



INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING  
MAARSBERGEN-OOST  
BEELDKWALITEIT

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Titel                      | Integrale gebiedsontwikkeling<br>Maarsbergen-Oost<br>Beeldkwaliteit |
| Opdrachtgever              | Wolfswinkel Reiniging B.V.                                          |
| Status                     | Definitief                                                          |
| Datum                      | 15 juni 2015                                                        |
| Project- en documentnummer | 034.01 – 06334-R                                                    |
| Uitgegeven door            | <b>kien</b> ontwerp                                                 |

In opdracht van:



Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING  
MAARSBERGEN-OOST  
BEELDKWALITEIT

Zuidsingel 8a  
3811 HA Amersfoort  
0334328243

[info@kienontwerp.nl](mailto:info@kienontwerp.nl)  
[www.kienontwerp.nl](http://www.kienontwerp.nl)



Boerenerf

Bosserres

Bedrijventerrein

Boskavel

# INLEIDING

Dit rapport bevat de beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van de ontwikkelingsplannen die beschreven zijn in de rapportage integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost. In deze rapportage wordt een beeld geschetst van de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling, de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende onderdelen en de landschappelijke inbedding.

In deze notitie worden voor het bedrijventerrein, de woningbouw in de bosses en het boeren erf aan de Rottegatsteeg de gewenste beeldkwaliteit beschreven en de meest bepalende welstandscriteria benoemd. Voor de boskavel wordt verwezen naar de welstandscriteria die gelden voor bebouwing in de beboste heuvelrug in het buitengebied van de gemeente (zie bijlage).

Dit document streeft er naar om tot een ontwikkeling te komen die past in de landschappelijke omgeving van Maarsbergen en tot een ontwikkeling die van voldoende kwaliteit is. Hierbij is de beschreven beeldkwaliteit vooral bedoeld om te inspireren en niet om in te perken. Voor de welstandscommissie is dit rapport, samen met de rapportage integrale gebiedsontwikkeling Maarsbergen-Oost, een leidraad om de bouwplannen te toetsen op hun uitwerking op de omgeving. Dit rapport vormt zo een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente.



Referentiebeeld architectonische uitstraling bebouwing



Referentiebeeld parkeren op eigen terrein



Referentiebeeld representativiteit bebouwing

## Beeldkwaliteit bedrijventerrein

### *Rooilijn en bouwgrens*

De opbouw van het bedrijventerrein is helder en herkenbaar. De hoeveelheid openbare ruimte is beperkt. Om het ruimtelijk profiel van de ontsluiting te verruimen wordt een rooilijn voorgesteld van 6,0 meter uit de voorste erfgrens. Om een helder afgebakende openbare ruimte te creëren moet zoveel mogelijk bedrijfsbebouwing in deze rooilijn worden gebouwd. Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte om haaks te parkeren op eigen terrein.

Ten zuiden van de eikensingels ligt een aantal relatief grootschalige kavels, waaronder de kavel van Wolfswinkel Reiniging B.V. Deze kavels liggen 'verscholen' achter de eikensingel en zijn geschikt voor bedrijven met relatief weinig bebouwing en een grote behoefte aan parkeercapaciteit en opslag. Aan de zuidzijde van de eikensingel geldt een bouwgrens van 5,0 meter uit de voorste erfgrens. De bebouwing moet op of achter deze bouwgrens worden gerealiseerd.

Aan de zijde waar de kavels aan het bos grenzen wordt een bouwgrens aangehouden van 5,0 meter uit de erfgrens. De bebouwing moet op of achter deze bouwgrens worden gerealiseerd. Hiermee wordt ruimte gecreëerd ten opzichte van het bos, waardoor de bomen tot aan de erfgrens kunnen worden gehandhaafd. Aantoonbaar geluidwerende bebouwing mag aan de zijde van de A12 op de achterste erfgrens worden geplaatst.

### *Bebouwingshoogte*

Het bedrijventerrein wordt aan drie zijden omsloten door aaneengesloten bos met een minimale breedte van 18,0 meter. De hoogte van de bomen in het bos bedraagt circa 9-15 meter. Het bedrijventerrein wordt opgenomen in het bos. De zichtbaarheid van de bedrijfsbebouwing moet, vanwege het behoud van het landschapsbeeld, zoveel mogelijk worden beperkt. De maximale hoogte van de bedrijfsbebouwing wordt daarom bepaald op 10 meter. Voor installaties en bijzondere bouwdelen bestaat de mogelijkheid om tot een hoogte van 12 meter te bouwen. De entree, die de Haarweg

verbindt met de centrale ontsluiting heeft een smal profiel. Om een ontspannen ruimtelijk beeld te creëren wordt de maximale bebouwingshoogte langs deze weg beperkt tot 10 meter.

