

RAADHUISPLEIN MAAARN

Stedenbouwkundig kader



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

24 februari 2016



GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG



Inhoud

1. Inleiding	5
2. Analyse	9
3. Beeldkwaliteit	13

SAB

opdrachtgever:
Gemeente Utrechtse Heuvelrug

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ
Arnhem

Contactpersoon:
Bram Nieuwenhuis

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911
F: 026-3576611
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl





1 Inleiding

Aanleiding

Na de samenvoeging van de gemeenten Maarn, Doorn, Driebergen-Rijsenburg, Leersum en Amerongen is het gemeentekantoor Maarn nog enkele jaren in gebruik geweest als gemeentekantoor. Sinds januari 2012 staat het pand leeg en zijn de medewerkers van de nieuwe gemeente Utrechtse Heuvelrug verhuisd naar Leersum, later zullen de medewerkers verhuizen naar het nieuwe kantoor in Doorn. Het voormalige gemeentekantoor Maarn staat daarom te koop.

Een potentiële koper heeft zich gemeld. Op 13 juli 2012 hebben beide partijen een intentieovereenkomst getekend. In deze overeenkomst is opgenomen dat de haalbaarheid van de plannen door beide partijen wordt onderzocht. Dit beeldkwaliteitsplan/stedenbouwkundigkader vormt de uitwerking van de haalbaarheidsstudie voor wat betreft de planologische uitwerking.

Opgave

De koper wil het voormalige gemeentehuis voor verschillende functies gebruiken. Het maatschappelijk gebruik voor inwoners van Maarn is hiervan een voorwaarde van de gemeente bij verkoop van het pand. De trouwfunctie zal terugkomen in het pand, ook zullen maatschappelijke functies zoals een VVV-infopunt, een vestiging van Maarn/Maarsbergen Natuurlijk en intochten van Sinterklaas, herdenking 4 mei, Koninginnedag e.d. worden hier gevierd. Op de begane grond worden drie appartementen gerealiseerd. De overige ruimten worden ingedeeld met kantoorruimtes en vijf appartementen. De ontwikkelingen zijn onderzocht en uitgewerkt in dit kader. Dit kader zal al basis dienen voor de verkoop en voor het bestemmingsplan dat in het vervolg opgesteld zal worden.

