Stedenbouwkundige kaders woongebied Maarn

Utrechtse Heuvelrug

urbanout/ines

Stedenbouwkundige kaders woongebied Maarn

Utrechtse Heuvelrug

opstellers/
W. Snelders
A. Vredenburg
Gemeente: M.C.E. Tijs- van Tongeren
datum/
11 april 2013
projectnummer/ 11003-002

Urbanout/ines
Buitenzorg 9
1181 PB Amstelveen
tel/ 020 6456627
e/ info@urbanoutlines.nl
w/ www.urbanoutlines.nl

urbanout/ines

11 april 2013

INHOUDSOPGAVE

1 / INLEIDING	**1**
2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING	**2**
3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW	**4**
4 / MAARN NOORD	**5**
5 / MAARN ZUID	**27**

11april 2013

1 / INLEIDING

In deze notitie worden de stedenbouwkundige kaders meegegeven ten behoeve van het opstellen van een beheeersregeling voor de woongebieden Maarn noord en Maarn zuid.

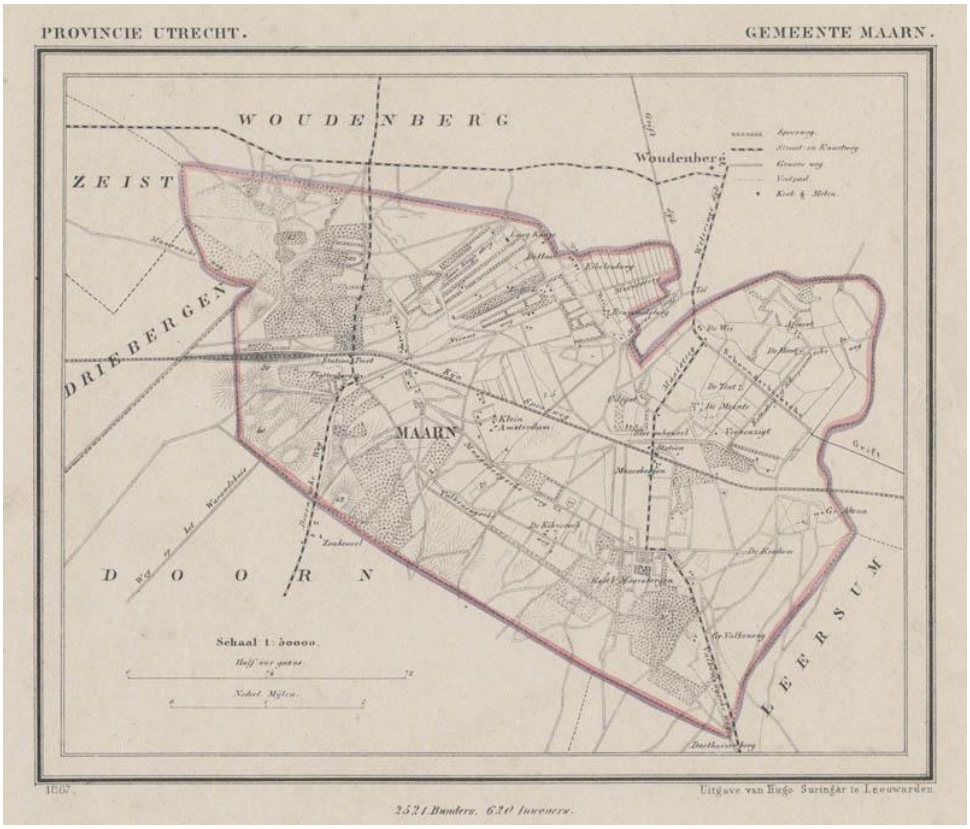
Allereerst wordt in hoofdstuk 2 kort stilgestaan bij de historische ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opbouw aangegeven en vervolgens worden in hoofdstuk 4 en 5 voor respectievelijk Maarn noord en Maarn zuid de algemene karakteristiek en sfeer beschreven. Voor Maarn noord en zuid worden deelgebieden aangegeven. Per deelgebied wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige opbouw, het groen, de bebouwingskarakteristiek en de beheeraspecten.

De verschillende beschrijvingen zijn gebaseerd op een veldinventarisatie. Tevens is gebruik gemaakt van openbare rapporten, zoals historisch onderzoek en bestemmingsplannen, e.d.

2 / HISTORISCHE ONTWIKKELING

De naam Maarn is voortgekomen uit de vroegere marken Maarn en Maarsbergen. Het betrof toen een zelfstandige boerengemeenschap. De grens tussen de huidige dorpskernen werd in 1833 officieel vastgelegd.

Maarn werd ontsloten door de weg die via Doorn naar Amersfoort liep (huidige Amersfoortseweg). Voor het overige verliep de ontsluiting via de vele schaapsdriften die als lokale wegen tussen Maarn en Maarsbergen functioneerden en het agrarisch gebied aan de noordkant ontsloten.



Afbeelding 1: kaart Jacob Kuyper 1867

Door de eeuwenlange beweiding en hout- en plaggenwinning was reeds in de 16de eeuw op veel plaatsen vrijwel geen bos meer over. In de tweede helft van de 18de en in de 19de eeuw werd door aanplant het bosareaal weer uitgebreid.

In de gehele gemeente stonden in 1815 30 boerderijen en 90 arbeiderswoningen. Het enige huis van betekenis in Maarn was het huis te Maarsbergen, voortgekomen uit het eerdere proostdijhuis van het klooster Bern bij Heusden.

De opkomst van de dorpskern Maarn is vooral te danken aan de aanleg in 1844-1845 van de spoorlijn Utrecht - Arnhem en aan de zandafgraving van de zuidelijke bergrug van de Heuvelrug. Zandafgravers en spoorwegmedewerkers, met name uit Amsterdam, vestigden zich in het dorp bij De Driepsrong. In 1867 bestond het buurtje uit niet meer dan enkele huizen. De straatnaam Klein Amsterdam herinnert hier nog aan.

De spoorlijn Utrecht - Arnhem doorsneed de gemeente, aan de lijn waren twee halteplaatsen: Maarn en Maarsbergen. De stationnetjes hadden echter geen economische activiteiten en er werd door de komst van de haltes ook geen nieuwe bebouwing van betekenis aangetrokken.

Het duurde tot na de eerste Wereldoorlog dat de eerste lintbebouwing ontstond ter hoogte van het station langs de Kapelweg.

Voor het spoorpersoneel werd in 1924, naar een ontwerp van architect H.A. Pothoven, het Tuindorp gebouwd, bestaande uit 75 woningen, 3 winkels en een lagere school. De ruime opzet rondom een centraal plein met grote kavels en veel openbaar groen was geinspireerd op de Tuinstadgedachte van Ebenhezer Howard. Deze aanleg vormde de start van verdergaande komvorming in Maarn. In dezelfde tijd als de bouw van Tuindorp werden een gemeentehuis en de eerste kerk gebouwd.

Bij de achtereenvolgende dorpsuitbreidingen in de periode1850-1940 werd nauwelijks van het bestaande patroon van (zand)wegen gebruik gemaakt. De uitleggebieden kregen een nieuwe structuur bestaande uit enkele lengtewegen met daar tussen een paar dwarsstraten.

Het Raadhuisplein is het enige 'nieuwe' structuurelement van enige omvang uit die periode. De bebouwing in de gebieden is niet aaneengesloten maar merendeels vrijstaand en voorzien van voortuinen. Aan het Raadhuisplein e.o. is de bebouwing villa-achtig. Wonen is de belangrijkste functie. De bebouwing aan de Kapelweg en noordelijk van het station is gemengder van opzet. Er komen hier naast wonen ook winkels en enkele voorzieningen voor.

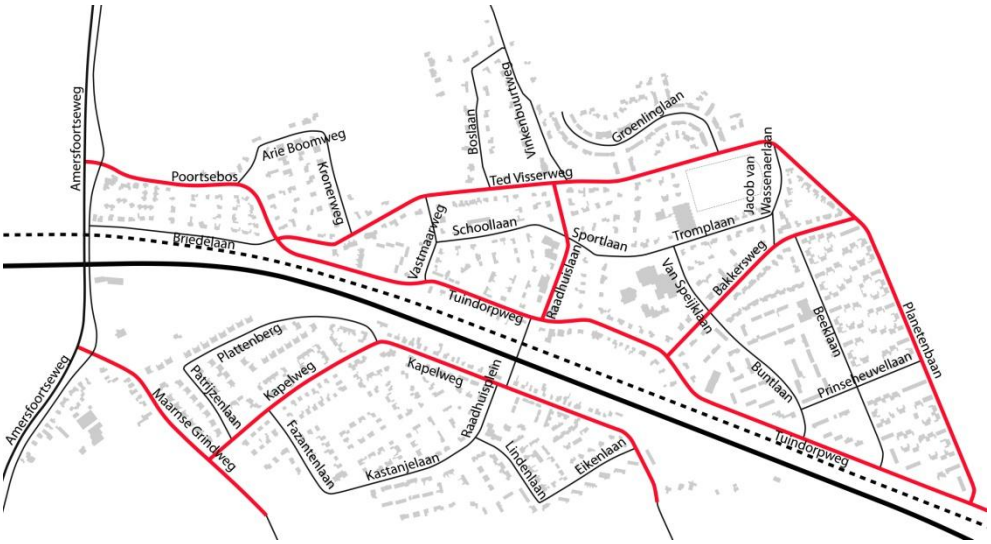
Na de Tweede Wereldoorlog nam de bevolking van Maarn toe als resultaat van een geboorteoverschot en stijgend forensisme. Belangrijke nieuwbouwprojecten waren achtereenvolgens:

- Uitbreiding vanaf de jaren ’50 van de vorige eeuw ten zuiden van de spoorweg, met vrijstaande en twee onder een kapwoningen in een open blokverkaveling;
- de Driesprong in Maarn noord (jaren ‘70 van de vorige eeuw) tussen de Bakkersweg, Tuindorpweg en de Planetenbaan met overwegend rijtjeswoningen en (geschakelde) twee onder een kapwoningen;
- de Droststeeg, daterend uit de jaren ‘90 van de vorige eeuw en bestaande uit voornamelijk geschakelde bebouwing rond de Groenlinglaan.

3 / STEDENBOUWKUNDIGE OPBOUW

Maarn noord en zuid kunnen worden gekenschetst als twee van elkaar gescheiden woongebieden, elk opgebouwd uit diverse buurten met overwegend vrijstaande en twee onder een kap woningen langs lanen in een bosrijke omgeving. De bebouwing dateert veelal van na de Tweede Wereldoorlog met een accent op jaren zestig-bouw met sobere tweekappers en bungalows. Van recenter datum zijn enkele woonbuurten in Maarn Noord met vooral rijtjes- en geschakelde woningen.

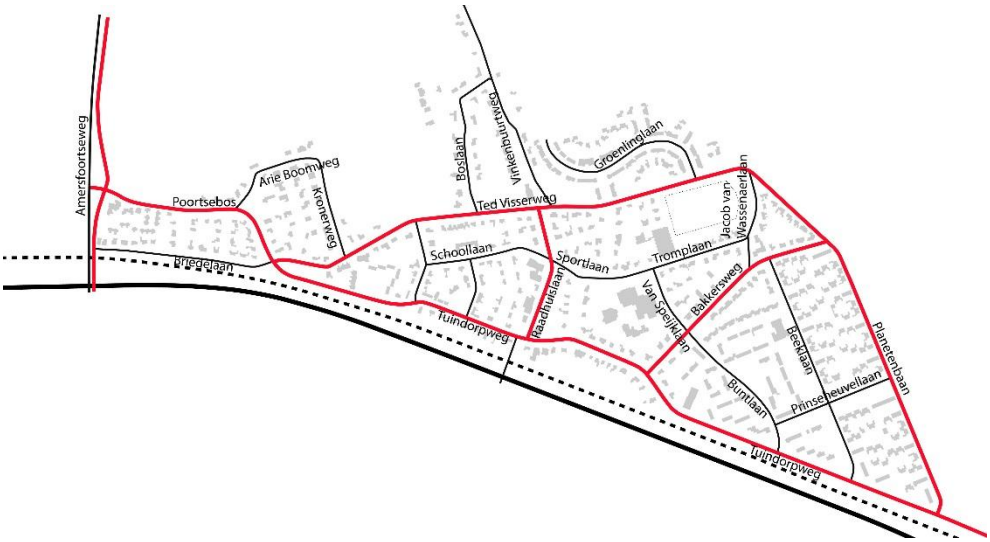
De enige directe en centrale verbinding tussen de woongebieden noord en zuid wordt gevormd door de Raadhuislaan. Daarnaast wordt in het verlengde van de Bakkersweg nog een fietstunnel onder de A12 gerealiseerd. Nabij de onderdoorgang van A12 en het spoor wordt de Raadhuislaan gekruist door de Tuindorpweg in Maarn noord en de Kapelweg in Maarn zuid. Beide wegen (Kapelweg en Tuindorpweg) zijn belangrijkste historische verbindingswegen. In tegenstelling tot de Kapelweg, die zich kenmerkt door een gevarieerde lintbebouwing met een diversiteit aan functies, heeft de Tuindorpweg een veel opener karakter. Rondom de kruising van de Tuindorpweg en de Raadhuislaan in Maarn noord zijn enkele winkels en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Aan de zuidzijde werd aan het Raadhuisplein in 1924 het nieuwe gemeentehuis in gebruik genomen dat dienst deed tot aan de recente gemeentelijke herindeling. Momenteel zijn plannen in ontwikkeling voor verdergaande centrumvorming in Maarn-noord ter plaatse van de gesloopte supermarkt op de hoek van de Raadhuislaan met de Tuindorpweg..



afbeelding 2: hoofdstructuur Maarn

4 / MAARN NOORD

hoofdstructuur
De Tuindorpweg/Poortsebos vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het verkeer richting Maarsbergen en de Amersfoortseweg. De verbinding tussen de buurten wordt verzorgd door respectievelijk de Ted Visserweg, Schoollaan/Sportlaan/van Speijklaan/Buntlaan, Bakkersweg, Beeklaan en de Raadhuislaan.



Afbeelding 3: Maarn noord hoofdstructuur

karakteristiek
Het gebied heeft het karakter van wonen in een bos. Dit wordt het sterkst beleefd aan de noordwestelijke rand van het gebied en langs de doorlopende gebogen lanen waar het openbaar en privégroen één geheel vormen vanwege de grote bospercelen en toepassing van groene bermen met bomen in het wegprofiel,. Het minst wordt het boskarakter beleefd in de nieuwere woonbuurten en het centrum rondom het 5 mei plein waar, in plaats van het groen, de bebouwing het beeld overheerst. Een tussenvorm wordt gevormd door het Tuindorp waar bebouwing, groen en openbare ruimte één samenhangend geheel vormen.

Op afbeelding 4 is de karakteristiek van de verschillende gebieden als volgt aangegeven:

- Gebieden met een laanverkaveling: wonen langs lanen

De verkaveling langs lanen is typerend voor grote delen van Maarn noord. Het is een gebied met vrijstaande bebouwing en twee onder een kappers op grote tot zeer grote percelen. Het boskarakter overheerst. De vrijstaande bebouwing bestaat uit individuele bouw, terwijl bij de twee onder een kappers vaak sprake is van seriebouw. Het beeld en de beeldkwaliteit wordt vooral bepaald door het individuele perceel waarbij voor-, zij- en achtertuinen zorgen voor de continuïteit van het boskarakter.

- Wonen aan een plein: buurten rondom een centraal plein

Wonen aan een vaak centraal gelegen pleinvormige stenen of groen ruimte, omsloten door bebouwing.
Kernmerken:

Vaal centraal gelegen in een buurt;
Het plein heeft een gemeenschappelijke functie voor de buurt zoals een speelveld, voorzieningen e.d. de bebouwing vormt een wand/begrenzing van de pleinruimte.

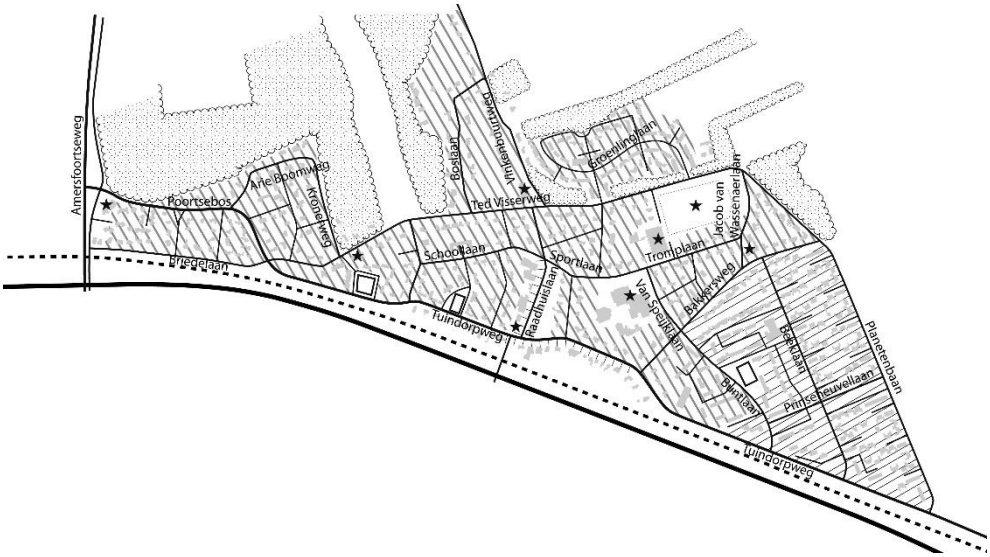
In Maarn noord is het Tuindorp de meest opvallende buurt. De buurt is met kleinschalige bebouwing ontworpen rondom een centraal groen plein. Een en ander geheel volgens de Tuindorpgedachte van Ebenhezer Howard uit het begin van de vorige eeuw. Als buurt zijn ook ontworpen het complex woningen rondom het Van Hemert tot Dingshofplein en de woningbouw rondom het Buntplein. Deze twee buurten bestaan uit rijtjeswoningen en appartementen. Centrale elementen in deze buurten zijn de pleinen.

- Gebied met overwegend straatverkaveling:

Wonen aan straten, paden of pleintjes met een overwegend tuinstedelijk karakter.
Kenmerken:
Planmatig, veelal naoorlogse bouw, gevarieerd opgezette buurtjes met gedifferentieerd woningbouwprogramma langs vaak korte straten;
Rijtjes en geschakelde woningen vormen de straatwanden;
Parkeren in hoofdzaak op straat of op parkeervoorzieningen.

Onder dit type verkaveling wordt grofweg het gebied tussen Bakkersweg en Planetenbaan gerekend. Het gebied tussen Planetenbaan en de Beeklaan is ontworpen vanuit een verkeerskundige gedachte. Het denken vanuit het verkeer kwam in zwang eind jaren ‘70 van de vorige eeuw. De buurt wordt ontsloten volgens het Radburn Principe waarbij doodlopende straten of hoven uitkomen op een centraal door de wijk lopend voetpad dat verbinding geeft naar grotere groenvoorzieningen.

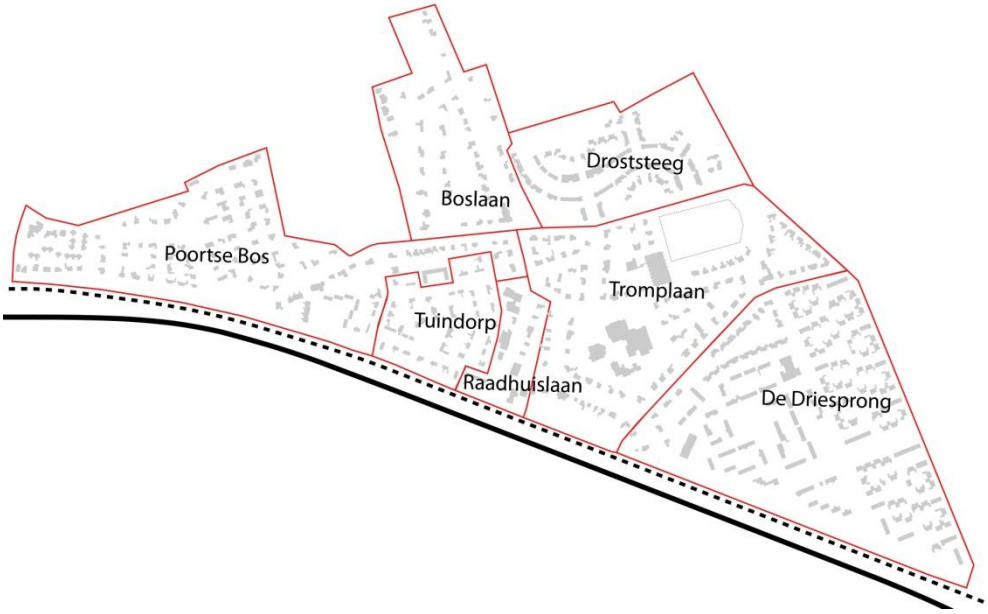
Met de introductie van het denken vanuit de auto-ontsluiting is een breuk ontstaan met de traditionele verkavelingswijze die voor Maarn zo kenmerkend is: wonen langs lange lanen en korte tussenlanen.



afbeelding 4: karakteristiek Maarn noord

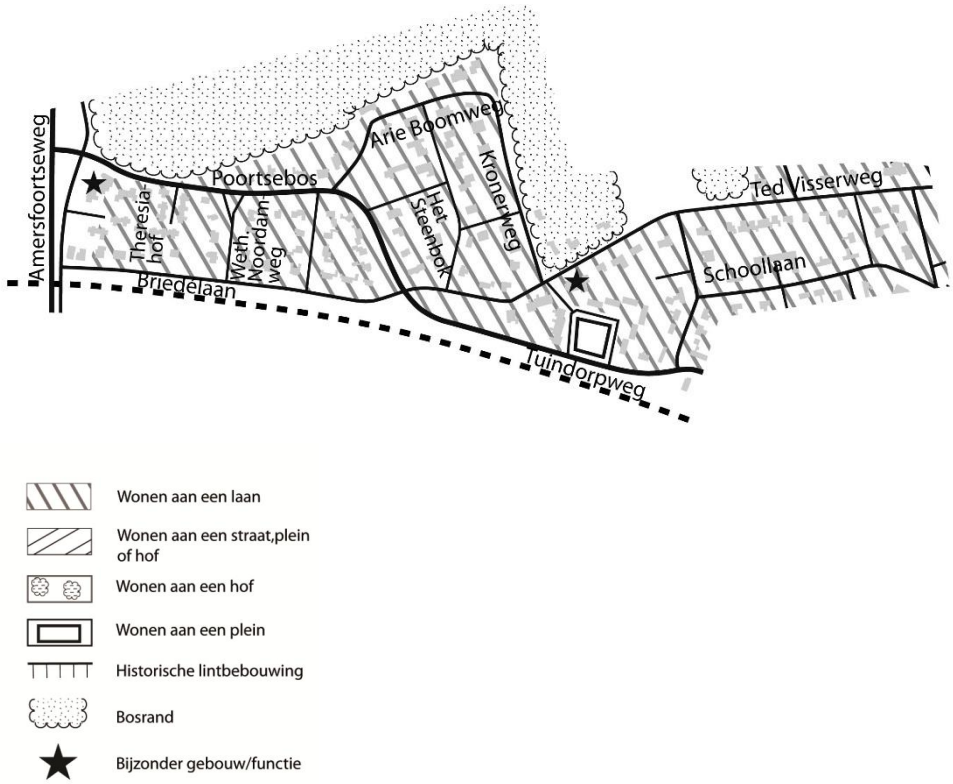
deelgebieden
Binnen Maarn noord zijn stedenbouwkundig gezien de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Poortse Bos
2. Boslaan e.o.
3. Het Tuindorp
4. Raadhuislaan e.o (centrum)
5. Tromplaan e.o.
6. De Driesprong
7. Droststeeg



afbeelding 5: deelgebieden Maarn noord

Deelgebied 1 Poortse Bos



Het Poortse Bos vormt een belangrijke entree naar Maarn noord vanaf de Amersfoortseweg. Kerk en pastorie zijn een bijzonder herkenningspunt aan deze entree. Het Poortse Bos maakt deel uit van de busroute door Maarn noord. De weg heeft een asymmetrisch profiel met een brede groene berm aan de zuidzijde. De verkaveling aan de noordziijde van het Poortse Bos (/Ted Visserweg) is ruimer van opzet met villabebouwing dan het zuidelijk deel van het Poortse Bos waar de kavels kleiner zijn. Het noordelijk gedeelte heeft vanwege de extensievere bebouwingswijze een uitgesproken 'wonen in het bos' karakter. Het gedeelte ten zuiden van het Poortse Bos, tussen Poortse Bos en het spoor laat zich dan meer als (weliswaar zeer groene) dorpsbebouwing kwalificeren.

Opvallend binnen dit deelgebied is de Theresiahof met geschakelde bebouwing uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Op de hoek van de Ted Visserweg en de Krönerweg staat én van de appartementcomplexjes die deel uitmaken van de bebouwing rondom het Van Hemert tot Dingshofplein. Op deze hoek staat ook de witte kerk/kapel die op deze kruising en in de bocht van de Ted Visserweg het oorspronkelijk oriëntatiepunt vormde.

Amersfoortseweg

Theresiahof

Briedelaan

Kronerweg

Kronerweg

Het Steenbeek

bebouwingskarakteristiek
Het bebouwingsbeeld en de kwaliteit is gemengd: bungalows, laagbouw, enkele twee onder een kappers en geschakelde woningen met verschillende bouwstijlen en uit verschillende periodes. Rondom het Steenbreek ligt een kleine kenmerkende concentratie van bungalows uit de jaren ’50 op substantieel grotere kavels en met substantieel meer afstand tot de buurpercelen (vele op minimaal 5m van de zijdelingse perceelsgrens). De bungalows zijn hier vrijwel alle 1 laag en met een plat dak. De bungalows vallen op vanwege de eenvoud en sobere detaillering. De combinatie van lage bebouwing en brede grasbermen resulteert in een duidelijk herkenbaar stukje woongebied met een heel eigen beeldkarakteristiek. Rondom de zuidelijke kruising in het Steenbreek treft men enkele karakteristieke witte laagbouwwoningen (nrs 5,6,8,9, 10 en 11) aan met rode dwarskap die tezamen een klein ensemble vormen. De positionering van de woningen nrs 5 en 6 onder een hoek met het straatpofiel van het Steenbreek, resulteert ter plaatse in een tweetal diepe voortuinen die de ruimtelijkheid van het kruispunt versterken. Het kruispunt is mede daardoor een zeer herkenbare, bijzondere plek in het woongebied.

In het hele deelgebied komt relatief veel laagbouw voor. Ook valt de doorgaans bescheiden massaopbouw van de woningen op; veel woningen zijn vormgegeven als 1 laag met een relatief lage kap met flauwe hellingshoek. Door deze bouwwijze met lage goot is sprake van een bebouwing die minder nadrukkeljk aanwezig is en daardoor meer vanzelfsprekend opgaat in zijn groene omgeving; het groene karakter wordt ermee ondersteund, bermen, particulier groen en bebouwing lopen in elkaar over, het woongebied oogt ruimtelijker. Dit gegeven is in grote mate van invloed op de beleving van het woongebied Maarn noord als een gebied waar het riant wonen is in een uitermate groene, bijna parkachtige setting.

Kenmerkend is tevens, maar dat geldt eigenlijk voor in zijn algemeenheid voor de oudere buurten van het gehele dorp Maarn, dat bijgebouwen nadrukkelijk achter de woningen zijn geplaatst. Dit is voor een deel terug te voeren op de oude planologische regelingen, maar heeft als karakteristiek beeldbepalend ruimtelijk gevolg dat de woningen daardoor nadrukkelijk als losstaande objecten op de percelen worden ervaren. Het individuele karakter van de woningen komt daarmee nog nadrukkelijker naar voren. Bovendien heeft dit tot gevolg dat door heel de kern Maarn sprake is van doorzichten tot ver naar achteren op het perceel. Tegelijkertijd heeft dit gegeven als praktisch gevolg dat er sprake is van diepe inritten naast de woningen die ruimte bieden voor het parkeren van auto’s. Deze staan daardoor vaak niet in de voortuin, maar in de zijtuinen waardoor ze in het straatbeeld minder dominant aanwezig zijn. In combinatie met de brede laanprofielen met brede grasbermen die zo kermerkend zijn voor Maarn, wordt hiermee in dit deelgebied in sterke mate het beeld van Maarn als een extensief bebouwd, ‘groen’ dorp versterkt.

De Theresiahof is een vrij recente inbreidingslocatie achter de kerk, uit het eind van de vorige eeuw. Deze bestaat uit geschakelde woningen met dwarskappen en uitgebouwde entreepartijen.

Rondom het Van Hemert tot Dingshofplein, dat voorziet in het parkeren voor omliggende woningen, staan enkele kleinschalige appartementengebouwen en geschakelde eengezinswoningen. Het is een typisch (sober) jaren ‘70 bebouwingsbeeld.

groen
Het openbaar groen vormt samen met het particuliere groen een uiterste belangrijke drager van het ruimtelijke beeld dat hier in belangrijke mate bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied Maarn noord. De lanen zijn in het grootste deel van Maarn noord (behoudens in deelgebied 6, de Driesprong) en zeker ook in dit gebied kenmerkend vloeiend en gebogen aangelegd met brede grasbermen. Ook is sprake van zorgvuldig ingeplande en ontworpen plantsoenen en grasperken bij kruisingen en splitsingen van wegen. Dat alles maakt dat sprake is van een bijna parkachtige benadering van de verkavelingsstructuur en de groenaanleg. Kenmerkend voor de bermen in Maarn is voorts het ontbreken van voetpaden in de bermen: er is sprake van een zeer karakterisitiek, informeel beeld. Ook dit draagt bij aan de bijna parkachtige sfeer. Binnen deze setting is het Poortse Bos ongetwijfeld de belangrijkste groene laan in het gebied met groene bermen en in het groen gezette splitsingen. Ter ondersteuning van het laankarakter vraagt de overgang van privé naar openbaar gebied de nodige aandacht in het gebied. In een aantal gevallen treft men hagen aan als overgang. In andere gevallen wordt de overgang gevormd door muurtjes of groene aanplant die niet past bij het boskarakter.

Van belang is de groene doorzichten te behouden en het boskarakter in met name het noordelijk van het Poortsebos gelegen gedeelte te consolideren en waar mogelijk te versterken.

beheeraspecten
Belangrijk voor het gehele deelgebied is de constatering dat een groot deel van de bebouwing een karaktersitieke lage goot kent en een niet al te hoge én bovendien niet al te steile kap. Zoals al eerder aangegeven resulteert deze karaktersitieke lage bebouwingswijze in een woongebied dat zeer ruimtelijk, groen en riant oogt. Dat is een zeer behoudenswaardige waardevolle en identiteitsbepalende beeldkwaliteit. Behoudens waar de bestaande goot –en bouwhoogtes hoger zijn, zou voor dit deelgebied dan ook ingezet moeten worden op een behoud van deze karakteristiek hetgeen betekent dat de goothoogte gemaximaliseerd zou moeten worden op 4,5 m bij een maximale bouwhoogte van 8m.

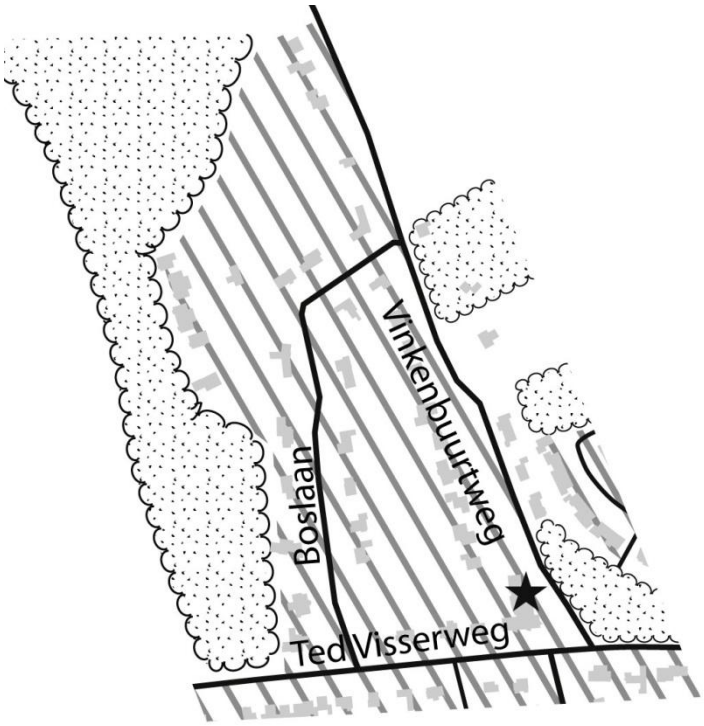
De zuidzijde van het Poortsebos is overigens het dichtst bebouwd in de redelijk recente inbreidingslocatie rondom de kerk. In het zuidelijk deel van de Arie Boomweg en langs het Steenbeek is sprake van veel aan- en uitbouwen. Dit gaat ten koste van de doorzichten en daarmee van de ruimtelijkheid in deze buurt. Vooral de bungalows zijn ‘ruimtevreters’. Verdichting en schaalvergroting moeten worden tegengegaan. Het noordelijke gedeelte van het deelgebied (ten noorden van Poortse Bos/Ted Visserweg) bestaat uit grote percelen met vrijstaande woningen. Deze percelen zijn vrijwel alle meer dan 20 m breed. Bij deze percelen van 20 meter breed dient tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelsgrenzen een minimale afstand van bij voorkeur minimaal 5, maar toch ten minste 4 meter in acht genomen te worden genomen. Doorzichten en ook de kenmerkende ruime losse opzet van de bebouwing, blijven hierdoor gehandhaafd. In plaats van ruimte te zoeken in de breedte is het beter om bij vervanging van bungalows bij de nieuwbouw ruimte te creëren door middel van een gelede opbouw en het plaatsen

van een kap. Richting zijdelingse perceelsgrenzen dient,ter behoud van het doorzicht, de goothoogte laag te blijven (bij voorkeur rond de 3,5 meter, maar niet meer dan maximaal 4,5m) Met het consolideren van de lage bouwwijze tot een maximale goothoogte van 4,5m wordt dit beeld gewaarborgd.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Behoud 'wonen in het bos' karakter van het noordelijk gedeelte. In het kader daarvan de beeldbepalende ruime afstanden tussen woningen en de zijdelingse perceelsgrens en tussen woningen onderling, behouden. Dat betekent dat voor het gedeelte ten noorden van het Poortse Bos/Ted Visserweg een minimale afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 m wordt aangehouden;
- Consolidatie van het zeer ruimtelijke beeld met karaktersitieke lage bouwwijze met niet al te hoge kappen door maximalisatie van de goothoogte op 4,5m bij een maximale bouwhoogte van 8m, behoudens waar de bestaande hoogtes hoger zijn;
- Behoud kenmerkende lage bouwwijze van het bungalowgebied rondom het Steenbreek door consolidatie lage goothoogte op maximaal 3,5m en maximalisatie van de bouwhoogte op maximaal 7m;
- Consolidatie van de ruimtewerking rondom het woningensemble aan het Steenbreek nrs. 5,6,8,9, 10 en 11 door consolidatie van de situering van deze woningen op de desbetreffende percelen (met name met het oog op het behoud van de voortuindieptes) en voorts consolidatie van de bescheiden massa van deze woningen door het vastleggen van de huidige goot- en bouwhoogtes;
- Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Deelgebied 2 Boslaan e.o.



Dit gebied is een uitloper van het bos met een verkaveling van vooral vrijstaande bebouwing op grote, tot zeer grote, percelen langs Boslaan en Vinkenbuurtweg. De recente inbreiding aan de noordwestkant van het deelgebied, Boslaan 11 t/m 11^{e}, vormt qua bebouwingsdichtheid en bebouwingskarakteristiek een afwijking in dit beeld. In noordelijke richting loopt de Vinkenbuurtweg aan de rand van weilanden en het bos. De sfeer is hier opener, lichter en landelijker dan de sfeer in de rest van het deelgebied.

Boslaan

Boslaan (verlengde-)

Boslaan

Boslaan

Vinkenbuurtweg

Vinkenbuurtweg

bebouwingskarakteristiek
De bebouwing is gevarieerd. Naast bungalowbouw treft men vrijstaande woningen met dwarskap en lage goot aan en in een enkel geval een romantische woning met een rieten kap. Langs de Vinkenbuurtweg staan nog enkele twee onder een kap woningen in een (kenmerkend) sobere jaren ‘50/60 stijl. Van recenter datum zijn de geschakelde woningen aan de bosrand langs de (verlengde) Boslaan. Deze woningen zijn vrij dicht aaneen gebouwd en bestaan uit twee lagen met een kap. Zoals ook op andere plekken in deze buurt te zien is, is dit gebied onderhevig aan schaalvergroting. In enkele gevallen zijn laagbouwwoningen of bungalows opgetopt of worden bungalows vervangen door nieuwe grotere en kubische bouwmassa’s. Vaak zijn dan de hoofdgebouwen dan voorzien van hogere goten en zijn hoofdgebouwen en aanbouwen dichter op de zijdelingse perceelgrens gebouwd, hetgeen ten koste gaat van de doorzichten naar achteren. Hierdoor komt de ruimtelijke kwaliteit onder druk te staan. Het kubische bebouwingsbeeld is grover en biedt, vanwege de grotere goot- en nokhoogten, minder zicht op achterliggende beboste terreinen. Dat gaat ten koste gaat van de ruimtelijkheid in het gebied.

groen
Het betreft een bosgebied. Bomen staan in bermen, in voor-, zij- en achtertuinen.

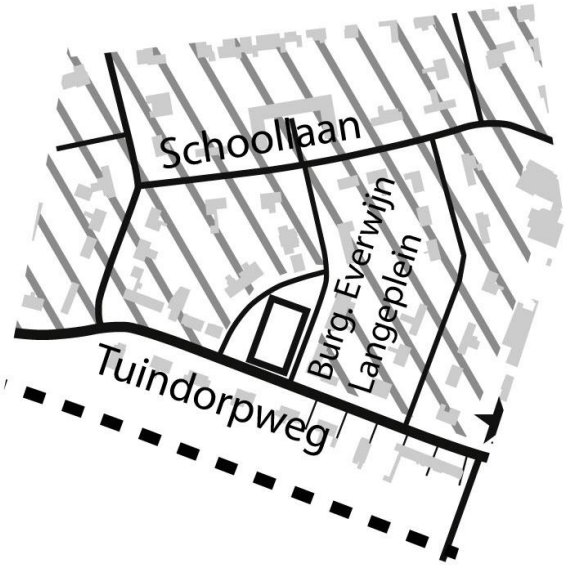
beheeraspecten
Het beheer moet gericht zijn op de instandhouding en verbetering van het boskarakter in deze buurt en op de nadrukkelijke instandhouding van de grote percelen met overwegend vrijstaande bebouwing, lange doorzichten en diepe voortuinen. Geen vervanging van vrijstaande woningen door tweekappers. Bij sloop en nieuwbouw moet ongebreidelde schaalvergroting worden voorkomen. Een minimale afstand van 4 meter, bij voorkeur zelfs minimaal 5 m, tot de zijdelingse perceelgrenzen staat borg voor het behoud van doorzichten en het zo goed mogelijke behoud van het boskarakter op de zijtuinen. De bebouwing aan de Boslaan is daarbij gesitueerd op iets ruimere percelen dan de woningen aan de Vinkenbuurtweg. De woningen staan aan de Boslaan dan ook navenant ruimer op het perceel dan de woningen aan de Vinkenbuurtweg. Gelede opbouw, lage goothoogten, in het bijzonder richting belendende percelen, dwarskappen in plaats van langskappen, moeten leidend zijn bij ver- of nieuwbouw. In plaats van kubische massa’s bieden gelede massa’s meer ruimte en daarmee meer bosgezicht.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Behoud ‘wonen in het bos’ karakter. In het kader daarvan de bouwvlakken voor de hoofdbebouwing zo veel mogelijk ter plaatse van de bestaande bebouwing projecteren, waarbij aanvullend geldt dat de beeldbepalende ruime afstanden tussen woningen en de zijdelingse perceelsgrens en tussen woningen onderling, behouden moeten worden. Dat betekent dat een minimale afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens van 4m wordt aangehouden, behoudens daar waar die afstand al kleiner is.

- In het kader van het bovenstaande, tevens te massieve kubische bebouwing voorkomen en doorzichten behouden door de goothoogte te maximaliseren op 4,5 m bij een maximale bouwhoogte van 10 m. In de regels een mogelijkheid opnemen om in dit deelgebied een gedeeltelijke hogere goothoogte (max 6m) toe te passen voor maximaal 30 % van de gootlengte.Hiermee kan en gelede opzet worden bereikt;
- Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Deelgebied 3 Tuindorp



Het betreft hier een gebied dat begin jaren ‘20 van de vorige eeuw is ontwikkeld op basis van de tuinstadgedachte van Ebenhezer Howard. Centraal element in deze buurt is het Burgemeester Everwijn Langplein dat vooral de functie heeft als kijk- en speelgroen. Ook komen hier enkele winkeltjes voor. Rondom het plein zijn de (laagbouw) woningen geschakeld in rijtjes van drie tot vier woningen. Lage erf-afscheidingen in combinatie met een groene zoom langs de wegen versterken het groene karakter van de buurt.

Burg. Everwijn Langeplein

Burg. Everwijn Langeplein

Schoollaan

Schoollaan

Schoollaan

Schoollaan

Bebouwingskarakteristiek
Er is sprake van een ensemble. De relatief forse bouwmassa's ademen een informele sfeer. Door toepassing van een relatief hoge noklijn (ca. 8 m) en een lage goothoogte zijn de (pannen)daken monumentaal en beeldbepalend. Toepassing van schilddaken, in een aantal gevallen met lage (ca. 2m hoge) goot aan de koppen van de woningen versterkt zowel de ruimtelijkheid als de informele sfeer in deze buurt. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de grote dakvlakken. Aan- en uitbouwen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen waardoor de openheid (doorzichten) behouden blijft.

groen
Bepalend is het openbaar groen in de vorm van straatbomen en grasbermen die in combinatie met lage hagen de overgang vormen naar de privé voor- en zijerven. Door hagen omzoomde voortuinen vormen een wezenlijk onderdeel (een 'bouwsteen') van de 'tuindorp'- karakteristiek. Door toepassing van een open en formeel beplantingsplan onderscheidt deze buurt zich van vele andere buurten in Maarn noord waar juist de informele bossfeer overheerst.

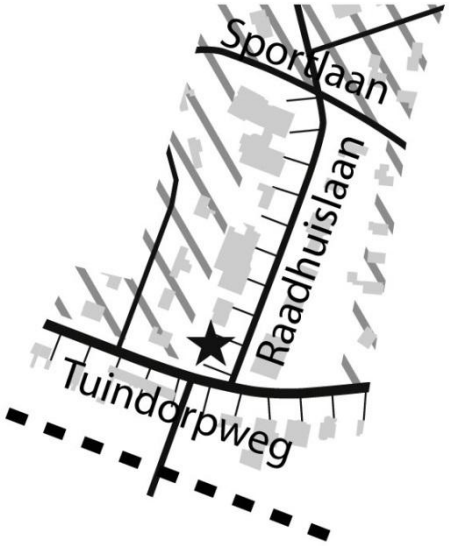
beheeraspecten
Uitgangspunt is instandhouding van het geheel als ensemble waarbij bebouwing en openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij uitbouw van woningen en aanvraag dakkapellen mag de hoofdvorm van de bouwmassa niet worden aangetast. Dakkapellen moeten ondergeschikt zijn aan het betreffend dakvlak, er symmetrisch op geplaatst worden en een lengte hebben van maximaal 1/3 deel van de gootlijn.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Behoud van de ensemble-waarde van het geheel door:
    - de consolidatie van de huidige hoofdmassa's en huidige goot- en bouwhoogtes;
    - het voorkomen van zijwaartse aan- en uitbouwen aan de huidige hoofdgebouwen;
    - opnemen van specifieke dakkappellenregeling gericht op consolidatie van de huidige karakteristieke verhouding tussen dakkapel(len) en dakvlak;

- Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- Expliciet behoud van het groene karakter van de voortuinen als onderdeel van het ruimtelijk totaalbeeld. In dit kader is het expliciet uitsluiten van parkeren in de voortuin essentieel.

Deelgebied 4 Raadhuislaan e.o.



In dit deelgebied liggen een aantal winkels en voorzieningen. Door de centrale ligging en de (vernieuwde) onderdoorgang van het spoor zijn de winkels ook goed bereikbaar vanuit Maarn zuid. Het centrale gebied is nu aan verandering onderhevig. Het meest in het oog springend is de nieuwbouw op het 5 mei plein die bestaat uit drie bouwlagen met een platte afdekking met een vierlaags hoekaccent. Op de andere hoek is recent de supermarkt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De voorzieningen strekken zich uit tot aan de Sportlaan waar een gezondheidscentrum is gevestigd. Langs de Tuindorpweg zijn nog enkele voorzieningen zoals een makelaar en restaurant ’t Regthuis dat hier een kenmerkend historisch pand is. In het appartementengebouw langs het spoor/Tuindorpweg op de hoek met de Raadhuislaan zijn op de begane grond eveneens nog enkele winkels gevestigd.

5 mei plein

Raadhuislaan

ontwikkellocatie hoekTuindorpweg

Raadhuislaan *Tuindorpweg, winkel en 't Regthuis* *Tuindorpweg*

bebouwingskarakteristiek
De bebouwing is gemengd van opzet en kwaliteit. Oorspronkelijk waren de winkels gevestigd in woonhuisachtige bebouwing al dan niet met lage uitbouwen. Hiervan zijn nog enkele voorbeelden te zien langs de Raadhuislaan. De bebouwing vormt hier een dorpse straatwand. Met de bouw van het appartementencomplex tegen het spoor (midden vorige eeuw is een schaalbreuk ontstaan. De nieuwbouw van de bank op het 5 mei plein is massaler van opzet dan de oorspronkelijke bebouwing in dit gebied maar vormt door zijn opzet een markant herkenningspunt. De nieuwbouw van het gezondheidscentrum heeft door zijn opzet als platte doos en de schaal geen enkele relatie met de villabebouwing in de directe omgeving. Het overig deel van de bewinkeling is gevestigd langs de Tuindorpweg. De bebouwing bestaat uit individuele, al dan niet van historisch belang zijnde, panden.

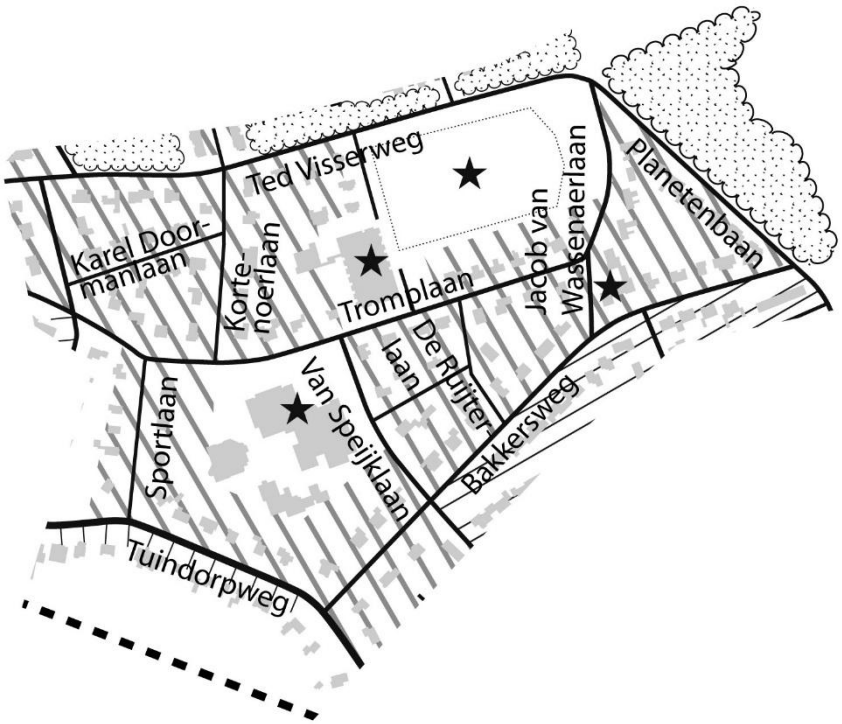
groen
Langs de winkels is relatief weinig groen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van parkeervakken en de verharde bedrijfserven.

beheeraspecten
Bij verdere vernieuwing staat het dorpse karakter voorop. Van belang zijn geleidelijke overgangen naar belendende woningen en erven. Enige schaalvergroting langs de Raadhuislaan is mogelijk tot twee bouwlagen met een kap. Aan de zuidkant van de Raadhuislaan, in aansluiting op de hogere bebouwing aan de noordzijde van het 5 mei plein, is een hogere bouwhoogte aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met een goede geleding. Hiervoor is aparte planvorming gaande. Het open karakter (individuele panden) en de kleinschaligheid van de bebouwing langs de Tuindorpweg dient behouden te blijven. Vooral het parkeren en een eenduidige inrichting van het openbaar gebied vragen nog de nodige aandacht.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Consolidatie 'dorps' karakter van centrumgebied door maximalisatie van de goot- en bouwhoogte op twee lagen met een kap;
- In aansluiting op het 5 mei plein, is een iets hogere bouwwijze denkbaar. In plannen voor deze zuidkant van de Raadhuislaan wordt daar rekening mee gehouden. Voor de voorliggende beheersverordening wordt echter uitgegaan van de bestaande situatie;
- Voor de woonbebouwing aan de noordzijde van de Raadhuislaan: behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Deelgebied 5 Tromplaan e.o.



Het gebied is gevarieerd van opzet met veel bungalowbebouwing, enkele villa's en veel twee onder een kappers. Lommerrijke lanen met grasbermen en relatief grote percelen zijn bepalend voor de open bosachtige uitstraling. De Tromplaan is de centrale laan in het gebied. Hieraan liggen aan het Trompplein en tegen de achtergebieden van de omringende woningen, de sporthal, het dorpshuis de Twee Marken met bibliotheek en een school. Schuin tegenover deze voorzieningen ligt op de hoek Tromplaan/Trompstaete een appartementencomplex. De begraafplaats ligt in de noordoostelijke hoek van het gebied.

Binnen het gebied, in de 'rechthoek' tussen Sportlaan-Ted Visserweg-Kortenaerlaan (inclusief oostzijde)-Tromplaan, is een klein subgebiedje met substantieel grotere kavels en vrijstaande, lage (bungalow-) bebouwing. Met name langs de Karel Doormanlaan en de Kortenaerlaan is sprake van een beeldbepalende clustering van lage (semi-) bungalowbebouwing met lage goothoogtes en vrij lage kappen. De bebouwing is in de hiervoor genoemde "rechthoek" op een beeldbepalend ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Het gaat dan om afstanden van minimaal 5m, vaak meer. Door de extensievere bebouwingswijze en de lage bouwwijze in combinatie met de

karakteristieke ‘Maarnse laanprofielen’ is hier sprake van een ‘wonen in het bos’ sfeer. Die sfeer zet zich in oostelijke richting door naar de begraafplaats. Ten zuiden van de Tromplaan en ten oosten van de van Speyklaan, ligt het zwaartepunt op bebouwing met tweekappers, maar deze zijn wel gesitueerd aan typisch ‘Maarnse lanen’ met brede grasbermen.

Ook aan de zuidoostzijde van de Sportlaan en langs de Tuindorpweg (noordzijde) is sprake van vrijstaande bebouwing op relatief ruime percelen, waarvan een groot deel in één laag met kap gebouwd is.

Tot slot bevindt zich aan de noordoostzijde van het deelgebiedje nog een klein stukje Maarn noord dat wordt begrensd door Ted Visserweg, Jacob van Wassenaerlaan en Bakkersweg. Dit gebiedje bestaat vooral uit tweelaagse twee onder een kappers en drie-onder-één-kappers uitde jaren ’60 van de vorige angs de Ted Visserweg en de Jacob van Wassenaerlaan. Op de hoek met de Bakkersweg is begin jaren 2000 nieuwbouw gerealiseerd geïnspireerd op de villabouw uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Op de hoek van de Jacob van Wassenaerlaan is een brandweerpost.

Bakkersweg

Bakkersweg/Ted Visserweg

noordzijde Ted visserweg

Karel Doormanlaan

Kortenaerlaan

Tromplaan

De Ruijterlaan

Van Speijklaan

Piet Heinlaan

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing bestaat uit bungalows, vrijstaande villa’s en twee onder een kap woningen. Bungalows treft men vooral aan in westelijk deel van het gebied tussen de Ted Visserweg en Tromplaan met een karakteristieke clustering weerszijden langs de Karel Doormanlaan en de Kortenaerlaan. Hier in deze straten leidt de tweezijdige clustering van lage éénlaagse bebouwing met relatief lage kappen in combinatie met de brede grasbermen tot een zeer evenwichtig, hoogwaardig en zeer herkenbaar beeld. Ook langs de Tuindorpweg en de zuidkant van de Bakkersweg is een flink aantal bungalows aanwezig. Met name de clustering van lage tweekappers (en een enkele vrijstaande woning) aan de zuidkant van de Bakkersweg rondom de kruising met de van Speijklaan/Buntlaanlaan is een herkenbaar en karakteristiek punt in het dorpsgebied: hier komen de oudere stedenbouwkundige verkavelingsfilosofie van Maarn en de nieuwe grootschaliger,

seriematige naoorlogse uitbreiding rondom het Buntplein elkaar tegen. Het water bij de kruising vormt de overgang van deze twee verschillende werelden met ieder hun eigen karakteristieken en beeldkwaliteiten. Langs de Bakkersweg, het oostelijk gedeelte van de Tromplaan, de Ruijterlaan en Piet Heinlaan komen (seriematige) twee onder een kappers voor in een rustige architectuur.

In de noordoostelijke 'driehoek' Ted Visserweg/Jacob van Wassenaerlaan-/Bakkersweg, geldt dat de bebouwing vooral bestaat uit tweekappers, aangevuld met een aantal rijwoningen en een enkele vrijstaande woning. De oudere woningen zijn sober van opzet, terwijl de nieuwbouw gedetailleerd is in de trant van de jaren '30 van de vorige eeuw met villabouw met o.a. schilddaken, daklijsten en ramen met roedeverdeling. Door toepassing van hoge gootlijnen, is ten opzichte van de directe omgeving, sprake van schaalvergroting.

groen
Hoog opgaand groen en vaak brede grasbermen met doorzichten over de percelen geven deze buurt een typisch Maarns karakter. Hoewel de seriematige bouw ten oosten van de van Speyklaan en ten zuiden van de Tromplaan afwijkt van de veelal in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerde bebouwing elders in het deelgebied, is de opbouw van de openbare ruimte geheel in lijn met die van het overig deel van dit deelgebied. Er is duidelijk sprake van de typische Maarnse laanstructuur met brede grasbermen. Op de hoek van de Ted Visserweg met de Bakkersweg wordt de grasberm onderbroken door het verder naar voren steken van de tuinen van de nieuwbouw.
Het water achter de woningen aan de zuidzijde van de Bakkersweg markeert eigenlijk de grens met een 'modern' naoorlogs stuk Maarn (deelgebied 6) dat in opbouw duidelijk afwijkt van de rest van Maarn noord.

beheeraspecten
Van belang is de open structuur in het gebied te handhaven. Dit kan door aan- en uitbouwen, met name in het gebied met een en twee onder een kappers, aan de achterzijde van de woningen te realiseren. In een enkel geval is een woning over twee lagen verbreed hetgeen afbreuk doet aan de gewenste openheid.
Bij vervanging van bungalows is het, gezien het in de regel al grote bestaande ruimtebeslag, in beginsel niet gewenst dat de bebouwing nog verder uitdijt waardoor de karakteristieke extensieve bebouwingswijze in het geding komt. Mede met het oog op het behoud van de extensieve bebouwingswijze, is het wenselijk om de goothoogte laag te houden zodat massaliteit en schaalvergroting van de bebouwing worden voorkomen. De karakteristieke clusters van lage (bungalow-)bebouwing langs de Kortenaerlaan, de Karel Doormanlaan en de zuidkant van de Bakkersweg is zeer karakteristiek en is het behouden waard. Bij de twee onder een kappers langs de De Ruijterlaan vraagt woningvergroting bijzondere aandacht. Bij enkele woningen is de nok opgetild met plaatsing van dakkapellen tot aan de noklijn. Hiermee is de samenhang met de buurt verloren gegaan. In een enkel geval is de woning over twee lagen verbreed. Dit is alleen mogelijk als het doorzicht niet in het geding is. Dit geldt over het algemeen in die gevallen waar voldoende ruimte vrij blijft tot de zijdelingse perceelsgrens (minimaal 6 meter).

Overgangen van privé naar openbaar groen blijven aandachtspunt waarbij het handhaven van doorzichten een belangrijk aspect blijft.

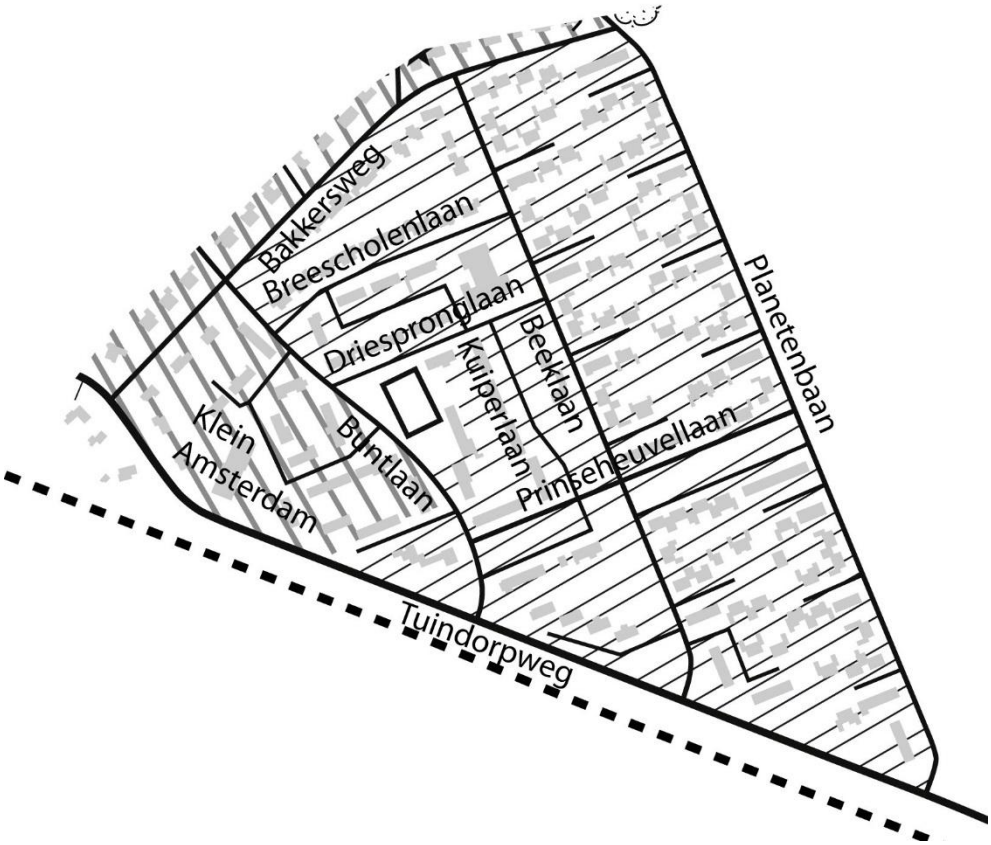
Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied verwerkt zouden moeten worden:

- Voor de gebieden die in het voorgaande bestemmingsplan als 'Open Bebouwing' (vrijstaande bebouwing op grote percelen) is bestemd, geldt met het oog op de consolidatie van de bestaande beeldbepalende lage

bebouwingswijze die het groene, ‘royale’ karakter van het deelgebied nadrukkelijk versterkt, dat de goothoogte op 4,5 m gemaximaliseerd zou moeten worden bij een maximale bouwhoogte van 8m, Tenzij de huidige goot- en/of bouwhoogte hoger is;

- Met het oog op het behoud van de evenwichtige, hoogwaardige en zeer karakteristieke clustering van lage (bungalow)bebouwing langs de Kortenaerlaan, Karel Doormanlaan en de zuidkant van de Bakkersweg: consolidatie van het bestaande bebouwingsbeeld door maximalisatie van de goothoogte op 3,5m en maximalisatie van de bouwhoogte op 8m;
- Consolidatie van de extensieve bebouwingswijze van deze hierboven genoemde ‘open bebouwingsgebieden’ en de zuidwestzijde van de Sportlaan door consolidatie van de beeldbepalende ruime afstanden tussen woningen en de zijdelingse perceelsgrens. Dat betekent een minimale afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens van 4m;
- Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning bij de individuele bouw, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- Voor de seriematige bebouwing binnen het deelgebied geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden.

Deelgebied 6 De Driesprong



Dit gebied bestaat uit overwegend seriematige bouw. Het deelgebied is nader onder te verdelen in twee subdeelgebieden: Het gebied rondom het Buntplein en het gebied rondom Planetenbaan/Beeklaan. De twee buurtjes kennen elk een verschillende stedenbouwkundige opzet die afwijkt van de kenmerkende Maarnse verkaveling met bebouwing op ruime percelen langs doorlopende lanen. Het gebied rond het Buntplein is een moderne versie van de tuinstadgedachte. Straten komen uit op een centraal in de buurt gelegen plein met enkele buurtvoorzieningen. Het parkeren is vooral opgelost in de achtergebieden waardoor het straatbeeld relatief rustig blijft. Het gebied Planetenbaan/Beeklaan is de grootste nieuwe buurt in Maarn en kenmerkt zich door een hovenverkaveling met parkeren op eigen terrein en op de hoven.

Buntplein

Driespronglaan

Kuiperlaan

Klein Amsterdam

Op het Buntplein zijn enkele voorzieningen waaronder een noodwinkel. Tussen Driespronglaan en Breeschotenlaan ligt een basisschool. Aan Klein Amsterdam ligt een appartementencomplex.

bebouwingskarakteristiek
Tussen Breeschotenlaan en Bakkersweg bestaat de bebouwing uit geschakelde twee onder een kapwoningen. Door de koppeling van de garages zijn langere bouwblokken, tot zes woningen, ontstaan. Tussen deze blokken zijn smalle verbindingen naar de achtererven. Behoudens enkele bungalows langs de Beeklaan bestaat de bebouwing uit rijtjeswoningen. Deze bungalows hebben, waarschijnlijk vanwege de ligging in een groenstructuur een bewuste lage bouwwijze. Gelegen tegenover de tweelaagse bebouwing aan de oostzijde van de Beeklaan komt deze lage bouwwijze evenwel wat onevenwichtig over. De oorspronkelijke hoofdbebouwing staat relatief ruim van elkaar af. Door aan- of uitbouwen is die afstand soms tot op de zijdelingse perceelgrens verkleind. Het straatbeeld in het deelgebied als geheel wordt vanwege de opzet en hoge bebouwingsdichtheid met name gevormd door de bebouwingswanden. De architectuur is sober en vanwege de complexmatige opzet is de eenvormigheid groot.

groen
Het groen komt vooral voor in de straatprofielen en aan de rand van de buurt. In de basis is sprake van een orthogonaal opgezette groenstructuur, waarbij de groen as rondom de Beeklaan een noord-zuidgerichte hoofdas vormt en de brede groenstrook onder hoogspanningsleiding langs de Prinseheuvellaan de oost-westgerichte hoofdas vormt. Het Buntplein vormt binnen dit orthogonale groenstelsel een eigen ruimte die via een brede groenstrook weerszijden de zuidkant van de Buntlaan aansluit op de hoofdgroenstrook langs de Prinseheuvellaan.

beheeraspecten
Aan enkele koppen van blokken komen uitbouwen voor. Een verdere differentiatie, van de koppen van blokken, is zeker voorstelbaar en komt ten goede aan een meer gevarieerd straatbeeld.

Planetenbaan/Beeklaan

Deze buurt heeft een eenduidige opzet. De ontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf de Tuindorpweg aan de zuidkant en de Bakkersweg aan de noordzijde. Vanaf de langgerekte Beeklaan en Planetenbaan worden de hoven ontsloten voor auto en langzaam verkeer. Langs de Beeklaan ligt een brede singel. De Planetenbaan grenst aan het buitengebied. Door ligging, ontsluiting, en bebouwing met hoofdzakelijk twee onder een kappers èn het ontbreken van die typisch kenmerkende Maarnse lanen met brede grasbermen, onderscheidt het gebied zich sterk van het oorspronkelijke Maarn noord.

Beeklaan

Beeklaan

Saturnushof

Mercuriushof

Planetenbaan

Prinsenheuvellaan

bebouwingskarakteristiek
De bebouwing dateert uit de jaren ‘70 en ‘80 van de vorige eeuw en bestaat uit (geschakelde) twee onder een kappers en enkele verspreid liggende rijtjeswoningen met grote raampartijen. De woningen zijn seriematig ontwikkeld en zijn geschakeld middels garages of carports. In de gevels is hout toegepast. Het dak bestaat uit een zogenaamd verspringend lessenaarsdak. De voor- en achterdakvlakken maken ter plaatse van de nok een sprong ten gunste van een doorlopende raampartij voor de zolderverdieping. Er komen veel erkers voor aan de voorzijde van de woningen. Veel woningen zijn vergroot o.a. door het optillen van een van de dakvlakken of de plaatsing van dakkapellen.

groen
Langs de Beeklaan en de Prinseheuvellaan zijn de grote groenvoorzieningen van deze buurt te vinden. Hierin treft men paden en speelvoorzieningen. Het opgaand groen in de buurt bestaat vooral uit solitairen in plantvakken of in voortuinen. De tuinen zelf hebben een keur aan afscheidingen: palissades, hoge of lage hagen en struweel.

beheeraspecten
Vanwege de geringe stahoogte op de zolderverdieping komt woningvergroting in deze buurt veelvuldig voor. Dit gebeurt door het optillen van een van de dakvlakken, of door het plaatsen van een dakkapel tot aan de noklijn. Dit is esthetisch minder fraai dan een dakkapel die niet tot aan de nok van de woning reikt. Bij relatief veel woningen zijn erkers aan de voorzijde gebouwd. Beide veel voorkomende vergrotingen vragen om regie op buurtniveau.

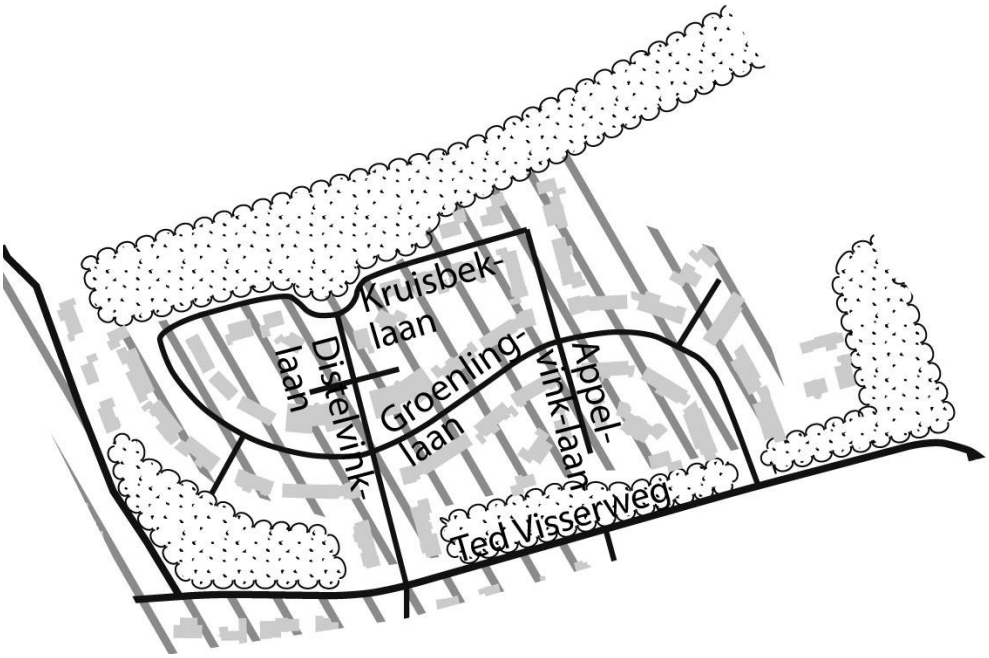
Voor wat betreft de bungalows in de groenas aan de westzijde van de Beeklaan geldt dat vergroting van de bouwmassa hier vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt zou kunnen bijdragen aan een evenwichtiger bebouwingsbeeld. Wanneer voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt betracht en de huidige relatief diepe voortuinen worden gehandhaafd, hoeft dit het groene karakter van deze strook niet onaanvaardbaar aan te tasten.

Het groen is een belangrijk aspect van aandacht. Door veroudering kan gemakkelijk verwildering van de vele plantvakken ontstaan. Een straatgewijze aanpak ligt vanwege esthetische en onderhoudstechnische motieven voor de hand.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied verwerkt zouden moeten worden:

- Voor de seriematige bebouwing geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in ieder geval een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes).
- Voor de bungalowwoningen in de groenas aan Beeklaan (westzijde) is een vergroting van het bestaande bouwvolume denkbaar door het toestaan van een extra bouwlaag, mits minimaal 4m (tenzij bestaand minder is) tot de zijdelingse perceelgrens wordt aangehouden en de bestaande voorgevelrooilijnen worden aangehouden.

Deelgebied 7 Droststeeg



Deze meest recente uitbreiding heeft een geheel eigen stedenbouwkundige opbouw waarin de Groenlinglaan een centrale en monumentale as vormt waaraan tevens de meeste woningen liggen. Op de hoek met de Kievietslaan liggen een tweetal appartementengebouwen. Vanaf de Groenlinglaan is het achterliggend woongebied te bereiken. Het gebied is vrij dicht verkaveld met als gevolg kleine tuinen.

Groenlinglaan

Groenlinglaan

Kruisbeklaan

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing langs de Groenlinglaan is opgebouwd uit seriematig gebouwde rijtjeswoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap en hoekaccenten en appartementengebouwen van 2 à 3 bouwlagen. . Langs de randen van het buurtje, aan het hofje aan de zuidzijde van de Appelvinklaan en de Kruisbeklaan, zijn enkel tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd in klaarblijkelijk particulier opdrachtgeverschap. De vrijstaande woningen, maar ook deel van de tweekappers heeft daarbij een lage goot. De bebouwing in het hele deelgebied staat relatief dicht op de zijdelingse perceelgrens. Veel eindwoningen, met name die bij straathoeken zijn verbijzonderd bijvoorbeeld in de vorm van een kubische eindwoning. Deze ingrepen geven enige variatie aan de doorlopende bebouwingswanden die in één doorlopende voorgevelrooilijn liggen. De bebouwing aan de 'achterzijde' van het plan langs de Kruisbeklaan bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Deze hebben een lage goot, vaak met dwarskap. Deze lage bouwwijze langs de Kruisbeklaan vormt een mooie overgang naar het bosgebied erachter. Ook aan de westzijde van het plangebied met een ontsluiting vanaf de Vinkenbuurtweg is nog een drietal woningen gebouwd van één laag met kap op zeer krappe percelen.

groen
Het groen bestaat voornamelijk uit het groen in het straatprofiel dat bestaat uit hagen rondom de parkeervakken en grasbermen. Op een aantal plaatsen worden deze bermen ook gebruikt om te parkeren. In de Groenlingslaan loopt in één berm een voetpad. Ook is sprake van ondiepe voortuinen en bebouwing die ofwel (al dan niet indirect via garages) aaneengebouwd of relatief dicht op elkaar staat, waardoor er relatief weinig ruimte is voor privégroen. Gecombineerd met de smallere bermbreedtes, is sprake van een groenbeeld dat weliswaar aansluiting zoekt bij de Maarnse 'laan-karakteristiek', maar dat door de geringere maten en de formelere opzet toch niet diezelfde hoge beeldkwaliteit kent als het groenbeeld in de deelgebieden 1 t/m 5.

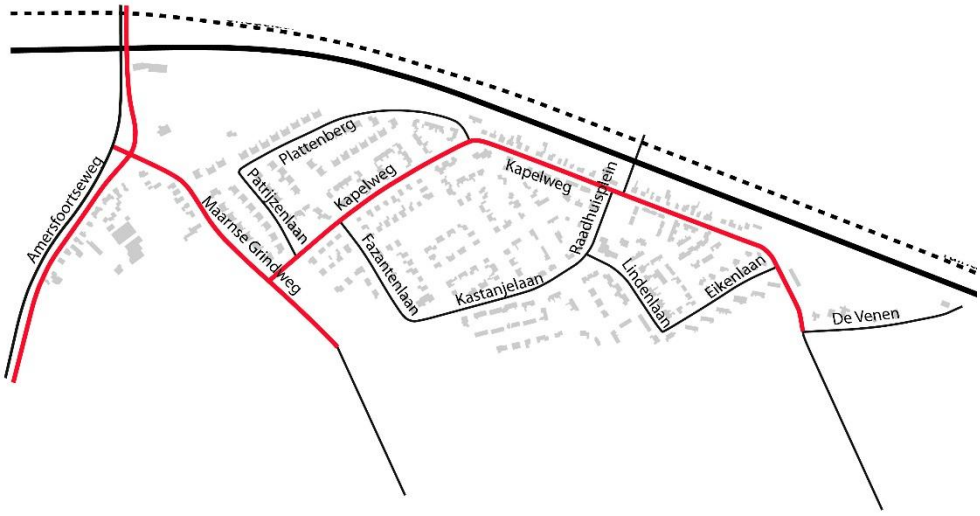
beheeraspecten
In de buurt is sprake van vrij veel variatie. De Groenlinglaan is echter de centrale laan met een redelijke mate van eenheid in de bebouwing. Bijzondere aandacht vraagt de onderlinge afstemming van eventueel te plaatsen dakkapellen langs de Groenlinglaan. Een ander aandachtspunt is het behoud van de grasbermen.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied verwerkt zouden moeten worden:

- Voor de seriematige bebouwing geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in ieder geval een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot –en bouwhoogtes);
- Consolidatie van de lage bouwwijze van de bebouwing aan de Kruisbeklaan en aan het hofje aan de zuidkant van de Appelvinkaan. Daarnaast van de woningen Vinkenbuurtweg 2 t/m 4.

5 / MAARN ZUID

hoofdstructuur
De Kapelweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor het verkeer richting woongebieden in Maarn zuid en noord. Het station en de winkels zijn belangrijke (langzaam) verkeerstrekkers. De verbinding tussen de noordelijke buurten wordt verzorgd door de Plattenberg/Patrijzenlaan en voor de zuidelijke buurten door de Fazantlaan/Kastanjelaan/Lindenlaan.



Afbeelding 6: Maarn zuid hoofdstructuur

karakteristiek
Maarn-zuid heeft het karakter van ‘wonen in een bos’. Dit wordt in het gehele gebied beleefd, maar met name aan de zuidkant van Maarn-zuid is dit beeld van ‘wonen in het bos’ sterk te noemen. In het uitlegplan voor Maarn zuid is destijds gekozen voor lange gebogen lanen en een verkaveling in een blokkenpatroon. Tussen de lange doorlopende lanen ontstonden zo ook korte tussenlaantjes. Binnen het Maarn zuid is daarbij een onderscheid te maken tussen een westelijk gedeelte en een oostelijk gedeelte. Het westelijk gedeelte is ruimer van opzet dan het oostelijk gedeelte en ook de uitwerking van het groen is anders. Weliswaar is in heel Maarn zuid sprake van royaal toegepast openbaar groen, overwegend in de vorm van laanbeplanting en groene bermen, maar in het westelijk gedeelte zijn de bermen robuuster en is het laankarakter sterker dan in het oostelijk gedeelte waar de bermen vaak smaller zijn en ook niet altijd tweezijdig op dezelfde wijze zijn uitgewerkt. Er zijn hier ook andere vormen van begeleidend groen. Op een aantal plaatsen is geen berm aanwezig, maar zijn aan één zijde van de straat parkeerstroken aangelegd. De verkaveling is in het zuidoostelijk gedeelte ook dichter van opzet dan in de rest van het gebied. Hier komen ook relatief veel rijwoningen voor, terwijl elders in Maarn zuid sprake is van veel tweekappers en vrijstaande woningen. Ten opzichte van Maarn noord komt in Maarn zuid veel seriematige bouw voor. Dat komt naast de rijbebouwing, ook door het grote aandeel tweekappers dat seriematig is gebouwd. De mix van vrijstaande bebouwing en tweekappers die ruim op het perceel staan, versterkt in combinatie met vaak diepe voortuinen bij met name de vrijstaande bebouwing met doorgaans lage bouwhoogte en een ruim straatprofiel met brede bermen en veel openbaar groen, het boskarakter van het woongebied Maarn zuid. Het openbaar en privégroen vormen vaak één doorlopend geheel, waarbij de grove den op veel particuliere erven nog veel aanwezig is en onderdeel uitmaakt van de karakteristiek. Tot slot is het gebruik van kappen een beeldkenmerk van de

bebouwing in Maarn zuid. Op afbeelding 7 is de karakteristiek van de verschilende gebieden als volgt aangegeven:

- Gebied met laanverkaveling

Wonen aan een vaak langgerekte laan met regelmatige boombeplanting dan wel met een zeer groen karakter.
Kenmerken:
Planmatige uitleggebieden. (Regelmatig) formeel verkavelingspatroon, waarbij bebouwing op de laan is georiënteerd;
De laan is een belangrijke beelddrager;
Vaak veel doorzichten over zijerven naar achtererven;
Afhankelijk van de locatie van de buurt: een bosachtig of juist groen karakter;
- Bij smaller straatprofiel en dichtere verkaveling is vaak sprake van een meer dorpskarakter.

Voor Maarn zuid geldt specifiek dat de verkaveling langs lanen met vrijstaande bebouwing en twee onder een kappers op grote percelen typerend is voor Maarn zuid. Het boskarakter overheerst. Bij de vrijstaande bebouwing is sprake van individuele bouw, terwijl bij de twee onder een kappers sprake is van seriebouw. Het karakter wordt met name bepaald door het individuele perceel.

- Gebied met overwegend straatverkaveling

Wonen aan straten, paden of pleintjes met een overwegend tuinstedelijk karakter.
Kenmerken:
Planmatige gevarieerd opgezette buurtjes met gedifferentieerd woningprogramma langs vaak korte straten;
Rijtjes en geschakelde woningen vormen de straatwanden;
Parkeren in hoofdzaak op straat of op parkeerplaatsen.

Het betreft hier met name het gebied globaal gelegen ten zuiden van de Kastanjelaan en Acacialaan met rijtjeswoningen evenwijdig langs straten of met een bebouwing die juist onder een hoek van 45 graden op de straat is geprojecteerd. Het is ook het gebied met enkele hofachtige straatjes.

- Gebied met wonen aan een plein

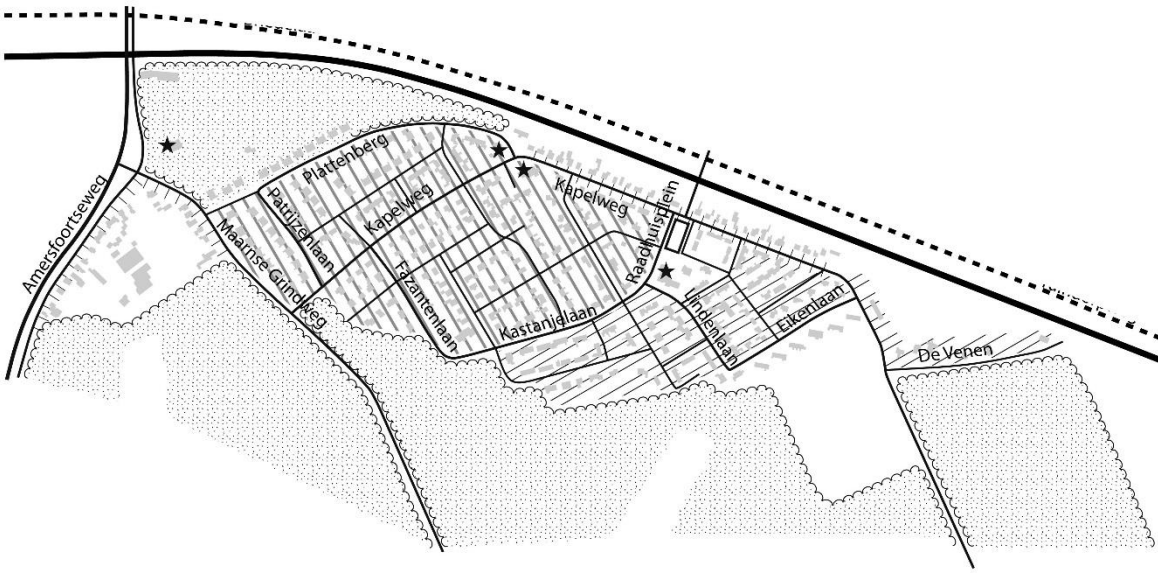
Wonen aan een vaak centraal gelegen pleinvormige stenen of groene ruimte omsloten door bebouwing.
Kenmerken:
Vaak centraal gelegen in een buurt;
Het plein heeft een gemeenschappelijke functie voor de buurt zoals een speelveld, voorzieningen e.d. De bebouwing vormt een wand/begrenzing van de pleinruimte.

Het betreft hier het gebied rondom het voormalig Raadhuis. Dit gebied vormt een belangrijk oriëntatiepunt in Maarn zuid en heeft door zijn opzet een sterk monumentaal karakter..

- Wonen langs een lint

Langs het historisch lint komt gevarieerde bebouwing voor; overwegend bestaande uit vrijstaande woningen en twee onder een kappers.
Kenmerken:
Losstaande bouwmassa’s georiënteerd op de weg;
Vanwege oorspronkelijk agrarische functie vaak diepe percelen.

Het betreft hier de bebouwing langs de historische ontsluitingswegen Kapellaan, Maarnse Grindweg en Amersfoortseweg.



Wonen aan een laan

Wonen aan een straat,plein of hof

Wonen aan een hof

Wonen aan een plein

Historische lintbebouwing

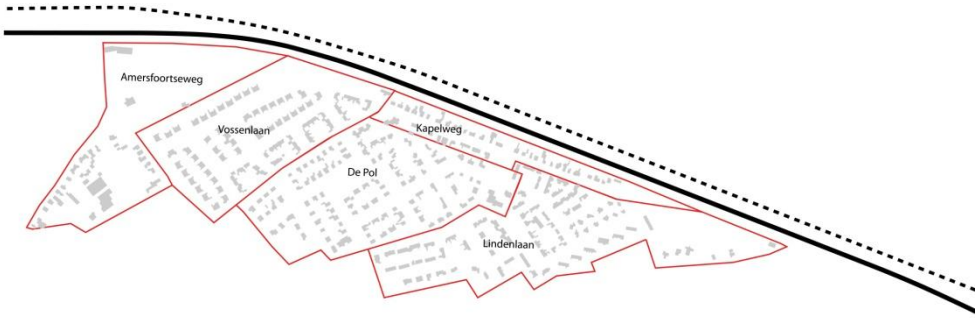
Bosrand

Bijzonder gebouw/functie

afbeelding 7:karakteristiek Maarn zuid

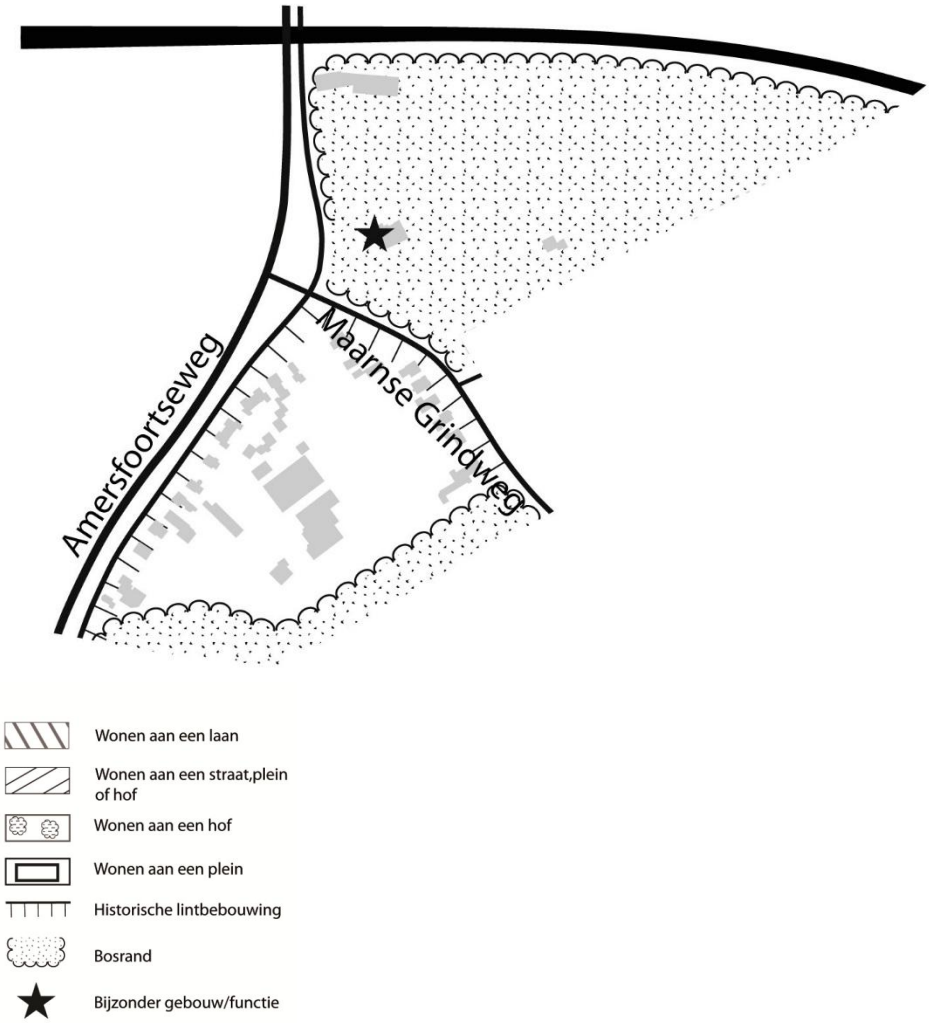
De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. Amersfoortseweg/Maarnse Grindweg
2. Vossenlaan e.o.
3. De Pol e.o.
4. Kapelweg
5. Lindenlaan e.o.



afbeelding 8: deelgebieden Maarn zuid

Deelgebied 1 Amersfoortseweg/Maarnse Grindweg



Dit gebied vormt de entree tot Maarn Zuid die bestaat uit Landgoed Plattenberg met monumentale bebouwing aan de noordzijde van de Maarnse Grindweg en lintbebebouwing aan de zuidzijde daarvan. Doordat de ventweg van de Amersfoortseweg ten opzichte van de hoofdrijbaan naar binnen buigt heeft de entree naar Maarn zuid ruimte gekregen. De entree wordt omzoomd door de bomenrijen aan de kant van het woongebied Maarn zuid.

Amersfoortseweg

Amersfoortseweg

Maarnse Grindweg

Amersfoortseweg

bebouwingskarakteristiek

Villa Plattenberg is gebouwd in 1868. De toenmalige functie als woonhuis bestaat niet meer. Zowel landhuis als koetshuis zijn nu in gebruik als kantoor. Langs de Amersfoortseweg en de Maarnse Grindweg komt nog veel oorspronkelijke (lint) bebouwing voor op relatief smalle diepe percelen. Het beeld is gevarieerd: monumentaal rondom Plattenberg en dorps en kleinschalig aan de zuidzijde daarvan. Even ten zuiden van de afsplitsing van de Maarnse Grindweg vanaf de Amersfoortsweg, heeft in de jaren ’90 van de vorige eeuw een kleine inbreiding plaatsgevonden met geschakelde woningen (Amersfooortseweg 28 t/m 28g). De bebouwing langs de Maarnse Grindweg is van een bescheiden, dorpse maat met overwegend eenlaagse bouw met kap. Ook hier is de nadrukkelijke vrije ligging onderdeel van de kenmerkende dorpse lintbebouwingskarakteristiek.

Op de achterterreinen van zowel de Amersfoortseweg als de Maarnse Grindweg is in de loop der tijd veel bedrijvigheid ontwikkeld. Een deel van die bedrijvigheid heeft immiddels een kantoorbestemming gekregen. De bebouwing op deze oosrspronkelijke achterterreinen is soms fors. Het geheel van de inmiddels verzelfstandigde oorspronkelijke achterterreinen heeft het karakter van een klein bedrijventerrein gekregen. De bouwhoogte komt met dit gebruik overeen en varieert tussen de 6 en 8 m.

groen
De Maarnse Grindweg heeft een weldadige groene uitstraling als resultaat van een brede berm met veel bomen en een ligging, direct grenzend aan een bosperceel.

beheeraspecten
Behoud van variëteit en karakter van de overwegend kleinschalige lintbebouwing is van belang om de aanhaking van het relatieve nieuwe Maarn zuid met de oorspronkelijk historische structuur te borgen. Dat betekent voor de bebouwing langs de Maarnse Grindweg en de Amersfoortse weg behoud van de beeld- en identiteitsbepalende afwisseling in bouwhoogtes en consolidatie van de bestaande beperkte breedtes. Behoud van en zicht op het landgoed en de bebouwing zijn daarbij een belangrijk gegeven.

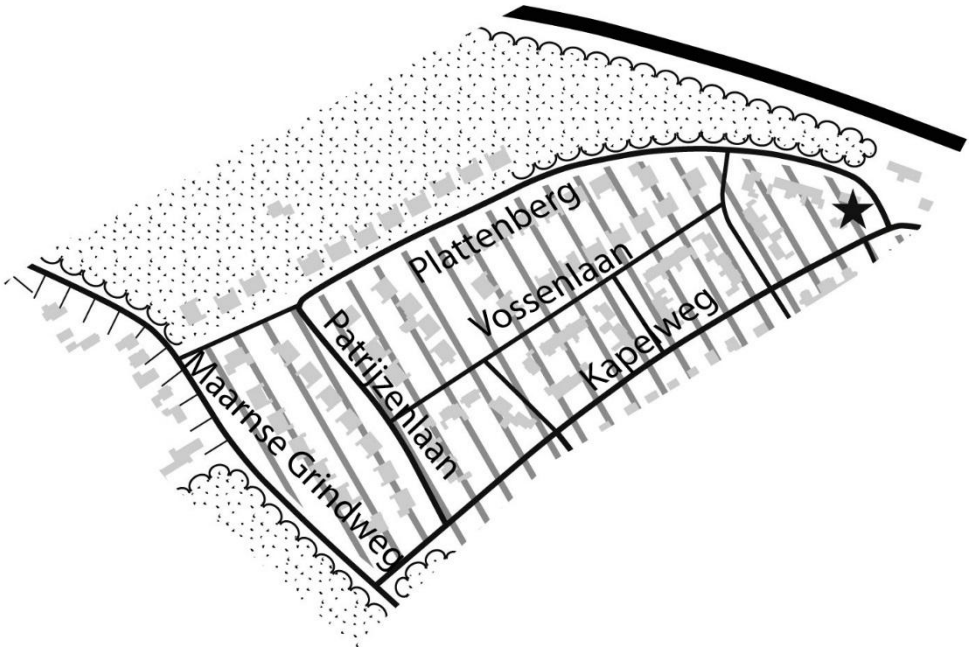
Voor wat betreft de bedrijvigheid op het achterliggende (bedrijfsterrein) geldt dat de bebouwing hier niet hoger zou moeten worden dan nu het geval is: vanaf de Maarnse Grindweg en de Amersfoorsteweg zou deze bebouwing idealiter ondergeschikt moeten zijn, maar gegeven de bestaande situatie in principe bij voorkeur niet hoger dan nu het geval is.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Consolidatie van het kleinschalige, dorpse karakter van de (lint)bebouwing langs zowel langs de Amersfoortseweg en de Maarnse Grindweg door:

- Consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van bestaande onbebouwde ruimte tussen de hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens en:
- In het kader van het bovenstaande tevens de beeldbepalende vrij liggende situering van vrijstaande bijgebouwen achter de hoofdbebouwing consolideren;
- Consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes van bebouwing: de individuele afwisseling van de bebouwing is essentieel voor de beleving van de individualiteit van de bebouwing. Met name de lage goothoogtes (1 bouwlaag) zijn daarbij kenmerkend voor het dorpse karakter van de bebouwing;
- Consolidatie van de bestaande kenmerkend bescheiden pandbreedtes, hetgeen betekent consolidatie van de bestaande hoofdmassa en situering van uit- en aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing, zodat de bestaande kleinschaligheid en korrelgrootte behouden blijft en geen sprake is van schaalvergroting;
- Consolidatie van de kenmerkende verspringing in de voorgevelrooilijnen;
- Consolidatie van kenmerkende bouwwijze mét kap, door voorschrijven van een kap in de regels, maar dit geldt voor geheel Maarn zuid.

Deelgebied 2 Vossenlaan

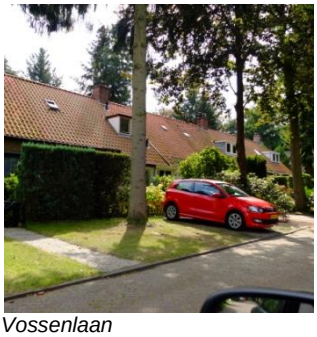


Dit deelgebied kent enkele lange parallel gelegen lanen: Plattenberg, Vossenlaan en Kapelweg. De Vossenlaan loopt centraal door het gebied. Richting Kapelweg zijn tussenstraten. Behoudens een enkel bouwblokje is de bebouwing met de kopse kanten gericht op de Kapelweg. Op de hoek Kapelweg/Plattenberg zijn in het voormalig politiebureau appartementen gerealiseerd.

Plattenberg

Plattenberg

Vossenlaan


Vossenlaan

Patrijzenlaan

Kapelweg

bebouwingskarakteristiek
De bebouwing is gevarieerd, hoewel veel woningen seriematig zijn gebouwd en dateren van midden vorige eeuw. De architectuur is sober. Het voormalig politiebureau is het enig nieuwe gebouw in de buurt en dateert uit de jaren ‘80 van de vorige eeuw. De bebouwing tussen de Plattenberg (weerszijden) en Vossenlaan, en aansluitend tussen Patrijzenlaan en Maarnse Grindweg, is als één integraal stedenbouwkundig plan (het plan “Havezathe”) uitgevoerd. Daarbij zijn vergelijkbare woningtypes gebouwd met een bewuste wisseling van lagere en hogere goothoogtes aan vóór en achterzijde. Door deze wisseling ontstaat het beeld van soms tweelaagse, soms éénlaagse bebouwing. Langs de rand van dit plan (de noordzijde van de Plattenberg en de rij aan de Maarnse Grindweg) ligt het lagere woningtype van dit plan met twee onder een kappers die een lage goot aan de straatzijde hebben en een iets hogere goot (anderhalve bouwlaag) aan de achterzijde. In het ‘binnengedeelte’ van het plan ligt (met uitzondering van enkele percelen met noord gerichte tuinen waar de lagere bouwhoogte een nadrukkelijk positief effect heeft op de bezonning in de achtergelegen tuinen) de hogere woningvariant met een tweelaagse goot naar de straatzijde en eenlaagse goot aan de achterzijde. Er is sprake van een zorgvuldig ontworpen samenstel. In alle gevallen is sprake van relatief smalle zijtuinen. Tussen Vossenlaan en de Kapelweg staan rijtjeswoningen in afwisselend een en twee lagen. Ook hier is sprake van een seriematig (als 1 integraal plan) ontwikkelde bebouwing met een nadrukkelijke weloverwogen afwisseling van hogere en lagere bouwhoogtes.

groen
De groenbeleving komt voornamelijk tot stand door het groen in het openbaar gebied langs lanen en op de hoeken. De noordzijde van de Kapelweg kent een weelderige aanplant in de hof-achtige gebieden die aansluiten op de achtertuinen van de rijtjeswoningen die hier in een u-vorm naar de weg zijn gekeerd.

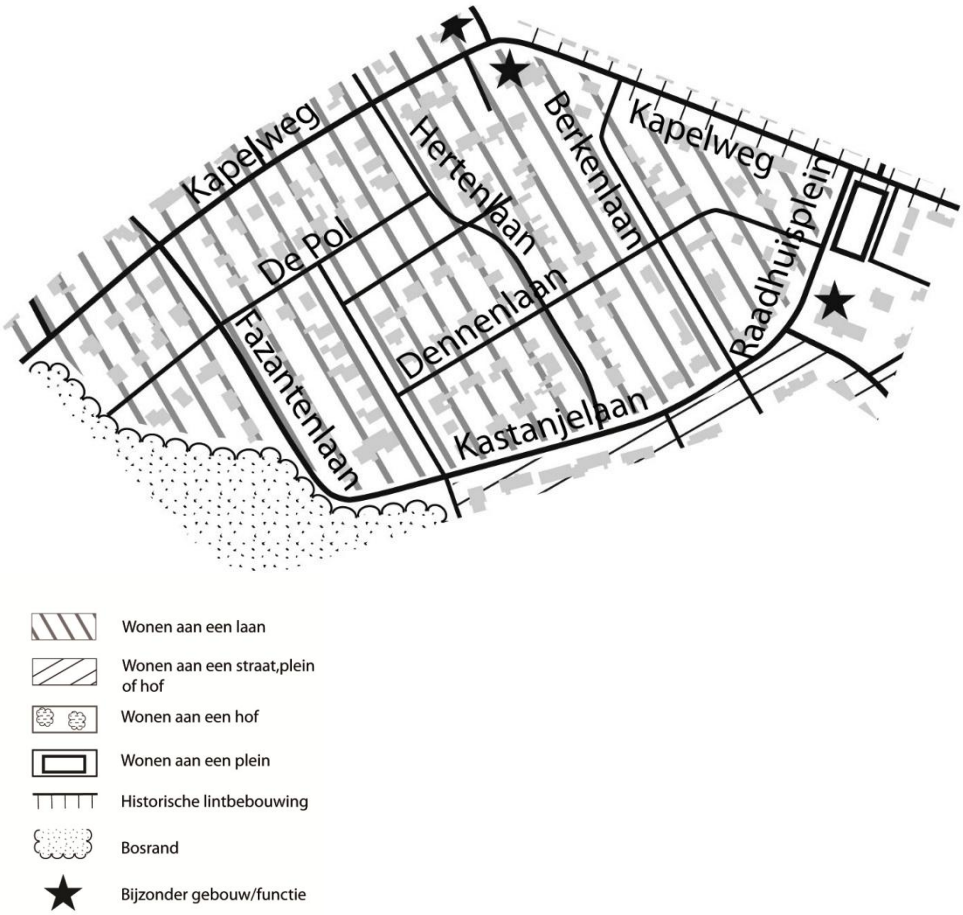
beheeraspecten
Het beheer moet gericht zijn op instandhouding van de verschillende complexen laagbouw en rijtjesbouw. Hierbij gaat het juist om de handhaving van maat en schaal van de bebouwing en de groen bossfeer. Aan- en uitbouwen dienen aan de achterzijde van de woningen plaats te vinden. Hoeken moeten open blijven ter wille van de ruimtebeleving en het doorzicht.

Één en ander betekent dat , waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Ter wille van het behoud van de karakteristiek en kwaliteit van de diverse complexen: consolidatie van de bestaande bebouwing en karakteristiek door vastlegging van bestaande goot- en nokhoogten en bestaande hoofdmassa’s. De verschillende goothoogtes van de woningen aan voor- en achterzijde zouden daarbij nadrukkelijk goed moeten worden

vastgelegd, zodat de opbouw van de woningen geconsolideerd wordt. Verder worden uniforme uitbreidingsmogelijkheden toegepast.

Deelgebied 3 De Pol



Dit deelgebied ligt centraal in Maarn zuid en bestaat uit een blokverkaveling met ten noorden van de Hertenlaan/Eekhoornlaan meer seriematige bouw en ten zuiden hiervan individuele (bungalow-) bebouwing. De woningen dateren uit wisselende jaren, maar een groot deel dateert uit de jaren ’60 en ’70. Centraal element in de buurt is De Pol, een groengebied met daaromheen vrijstaande woningen. Een herkenningspunt in deze buurt wordt gevormd door de kapel op de hoek van de Kapelweg tegenover Plattenberg en het voormalig politiebureau. Achter de kerk bevinden zich een tweetal hoven: de Kapelhof en Arendal, gebouwd in de jaren ’70 en ’80. In de oostelijke hoek van het gebied ligt direct achter de Kapelweg, nabij de onderdoorgang naar Maarn noord, het voormalig raadhuis aan het Raadhuisplein. Historisch gezien is dit een belangrijke plek.
.

De Pol

Kapelhof

Arendal

Eekhoornlaan

Dennenlaan

Berkenlaan

voormalig gemeentehuis

Kastanjelaan

Kapelweg

Bebouwingskarakteristiek

Er komen verschillende bebouwingstypen alsmede enkele unieke gebouwen voor. Het voormalig raadhuis is het meest in het oog springende gebouw. De ligging en de monumentale uitstraling verwijzen naar de geschiedenis van deze voor Maarn belangrijke plek. Van historisch belang is ook de kapel op de hoek met de Plattenberg. Aan de Berkenlaan vormt een viertal langgerekte woongebouwen met schilddak met rode pannen een monumentaal ensemble dat in feite een zuidelijke variant van het in Maarn-noord gelegen Tuindorp vormt. Het ensemble past in de dorpse sfeer van dit deel van het gebied langs Berkenlaan, Dennenlaan en Kastanjelaan, rondom het voormalig gemeentehuis. Aan de Kastanjelaan treft men enkele twee onder een kappers aan met een kenmerkende architectuur met erkers en nadrukkelijke raampartijen in de gootlijn (nrs 2 t/m 16). Deze woningen vormen een klein ensemble.

Voor het overige bestaat de bebouwing uit veelal in serie gebouwde naoorlogse tweekappers en vrijstaande (bungalow)bebouwing. Een zwaartepunt in de bouw ligt in de jaren ‘50 tot ‘70 van de vorige eeuw. Deze vrijstaande bebouwing is van oorsprong hoofdzakelijk, zo niet geheel, als eenlaagse bebouwing opgezet. Vooral ook op de hoeken al dan niet in combinatie met tweelaagse twee-onder-een-kapwoningen. In de loop der tijd zijn sommige van deze oorspronkelijke bungalows opgehoogd tot tweelaagse woningen. Rondom de Pol, aan de zuidkant van het

plangebied tegen de bosrand aan en langs de Fazantenlaan, bevinden zich substantieel grotere kavels met daarop vrijwel alleen eenlaagse bungalows met kap. De combinatie van deze lage bungalows met veelal flauwe daken en ruime tuinen enerzijds met een ruim straatprofiel met de typerende brede grasbermen met bomen anderzijds, genereert in dit gedeelte van Maarn zuid een ruimtelijk beeld met een zeer hoge en zeer karakteristieke, ruimtelijke kwaliteit. De lage bebouwing ondersteunt en versterkt hier de weidse en groene opzet van het openbaar gebied en het woongebied in zijn geheel.

Tot slot moet worden opgemerkt dat ook in dit deelgebied, net als elders in Maarn zuid, garages beeldbepalend vrij achter de woningen staan, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijkheid in de buurt. Uitzondering hierop vormen vaak de nieuwere woningen, zoals de inbreiding bij de Kapelhof.

groen
Het gebied dankt zijn groene sfeer aan de opbouw van de wegprofielen met laanbomen, plaatselijk diepe voor- en zijtuinen en een opbouw met overwegend lage, vrijstaande woningen waardoor vanaf de straat zicht is op het achter de woningen gelegen opgaand groen. De Pol is een belangrijk groenelement in de buurt.

beheeraspecten
Van belang is de instandhouding van de kleinschaligheid in deze buurt. Recente nieuwbouw aan de Kapelweg en Eekhoornlaan laat schaalvergroting zien die ten koste gaat van de eenheid en karakteristiek van het gebied. De beeldkarakteristiek van de lage bebouwing rondom de Pol en langs de Fazantenlaan is van een grote, identiteitsbepalende kwaliteit. Deze beeldkarakteristiek ondersteunt het ‘wonen in het boskarakter’. Bij nieuwbouw bij dit soort bungalows dient uit te worden gegaan van consolidatie van dit elkaar versterkende beeld van lage bebouwing en brede groenprofielen. Dat betekent een lage goothoogte en maximale nokhoogte van 7 meter. Bij de overige vrijstaande bebouwing dient naar belendende percelen ook een lage goothoogte te worden toegepast (max. 4,5m) bij een maximale bouwhoogte van 8m. Met deze hoogtes is vergroting van de bestaande, doorgaans lage, bouwmassa’s mogelijk met een meer piramidale opbouw in plaats van kubische massa’s. Daarmee kan de voor Maarn-zuid zo kenmerkende ruimtelijkheid beter worden behouden. Bijzondere aandacht vragen die woningen die als ensemble een kwaliteit hebben zoals de bebouwing aan Dennenlaan en Berkenlaan. De grote dakvlakken zijn hier een belangrijk gegeven. Aantasting daarvan door dakkapellen en zonnecollectoren moet worden voorkomen. Tevens vraagt de woningbouw met specifieke architectuurkenmerken aandacht in die delen van het gebied waar seriematig woningbouw is ontwikkeld. Dit betreft vooral die complexen van twee onder een kappers met erkers en bijzondere raampartijen zoals de woningen langs de Kastanjelaan.

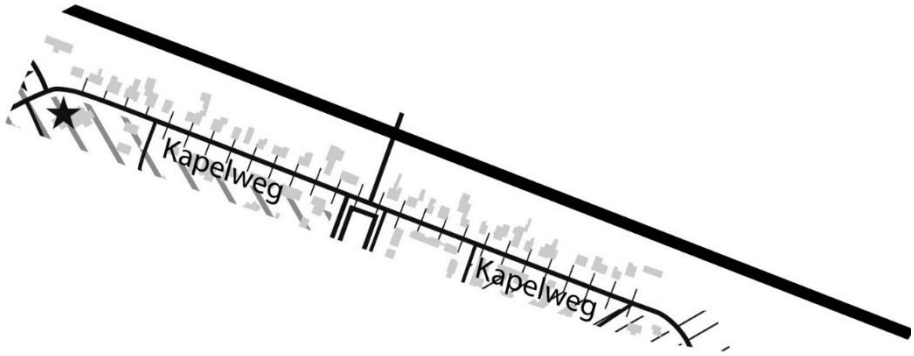
Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Voor de seriematige bebouwing van de inbreiding de Kapelhof geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in ieder geval een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a. vastlegging bestaande goot- en bouwhoogtes, ook voor eventueel tussengelegen schakelende bijgebouwen);
- Voor het Tuindorp-achtige ensemble aan de Berkenlaan (nrs 12 t/m 18, 7 t/m 9 en Dennenlaan 3 t/m 5) geldt als uitgangspunt het behoud van de ensemble-waarde van dit geheel door:

    - de consolidatie van de huidige hoofdmassa's en huidige goot- en bouwhoogtes;
    - het voorkomen van zijwaartse aan- en uitbouwen aan de huidige hoofdgebouwen;
    - opnemen van specifieke dakkappellenregeling gericht op consolidatie van de huidige karakteristieke verhouding tussen dakkapel(len) en dakvlak
    - Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
    - Expliciet behoud van het groene karakter van de voortuinen als onderdeel van het ruimtelijk totaalbeeld. In dit kader is het expliciet uitsluiten van parkeren in de voortuin essentieel.
- Voor de als serie gebouwde woningen Kastanjelaan nrs 2 t/m 16: behoud van de karakteristiek van de bebouwing door consolidatie van de bestaande bebouwing en karakteristiek door vastlegging van bestaande goot- en nokhoogten en bestaande hoofdmassa's
- Consolidatie van de lage bouwwijze van de vrijstaande bebouwing rondom de Pol en langs de Fazantenlaan door maximalisatie van de goothoogte op 3,5m en de bouwhoogte op 7m;
- Voor de overige vrijstaande bebouwing; consolidatie van een lage bouwwijze door maximalisatie van de goothoogte op 4,5 m en de bouwhoogte op 8m, behoudens daar waar de bestaande hoogtes nu hoger zijn;
- Behoudens voor de seriematige complexen waar dat in het ontwerp al anders is ontworpen: Behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

  .

Deelgebied 4 Kapelweg



In dit deelgebied is de lintbebouwing langs de Kapelweg opgenomen vanaf de Plattenberg tot aan de Buurtsteeg. Tussen Raadhuislaan en Buurtsteeg is alleen de bebouwing langs de noordzijde van de Kapelweg meegenomen omdat de bebouwing aan de zuidzijde deel uitmaakt van de daarachter gelegen buurtjes. De Kapelweg is één van de oudste doorlopende wegen in het gebied met een lintbebouwing. Behalve woningen komen er ook andere functies voor als winkels, een restaurant en enkele bedrijven.

Kapelweg

Kapelweg

Kapelweg westelijk deel

bebouwingskarakteristiek
De bebouwing bestaat uit individuele panden uit vrijwel alle perioden van de vorige eeuw. De meeste panden zijn met de kopgevel of kortste gevel op de weg gericht. Het beeld is wisselend van opbouw en kwaliteit en de weg straalt een dorpse sfeer uit. Dat komt in belangrijke mate door de bescheiden schaal en architectuur van de bebouwing. De breedte is over het algemeen beperkt en ook de hoogte is vaak laag, hoewel de bouwhoogte naar het westen toe, over het algemeen hoger is. De bebouwing is daar ook vaak van meer recenter datum. De panden hebben flinke

aan- en uitbouwen, vaak tot aan de achterliggende A12. In de loop der tijd heeft zich juist op deze achterterreinen allerhande bedrijvigheid ontwikkeld. Een deel daarvan is ook nu nog aanwezig. Het is met name de afwisseling in hoogte, de overwegend bescheiden maat en de vrijstaande ligging van de bebouwing die beeldbepalend is voor de Kapelweg. Een beperkt aantal panden is destijds in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) uit de jaren 1988-1992 als beeldondersteunend, beeldbepalend of zelf als monumentaal aangemerkt.

groen

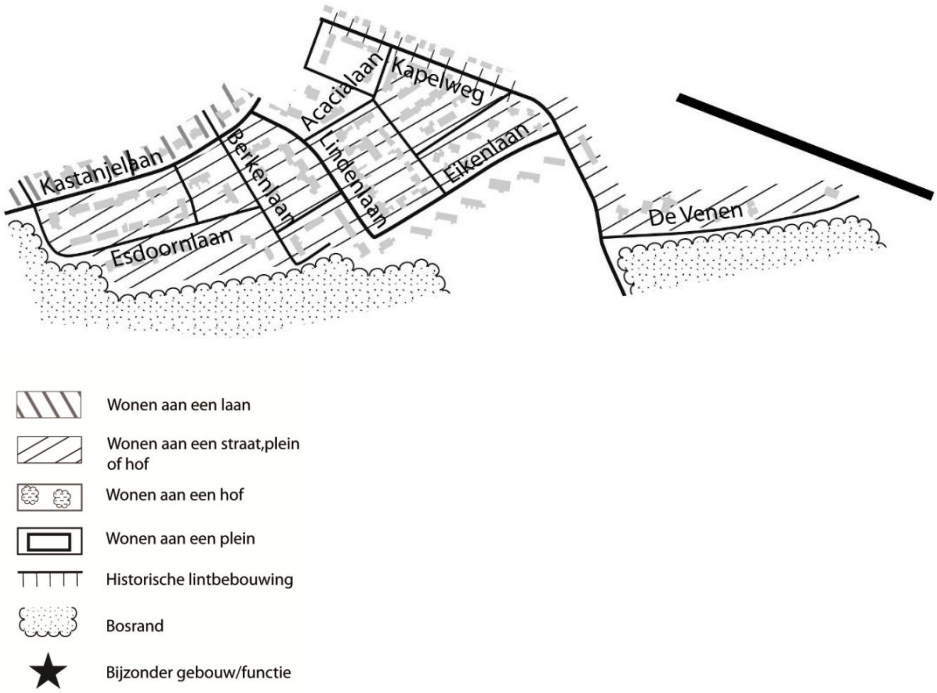
De Kapelweg is de meest stenige straat in Maarn zuid. De panden staan dicht op de weg met niet altijd groene voorerven. In het profiel is hier geen groen opgenomen en laanbomen komen slechts sporadisch voor.

beheeraspecten
Uitgangspunt is behoud van het kleinschalige dorpse bebouwingskarakter (individuele panden omringd door erven). Nieuwbouw moet zich voegen in het lint. Met een eventuele herinrichting van het profiel van de straat kan door materiaalvoering en beplanting de van oorsprong dorpse sfeer weer hersteld worden.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Consolidatie van het kleinschalige, dorpse karakter van de bebouwing langs de Kapelweg door:
- Consolidatie van het vrijstaande karakter van de bebouwing door consolidatie van bestaande onbebouwde ruimte tussen de hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens en:
- In het kader van het bovenstaande tevens de beeldbepalende vrij liggende situering van vrijstaande bijgebouwen achter de hoofdbebouwing consolideren;
- Consolidatie bestaande goot- en bouwhoogtes van bebouwing: de individuele afwisseling van de bebouwing is essentieel voor de beleving van de individualiteit van de bebouwing. Met name de lage goothoogtes (1 bouwlaag) zijn daarbij kenmerkend voor het dorpse karakter van de Kapelwegbebouwing;
- Consolidatie van de bestaande kenmerkend bescheiden pandbreedtes, hetgeen betekent consolidatie van de bestaande hoofdmassa en situering van uit- en aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde van de bebouwing, zodat de bestaande kleinschaligheid en korrelgrootte van de bebouwing behouden blijft en geen sprake is van schaalvergroting;
- Consolidatie van kenmerkende bouwwijze mét kap, door het voorschrijven van een kap in de regels, maar dit geldt voor geheel Maarn zuid;
- Eventuele bebouwing op de achtererven mag niet hoger zijn dan de bebouwing op de voorerven.

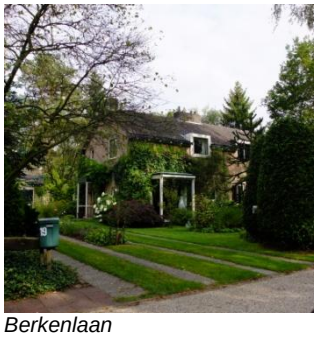
Deelgebied 5 Lindenlaan



Dit is een van de recentere woonbuurten in Maarn zuid met rijtjeswoningen en twee onder een kappers in een grotere dichtheid dan elders in Maarn zuid. Meest recent zijn de zijstraatjes van de Kapelweg: De Wingerd en de Acacialaan met nieuwbouw in de vorm van geschakelde twee onder een kappers. Langs de Eikenlaan en Sparrenlaan staat de bebouwing onder een hoek van 45 graden op de weg Dit komt hier de ruimtelijkheid ten goede. Grotere groenpartijen zijn te vinden in het profiel van de Lindenlaan en de Kastanjelaan.

Kastanjelaan

Esdoornlaan


Berkenlaan

Weth. de Bruinlaan

Sparrenlaan

Acacialaan

bebouwingskarakteristiek

De bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen met een kap waarbij de goot aan de straatkant laag gehouden is (ca. 5m). De architectuur geeft de tijdgeest weer: goedkoop met gevelpanelen met grote raampartijen en veel hout of sobere baksteen met kleine openingen, zorgvuldig gedetailleerd met mooie raamomlijstingen en robuustere bouwvolumes en degelijke detaillering. Binnen het gebied zijn meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd die ook als zodanig, als seriematige bouw, herkenbaar zijn. Langs de Esdoornlaan, tegen de bosrand aan, ligt een rijtje bungalows. Deze zullen aanvankelijk een lage bouwhoogte hebben gekend en hebben dat grotendeels nog; een deel is verhoogd of half verdiept aangelegd zodat de bouwhoogte toch laag is gebleven. Het verdient aanbeveling om dit beeld van lage bebouwing tegen de bosrand aan te behouden.

Verder is in het deelgebied een aantal in serie gebouwde tweekappers aanwezig waarvan de bouwhoogte niet twee lagen met een kap is, maar juist 1 laag met kap kent, zoals bijvoorbeeld de seniorenwoningen aan de Kastanjelaan (17 t/m 23) en Meidoornlaan (9 t/m 15)/Berkenlaan (22 t/m 28). Vanuit een complexmatige benadering is het gewenst om bij dit soort seriematige bebouwingen de bestaande goot- en bouwhoogtes te consolideren. In dit kader moeten ook de woningen Berkenlaan 13 t/m 21 en Larikslaan 1 nog worden genoemd; het betreft hier hetzelfde type karakteristieke woningen die in deelgebied 3 ook aanwezig is (namelijk Kastanjelaan nrs 2 t/m 16)

Langs de Venen liggen tot slot in de rand van het bos, tegen de snelweg aan, enkele bungalows op zeer grote percelen. De bouwhoogte is overwegend laag met een enkele woning met twee lagen en plat dak.

groen
Veel lanen hebben hier ook de bekende groene Maarnse sfeer, hoewel de breedte van de bermen vaak net iets minder is. Richting Kapelweg is sprake van een meer dorps/kleinstedelijk karakter: veelal stevige bouwmassa's en toepassing van ondiepe vaak verharde voorerven.

beheeraspecten
Behalve bij de woningen langs de venen is er in het gebied geen ruimte voor aan- of uitbouwen aan de zijkanten van woningen. Het is van belang dat bebouwing niet aaneen klontert door de bouw van bijgebouwen. Het karakteristieke beeld van vrij liggende hoofdgebouwen en verder naar achtergelegen vrijstaande bijgebouwen is ook in dit deelgebied, ondanks de dichtere bebouwingswijze nog steeds aanwezig en draagt ook hier bij aan het ruimtelijke beeld. Er zijn relatief weinig vernieuwingen in dit gebied wat wellicht wordt veroorzaakt doordat hier de meeste woningen van recente datum zijn.

Voor de lage bebouwingsrand van vrijstaande woningen langs de Esdoornlaan is behoud van een lage bouwwijze gewenst. Enige ophoging is mogelijk, maar dan met een maximale goothoogte van 4,5m bij een maximale bouwhoogte van 8m.

Voor de woningen die eigenlijk net buiten het dorpsgebied liggen langs de Venen geldt dat deze ofwel ver van de openbare weg afliggen, ofwel dermate verscholen liggen achter groen dat invloed van de woningen op het ruimtelijk beeld beperkt is.

Één en ander betekent dat, waar mogelijk, de volgende zaken verwerkt zouden moeten worden in de bestemmingsregeling voor dit deelgebied:

- Voor de seriematige bebouwing geldt een seriematige bestemmingswijze als uitgangspunt, met uniforme uitbreidingsmogelijkheden. Dat betekent in ieder geval een strikte consolidatie van de bestaande bebouwing (o.a.

vastlegging bestaande goot –en bouwhoogtes, ook voor eventueel tussengelegen schakelende bijgebouwen);

- Voor de als serie gebouwde woningen Berkenlaan 13 t/m 21 en Larikslaan 1: behoud van de karakteristiek van de bebouwing door consolidatie van de bestaande bebouwing en door vastlegging van bestaande goot- en nokhoogten en bestaande hoofdmassa's;;
- Consolidatie van de lage bouwwijze van de vrijstaande bebouwing langs de zuidkant van de Esdoornlaan door maximalisatie van de goothoogte op 4,5m en de bouwhoogte op 8m;
- Voor de vrijstaande bebouwing langs de Venen: tenzij geluidsaspecten tot en lagere bouwhoogte nopen, is een maximale bouwhoogte van twee lagen met kap hier aanvaardbaar;
- Behoudens voor de seriematige complexen waar dat in het ontwerp al anders is ontworpen (zoals bijvoorbeeld aan de Lindelaan zuidwestzijde): behoud van de beeldbepalende situering van (vrijstaande) bijgebouwen achter de woning, of in ieder geval achter de achtergevel van het hoofdgebouw.