### *Representativiteit en accenten*

De bedrijfsbebouwing vormt een representatieve zijde naar de openbare ruimte. Aan deze representatieve zijde vormen de openbare delen van de bebouwing een herkenbaar hoofdvolume. De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte met hoofdentrees en raampartijen. Aan de representatieve zijde is ruimte voor het aanbrengen van architectonische accenten. Deze accenten mogen geen rol spelen op stedenbouwkundig niveau. De accenten zijn daarom ondergeschikt aan het hoofdvolume.

Het representatieve gedeelte van de bebouwing wordt uitgevoerd in gedeekte tinten grijs, groen en bruin. Hierbij geldt dat per bouwvolume maximaal drie verschillende materialen of kleurtinten mogen worden toegepast. De bedrijfsidentiteit mag zichtbaar worden gemaakt op de gevel en op één zelfstandige uiting op de kavel. De loodsen achter de representatieve bebouwing zijn in het ruimtelijk beeld ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden uitgevoerd in grijstinten, waarbij maximaal twee verschillende materialen of kleurtinten mogen worden toegepast. Deze moeten wel passen bij het hoofdvolume.

### *Opslag*

De opslag vindt zo veel mogelijk plaats achter de bebouwing. Bij relatief kleine gebouwen kan de opslag aan het zicht worden onttrokken door het realiseren van schijngevels. De schijngevels moeten hierbij herkenbaar deel uitmaken van het gebouw.

Om het bedrijventerrein een voldoende hoogwaardige uitstraling te geven moeten de bedrijven op kavelniveau voldoen aan bepaalde beeldkwaliteitseisen. Hierbij is het belangrijk dat het terrein als geheel en de opslag in het bijzonder een eenduidige inrichting krijgt en dat het materiaal- en kleurgebruik eenduidig is.



Referentiebeeld kleur- en materiaalgebruik



Referentiebeeld uitwerking materialisering



Referentiebeeld uitwerking materialisering

### *Water*

De plannen moeten voldoen aan het verbrede Gemeentelijk Rioleringsplan. Hierbinnen ligt de nadruk op het voorkomen van wateroverlast, het voorkomen van watertekort en het zo goed mogelijk vasthouden van water in het gebied. Het hemelwater moet op de eigen kavel schoon geïnfiltreerd worden. Hierbij geldt dat alle activiteiten die het regenwater kunnen vervuilen moeten worden overdekt. Dit kost mogelijk ruimte op de kavel. Voorbeelden van het omgaan met water op de kavel zijn de overkapping van parkeren naast of achter het gebouw, het toepassen van groene daken, hergebruik van regenwater voor het bedrijfsproces, enz.

### *Openbaar groen*

De identiteit van het bedrijventerrein wordt bepaald door het omliggende bos. Binnen het terrein wordt de bestaande eikensingel behouden en versterkt. De eikensingel vormt een herkenbare landschappelijke eenheid aan de binnenzijde van het bedrijventerrein. Door het behoud van de eikensingel krijgt het bedrijventerrein een ontspannen en groen karakter.

### *Fasering en flexibiliteit*

Binnen de ontwikkeling van het bedrijventerrein is de mogelijkheid tot faseren een belangrijke voorwaarde. Doordat het bedrijventerrein wordt ontsloten door middel van een insteek met één aansluiting op de Haarweg is het bedrijventerrein eenvoudig faseerbaar. De ontsluitingsweg kan aanvankelijk gedeeltelijk worden aangelegd en in een latere fase worden afgemaakt. Hierbij moet wel een tijdelijke keerplaats worden aangelegd. Het bedrijventerrein is hiermee ook flexibel. In een latere fase kan worden bepaald tot waar de ontsluitingsweg moet komen te liggen.

Binnen het bedrijventerrein kunnen verschillende kavelgroottes worden gerealiseerd, waardoor bij de uitgifte eenvoudig de exacte grootte passend bij een bedrijf kan worden aangeboden.

### *Toegankelijkheid*

Het bedrijventerrein is toegankelijk voor Langere en Zwaarder Vrachtautocombinaties (LZV). De LZV's hebben een maximale lengte van 25,25 me-

ter. De keerplaats aan het einde van de ontsluitingsweg heeft een breedte van 28,0 meter. Deze breedte is voldoende voor lange vrachtautocombinaties om in één manoeuvre te keren.

### *Beeldkwaliteit*

De uitstraling van het bedrijventerrein wordt voor een groot deel bepaald door de bebouwing. Voor een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein zijn ook voor de bebouwing beeldkwaliteitsregels opgesteld. De referentiebeelden hiernaast schetsen de ruimtelijke ambitie voor de bebouwing op het bedrijventerrein. Een aandachtspunt hierbij is dat een hele hoge ambitie ten aanzien van uitstraling en duurzaamheid een te hoge drempel kan vormen voor de bedrijven uit de omgeving ('knelpunten') die zich hier willen vestigen.

#### Welstandscriteria

- De bedrijfsbebouwing vormt een representatieve zijde naar de openbare ruimte.
- De bebouwing oriënteert zich op de openbare ruimte met hoofden-trees en raampartijen.
- Het representatieve gedeelte van de bebouwing wordt uitgevoerd in gedekte tinten grijs, groen of bruin.
- Per bouwvolume maximaal drie verschillende materialen of kleurtinten.
- De loodsen achter de representatieve bebouwing zijn in het ruimtelijk beeld ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden uitgevoerd in grijs tinten of een bij het hoofdgebouw passende gedekte kleur.
- De opslag vindt bij voorkeur plaats achter de bebouwing.
- Het terrein als geheel en de opslag in het bijzonder krijgt een eenduidige inrichting, materiaal- en kleurgebruik.

Deze criteria zijn aanvullend op de geldende criteria voor het bedrijventerrein in Maarsbergen die horen bij de welstandsnota van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (zie bijlage).



Referentiebeeld bebouwingstijl

Referentiebeeld bebouwingstijl

Referentiebeeld openbare ruimte

Referentiebeeld landschap

### Beeldkwaliteit bosserres

De bosserres aan de Haarweg en aan het agrarisch gebied krijgen een sfeer die past bij hun ligging. De bosserres hebben een kleinschalige opzet en hebben een informele opbouw. Binnen de beslotenheid van de bosserres ontstaat ruimte voor een vrijere positie en expressie van de woningen. Hierbij staat de individuele beleving van de woningen centraal. Deze zelfstandige herkenbaarheid van de individuele woningen wordt bereikt door een eenduidig hoofdvolume met een maximale goothoogte van zes meter en maximale nokhoogte van tien meter. Het hoofdvolume staat minimaal vijf meter uit de voorste erfgrens en de afstand tot de zijdelingse erfgrens is minimaal drie meter. Een groene en ruime beleving in de bosserres vraagt om een vrije positie van de bebouwing op de kavel.

Elke bosserre kan zijn eigen identiteit krijgen. Het heeft de voorkeur qua architectuurstijl aan te sluiten op de landschappelijke opbouw van de omgeving. Aan de zijde van het dorp krijgt de bosserre een meer moderne uitstraling, de middelste serre wordt traditioneler ingevuld en de oostelijke serre krijgt een meer landelijke invulling. De identiteit van de bebouwing in de bosserres komt tot uitdrukking in de bouwstijl en de te gebruiken materialen en kleuren. De kleuren en materialen van de woningen passen bij de bebouwing in de omgeving (het dorp en het agrarisch gebied) en zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit bakstenen in aardetinten (van (oker)geel tot roodbruin). De woningen in de serre met een moderne uitstraling mogen ook plat worden afgedekt en uit lichtere kleuren baksteen worden opgebouwd. Bij voorkeur wordt het hoofdvolume van de woning afgedekt met een kap met een traditionele vorm (dakhelling tussen de 35 en 65 graden). Aanbouwen en bijgebouwen hebben een bij het hoofdvolume passende uitstraling en vormgeving. Voor een rustig straatbeeld staan bijgebouwen minimaal vijf meter achter de voorzijde van het hoofdvolume. Aanbouwen en bijgebouwen mogen afgedekt worden met een kap. Deze moet in materiaalgebruik en hellingshoek aansluiten op de kap van het hoofdvolume. Zo ontstaat er per perceel een samenhang in materiaalgebruik en kleurkeuze.

### Welstandscriteria

- Woningen hebben een eenduidig hoofdvolume.
- Een vrije positie van woning op de kavel.
- Elke bosserre heeft een eigen stijl. Het heeft de voorkeur qua stijl aan te sluiten op de landschappelijke opbouw van de omgeving. Aan de zijde van het dorp mag de bosserre een meer moderne uitstraling krijgen, de middelste serre wordt traditioneler ingevuld en de oostelijke serre krijgt meer landelijke invulling.
- Woningen hebben een dorpse uitstraling en een materiaalgebruik dat past bij de dorpse sfeer van Maarsbergen en het landelijkgebied in de omgeving.
- Hoofdzakelijk gebruik van baksteen in tinten okergeel tot roodbruin.
- Bij toepassen van een kap kiezen voor een traditioneel zadeldak met een helling tussen de 35 en 65 graden.
- Gebruik van wolfseinden op de kap is alleen toegestaan in de bosserre met een landelijke invulling.
- Hoofdvolume en bijgebouwen vormen een samenhangend geheel op de kavel.

De inrichting van de openbare ruimte is in de bosserres uniform, eenvoudig en herkenbaar. Bij voorkeur worden gebakken materialen gebruikt met bij voorkeur bruinrode tinten. De bestrating voor de verschillende gebruikers, rijbaan voor auto's en de loop/parkeerstrook, onderscheidt zich vooral door het bestratingspatroon. Zo kan de rijweg in keperverband bestraat worden en de loopzone in halfsteensverband.



Referentieboerderijen uit de omgeving



Referenties van een woonschuur

Kleine boomgaard als speelplek

### Beeldkwaliteit Boerenerf Rottegatsteeg

De bebouwing op het nieuwe boerenerf op de hoek van de Haarweg en de Rottegatsteeg vormt een aanvulling op de erven aan de Rottegatsteeg. Dat vraagt om een beeldkwaliteit die past in de omgeving.

De woningen op het erf zijn zichtbaar georiënteerd op de Rottegatsteeg. Op het erf dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen de verschillende volumes. Het volume het dichtste bij de Rottegatsteeg moet duidelijk herkenbaar zijn als een woonboerderij. De overige volumes op het erf zijn daaraan ondergeschikt en krijgen de uitstraling van boerenschuren. Dit onderscheid dient onder andere in de kapvorm en materialisatie tot uitdrukking te komen. Ten behoeve van het gewenste programma krijgt de bebouwing een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van tien meter. In tegenstelling tot de bosserres is het gebruik van wolfseinden op het hoofdvolume toegestaan

Om de uitstraling van het erf te optimaliseren dient er veel aandacht aan groene erfafscheidingen te worden besteed. Om landjepik te voorkomen moeten overgangen tussen de tuinen en houtwallen of bossages worden vormgegeven met een gebouwde erfafscheiding (hekwerk) met groene uitstraling.

### Welstandscriteria

- Uitstraling boerenerf met lokale kenmerken.
- Duidelijk onderscheid hoofdvolume ('woonboerderij') en bijgebouwen ('schuren').
- Landelijke inrichting erf.
- Landelijke begrenzing erf met hagen en/of houten hekken.
- Hoofdvolume wordt afgedekt met een zadeldak (bij hoofdvolume eventueel met wolfseinden).
- De hoofdkleuren bestaan uit gedekte aardetinten.
- Kleur- en materiaalgebruik van de bijgebouwen passen bij de hoofdmassa.

Deze welstandscriteria zijn aanvullend op de welstandscriteria die horen bij de criteria die in de welstandsnota beschreven zijn bij het 'buitengebied - overgangsgebied Gelderse Vallei'. Zie bijlage.

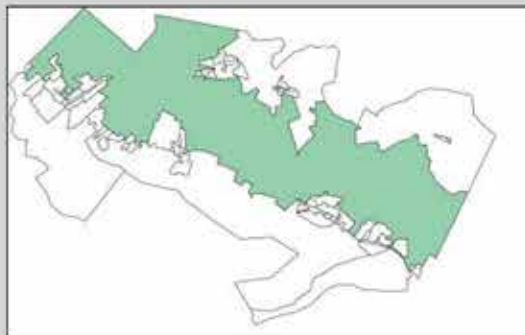
## BIJLAGE 1

**Welstandcriteria uit de Welstandsnota Utrechtse Heuvelrug**

## BUITENGEBIED

### BEBOSTE HEUVELRUG

1



#### Gebiedsbeschrijving

Deelgebied Bebooste Heuvelrug bestaat uit de aaneengesloten bossen ten noorden van de route N225. Het ontworpen landschap met de boscomplexen van grote buitenplaatsen uit de zeventiende en achttiende eeuw is het meest in het oog springende kenmerk. Structuren en complexen uit de negentiende en de vroege twintigste eeuw bestaan uit buitenplaatsen met hun bijgebouwen. In de loop der tijd zijn er (dienst)woningen, defensiebebouwing en recreatieve bebouwing bijgekomen. De bebouwing in het bos van de Heuvelrug is verspreid en solitair van karakter.

De beboste Heuvelrug bestaat een groot deel van het gemeentelijk grondgebied. De bebouwingsdichtheid in het bos is echter zeer laag.

De bebouwing staat zonder uitzondering verscholen tussen de begroeiing van het bos. Dit komt door de relatief verre ligging vanaf doorgaande wegen. De bouwmassa's zijn vrijstaand en hebben een gevarieerde plaatsing op de kavels.

De oorspronkelijkheid van de bebouwing is herkenbaar. Er hebben weinig veranderingen plaatsgevonden. De mate van toepassingen van detailleringen en kleuren en materialen is eveneens verschillend. Wel is er een lichte overeenkomst in het gebruik van natuurlijke materialen als hout en baksteen en donkere, aardkleuren in combinatie met (gebroken) wit.

Verspreid over de Heuvelrug ligt een grote diversiteit aan cultuurhistorische waarden (zoals grafheuvels en herinneringsmonumenten) die doorgaans verscholen in de bossen liggen. Karakteristiek aan bebouwing op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en individualiteit. De mix van verschijnings-

vormen met veel aandacht voor kwaliteit is tevens waardevol. De Heuvelrug bezit een betrekkelijk hoge dynamiek, die zich uit in een grote verkeersdruk, verstedelijking en recreatie. Het beleid ten aanzien van nieuwe bebouwing is terughoudend.

Ontwikkelingen en veranderingen zijn op kleine schaal te verwachten in de aard van vervangende nieuwbouw en aanpassingen aan bestaande bebouwing. Nieuwbouw vindt sporadisch plaats.

Het gebied is grotendeels aangeduid als Belvédèregebied. De hoofddoelstelling van het Belvédèrebeleid is behoud van cultuurhistorische waarden door de ontwikkeling van kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting. Hoofddoel is dat cultuurhistorische de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting versterkt en dat nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed. Deze nieuwe denk- en werkwijze wordt ook wel 'behoud door ontwikkeling' genoemd. 'Behoud door ontwikkeling' vormt een belangrijke aanvulling op de traditionele strategie van 'behoud door bescherming' van het cultuurhistorisch erfgoed.

#### Welstandsbeleid

Voor het welstandsbeleid is in dit deelgebied de aanwijzing als Belvédèregebied richtinggevend. Naast de beschermende en conserverende bepalingen van de Monumentenwet kan welstandsbeleid worden ingezet om de sfeer van 'bebouwing in het bos op ruime kavels' te behouden. De welstandstoets zal extra aandacht besteden aan speciale bebouwingskenmerken. Bij de plaatsing van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de bestaande zichtlijnen.

Voor bebouwing in en aan een aantal gebieden en routes zijn aanvullende criteria van toepassing (zie kaart welstandsniveaus): bebouwing die zichtbaar is vanuit en grenst aan het open landschap van de Gelderse Vallei en de Langbroekenwetering; voor bebouwing in en bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen;

- Maarsbergseweg;
- Heygraaf;
- N225/ Rijksstraatweg;
- Arnhemsebovenweg en Oude Arnhemsebovenweg;
- Traaij;
- Bergweg;
- Leersumsestraatweg;
- Amersfoortseweg;
- Woudenbergseweg.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



## Welstandscriteria

#### Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

#### Massa en vorm

- De bebouwing is vrijstaand
- De woningen zijn voorzien van een kap.

#### Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De hooftkleuren zijn gedekte (aard)kleuren.
- De oorspronkelijkheid van bestaande bebouwing dient behouden te blijven, nieuwbouw dient hierbij aan te sluiten.
- Bestaande detaillering, kleuren en materialen worden bij (ver)bouw gespaard.
- Kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen passen bij de hoofd-massa.

Aanvullende criteria voor bebouwing die zichtbaar is vanuit en grenst aan het open landschap van de Gelderse Vallei en de Langbroekenwetering, voor bebouwing in en bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, Maarsbergseweg, Heygraaf, N225/ Rijksstraatweg, Arnhemsebovenweg, Leersumsestraatweg, Oude Arnhemsebovenweg, Traaij, Bergweg, Amersfoortseweg en Woudenbergseweg.

#### Situering

- De hoofd-gevel is, indien zichtbaar, op de publieke ruimte georiënteerd.

#### Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang.
- Er is sprake van een hiërarchische gevelopbouw.

#### Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

## BUITENGEBIED

### OVERGANGSGEBIED GELDERSE VALLEI

3



#### Gebiedsbeschrijving

Met het overgangsbied richting Gelderse Vallei wordt het gebied ten noorden van de Heuvelrug bedoeld. Dit gebied bestaat uit twee delen, bij Maarn en rondom Overberg. Hier wordt het beeld gedomineerd door boerderijen en woonbebouwing die sterk georiënteerd zijn op de ontsluitingswegen. Kenmerkend hier is de plaatsing van de bebouwing in de richting van de smalle kavels. Ook blokverkevelingen en onregelmatige verkevelingen komen voor. Daarbij kan het gaan om oude enges, zoals de Hoekenkamp in Maarn. Dit houdt in dat hoofdgevels evenwijdig aan de straat staan en dat lange zijden van bouwwerken evenwijdig aan de kavels lopen, namelijk haaks op de straat. Het grote aantal bijgebouwen valt tevens op.

De bebouwing in de overgangsbieden heeft maximaal twee bouwlagen en is voorzien van (voornamelijk) zadeldaken, al dan niet met wolfseind. Aan- of uitbouwen komen in een grote mate en in verschillende vormen voor. Hierdoor komen zowel enkelvoudig als samengestelde bouwmassa's voor. Bijgebouwen zijn ten opzichte van hoofdgebouwen verschillend op de kavels gepositioneerd. Ze zijn opgebouwd uit eenvoudige en geometrische vormen.

De detaillering, kleur- en materiaalgebruik van bebouwing laat een zeer divers beeld zien.

De overgangsbieden naar de Gelderse Vallei staan onder een relatief grote verstedelijkingsdruk. Er wordt relatief veel gebouwd, met name woningen

die in de plaats komen van (gesloopte) boerderijen. Toekomstige ontwikkelingen zullen vooral plaatsvinden op het terrein van vervangende nieuwbouw.

#### Welstandsbeleid

Het beleid van de gemeente is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kenmerken van de overgangsbieden. Aanvullende welstandscriteria leiden voor bebouwing in en nabij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en aan de routes Woudenbergseweg, Griftdijk, Heuvelsesteeg, Rottegatsteeg en de van Beuningenaan (zie kaart welstandsniveaus). Extra aandacht zal uitgaan naar de uiterlijke verschijningsvorm.

Voor de A12 gelden specifieke welstandscriteria. Deze zijn niet opgenomen in deze welstandsnota.



## Welstandscriteria

### Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

### Situering

- Daar waar sprake is van een slagenverkeveling dient de richting van gebouwen op het erf de verkevelingsrichting te volgen.
- Aanvullende bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande kaveldeling per landschapstype en parcellering.

### Massa en vorm

- De bebouwing heeft één bouwlaag en is voorzien van een kap.
- Er is sprake van een duidelijke en eenvoudige hoofdvorm.
- Er is sprake van een evenwichtig samenhangende gevelopbouw.
- Bij grote gebouwen dient een geleiding te worden toegepast.
- Aan- en uitbouwen zijn in dezelfde stijl uitgevoerd als het hoofdgebouw.

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Per perceel is er samenhang in het materiaalgebruik en de kleurkeuze van hoofd- en bijgebouwen.
- Bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een gemetselde plint en hebben een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele kleuren zoals baksteen in donkere/ aardekleuren, roodgrijze of rode dakpannen en nieten daken, licht, groen en donkerbruin houtwerk.
- Glas, spiegelend materiaal en kunststof zijn als gevelbekleding niet toegestaan.

**Aanvullende criteria voor bebouwing in en nabij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en aan de routes Woudenbergseweg, Griftdijk, Heuvelsesteeg, Rottegatsteeg en de van Beuningenaan:**

### Situering

- De hoofdgevel is, indien zichtbaar, op de publieke ruimte georiënteerd.

### Massa en vorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De massaopbouw bij grote bouwelementen is in samenhang met elkaar.

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Extra aandacht moet besteed worden aan de representativiteit van de bebouwing.

## MAARSBERGEN

### BEDRIJVENTERREIN

44



#### Gebiedsbeschrijving

De bedrijventerreinen van Maarsbergen hebben elk hun eigen toegang vanaf de Haanweg. De groene context verzacht de grote schaal van de terreinen. Het terrein aan de Heygraafflaan is een bedrijfsverzamelcomplex. De eerste gebouwen dateren uit de veertiger/vijftiger jaren, zijn ongeveer 4m hoog en hebben voor die tijd kenmerkende gebogen daken. In de tachtiger jaren is een grote, 6m hoge hal gebouwd in grijze betonblokken, donkere glaspuien en een plat dak. Een aantal gebouwen heeft qua schaal en verschijningsvorm weinig kwaliteit.

Het bedrijf op het voormalige terrein Wijers is ondergebracht in één groot gebouw van 6m hoog. De kantoorruimten zijn in dit gebouw op de verdieping ondergebracht. Op de begane grond bepalen de laad- en losperrons het beeld. Koelke grijsbetonnen overheersen in de gevel die op de verdieping bestaat uit geprefabriceerde betonnen elementen.

De bedrijven in het bedrijventerrein Ambachtsweg liggen aan een weg met

een zeer ruim en groen profiel. De bomen in de brede berm aan weerszijden van de weg verzachten de schaal van de bedrijfsgebouwen, die als gemeenschappelijke kenmerken 6m hoge hallen, de kantoren in twee lagen aan de straatzijde en de lichte kleurstellingen hebben.

Op het terrein staan veel bedrijven met een bedrijfswoning. Veel van deze woningen hebben één laag met een kap onder een al dan niet afgewolfd zadeldak met grijze daken. De gevels zijn gebouwd in lichte steen. De bedrijfsgebouwen liggen ten opzichte van de woningen naar achteren op het kavel. Aan de overgang van het kavel naar de openbare ruimte is in de meeste gevallen veel aandacht besteed. De hagen dragen bij aan de beeldvorming.

Voor het terrein aan de Heygraafflaan is het beleid erop gericht meer ruimtelijke samenhang tot stand te brengen bij verbouw, uitbreiding en vernieuwing. Voor het voormalige terrein Wijers worden plannen voorbereid om te komen tot invulling met woningbouw. Het bedrijventerrein Ambachtsweg wordt wellicht uitgebreid in oostelijke richting.

#### Welstandsbeleid

De gemeente vindt het belangrijk dat de huidige kwaliteiten gehandhaafd worden. Getoetst wordt aan basiscriteria.



## Welstandscriteria

### Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouw-massa, indeling van de gevels en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

### Situering

- Representatieve zijden zijn gericht naar de hoofdontsluitingswegen.
- De bebouwing is georiënteerd op de straat.
- De publieke en representatieve functies liggen aan de straatzijde
- Een eventuele bedrijfswoning staat los van de bedrijfsbebouwing

### Massa en vorm

- Grote bouwvolumes en lange gevels krijgen een horizontale of verticale geleiding
- Een eventuele bedrijfswoning is voorzien van een kap
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegebouwen door verbijzondering van de vorm en/of de massa.
- Blinde gevels aan de straatzijde worden vermeden.
- Op de zichtlocaties is sprake van representatieve kantoorgedeelten/ publieksgerichte ruimten aan de voorkant van gebouwen.
- De gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

### Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- Per bouwblok is er eenheid in detailering, kleur- en materiaalgebruik.
- Er wordt gebruik gemaakt van bakstenen, staal en grote glasoppervlakten.
- Bestaande detailering aan woningen worden bij verbouw gespaard.
- Nieuwbouw op zichtlocaties kent een moderne en hoogwaardige architectuur.
- Reclame-uitingen passen binnen de vormgeving van het gebouw.
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving.
- De publieke en representatieve functies onderscheiden zich van de productiegebouwen door verbijzondering van materialen en kleuren.