Plangebied

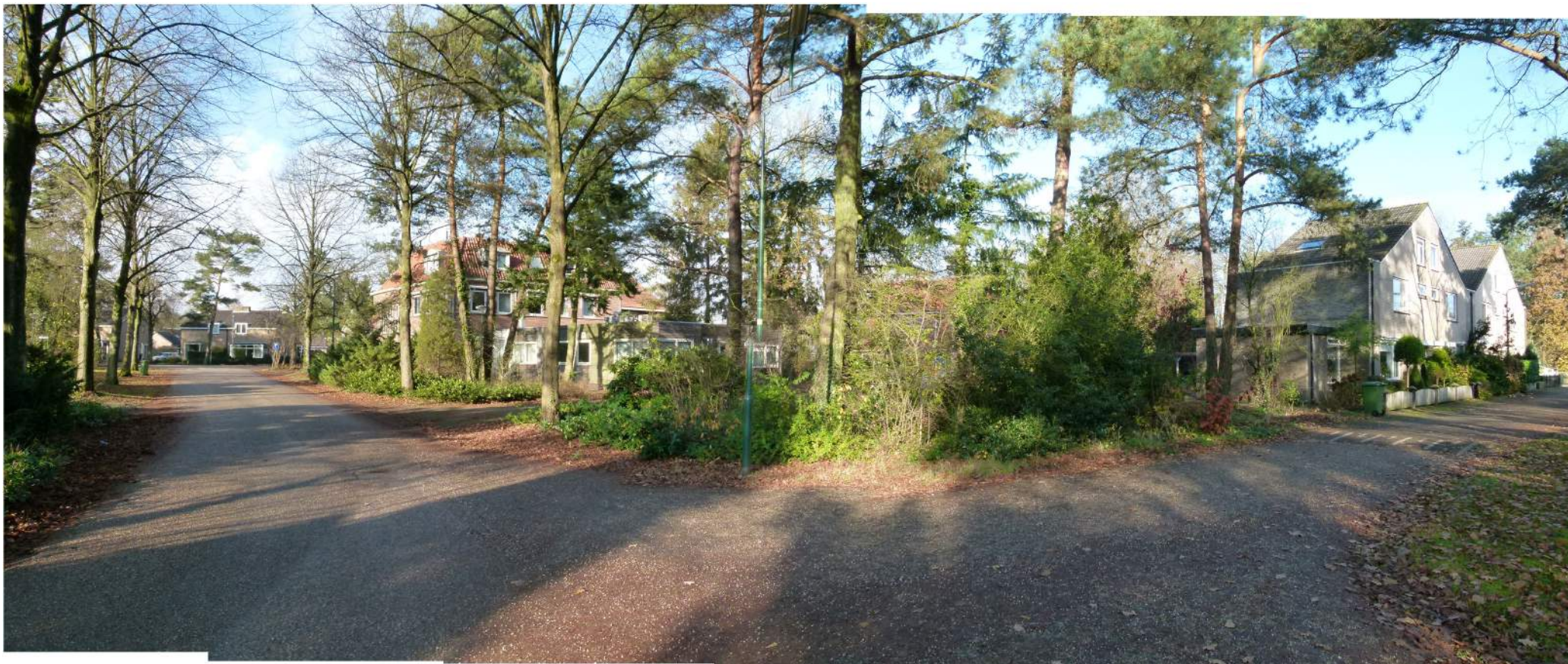
Voormalig gemeentekantoor Maarn is gelegen aan het Raadhuisplein 1 te Maarn. Raadhuisplein 2 is de kantoorvilla, dit pand maakt onderdeel uit van de verkoop.

Het gehele terrein wordt omsloten door aan de noordzijde de Kapelweg, aan de oostzijde gedeeltelijk het Raadhuisplein en gedeeltelijk de tuinen van de woningen aan de Acacialaan. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Lindenlaan. De westzijde sluit het perceel af aan de Kastanjelaan.

Kadastrale aanduiding van het gebied:
Gemeente Maarn sectie A 5351, Raadhuisplein 2,
3951 XV MAARN (1.200 m²)
Gedeeltelijk gemeente Maarn sectie A 5513

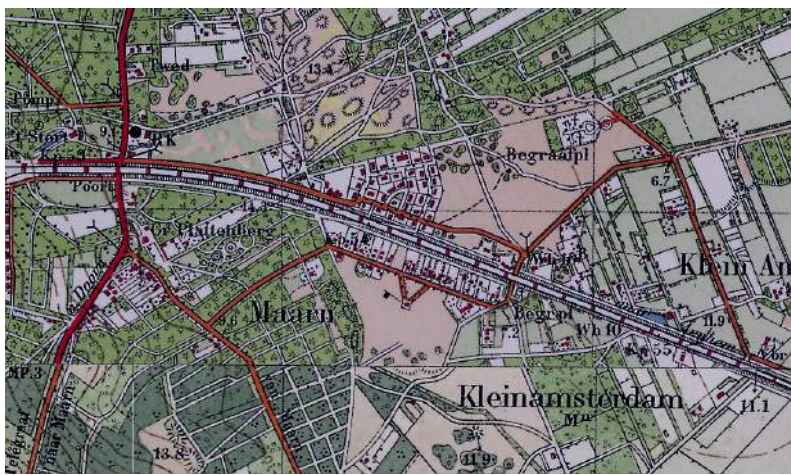


Panoramafoto van het Raadhuisplein vanaf het perceel van de kantoorvilla

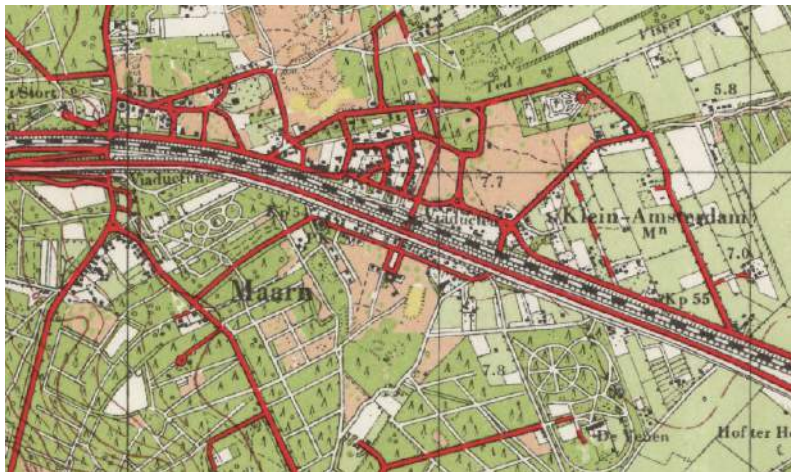


Panoramafoto van de achterzijde, kruising Lindenlaan - Acacialaan

1930



1952



1962



Het monumentale deel van het Raadhuis



De kantoorvilla, momenteel in gebruik als kantoor van de brandweer

2 Analyse

De ontwikkeling van Maarn

Maarn bestaat uit twee delen. Een deel van de kern ligt ten noorden en een deel ten zuiden van de spoorlijn en autosnelweg A12. Maarn is ontstaan in de laatste honderd jaar, met name onder invloed van de Nederlandse Spoorwegen. De NS had bij Maarn een zandafgraving en de arbeiders die hier werkzaam waren werden in Maarn gehuisvest.

Maarn heeft hier het beschermde dorpsgezicht 'Tuindorp Maarn' aan overgehouden. In 1921 is het 'Tuindorp' Maarn gebouwd voor de arbeiders die werkzaam waren in de zandafgraving van de Nederlandse Spoorwegen. De huizen zijn relatief klein, maar hebben daarentegen een enorme tuinoppervlakte. Zoals in veel andere plaatsen in Nederland had ook Maarn het uitgangspunt dat de arbeiders naast hun karige loon van NS, zelf groenten moesten kunnen verbouwen in hun eigen tuin. Vandaar de benaming 'Tuindorp'.

In 1930 zien we, naast het tuindorp, enkele verspreid liggende bewoningskernen. De Kapelweg is er een

van. Het Raadhuis zelf is gebouwd in de jaren '20. Op de kaart van 1930 is te zien dat het Raadhuis op dat moment vrij stond, met zijn rug naar bos en heide. De Raadhuislaan was er nog niet. Het viaduct lag op dat moment in het verlengde van de Bakkersweg richting de Kapelweg.

Toen later de snelweg A12 werd aangelegd is de Raadhuislaan aangelegd met het bijbehorende viaduct. Maarn heeft enige tijd twee viaducten vlak bij elkaar gehad. Dit is te zien op de kaart van 1952. Later is het viaduct in het verlengde van de Bakkersweg komen te vervallen, wellicht na verbreding van de A12.

Na WO II is het zuidelijke deel van Maarn tot ontwikkeling gekomen. Langzamerhand kwam het Raadhuis centraal in de woonwijk te liggen. Deze woonwijken hebben een ruime en groene opzet. De Raadhuislaan is een stedenbouwkundig belangrijk element. Het verbindt het (voormalige) Raadhuis in het zuidelijke deel van Maarn met het winkelcentrum van Maarn in het noordelijke deel. De Raadhuislaan

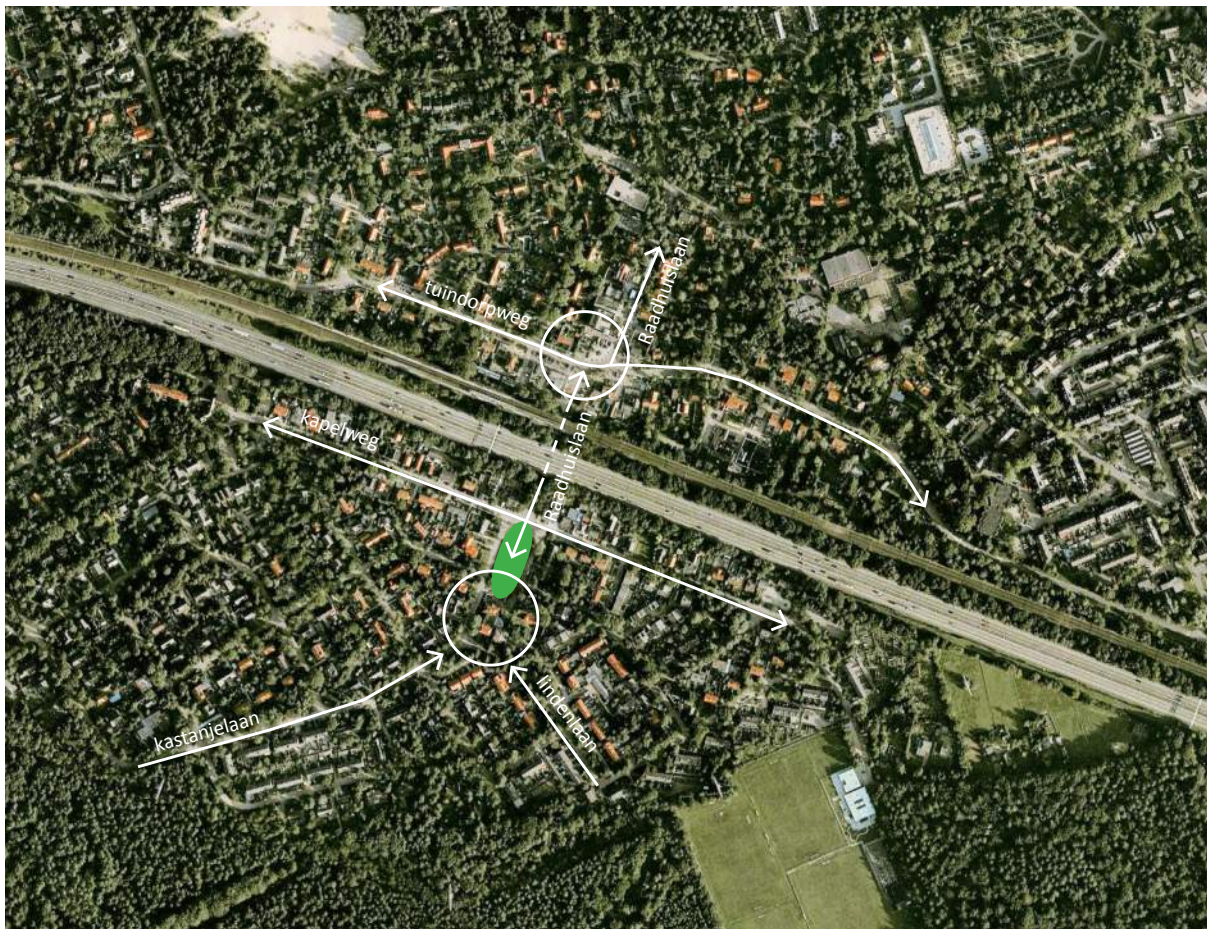
eindigt aan beide zijden met een bebouwingsaccent achter een pleinvormige ruimte. Het Raadhuisplein is het meest in het oog springend door zijn ruime opzet en tuininrichting.

Het Raadhuis

Het oudste en originele deel van het Raadhuis is gebouwd in 1925. Daarna is het originele gebouw, vanaf de jaren '60, verschillende malen uitgebreid. De uitbreidingen zijn van wisselende kwaliteit.

Ook is er een ambtswoning gebouwd naast het Raadhuis. Dit pand zullen we in de rest van dit stuk aanduiden als de kantoorvilla. De kantoorvilla biedt momenteel nog plaats aan kantoren van de brandweer.

In de dorpsstructuur van Maarn nemen het Raadhuisplein en de het ensemble van Raadhuis en kantoorvilla een bijzondere plek in. Het ligt op een kruispunt van een aantal wegen in Maarn: de Raadhuislaan, de Kastanjelaan en de Lindelaan.



Stedenbouwkundige context

De achterzijde van het Raadhuis aan de Lindenlaan



Kenmerkend straatprofiel

Daardoor heeft het een formele positie in de stedenbouwkundige structuur, passend bij de voormalige functie van het gebouw. Dit formele beeld wordt versterkt door de inrichting van het Raadhuisplein. De statige uitstraling van de voorkant is aan de achterkant enigszins verloren gegaan. De architectuur is veel soberder en ook de inrichting van de openbare ruimte heeft weinig uitstraling.

Plannen voor het Raadhuiscaplex

Het Raadhuiscaplex is niet langer in gebruik als gemeentekantoor. Initiatiefnemers hebben plannen voor het caplex. Het Raadhuiscaplex zal grotendeels behouden blijven. Het monumentale deel blijft intact, de latere aanbouwen mogen gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw.

In het Raadhuiscaplex zullen verschillende functies een plek krijgen. De plannen laten op dit moment zien dat er kantoren, 8 appartementen en een trouwlocatie in het pand komen.

De kantoorvilla zal worden gesplitst in twee woningen. Een seniorenwoning en een ééngesinswoning.

Op de locatie van het noodgebouw en de aangrenzende parkeerplaats wil men twee woningen bouwen.

Samenvattend, het woningbouwprogramma bestaat, uit:

- 4 appartementen, sociale huur/koop;
- 3 appartementen, middensegment;
- 1 appartement, vrije sector;
- 2 vrijstaande woningen, vrije sector;
- 1 seniorenwoning, vrije sector;
- 1 ééngesinswoning, vrije sector.

Het plan voldoet daarmee aan de beleidsregel dat 33% van het programma bestaat uit woningen in de sociale huur/koop sector.

Kenmerken plangebied

- Het caplex neemt een belangrijke plek in in de stedenbouwkundige structuur van Maarn. Ook sociaal en bestuurlijk heeft het lange tijd een centrale rol vervuld in het dorp Maarn.

- Het voormalige raadhuiscaplex en de kantoorvilla hebben architectonische waarde en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
- De achterzijde (zijde Lindenlaan) heeft een veel minder aantrekkelijke en tot de verbeelding sprekende uitstraling. Dit heeft te maken met de sobere architectuur maar ook met de inrichting van de openbare ruimte.
- Maarn wordt gekenmerkt door een informele, groene en ruim opgezette openbare ruimte. De woonstraten worden begeleid met brede grasbermen met veel boombeplanting. Trottoirs ontbreken meestal. Ook de voortuinen zijn relatief diep. Voortuinen van meer dan zes meter diep zijn geen uitzondering.
- De straten hebben een breed profiel. De parkeerdruk is, mede door de ruime opzet, relatief laag.
- Vrijstaande en half-vrijstaande woningen domineren het straatbeeld.

Multifunctioneel plein
t.b.v. evenementen en
parkeren
(ontwerp nader uit te
werken)



Splitsen kantoorvilla in
twee woningen

Nieuwbouw twee
vrijstaande woningen

Mogelijke uitwerking o.b.v. criteria



Beeldkwaliteitscriteria

Algemeen

- Het is wenselijk, gezien het stedenbouwkundig belang van het complex, dat er een hoge ambitie geldt voor het complex inclusief de omringende openbare ruimte. De kwaliteit van het geheel komt voort uit het samenspel van bebouwing, openbare ruimte en groen.
- Het voormalig Raadhuis krijgt een nieuwe functie. Het is wenselijk dat dit opnieuw een functie is die van betekenis is voor het dorp Maarn.
- Het plein voor het voormalig Raadhuis zal deels heringericht moeten worden, o.a. om parkeerplaatsen te realiseren. Het gehele Raadhuissplein moet als eenheid worden beschouwd bij de herinrichting van deelgebieden.
- De nieuwe functies, inclusief de woningen, hebben een parkeervraag. De parkeervraag die voortkomt uit de woningen in de kantoorvilla en de nieuw te bouwen woningen, wordt in principe op eigen erf opgevangen. De parkeervraag die voortkomt uit de functies in het voormalig Raadhuis moet worden opgevangen rondom het Raadhuis. Deze

parkeerplaatsen zullen grotendeels voor het Raadhuis een plek krijgen. De parkeerplaatsen worden op een groene manier ingepast als onderdeel van een visie op het gehele plein. In de uitwerking op pagina 12 zijn in totaal 35 parkeerplaatsen ingepast.

- De entrees van het Raadhuis worden geaccentueerd door de inrichting van de openbare ruimte. Dit geldt met name voor de entree aan het Raadhuissplein maar ook voor de entree aan de Lindenlaan.
- Het groene beeld van de openbare ruimte, kenmerkend voor de directe omgeving, is uitgangspunt voor de inpassing van de functies. Parkeren wordt dus altijd groen ingepast en in clusters van beperkte grootte. De groene berm aan de westkant van het Raadhuis blijft groen, eventueel kunnen hier enkele langsparkeerplaatsen worden ingepast.
- Bestaande, waardevolle bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Het Raadhuis

- Het oorspronkelijke Raadhuis is een rijksmonument. Bouwkundige aanpassingen moeten altijd worden getoetst door de welstands- en monumenten commissie. Uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan is dat er aan de buitenkant van dit Rijksmonument geen bouwkundige aanpassingen of toevoegingen worden gemaakt.
- Eventuele toe te voegen dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en ondersteunen de gevelgeleding en -ritmiek.
- Eventuele toe te voegen balkons passen bij de gevelgeleding van het bestaande gebouw en hebben een ranke en transparante uitstraling.

- Zonwering maakt een integraal deel uit van het ontwerp van het gehele gebouw (monument en jongere aanbouwen). Er dient aandacht te zijn voor kleurstelling (in relatie tot de beleving van de buitengevel), materialisering, op de gevel of in het gebouw.
- Reclame uitingen hebben een ondergeschikte rol in het gevelbeeld.
- Reclame op de gevel is terughoudend: geen bewegende of knipperende reclame, bij voorkeur in ingetogen kleuren en met open letters op de gevel.
- Bovenstaande zaken zijn vergunningplichtig en moeten worden afgestemd met de welstands- en monumentencommissie.

De kantoorvilla

- Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en ondersteunen de gevelgeleding en -ritmiek.
- Aan de zijde van het Raadhuisplein en Weth. de Bruinlaan is alleen een lage groene erfafscheiding (max. 100 cm) toegestaan.
- Hogere erfafscheidingen (max. 200 cm hoog) grenzend aan openbare ruimte zijn alleen toegestaan waar dit op de tekening aangegeven is. Deze erfafscheiding bestaat uit een duurzame kwaliteitsscheiding. Een kwaliteitsscheiding bestaat (deels) uit een duurzaam materiaal, zoals metselwerk. Dit wordt gecombineerd met groen. De kwaliteitsscheiding past bij het ontwerp van het hoofdgebouw en wordt samen met de woningen opgeleverd.
- Parkeren gebeurt op eigen erf. Hiertoe worden minimaal twee plaatsen per woning aangelegd.
- Bijgebouwen kunnen worden gebouwd in de aangegeven zone.

Nieuwbouw twee woningen

- Algemeen. De panden liggen op een prominente plek in de zichtlijn vanuit de Lindenlaan en op de kruising met de Acacialaan. Er wordt dan ook een hoge ambitie gevraagd voor de architectuur van de woningen.
- Plaatsing. De percelen hebben de volgende zonering: een openbare groene berm van minimaal 2 meter, een voortuin van minimaal 6 meter. De afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen zijn minimaal 3 meter. De woningen staan in één rooilijn.
- De woningen hebben een dubbele oriëntatie op de hoeken. De zijgevels moeten dan ook (mede) als voorgevels worden beschouwd.
- Hoofdvorm. De woningen hebben een lage goot en een beeldbepalend dak. De goothoogte is maximaal 4,5 m1 hoog met eventueel een enkele uitschieter naar 6,0 m1. De maximale nokhoogte bedraagt 11,0 m1. De woningen hebben een (samengestelde) kap. Mogelijke kapvormen zijn het zadeldak, het schilddak of een mansarde kap.



Erfafscheiding met duurzame constructie



Aandacht voor detaillering en materialisering



Een dubbele oriëntatie op de hoeken



Bouwmassa met lage goot als basis en sculpturale elementen als accenten



Variant met een landelijke uitstraling

- Aan- uit en bijgebouwen en dakkapellen. Toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en ondersteunen de gevelgeleding en -ritmiek.
- Parkeren gebeurt op eigen erf. De oprit moet voldoende lengte hebben om twee parkeerplaatsen mogelijk te maken. Hogere erfafscheidingen (max. 200 cm hoog) grenzend aan openbare ruimte zijn alleen toegestaan waar dit op de tekening aangegeven is. Deze erfafscheiding bestaat uit een duurzame kwaliteitsscheiding. Een kwaliteitsscheiding bestaat (deels) uit een duurzaam materiaal, zoals metselwerk. Dit wordt gecombineerd met groen. De kwaliteitsscheiding past bij het ontwerp van het hoofdgebouw en wordt samen met de woningen opgeleverd. Architectuur. Er wordt aansluiting gezocht bij kenmerkende architectuur van panden in de directe omgeving, met name de panden die

gebouwd zijn in de eerste helft van de 20e eeuw. Het gaat daarbij niet zo zeer om de architectuurstijl maar om de ambitie die in het ontwerp en de uitvoering ligt. Er wordt aantoonbaar aandacht geschonken aan het gebruiken van goede materialen en hoogwaardige detaillering. De architect moet zijn inspiratie uit die ambachtelijkheid van toen halen maar mag daar best een eigen draai aan geven.

- Aandacht wordt besteed aan de detaillering en vormgeving van gevelopeningen, entrees, dakranden.
- De woningen verschillen van elkaar in architectuur, materialisering en hoofdvorm. Het zijn individuele panden.
- Basismateriaal voor de gevels is baksteen.
- De kleur van de steen is (donker)rood, roodbruin, (licht)bruin of zwart/antraciet en alles in het spectrum daartussen. Het kan gebruikt worden in nuances door elkaar. Een lichtere steen of keimwerk kan gebruikt worden om geleding in de gevel te krijgen. Het gaat dan om een in oppervlak ondergeschikt deel van de gevel.

- Het dak wordt gedekt met keramische, niet glanzende zwarte of rode pannen.

[illegible]

- De verschillende gebouwdelen vormen in de huidige situatie samen met het monumentale raadhuis een architectonisch ensemble.
- Elk gebouwdeel heeft zijn eigen waardering: Het oorspronkelijke Raadhuis is een rijksmonument. De jongere aanbouwen hebben een lagere architectonische waarde.
- Optioneel kunnen deze delen gesloopt worden en vervangen worden door nieuwbouw. Uitgangspunt bij vervanging van de jongere aanbouwen is de realisatie van een nieuw architectonisch ensemble. Vertrekpunt bij nieuwbouw blijft hiermee de realisatie van één of meer hoofdmassa's naast die van het monumentale Raadhuis, zo nodig of desgewenst met elkaar verbonden door één of meer tussenleden.
- Hoofdmassa's; de toe te voegen hoofdmassa's voegen zich qua ritme en schaal in de omgeving. De hoofdmassa's bestaan hiermee uit twee bouwlagen, al dan niet voorzien van een kap. In beginsel dient voor wat betreft de architectuur aansluiting te worden gezocht bij de architectuur van de omgeving en dient een baksteen-architectuur in een eigentijdse vormgeving te worden nagestreefd, al dan niet in combinatie met een pannendak. Voor wat betreft detaillering van de gevel, de kleur van de baksteen en de positie van de gevelopeningen kan voor een moderne variant worden gekozen. Voorkeur

gaat uit naar gebruik van een donkere baksteen; (donker)rood tot roodbruin (aansluitend op de steen van het raadhuis), (licht)bruin of zwart/ antraciet van kleur. Een dak wordt bedekt met keramische, niet glanzende rode pannen.

Eventuele toe te voegen aanbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en ondersteunen de gevelgeleding en -ritmiek. Eventuele toe te voegen balkons passen bij de gevelgeleding van het bestaande gebouw en hebben een ranke en transparante uitstraling.

- Tussenleden; de tussenleden zorgen voor de verbinding tussen de te onderscheiden hoofdmassa's binnen het ensemble zonder de hoofdmassa's visueel aan elkaar te koppelen. De totale bouwhoogte van de tussenleden is maximaal gelijk aan de goothoogte van de afzonderlijke hoofdmassa's. De tussenleden zijn plat afgedekt. De tussenleden staan qua materiaal- en kleurgebruik in schril contrast met die van de hoofdmassa's en zijn 'luchtiger' c.q. 'minder zwaar' vormgegeven dan de hoofdmassa's die in de basis bestaan uit baksteen. Te denken valt aan een uitwerking in staal en glas. Ter hoogte van het monumentale raadhuis liggen eventueel nieuw te bouwen hoofdmassa's op 'gepaste afstand'. Het tussenlid is hier zoveel als mogelijk transparant vormgegeven om het monument in haar waarde te laten, en ligt terug ten opzichte van de gevels van zowel het monumentale Raadhuis als de nieuw te realiseren hoofdmassa's).

- De bestaande serre kan eveneens worden vervangen maar blijft bestaan uit één bouwlaag. Voor wat betreft de serre kan betreffende materiaal- en kleurgebruik aansluiting worden gezocht bij die van de hoofdmassa's en/of de tussenleden.
- Zonwering maakt een integraal deel uit van het ontwerp van het gehele gebouw. Er dient aandacht te zijn voor kleurstelling (in relatie tot de beleving van de buitengevel), materialisering, op de gevel of in het gebouw.



Baksteenarchitectuur, hoofdmassa



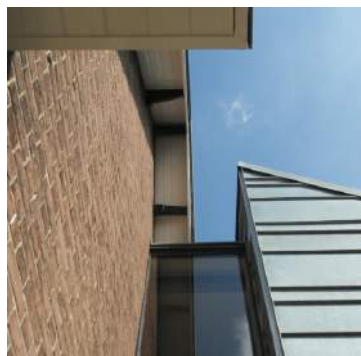
Hoofdmassa's gekoppeld door tussenlid



Moderne variant op meer traditionele thema's



Voorbeeld tussenlid (staal en glas)



Hoofdmassa's versus tussenlid en voorbeeld van een serre



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG