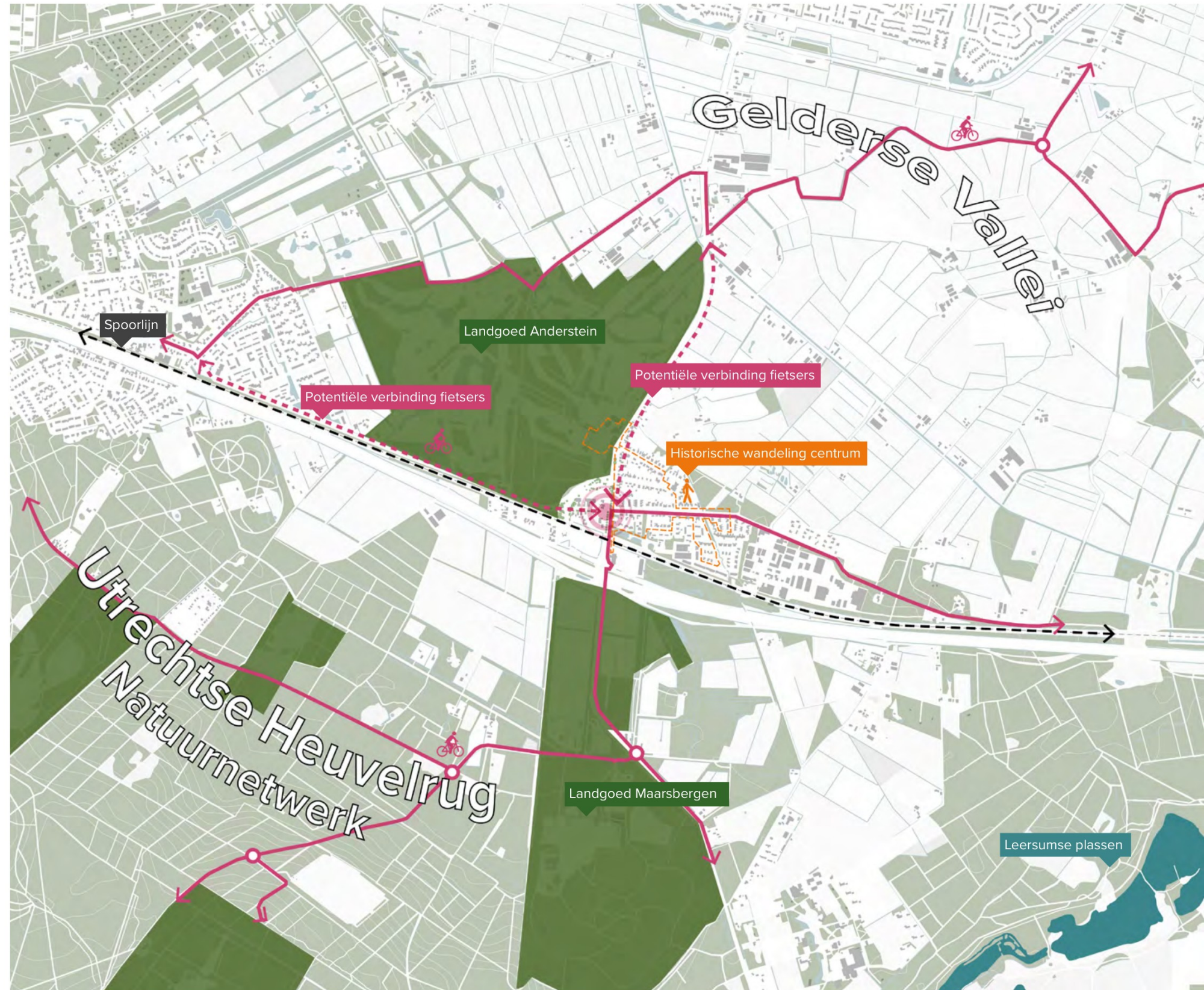


CONCLUSIES EN AMBITIES UIT ANALYSE

Er is ook een analyse gemaakt van Maarsbergen aanvullend op de opbrengst uit de participatie en het huidige beleid. Deze analyse gaat verder dan enkel de dorpskern en richt zich ook op de positie van het dorp binnen de gemeente en het omliggende landschap. Een omgeving dat ook veel mogelijkheden voor recreatie in zich heeft. Daarnaast is er specifiek ingezoomd op het dorp zelf, met aandacht voor onderwerpen als bereikbaarheid, ecologie, recreatie en veiligheid. De belangrijkste conclusies en ambities uit deze analyse zijn:

Dorpshart activeren:

- 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;
- Door het vrachtverkeer en het grootste deel van het autoverkeer om het dorpshart heen te leiden wordt het mogelijk het dorpshart autoluw in te richten;
 - Het dorpshart en de zuidelijke entree van Maarsbergen worden hiermee primair ingericht voor langzaam verkeer;
- De bestaande historische wandelroute krijgt met de ontwikkelingen in en rond het dorpshart meer ruimte en kwaliteit;
 - Door de historische gebouwen en landschappelijke elementen sterker zichtbaar en beleefbaar te maken leidt de route tot een meer eigen uitstraling voor Maarsbergen.



Kansen voor inbreiding:

- Het dorpshart heeft behoefte aan voorzieningen zoals kleinschalige horeca voor ontmoeting door eigen inwoners en het binden van recreanten aan het dorp.

Groene dorpsentree accentueren:

- Maarsbergen vormt de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar de Gelderse Vallei. Met de spooronderdoorgang kan Maarsbergen zelf onderdeel worden van een recreatieve route die deze overgang sterk beleefbaar maakt;
 - De zuidzijde van het dorp wordt hierbij een opstapplaats voor recreanten: de auto kan hier worden ingewisseld voor de fiets om het landschap en de landgoederen te beleven;
- De entrees van het dorp zijn amorf en onaantrekkelijk. Er liggen kansen om deze te ontwikkelen tot poorten van Maarsbergen;
- 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;
- De zuidzijde van het dorp wordt gedomineerd door grootschalige infrastructuur, er liggen kansen om dit een meer prettige plek te maken door de focus te leggen op verbinding en sociale veiligheid;
 - Denk hierbij aan verlichting en elementen uit de historie die terugkomen op bijvoorbeeld de wanden van de tunnelbak.



MAARSBERGEN: KNOOPPUNT VOOR HISTORIE EN NATUUR

CENTRUMVISIE



GROENE KLIMAATADAPTIEVE OPENBARE RUIMTE

Een groene openbare ruimte om een prettige en comfortabele omgeving te creëren



DORPSHART ACTIVEREN

Het dorpshart van Maarsbergen moet een prettige verblijfsplek zijn waar men elkaar kan ontmoeten



KANSEN VOOR INBREIDING

Kleinschalige voorzieningen en woningen

CENTRUMVISIE

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.

KANSEN 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.

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 nauwelijks nog op.

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.

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 daar waar mogelijk bevorderd. Het geheel wordt klimaatadaptief en toekomstbestendig ontworpen.

VISIE PER DEELGEBIED

De centrumvisie biedt concrete kansen en ambities voor de verschillende deelgebieden die eerder zijn toegelicht. In sommige gebieden is er sprake van duidelijke overlap, vooral daar waar twee of meer deelgebieden in elkaar overgaan. De relaties tussen de verschillende deelgebieden zijn minstens zo belangrijk als de specifieke uitwerkingen per deelgebied. De afbeeldingen en ambities binnen dit hoofdstuk laten dan ook meer zien dan enkel het deelgebied zelf.

Voor zowel elk deelgebied alsook het gehele centrum is een verzameling van bouwstenen gecreëerd om te werken aan een levendig, historisch en recreatief centrum voor Maarsbergen. Deze bouwstenen bieden de mogelijkheid om het centrum een impuls te geven en vormen een toetsingskader voor toekomstige plannen en initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Twee scenario's

Binnen de contouren van de centrumvisie zijn twee scenario's voor verdere uitwerking denkbaar:

- Een levendig centrum:
 - Focus op verblijven en recreëren, een dorpshart voor bewoners en bezoekers;
- Een natuurlijk centrum:
 - Focus op ecologie en klimaatadaptatie; een dorpshart voor mens en dier.

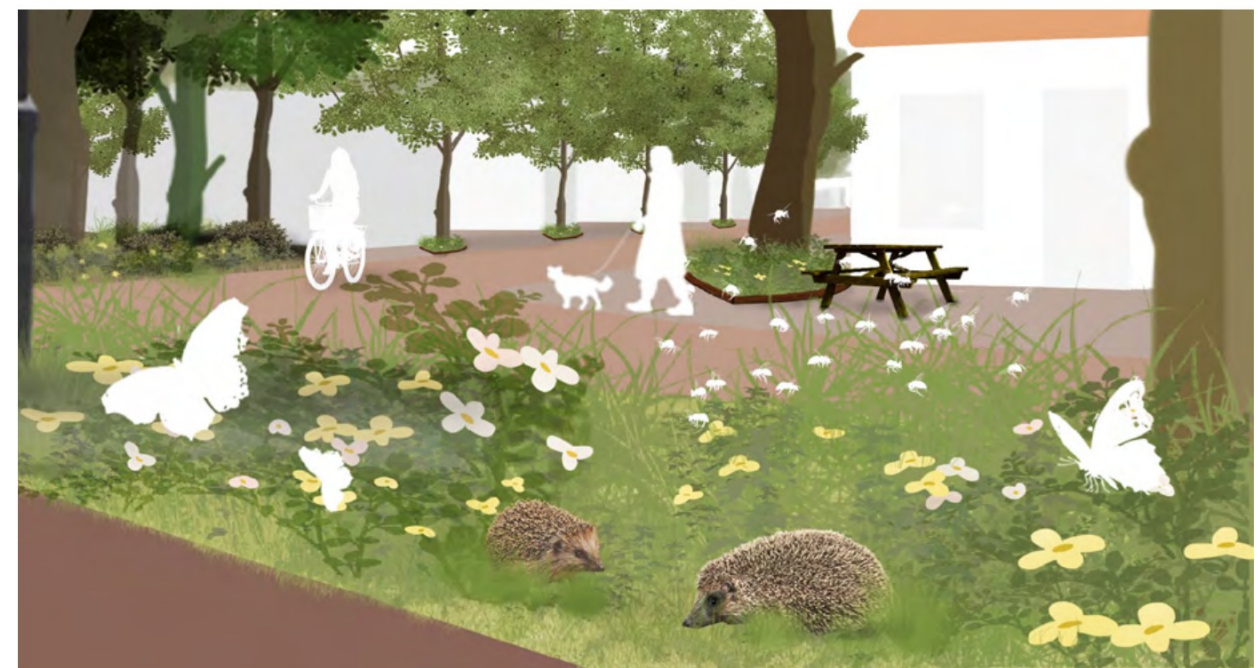
Voor elk deelgebied wordt kort toegelicht welke impact de keuze voor een van beide scenario's heeft op de sfeer en de mogelijkheden binnen dat gebied. Voor enkele deelgebieden is de uitwerking hetzelfde ongeacht het gekozen scenario. In dat geval volgt één uitwerking.



Een levendig centrum



Een natuurlijk centrum



AUTHENTIEK DORPSHART

De contouren van het dorps hart worden gevormd door de belangrijkste gebouwen: de Dorpskerk, karakteristiek woonhuis nummer 30, de Grote Bloemheuvel en de karakteristieke gebouwen van de voormalige kringloopwinkel en Wastepoint. Door deze gebouwen te voorzien van pleinachtige voorterreinen en deze onderling te verbinden met voetgangersgebieden ontstaat een samenhangend en toegankelijk dorps hart. Het centrale, autoluwe straatprofiel versterkt de herkenbare laanstructuur tussen de historische landgoederen.

Kansen voor het dorps hart

- Toevoegen van kleinschalige functies en horeca (idealiter met terras) in bestaande, karakteristieke gebouwen en/of nieuwe ontwikkelingen;
- Ruimte tussen de karakteristieke gebouwen met elkaar verbinden als pleinachtige ruimte in een eenduidige kleur en materialisatie;
- De brede groene laan als referentie naar een historische lijn terugbrengen.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Zorg ervoor dat functionele infrastructuur niet de overhand krijgt in het dorps hart, zowel in ruimtebeslag als beeld. In de inrichting moet het gevoel van een samenhangende ruimte centraal staan.
- Het creëren van samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in en rond het dorps hart is nodig. Zorg ervoor dat deze op elkaar zijn afgestemd in zowel functies als uitstraling om eenheid te borgen.



AUTHENTIEK DORPSHART: EEN LEVENDIG CENTRUM

- Toevoegen van kleinschalige functies zoals een streekwinkel en/of kleinschalige horeca;
 - Terrassen worden aangemoedigd;
- Verschillende vormen van verblijven faciliteren: bankjes als rust- en ontmoetingsplek:
 - Aanleidingen voor ontmoeting voor kinderen en volwassenen (denk hierbij aan bijvoorbeeld een schaakbord);
 - Ruimte voor kleinschalige evenementen zoals een vrijmarkt.



Sfeerbeeld dorpshart - een levendig dorpshart



CENTRUMVISIE

AUTHENTIEK DORPSHART: EEN NATUURLIJK CENTRUM

- Bij elke ontwikkeling moet aandacht zijn voor het integraal ontwerpen en realiseren van klimaatadaptief groen;
 - Bijzondere aandacht voor wateropvang en -afvoer, biodiversiteit en het tegengaan van hittestress;
- Het dorpshart wordt een plek voor mensen om in een groene, schaduwrijke omgeving elkaar te ontmoeten.



Sfeerbeeld dorpshart - een natuurlijk dorpshart



CENTRUMVISIE

DE DORPSENTREE VAN MAARSBERGEN

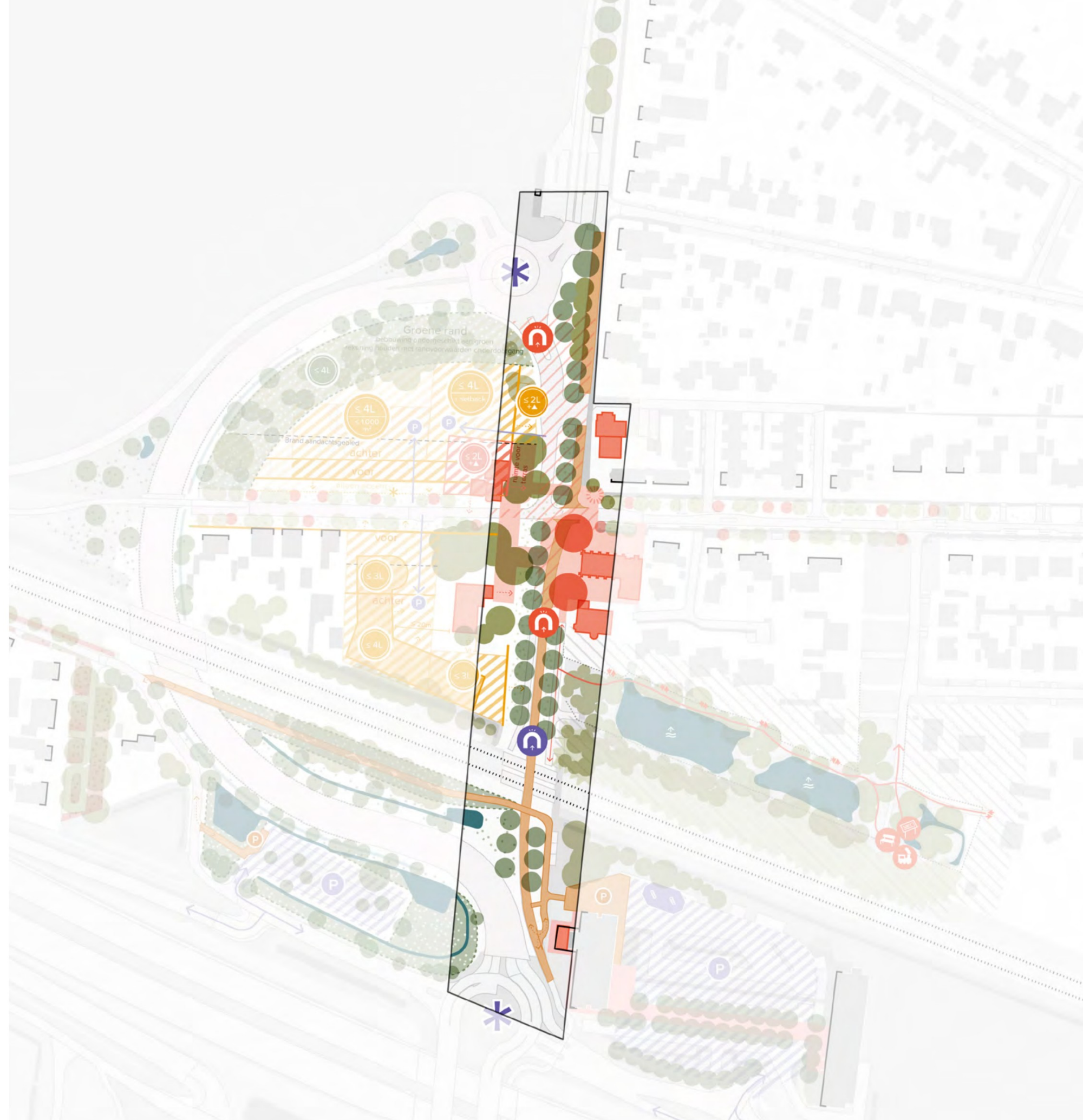
De Woudenbergseweg leidt bezoekers langs twee verschillende sets aan poorten: de dorpsentrees van Maarsbergen. Op de afbeelding hiernaast vormt de met paars gemarkeerde poort de overgang van het centrum naar een natuurlijke omgeving, terwijl de rood gemarkeerde poorten het dorpshart omlijsten. Deze ruimtelijke 'momenten' markeren de overgangen tussen de verschillende gebieden van Maarsbergen en worden op een subtiele manier vormgegeven. Het gaat hierbij niet om het realiseren van fysieke poorten, maar om het creëren van een duidelijke overgang. In inrichting, kleur en materialisatie van de openbare ruimte kan bij de rotonde het dorpshart worden gemarkeerd. Een vergelijkbare uitwerking kan worden toegepast tegenover Grote Bloemheuvel, zodat beide locaties een herkenbaar en uitnodigend karakter krijgen.

Kansen voor de dorpsentrees

- In de (verre) toekomst inzetten op het verplaatsen van de tankstations naar de zuidzijde van het dorp om de noordelijke entree minder te onderbreken;
- Het aanleggen en waar mogelijk versterken van een brede groene laan op de Woudenbergseweg zorgt voor een visuele verbinding tussen de entrees.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Wanneer er onvoldoende onderscheid wordt gemaakt in de inrichting van de openbare ruimte langs de Woudenbergseweg, kunnen de entrees amorf en onherkenbaar worden. Maak gebruik van de locaties van de poorten om duidelijke ruimtelijke overgangen te creëren;
- Bijzondere aandacht voor sociale veiligheid door inrichting en verlichting in de fietstunnel.



DORPSENTREE: EEN LEVENDIG CENTRUM

- De ruimte tussen de 'rode' poorten rondom het dorps hart kan worden onderscheiden door binnen de poorten sterker in te zetten op het pleingevoel;
 - Toevoegen van verschillende zitplekken, ontmoetingsplekken en activiteiten in de openbare ruimte voor alle leeftijden;
 - Terrassen worden binnen deze poorten aangemoedigd;
- Kunst kan worden ingezet om een entree fysiek te verbeelden; voornamelijk op de nieuwe rotonde en op de wanden van de fietstunnel;
 - Deze kunst verbeeldt het karakter en de geschiedenis van Maarsbergen.



Rotondekunst in Son en Breugel (mooisonenbreugel.nl, 2018)

DORPSENTREE: EEN NATUURLIJK CENTRUM

- Het is belangrijk om de nieuwe, brede laanstructuur van de Woudenbergseweg over de gehele weg eenzelfde uitstraling te geven;
 - De laan wordt aangevuld met beplanting die een bijdrage levert aan ecologie en klimaatadaptatie;
- Om de noordelijke en zuidelijke entree te markeren kan gebruik gemaakt worden van een overgang in kleur en type onderbeplanting (o.a. vaste planten, heesters, bloem- en kruidenrijk gras). Het dorps hart moet hierbij één duidelijke sfeer en uitstraling hebben, net als de ruimtes tussen de 'paarse' en 'rode' poorten.



DE LOMMERRIJKE LANEN

Bij elke nieuwe ontwikkeling binnen dit deelgebied staat centraal dat er eenheid wordt gecreëerd tussen de Haarweg en de Tuindorppweg. Hierbij gaat de Tuindorppweg in de toekomst meer aansluiten bij het lommerrijke beeld van de Haarweg. Aan de Tuindorppweg liggen kansen voor ontwikkeling en inbreiding. Functies die bijdragen aan de levendigheid zijn wonen, zorg, kleinschalige horeca en kleinschalige bedrijvigheid. Overige grootschalige bedrijfsactiviteiten worden ontmoedigd.

Kansen voor de lommerrijke lanen

- Bij elke ontwikkeling aan de Tuindorppweg moet een opwaardering van de straat worden meegenomen als randvoorwaarde met als doel om de Tuindorppweg meer te laten aansluiten bij de Haarweg;
- Ook de Haarweg kan een visuele en natuurlijke impuls krijgen door de groenstroken te voorzien van onderbeplanting. Dit zorgt niet enkel voor een mooi beeld, maar draagt ook bij aan ecologie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Bij elke ontwikkeling aan de Tuindorppweg moet bestaande, karakteristieke bebouwing zoals de voormalige kringloopwinkel en de Grote Bloemheuvel in haar waarde worden gelaten. Om dit te waarborgen zijn in de centrumvisie bouwvlakken met bijbehorende maximale bouwhoogtes en randvoorwaarden aangegeven;
- Om het karakter van de bosrijke entree in het noorden te behouden, is er een strook aangewezen die bij toekomstige ontwikkelingen een groene, natuurlijke invulling moet blijven krijgen.



LOMMERRIJKE LANEN: EEN LEVENDIG CENTRUM

- De combinatie van wonen en zorg draagt bij aan de diversiteit en levendigheid van het centrum en wordt daarom actief aangemoedigd;
 - Dit kan binnen eenzelfde ontwikkeling, maar ook binnen het deelgebied als totaal (waarbij er zowel ontwikkelingen zijn met enkel woningen als ontwikkelingen met enkel zorg);
- Groenstroken aan de Haarweg en Tuindorpweg kunnen ‘geadopteerd’ worden door bewoners. Dit zorgt voor meer betrokkenheid bij de uitstraling van de lommerrijke laan;
- Door de Grote Bloemheuvel (of het achterterrein) een (deels) semi-publieke invulling te geven wordt dit vervallen stukje centrum een levendig onderdeel van het dorpshart.



DE BOSRIJKE ENTREE

De inrichting van de bosrijke entree is al ontworpen en vastgesteld in de voorbereiding op de spooronderdoorgang. Die uitwerking blijft onveranderd van kracht. Door randvoorwaarden te geven aan toekomstige ontwikkelingen aan de Tuindorpweg kan het bosrijke, groene beeld van deze entree geborgd worden.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Bij ontwikkelingen aan de Tuindorpweg moet rekening gehouden worden met het bewaren en versterken van het bosrijke beeld van deze entree. Dit kan bijvoorbeeld door het aanhouden van een vaste groenzone welke bosrijk wordt ingericht.





Beelden afkomstig uit Esthetisch Programma van Eisen Spooronderdoorgang N226, mei 2021

HET NATUURLIJKE OMMETJE

De belangrijkste ingrepen bij het natuurlijke ommetje zijn het verhogen (en hierop volgend in stand houden) van de waterstand van de twee kolken en het opwaarderen van het ommetje zelf. Hierbij is het belangrijk om de ecologische waarden die het gebied nu al kent te bewaren. Dit betekent dat volledig verharde wandelpaden en hoge/felle verlichting hier niet passend zijn. Wel kan het een meerwaarde zijn voor het ommetje om een informatievoorziening toe te voegen, idealiter in het verlengde van de Spoorlaan. Dit verankert de kolken en het ommetje als onderdeel van het centrum en maakt de geschiedenis zichtbaar.

Kansen voor het ommetje

- Bewaren en waar mogelijk versterken van bestaande ecologische waarden, o.a. door het verhogen (en in stand houden) van de waterstand in de kolken;
- Het toevoegen van informatievoorziening langs het ommetje, in de vorm van een informatiebord, eventueel gecombineerd met zitplek;
- Het opwaarderen van het ommetje door het bestaande wandelpad van nieuwe halfverharding te voorzien.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Volledig verharde wandelpaden en hoge/felle verlichting kunnen ten koste zijn van aanwezige ecologische waarden van de plek en worden hierom afgeraden;
- Hemelwater opvangen in de kolken kan een optie zijn om het waterpeil te verhogen. Wel moet dan worden onderzocht wat het effect is op de waterkwaliteit in de kolken.





WIJKJE ENGWEG

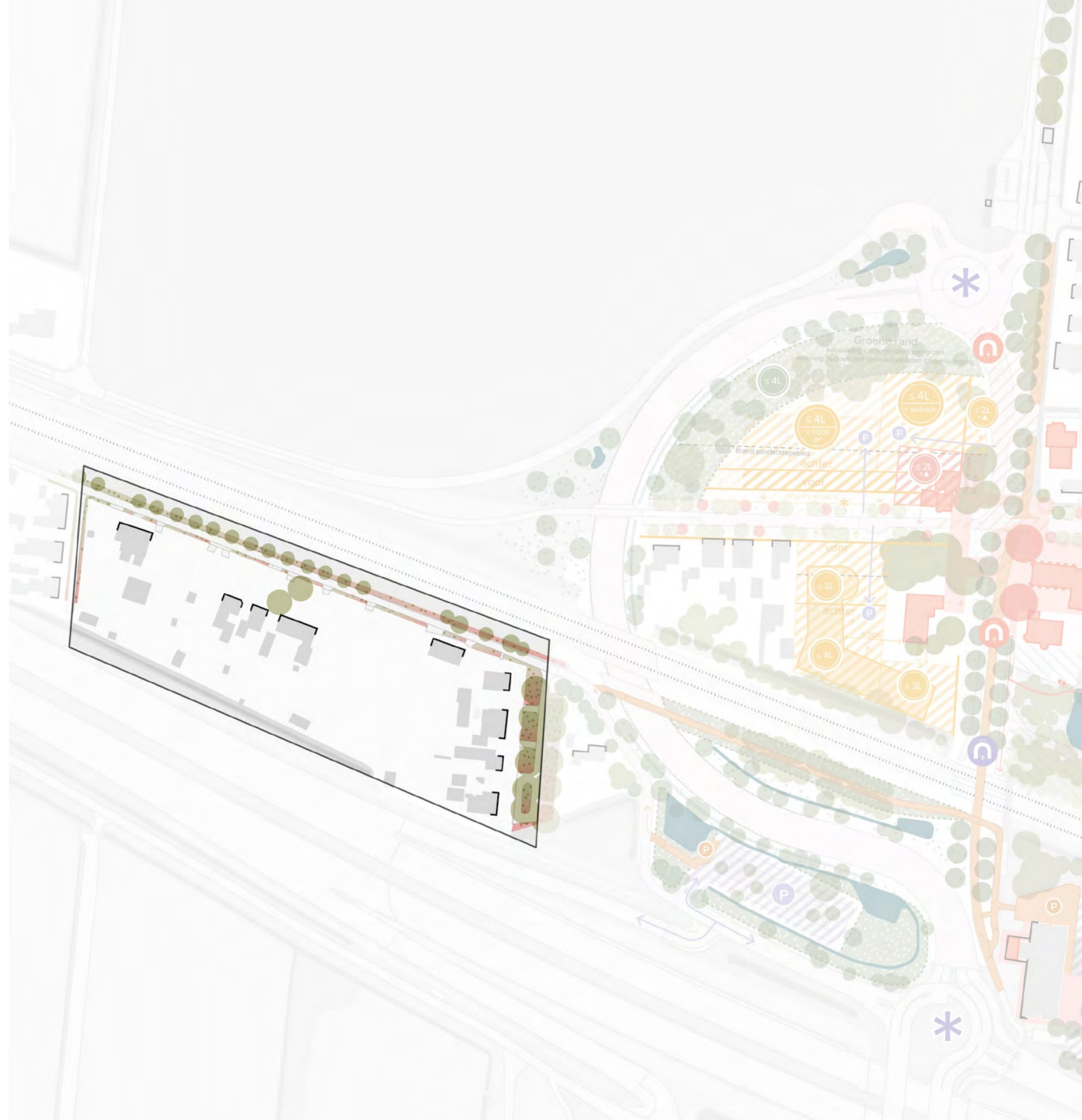
De bestaande kwaliteiten van de Engweg, met bijbehorende bebouwing en groene uitstraling, moet behouden blijven. Deze uitstraling kan versterkt worden door ingrepen in de openbare ruimte, met name in de inrichting van de groenstroken. Door toepassing van specifieke (inheemse) soorten beplanting en/of bloem- en kruidenrijk gras kan een samenhangend en speels beeld worden gecreëerd.

Kansen voor wijkje Engweg

- Bestaande groenstroken verrijken met bloem- en kruidenrijk gras en/of vaste planten. Door langs de gehele Engweg dezelfde inrichting te gebruiken ontstaat een samenhangend beeld;
- De nieuwe fietsroute langs het spoor wordt aangesloten op de Engweg voor een goede fiets-verbinding vanuit deze wijk van en naar het dorpshart.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Houd bij de inrichting van de carpoolplaats rekening met het feit dat de weg naar de carpoolplaats tevens dient als ontsluiting van de Engweg.





CENTRUMVISIE

KNOOPPUNT MAARSBERGEN

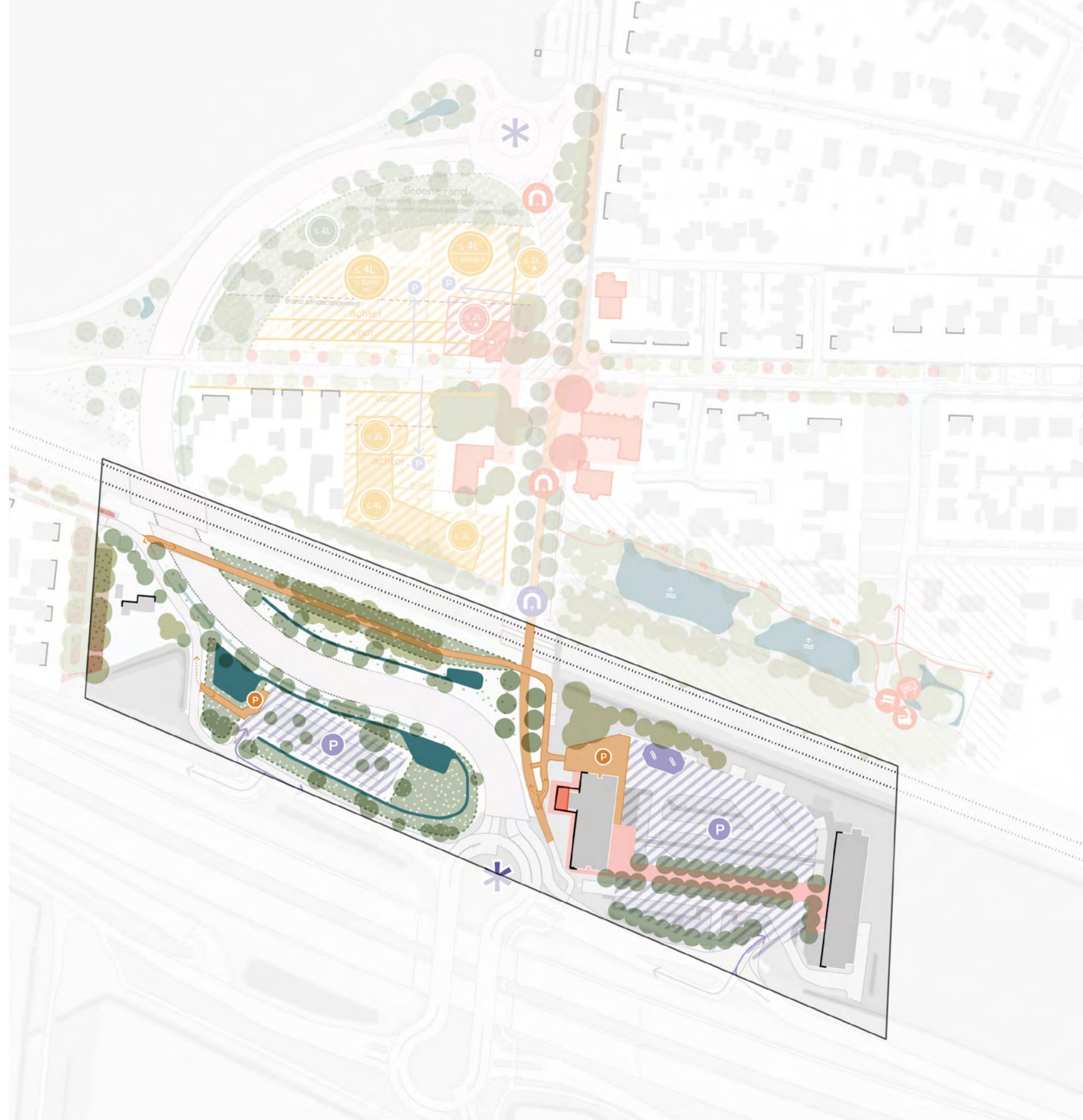
Dit deelgebied heeft een voornamelijk functionele rol door de infrastructuur. Het bundelen van deze functies op één locatie zorgt voor zowel overzicht als herkenbaarheid. Binnen de randvoorwaarden van het technisch ontwerp zijn er diverse kansen om de locatie verder te benutten op het gebied van klimaatadaptatie, uitstraling en herkenbaarheid. Op de lange termijn zouden de tankstations aan de noordzijde van het dorp hier een plek kunnen krijgen, waarbij een overgang naar een duurzamere vorm, zoals laadstations, mogelijk is.

Kansen voor knooppunt Maarsbergen

- Waar mogelijk moet gekozen worden voor de toepassing van open verharding en/of halfverharding, voornamelijk voor parkeerplaatsen die niet altijd in gebruik zijn zoals op de carpoolplaats. Dit draagt bij aan het verminderen van hittestress, hemelwateropvang en het zorgt voor een prettig visueel beeld;
- Geef de Kleine Bloemheuvel met bijbehorend gebouw een nieuwe invulling, waarbij de buitenruimte aan zowel de voor- als achterzijde van het monument wordt opgewaardeerd. Dit maakt het gebouw zichtbaar en beleefbaar langs de nieuwe (historische) fietsroute;
- Creëer een verbinding tussen de Kleine Bloemheuvel en het hotel, bijvoorbeeld door middel van een voetpad met bomen aan beide zijden. Dit onderbreekt visueel de grote parkeerplaats, zonder de mogelijkheid op verlies sociale controle.

Aandachtspunten voor ontwikkeling

- Zorg voor voldoende sociale veiligheid bij aanleg en ontwikkeling, met verlichting en zorgvuldig gekozen beplanting;
- Houd bij de inrichting van de carpoolplaats rekening met het feit dat de weg naar de carpoolplaats tevens dient als ontsluiting van de Engweg.



KNOOPPUNT: EEN LEVENDIG CENTRUM

- Zowel de carpoolplaats als de parkeerplaats bij de Kleine Bloemheuvel worden een opstapplek voor recreanten. Dit is een plek waar men de auto kan parkeren en met de fiets of te voet verder kan. Hier hoort ook een (overdekte) fietsenstalling bij, eventueel met deelfietsen;
- Door het hotel en de Kleine Bloemheuvel fysiek met elkaar te verbinden wordt het parkeerterrein meer dan enkel een gebied voor auto's. Deze verbinding is het meest nuttig wanneer de Kleine Bloemheuvel een invulling krijgt passend bij een hotel, zoals een restaurant of een kleinschalig evenementengebouw.



KNOOPPUNT: EEN NATUURLIJK CENTRUM

- Er zijn beperkte mogelijkheden om te vergroenen binnen het geldende technisch ontwerp van dit deelgebied. Deze mogelijkheden worden maximaal benut;
 - Parkeerplaatsen die minder vaak gebruikt worden (bijvoorbeeld bij de carpoolplaats) kunnen worden ingericht met open verharding of halfverharding;
 - Groenzones worden ingericht met wadi's, inheemse bomen en beplanting en er wordt bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Een infrastructuureel gebied kan een verrassend grote bijdrage leveren voor bijvoorbeeld insecten mits goed ingericht;
 - Het plaatsen van extra bomen (bijvoorbeeld langs wandelroutes) op een parkeerplaats of strategische punten, helpt effectief hittestress tegen te gaan en biedt schaduw voor gebruikers.



PROCES EN VOORKEURSSCENARIO

PARTICIPATIE

Tijdens het opstellen van zowel het ambitiesdocument als de centrumvisie is geparticipeerd met belanghebbenden en belangstellenden uit Maarsbergen. Daarnaast vond afstemming plaats met betrokken partijen om ervoor te zorgen dat de centrumvisie naadloos aansluit op zowel actuele als geplande ontwikkelingen in en rond het centrum van Maarsbergen, zoals de realisatie van de spooronderdoorgang N226. Tijdens de bijeenkomsten zijn verschillende vragen gesteld en aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke aandachtspunten hadden betrekking op de (ervaren) verkeersdruk op de Haarweg en de haalbaarheid van een autoluw dorpshart, gezien de bestaande én toekomstige voorzieningen. In de centrumvisie is extra aandacht besteed aan de maat, schaal, hoeveelheid en soort voorzieningen, zodat de ambitie van een autoluw dorpshart niet in het gedrang komt. Dit sluit ook aan bij een aandachtspunt vanuit de beleidsdomeinen economie, toerisme en recreatie met focus op haalbaarheid van toekomstige voorzieningen in Maarsbergen.

Er zijn aandachtspunten meegegeven over de kolken bij het natuurlijke ommetje; specifiek over de ecologische waarden en het lage waterpeil. In de uitwerking van dit deelgebied zijn deze punten meegenomen.



Participatieavond met vertegenwoordigers van belangengroepen voor het ambitiesdocument (13-10-2025).



Inloopavond centrumvisie Maarsbergen (19-11-2025)

VOORKEURSSCENARIO

Op basis van de ontvangen reacties tijdens de gemeentebrede participatieavond op 19-11-2025 is er een keuze gemaakt voor een definitief scenario voor de centrumvisie van Maarsbergen. Dit voorkeursscenario is bepaald aan de hand van de twee gepresenteerde scenario's, de voorkeuren en aandachtspunten vanuit de participatie en ook de wensen en ambities zoals door de gemeente is aangereikt.

Van de twee scenario's - levendig en natuurlijk - is er een lichte voorkeur voor scenario 'een levendig centrum' te zien. Wat men aanspreekt in dit scenario is onder andere:

- Reuring en ontmoeting in het dorps hart - gezelligheid;
- Activiteiten voor kinderen / jonge gezinnen.

De belangrijkste aandachtspunten bij dit scenario zijn de realiseerbaarheid en toekomstbestendigheid van kleinschalige horeca en winkelgelegenheid in een klein dorp als Maarsbergen. Ook zijn mogelijke fricties benoemd van deze functies met ambities voor een autoluw dorps hart op en relatief klein grondgebied. Om deze reden is het belangrijk om de maat en schaal van Maarsbergen te allen tijde in gedachte te houden bij nieuwe ontwikkelingen en om het autoluwe dorps hart als randvoorwaarde mee te nemen in nieuwe ontwikkelingen.

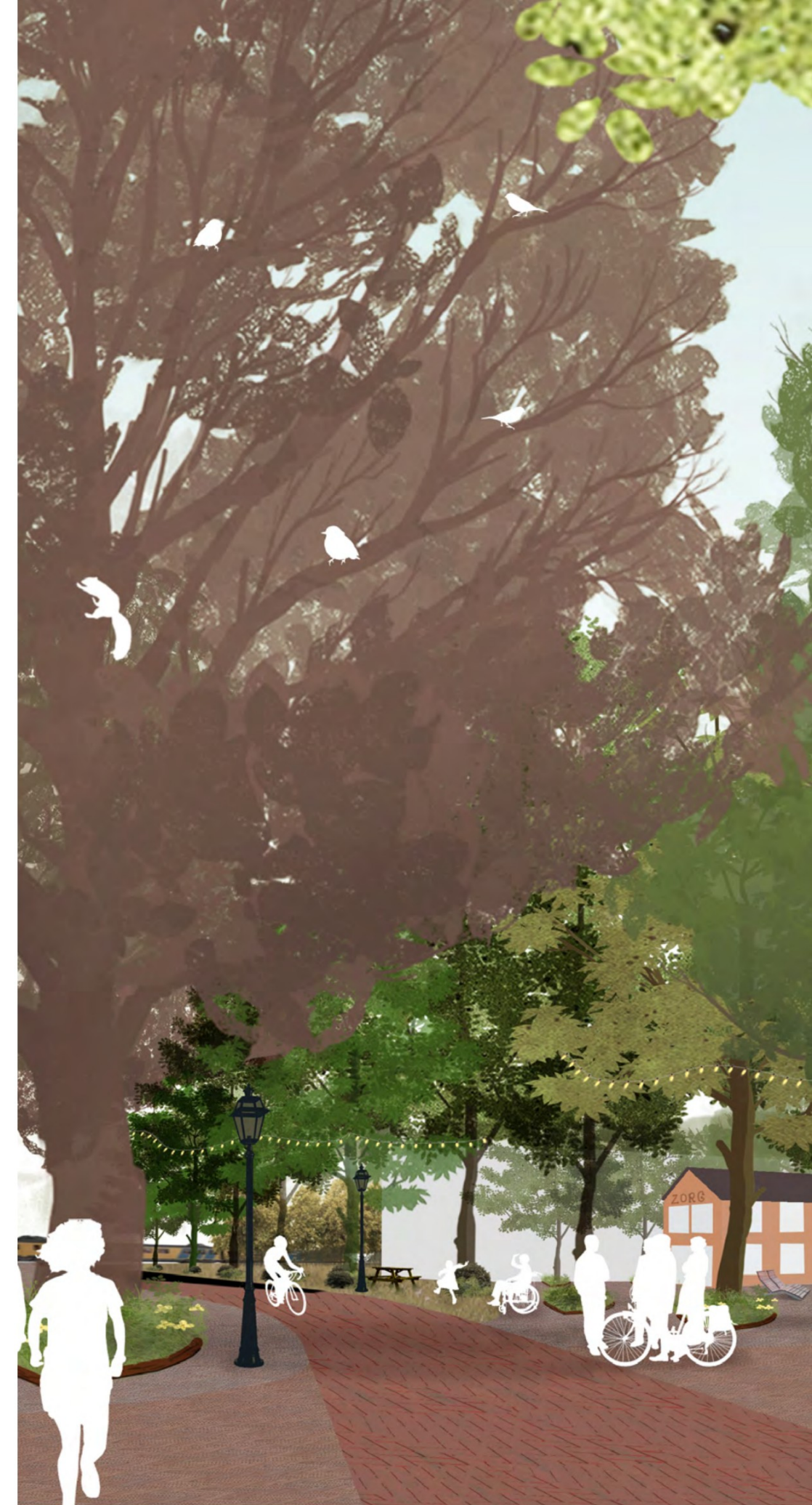
Voor scenario 'een natuurlijk centrum' waren ook voorstanders. Wat men voornamelijk aanspreekt aan dit scenario is:

- Een toename van groen in het dorps hart, passend bij de omgeving van Maarsbergen;
- De rust die gepaard gaat met dit groen.

Wat men minder goed vindt passen bij dit scenario is het gemis van levendigheid in het dorps hart; dat enkel groen niet bijdraagt aan sociale cohesie en reuring.

MAARSBERGEN - EEN LEVENDIG CENTRUM

Uit deze reacties is te lezen dat er in Maarsbergen een grote behoefte is aan levendigheid en een plek om elkaar te ontmoeten in het dorps hart. Kleinschalige horeca en/of winkels passen hierbij, net als woningbouw en zorg. Echter, moet bij al deze functies goed gekeken worden naar de maat, schaal en hoeveelheid, in relatie tot de maat en schaal van Maarsbergen zelf. Één plek voor kleinschalige horeca en/of één kleinschalige winkel vormen al een waardevolle bijdrage aan de levendigheid van het centrum van Maarsbergen; meer wordt al snel té veel. De natuur in en om het dorp wordt gewaardeerd en het doortrekken van de groene sfeer kan goed samengaan met het vergroten van de levendigheid. Hiermee wordt een combinatie gemaakt van de twee scenario's, om een centrum te creëren dat past in het groene karakter van het dorp en haar omgeving en zorgt voor ontmoeting en reuring in het dorps hart.



SFEERBEELD VOORKEURSSCENARIO



PROCES EN VOORKEURSSCENARIO



Ruimte voor kleinschalige horeca in het dorpshart



Zoveel mogelijk ruimte benutten voor groen



Informatie over bijzondere natuur



Aanleidingen voor ontmoeting



Fietsers en wandelaars veilig gescheiden



Vergroenen van het dorpshart



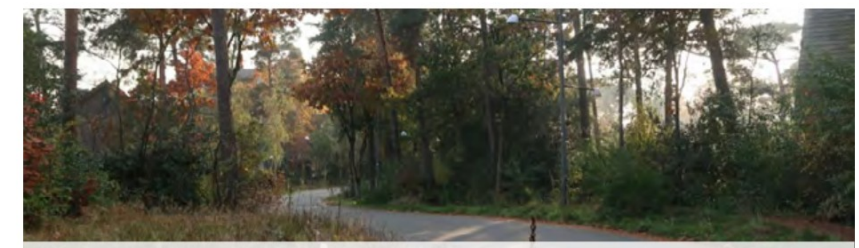
Rustplek maken in het groen



Kleinschalige evenementen



Groene, overzichtelijke profielen



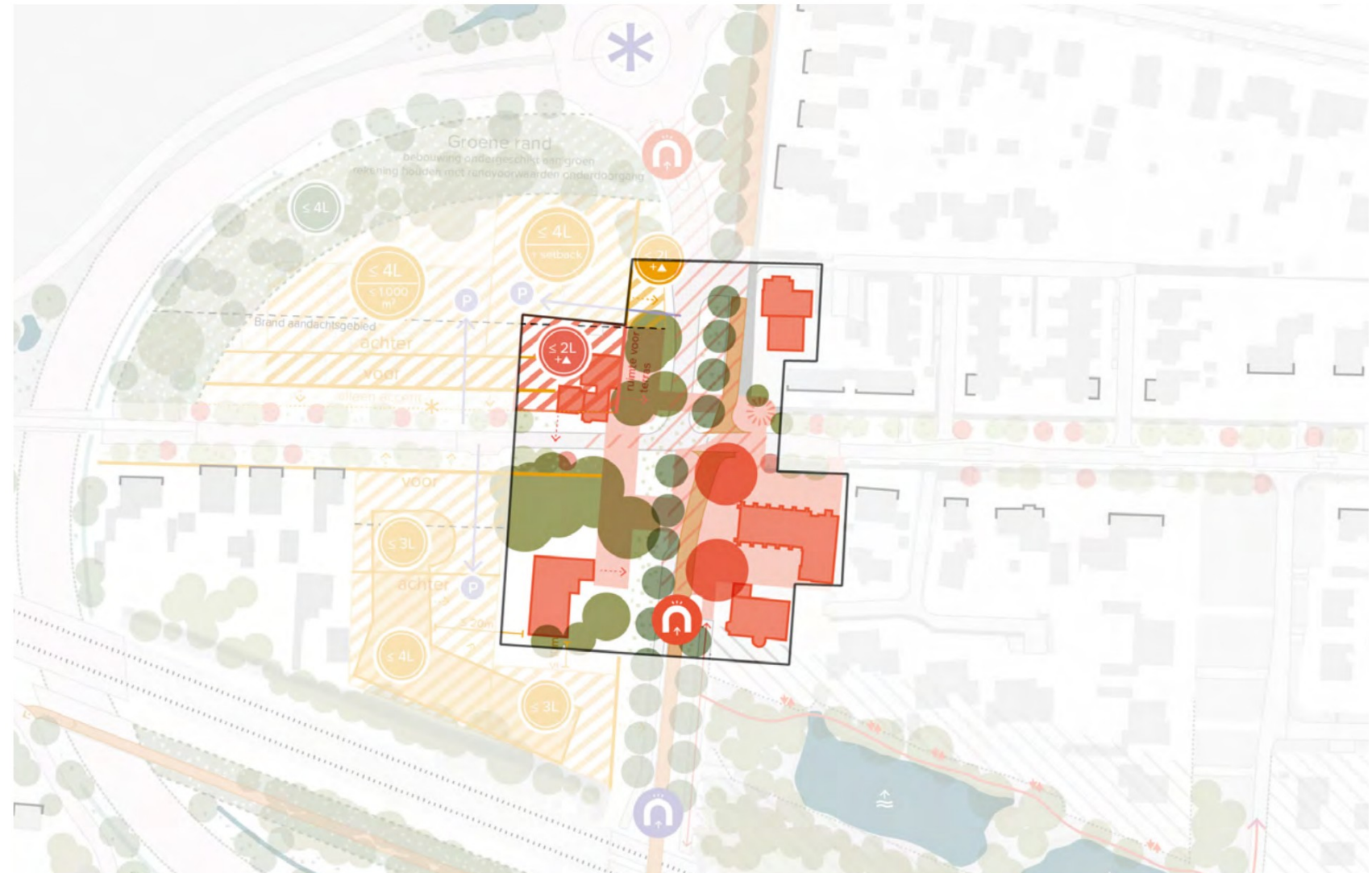
Koppeling met landgoed en bossen

UITWERKING DEELGEBIEDEN

Voor het voorkeurscenario blijven de uitgangspunten en ambities, zoals weergegeven op de kaart van pagina 13 van kracht. Deze worden aangevuld met specifieke kansen en aandachtspunten per deelgebied, om de visie verder uit te werken.

AUTHENTIEK DORPSHART

- Het dorpshart wordt gevormd door meerdere **monumentale en/of karakteristieke gebouwen**.
 - De monumentale gebouwen zijn: de Dorpskerk, de Grote Bloemheuvel en het gebouw van WastePoint. Deze blijven behouden;
 - De Grote Bloemheuvel is een monumentale en karakteristieke hoeksteen van het dorpshart en moet bij een ontwikkeling in ere hersteld worden;
 - De karakteristieke maar niet monumentale gebouwen zijn: de huidige kringloopwinkel en Woudenbergseweg 50. Deze gebouwen moeten ofwel behouden blijven, ofwel vervangen worden door een gebouw met een vergelijkbaar karakter;
- Toevoegen van kleinschalige functies zoals een streekwinkel en/of kleinschalige horeca;
 - Kijkend naar de maat en schaal van Maarsbergen lijkt er draagvlak te zijn voor maximaal twee van deze functies;
 - Een terras wordt aangemoedigd;
 - Voor het stimuleren van circulaire economie kan gedacht worden aan ruimte om (niet-commercieel) spullen te delen, in een nieuwe of bestaande ontwikkeling. De huidige kringloopwinkel vormt als kenmerkend gebouw een hoeksteen van het dorpshart. Wanneer dit gebouw niet behouden blijft moet er een gebouw voor in de plaats komen wat deze functie en uitstraling van 'karakteristieke,



- 'dorpse hoeksteen' behoudt/overneemt. Praktisch betekent dit dat het gebouw op de aangegeven rooilijnen moet staan met ten minste een voorzijde naar de Woudenbergseweg en een bouwhoogte van maximaal twee lagen met kap heeft;
- Verschillende vormen van verblijven faciliteren: bankjes als rust- en ontmoetingsplek:
 - Aanleidingen voor ontmoeting voor kinderen en volwassenen (denk hierbij aan een schaakbord);
 - Ruimte voor kleinschalige evenementen zoals een vrijmarkt, let op maat en schaal, passend bij Maarsbergen;

- Ontmoeten gebeurt in een groene, schaduwrijke omgeving.
- Bij elke ontwikkeling moet aandacht zijn voor het integraal ontwerpen en realiseren van klimaatadaptief, ecologisch groen;
 - Bijzondere aandacht voor wateropvang en -afvoer, biodiversiteit (keuze voor soorten die hier goed gedijen) en het tegengaan van hittestress;
 - Wadi-achtige structuren combineren met plantvakken en bloemen.

Randvoorwaarden ontwikkelingen in het authentiek dorpshart

Binnen het dorpshart zijn er twee locaties aan te wijzen waar binnen het tijdspad van de centrumvisie ontwikkelingen kunnen plaatsvinden:

- Locatie kringloopwinkel (eventueel in combinatie met terrein brandweer);
- Locatie de Grote Bloemheuvel (in combinatie met bijbehorend achterterrein).

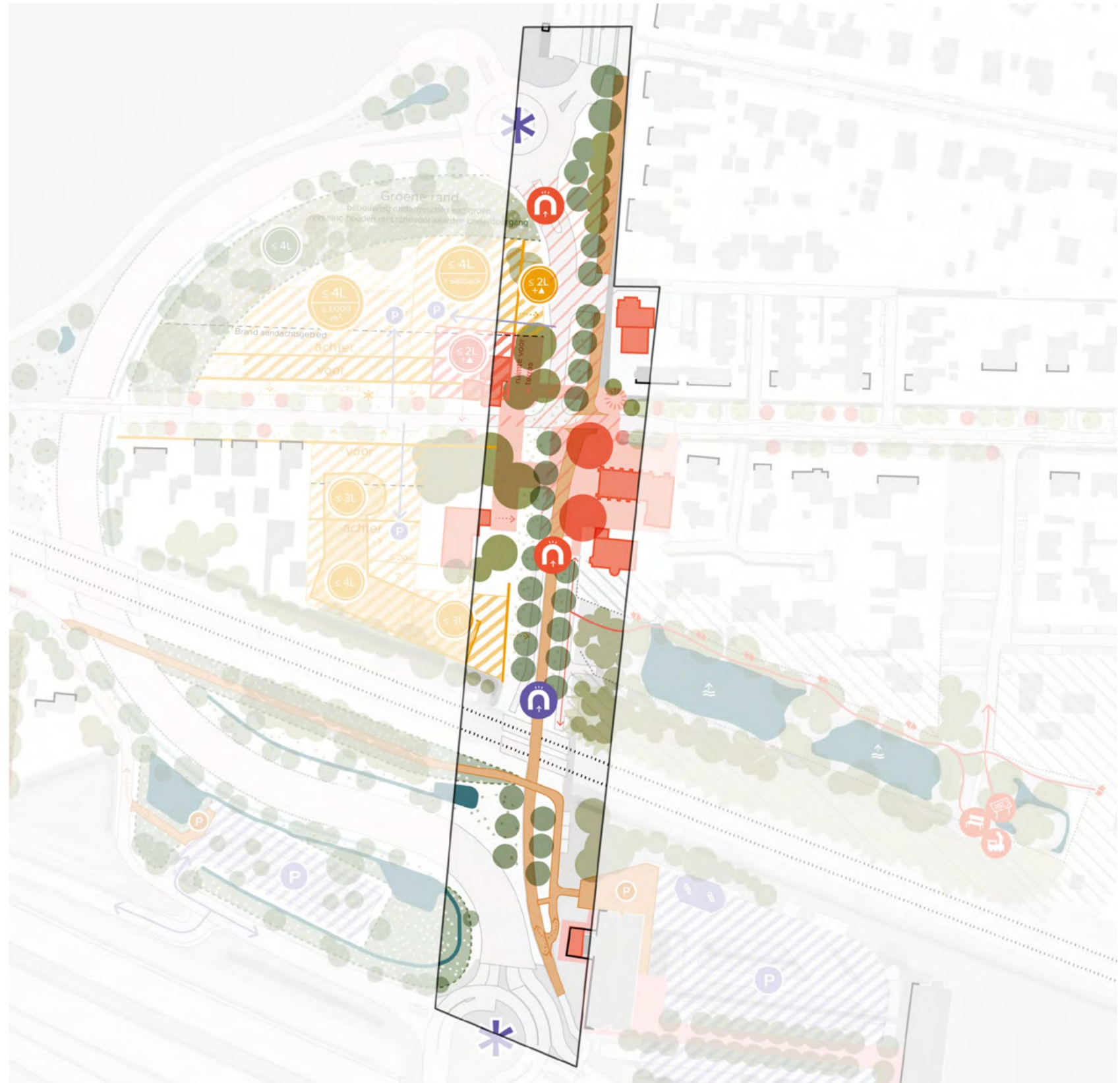
Voor beide locaties geldt dat het gaat om karakteristieke, dorpse hoekstenen van het dorpshart. Het gebouw van WastePoint (Woudenbergseweg 58) en die op het adres Woudenbergseweg 50 zijn ook hoekstenen van het dorpshart. De kerk is de centrale blikvanger en het ankerpunt van het dorpshart. Kenmerkend voor zulke hoekstenen is de cultuurhistorische waarde van de (deels monumentale) panden. Deze panden hebben hier een gebouwhoogte van twee lagen met kap, een representatieve gevel richting het dorpshart en een sterke cultuurhistorische waarde – deels door de monumentale status van de gebouwen. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen deze sfeer en moeten de functie van hoeksteen van het dorpshart oppakken.

Dit leidt tot een aantal ruimtelijke randvoorwaarden horend bij ontwikkelingen in het dorpshart:

- Het monumentale gebouw de Grote Bloemheuvel moet worden hersteld, zodat het weer deel uitmaakt van het historische dorpsbeeld. Het herstel moet passen binnen de cultuurhistorische context van het dorpshart;
- Op het perceel van de Grote Bloemheuvel mogen naast restauratie van het bestaande gebouw geen nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd;
 - Bijgebouwen binnen de contouren van het dorpshart worden ontmoedigd. Deze zijn in ieder geval ondergeschikt aan het gerestaureerde hoofdgebouw en passen bij de uitstraling van de Grote Bloemheuvel;
- Op de locatie van de kringloopwinkel is de maximale bouwhoogte binnen de contouren van het dorpshart 2 lagen met kap;
 - Deze maximale bouwhoogte met kap komt voort uit het feit dat bebouwing op deze locatie een hoeksteen van het dorpshart is en dus moet aansluiten in uitstraling en hoogte bij de overige hoekstenen;
- Op de hoek Woudenbergseweg - Tuindorpweg moeten gevels aan beide zijden representatief zijn, met de formele entree naar de Woudenbergseweg gericht;
- Bij elke ontwikkeling in het dorpshart moet onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke geluidshinder vanwege de nabijheid van het spoor en de snelweg. Hiernaast zullen ontwikkelingen met kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (zoals woningen en/of zorg) moeten worden getoetst aan de beleidsnotitie externe veiligheid.

DE DORPSENTREE VAN MAARSBERGEN

- De ruimte tussen de 'rode' poorten naar het dorpshart wordt onderscheiden door binnen de poorten sterker in te zetten op het pleingevoel;
 - Toevoegen van verschillende zit- en ontmoetingsplekken. Plekken die geschikt zijn voor alle leeftijdsgroepen en geïntegreerd in een schaduwrijke, groene omgeving;
 - Een terras wordt binnen deze poorten aangemoedigd;
 - Om de entrees te markeren kan gebruik gemaakt worden van een overgang in kleur en type onderbeplanting (o.a. vaste planten, heesters, bloem- en kruidenrijk gras). Het dorpshart moet hierbij één duidelijke sfeer en uitstraling hebben, net als de ruimtes tussen de 'rode' en 'paarse' poorten.
- Kunst wordt ingezet om een entree fysiek te verbeelden, voornamelijk op de nieuwe rotonde en op de wanden van de fietstunnel;
 - Deze kunst verbeeldt het karakter en de geschiedenis van Maarsbergen.
- Het is belangrijk om de nieuwe, brede laanstructuur van de Woudenbergseweg over de gehele weg eenzelfde uitstraling te laten hebben;
 - De laan wordt aangevuld met beplanting die daar waar mogelijk een bijdrage levert aan biodiversiteit (keuze voor soorten die hier goed gedijen), wateropvang en -afvoer en het tegengaan van hittestress;
 - Wadi-achtige structuren combineren met plantvakken en bloemen.



DE LOMMERRIJKE LANEN

- Aan de Tuindorppweg is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Passende functies voor levendigheid op deze plek zijn wonen, zorg en kleinschalige bedrijvigheid;
 - Een uitzondering hierop is de locatie van de huidige kringloopwinkel en de brandweer welke voornamelijk georiënteerd zijn naar de Woudenbergseweg (rood gearceerd). Hier wordt kleinschalige horeca en/of een kleinschalige winkel aangemoedigd;
- De combinatie van wonen met zorg draagt bij aan de diversiteit en levendigheid van het centrum en wordt hierom aangemoedigd;
 - Dit kan binnen eenzelfde ontwikkeling, maar ook binnen het deelgebied als totaal (waarbij er zowel ontwikkelingen zijn met enkel woningen als ontwikkelingen met enkel zorg);
 - Hierbij moet goed aandacht worden besteed aan de maat, schaal en hoeveelheid van deze functie in relatie tot de maat en schaal van Maarsbergen;
- Aan de zijde van de nieuwe entree ten noorden van de Tuindorppweg is een groenzone van 20m breed geprojecteerd. Hier is woon- en/of zorgbebouwing mogelijk, mits ondergeschikt aan het groene beeld welke de entree naar Maarsbergen kenmerkt.
- Door de Grote Bloemheuvel (of het achterterrein) een (deels) semi-publieke invulling te geven wordt dit vervallen stukje centrum een levendig onderdeel van het dorpshart.
 - De Grote Bloemheuvel is een monumentale en karakteristieke hoeksteen van het dorpshart en moet bij een ontwikkeling in ere hersteld worden;
 - Bij deze ontwikkeling (of een ontwikkeling ter hoogte van de huidige kringloopwinkel) ligt een wens voor het mee-ontwerpen van een brengpunt voor glas, oud papier en textiel.



- Door in de materialisatie en uitstraling van nieuwe bebouwing extra aandacht te geven aan duurzaamheid en natuurlijke uitstraling kan er een impuls worden gegeven aan de Tuindorppweg;
 - Dit zorgt voor een subtiel verschil in uitstraling tussen bestaande en nieuwe bebouwing, te allen tijde als samenhangend geheel herkenbaar;
 - Bebouwing van maximaal 4 lagen aan de zijdes van de bosrijke entree en het spoor kunnen als geluidswal dienen en passen in de bosrijke omgeving doordat de grote bomen achter deze bebouwing nog goed zichtbaar is;
- De bestaande groenstroken in de Haarweg worden aangevuld met klimaatadaptieve beplanting. Deze beplanting wordt doorgezet in de Tuindorppweg;
 - Dit doortrekken van de groenstroken is pas mogelijk bij een nieuwe ontwikkeling. In elke ontwikkeling aan de Tuindorppweg moet dit dan ook als ambitie worden meegenomen;
 - Groenstroken aan de Haarweg en Tuindorppweg kunnen 'geadopteerd' worden door bewoners. Dit zorgt voor meer betrokkenheid bij de uitstraling van de lommerrijke laan.

Randvoorwaarden ontwikkelingen aan de lommerrijke lanen

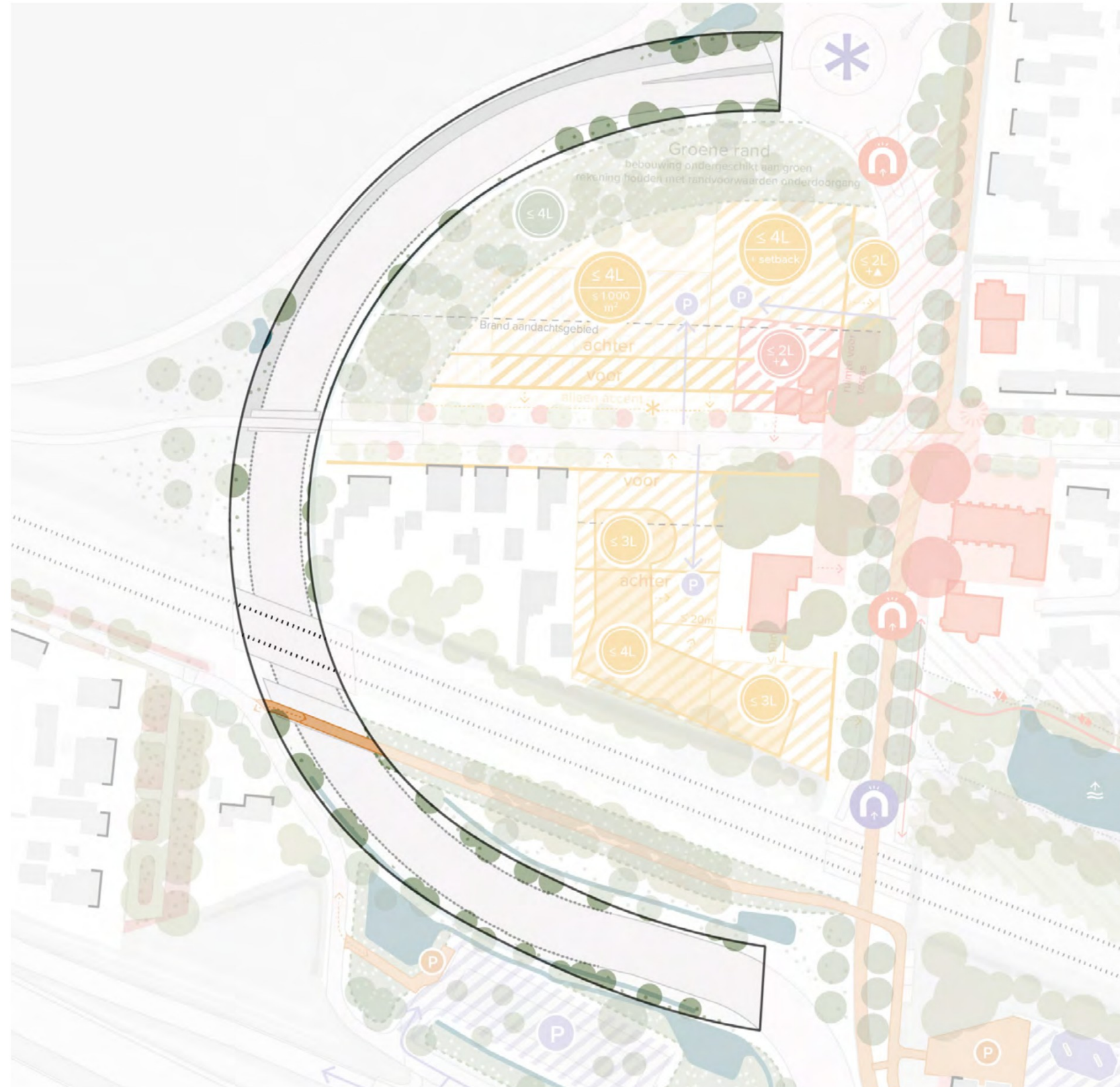
Aan de lommerrijke lanen, met name langs de Tuindorppweg, worden nieuwe ontwikkelingen aangemoedigd. Deze dragen bij aan het realiseren van het streefbeeld voor een doorgetrokken groene en lommerrijke structuur. Van cruciaal belang is dat nieuwe bebouwing zich harmonieus voegt naar de bestaande rooilijn, opbouw, en de groene zone langs de Tuindorppweg, met behoud van de groene entree naar het dorp ten noorden van dit deelgebied.

Dit leidt tot een aantal ruimtelijke randvoorwaarden horend bij ontwikkelingen aan de lommerrijke lanen:

- Bebouwing is met de voorzijde gericht naar de Tuindorppweg;
- De rooilijn van nieuwe bebouwing is in lijn met de rooilijn van bestaande woningen aan de Tuindorppweg of ligt verder naar achteren, wat zorgt voor een rustig beeld en voldoende ruimte binnen het profiel van de Tuindorppweg;
- Bebouwing volgt de opbouw van bestaande woningen aan de Tuindorppweg met een formele voorzijde met entrees en buitenruimtes gericht op de Tuindorppweg. Voor de achterzijden van de nieuwe bebouwing zijn ook andere oriëntaties mogelijk;
- Aan de noordzijde van de Tuindorppweg heeft nieuwe bebouwing een maximale footprint van 1.000m² per los gebouw. Dit maximum zorgt ervoor dat de overgang van bestaande woningen (huidige maximale footprint van 750m²) naar nieuwe bebouwing passend blijft bij de sfeer van de lommerrijke lanen;
- De huidige bouwhoogtes aan de Tuindorppweg zijn maximaal 2 lagen met kap. Met de nieuwe entree voor autoverkeer ten noorden van de Tuindorppweg en de Tuindorppweg als groene entree voor fietsers is hogere bebouwing hier goed denkbaar. Enerzijds als markering van de entree naar het centrum. Anderzijds als geluidsbarrière tussen de nieuwe ontsluiting en de Tuindorppweg en tussen het spoor en de Tuindorppweg;
- Belangrijk uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing niet hoger mag zijn dan de bomen langs de nieuwe entree en rond de Grote Bloemheuvel;
- Dit leidt tot een maximale bouwhoogte van 4 lagen;
- Rond de Grote Bloemheuvel en de huidige kringloopwinkel moet voldoende afstand worden gehouden tot bestaande bebouwing. Deze afstanden zijn ingetekend op de afbeelding op de vorige pagina;
- Ook in hoogte moet bebouwing direct grenzend aan de hoekstenen van het dorpshart voldoende afstand houden. Er zijn zones aangegeven van maximaal 3 lagen bij de Grote Bloemheuvel. Maximaal 4 lagen met een setback op de bovenste laag is mogelijk ter hoogte van het voormalige pand van de brandweer. Zo wordt de karakteristieke sfeer van het dorpshart versterkt;
- Bij elke ontwikkeling moet het realiseren van een groenstrook met bomen van minimaal 4m langs de Tuindorppweg als ambitie worden meegenomen. Met een breedte van 4m wordt aangesloten bij de zuidelijke groenstrook aan de Haarweg en is voldoende groeiruimte voor bomen gegarandeerd. Deze groenstrook is vrij van bebouwing;
- De nieuwe auto-ontsluiting wordt een bosrijke entree. Om dit te borgen moet bij ontwikkelingen aan de noordzijde van de Tuindorppweg rekening gehouden worden met een bosrijke groenzone van 20m breed, gemeten vanaf de rand van de nieuwe ontsluitingsweg. Binnen deze groenzone is bebouwing mogelijk, maar ondergeschikt aan het beeld van de bosrijke entree;
- Parkeren vindt plaats uit het zicht van zowel de Tuindorppweg als de Woudenbergseweg, aan de achterzijde van gebouwen;
- Bij elke ontwikkeling aan de lommerrijke lanen moet onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke geluidshinder vanwege de nabijheid van het spoor en de snelweg. Hiernaast zullen ontwikkelingen met kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen (zoals woningen en/of zorg) moeten worden getoetst aan de beleidsnotitie externe veiligheid;
- In de randvoorwaardenkaart staat het geldende brandaandachtsgebied aangegeven. Dit brandaandachtsgebied is gekoppeld aan de brandstofleiding die onder de Tuindorppweg loopt. Binnen deze zwarte stippellijnen moet bij nieuwbouwplannen extra aandacht zijn voor de veiligheid van personen. De gemeente bepaalt hierbij of aanvullende beschermende maatregelen nodig zijn, zoals het versterken van gebouwen of het informeren van inwoners over schuilmogelijkheden.
- De geluidscontouren horend bij de A12 en de spoorlijn lopen voor een groot deel over de ontwikkelvelden binnen dit deelgebied (zie Ambitiedocument Centrumvisie Maarsbergen). Aan de zuidzijde van de Tuindorppweg komen geluidsschermen. Hiernaast moet bij elke ontwikkeling rekening gehouden worden met deze geluidscontouren en moeten geluidsdempende maatregelen worden toegepast om de geluidsbelasting voor gevoelige functies zoals wonen te verlagen;

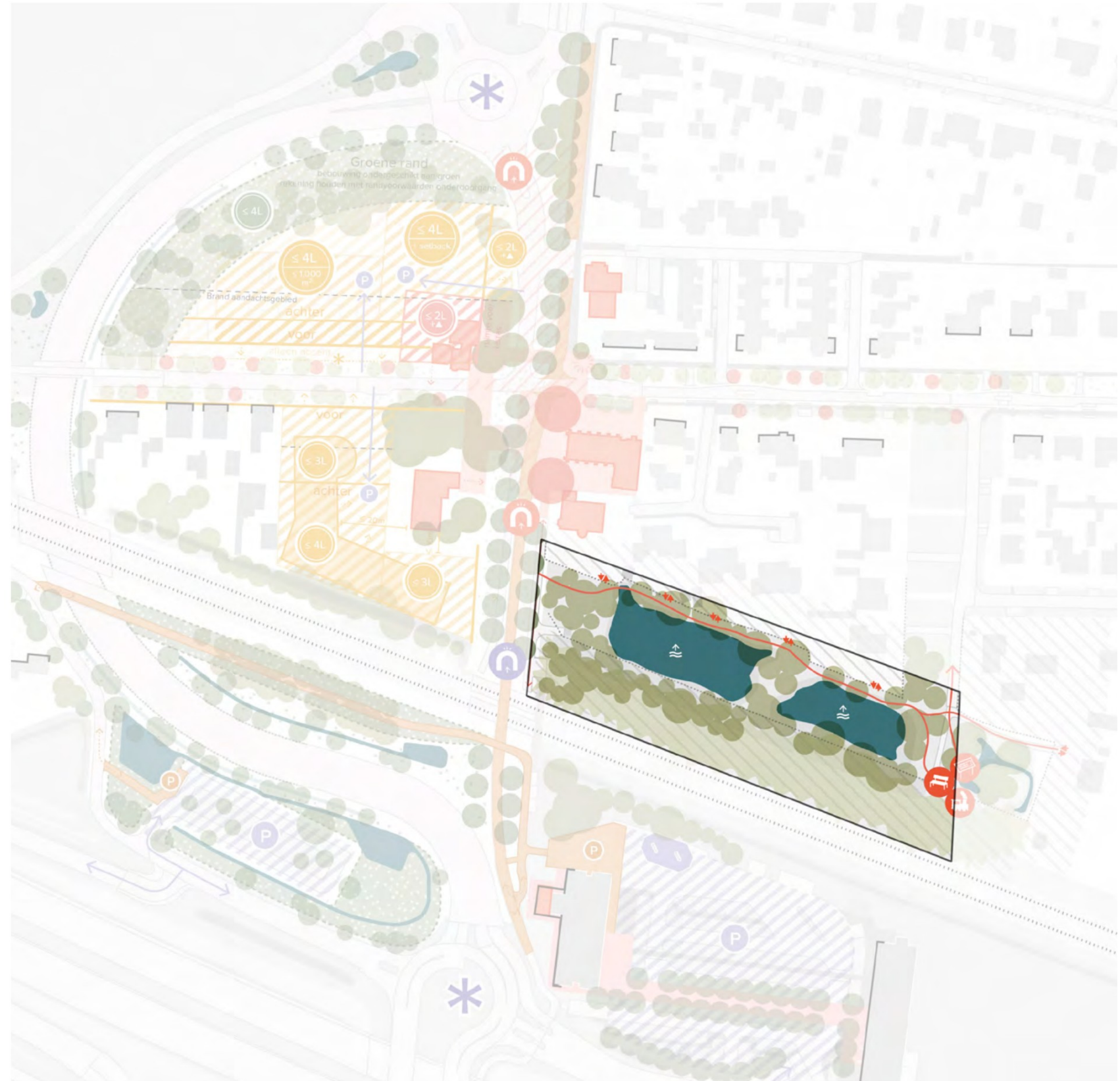
DE BOSRIJKE ENTREE

- Bij ontwikkelingen aan de Tuindorpweg moet rekening gehouden worden met het bewaren en versterken van het bosrijke beeld van deze entree. Dit wordt onder andere bereikt door het aanhouden van een vaste groenzone welke bosrijk wordt ingericht;
- In de groenzone aan de zuidzijde van de bosrijke entree is bebouwing mogelijk, mits ondergeschikt aan het groene beeld welke de entree naar Maarsbergen kenmerkt. Dit is verder toegelicht in het deelgebied 'De lommerrijke lanen'. Ontwikkelingen in deze groenzone moeten rekening houden met de randvoorwaarden en afspraken van project spooronderdoorgang;
- Langs de Bosweg, ten noorden van de bosrijke entree, ligt een aarden wal. Deze is van cultuur- en historische waarde voor landgoed Anderstein en blijft behouden.



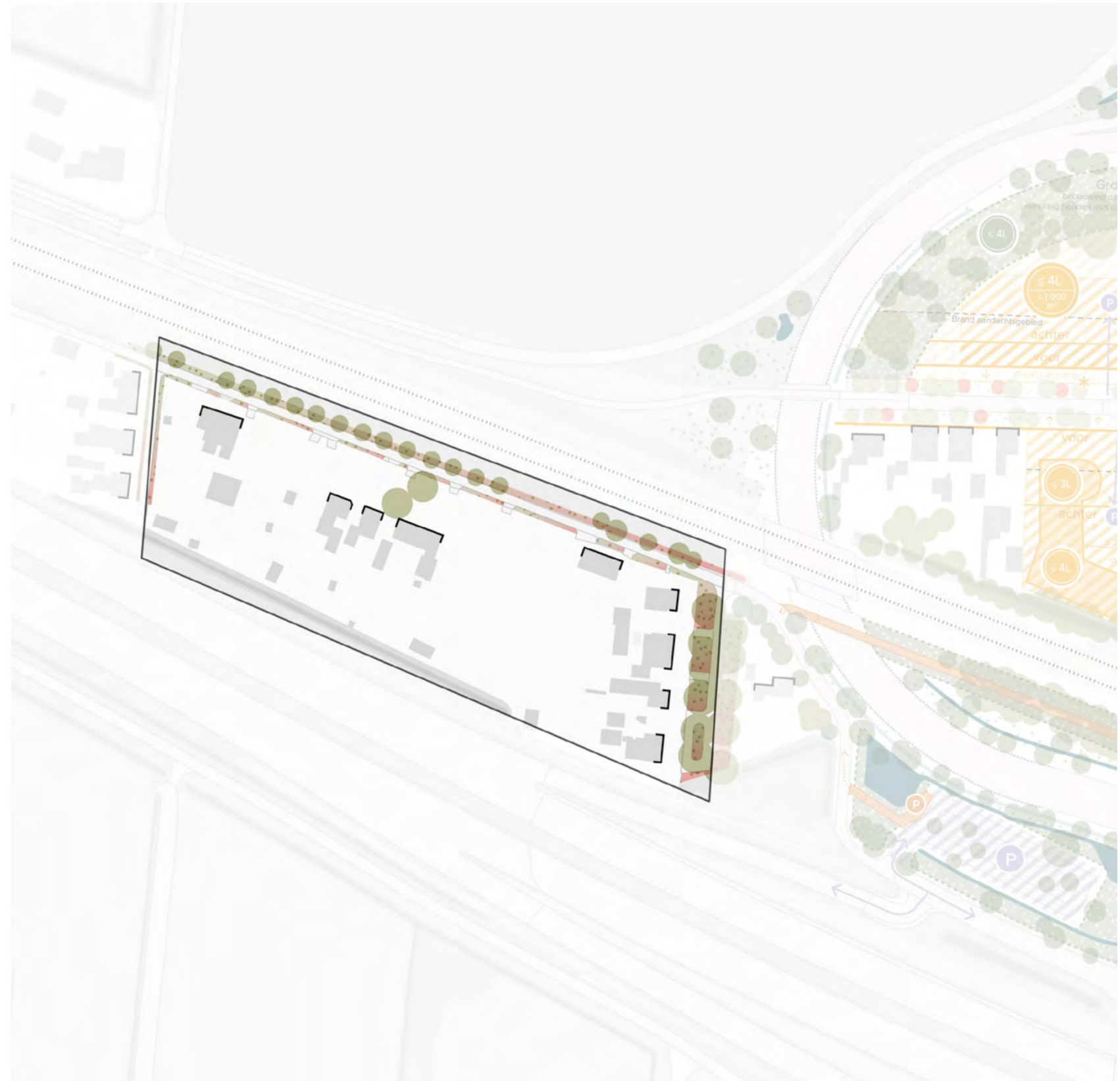
HET NATUURLIJKE OMMETJE

- De huidige vereniging die de kolken beheert wordt betrokken bij een toekomstige opwaardering van het ommetje, om mee te denken over de specifieke invulling hiervan;
- Bewaren en waar mogelijk versterken van bestaande ecologische waarden, o.a. door het verhogen (en in stand houden) van de waterstand in de kolken;
 - Voorafgaande aan het opwaarderen van de kolken en het omliggende groen, moet een gedetailleerde inventarisatie van de huidige ecologische waarden worden uitgevoerd;
- Door zorgvuldig afgestemde soortkeuze in de beplanting langs de autoluwe Woudenbergsesweg kunnen de kolken en het ommetje beter ecologisch én sociaal verbonden worden met de rest van het dorp. Dit bevordert niet alleen de toegankelijkheid voor mensen, maar ook voor dieren.



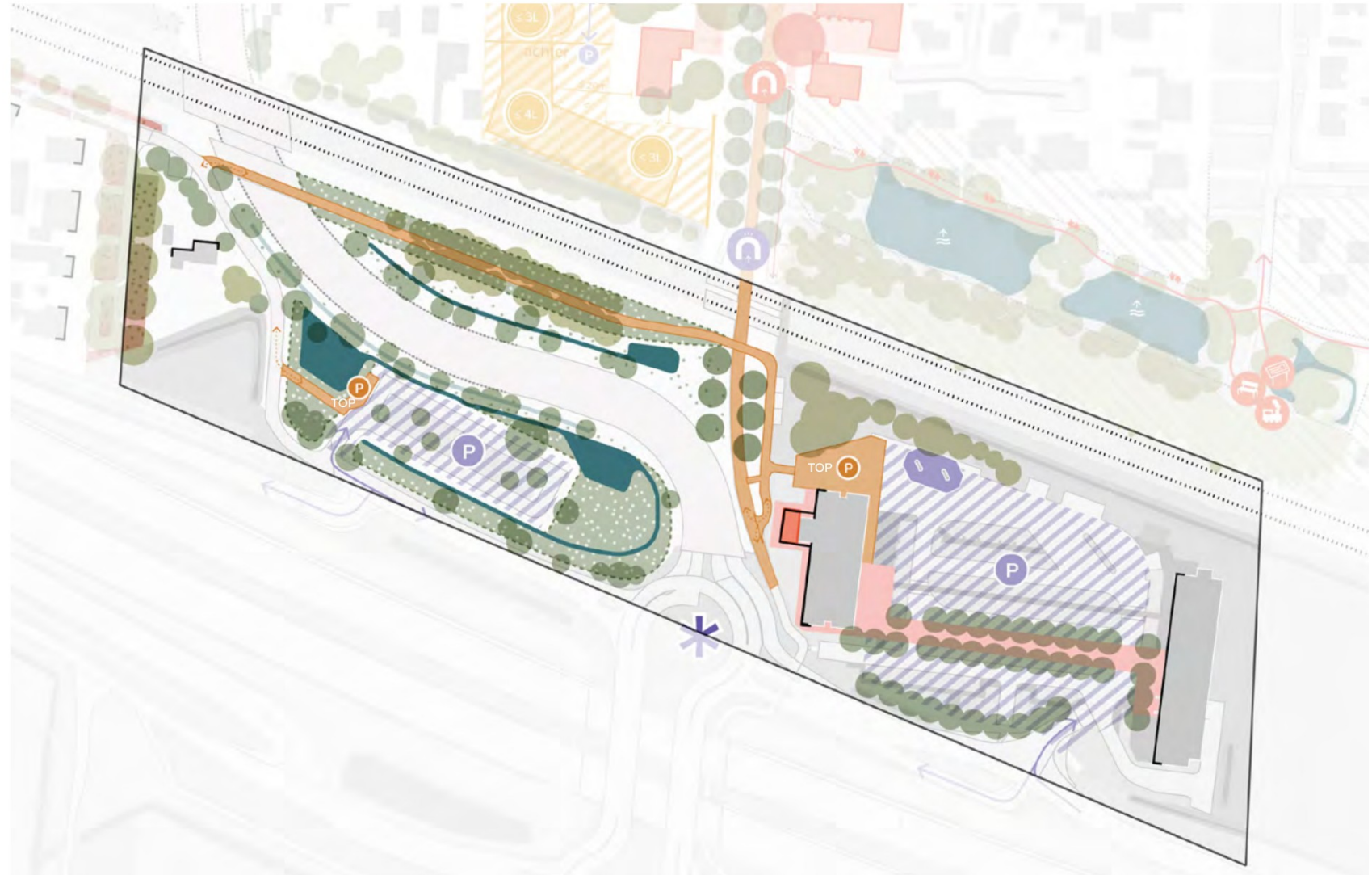
WIJKJE ENGWEG

- Bestaande groenstroken verrijken met bloem- en kruidenrijk gras en/of vaste planten. Door langs de gehele Engweg dezelfde inrichting te gebruiken ontstaat een samenhangend beeld;
- De nieuwe fietsroute langs het spoor wordt aangesloten op de Engweg voor een goede fiets-verbinding van/ naar het centrum;
- Voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer loopt de ontsluiting via de carpoolplaats. Er wordt gezorgd voor een veilige aansluiting.



KNOOPPUNT MAARSBERGEN

- Op zowel de carpoolplaats als de parkeerplaats bij de Kleine Bloemheuvel is een Toeristisch Overstappunt (TOP) voor recreanten gewenst;
- Dit is een plek waar men de auto kan parkeren en met de fiets of te voet verder kan gaan. Hier hoort ook een (overdekte) fietsstalling bij, eventueel met deelfietsen;
- Als onderdeel van het TOP worden één of meerdere informatieborden geplaatst met details over de omgeving. Hierop staan bijvoorbeeld suggesties en weetjes over fiets- en wandelroutes, cultuurhistorisch erfgoed, natuur, rustpunten en horecagelegenheden onderweg;
- De toekomstige invulling van de Kleine Bloemheuvel wordt dan gekoppeld worden aan dit overstappunt;
- De Kleine Bloemheuvel is een monumentaal gebouw met belangrijke cultuurhistorische waarden en een entree-functie voor Maarsbergen. Dit gebouw moet in zijn waarde blijven bij elke toekomstige ontwikkeling;
- Door het hotel en de Kleine Bloemheuvel fysiek met elkaar te verbinden wordt het parkeerterrein meer dan enkel een gebied voor auto's. Deze verbinding is het meest nuttig wanneer de Kleine Bloemheuvel een invulling krijgt passend bij een hotel;
- De Kleine Bloemheuvel (met uitbreiding aan de achterzijde) heeft een nieuwe invulling nodig om levendigheid en sociale veiligheid op de parkeerplaats te garanderen. Deze invulling moet qua maat en schaal passen bij Maarsbergen. Grootschalige functies als een supermarkt of een fastfoodketen zijn hierbij sterk minder passend dan functies als een zalencentrum of kleinschalige horeca;



- Er zijn beperkte mogelijkheden binnen het geldende technisch ontwerp van dit deelgebied om te vergroenen. Deze mogelijkheden worden maximaal benut;
 - Parkeerplaatsen worden waar mogelijk ingericht met open verharding of halfverharding;
 - Groenzones worden ingericht met wadi's, inheemse bomen en beplanting. Hiernaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Een infrastructureel gebied kan een verrassend grote bijdrage leveren aan bijvoorbeeld insecten wanneer goed ingericht;
- Met het plaatsen van extra bomen (bijvoorbeeld langs een wandelroute) op het parkeerterrein kan hittestress worden tegengegaan.

TITEL
OPDRACHTGEVER
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER

Maarsbergen, centrumvisie
Gemeente Utrechtse Heuvelrug



STATUS
DATUM

Definitief
15 december 2025

DOCUMENTNUMMER
PROJECTNUMMER

26659-R
1068.01

PROJECTTEAM



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl