

Beeldkwaliteitplan buitengebied Soest

Maart 2004
Eindconce pt



Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Soest
Postbus 2000
3760 CA Soest
T 035-6093444
F 035-6093689
E donga@soest.nl
Contactpersoon: Ad van Dongen

Opdrachtnemer: brons + partners
landschapsarchitecten bnt
Lange Meent 24
4101 BG Culemborg
T 0345 534 765
F 0345 534 736
E info@bronsenp.nl
W www.bronsenp.nl
Contactpersonen: Rudy Brons / Ellen Groot Koerkamp

In samenwerking met: Amer Adviseurs bv
RO en Stedebouw
Zonnehof 43
3811 ND Amersfoort
T 033 4 621 623
F 033 4 651 811
E bureau@amer.nl
W www.Amer.nl
Contactpersoon: Rik Snoep

Beeldkwaliteitplan buitengebied Soest

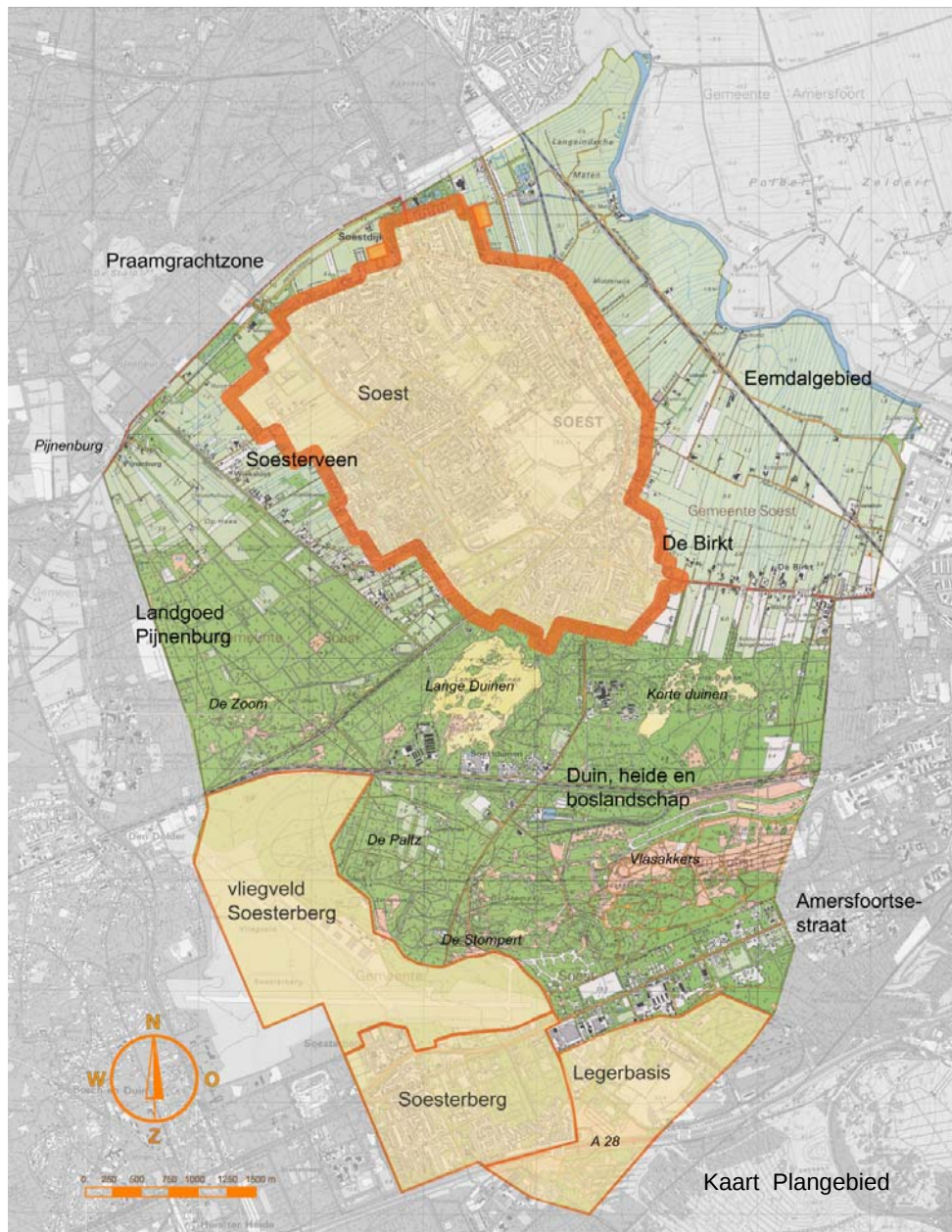
Maart 2004
Eindconcept

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Historische ontwikkeling landschap	9
3.	Landschapstypering en bestaand beleid	11
4.	Visie beeldkwaliteit	15
5.	Algemene visie bebouwing	19
6.	Algemene visie erfinrichting agrarisch gebied	27

Visie deelgebieden

7.	Eemdalgebied	31
8.	De Birk	41
9.	Praamgrachtzone	49
10.	Soesterveen	57
11.	Landgoed Pijnenburg	65
12.	Duin-, heide- en boslandschap	73
13.	Amersfoortsestraat	81
14.	Militaire terreinen	89



1 Inleiding

Aanleiding en Doelstelling

Op rijksniveau is per 1 januari 2003 de nieuwe Woningwet in werking getreden. In de wet is vastgelegd welke bouwwerken bouwvergunningvrij zijn, een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen of waarvoor een reguliere bouwvergunning moet worden aangevraagd. Deze wet leidt tot de noodzaak om een gemeentelijk welstandsbeleid te formuleren voor 1 juli 2004.

Het buitengebied is 1 van de 18 deelgebieden uit de welstandsnota 2004. Vijftien van de beschreven deelgebieden zijn rechtstreeks in de welstandsnota verwerkt. Voor 3 deelgebieden zijn c.q. worden beeldkwaliteitplannen uitgewerkt omdat ze vanuit welstand gezien bijzondere aandacht verdienen. Het gaat hierbij om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. Het welstandstoezicht in deze bijzondere welstandsgebieden is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of ge wenste kwaliteit. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen. Omdat het beeldkwaliteitplan een instrument voor de welstandscommissie is bij het toetsen van bouwplannen zijn er gebiedsgerichte criteria opgesteld.

Het benoemen van de beeldkwaliteiten draagt bij aan de bewustwording van waardevolle kenmerken en kwaliteiten van het buitengebied. Het plan levert praktisch hanteerbare richtlijnen op hoe deze beeldkwaliteiten in stand gehouden en verbeterd kunnen worden bij veranderingen in het landschap.

Beeldkwaliteit zegt iets over de oorspronkelijkheid van het landschap en over de wijze waarop veran-

deringen in het landschap plaats kunnen vinden. Het geeft aan welke kwaliteiten bepalend zijn voor de identiteit van een gebiedsdeel, verhaalt over bouwstijlen en lokale gebruiken van bijvoorbeeld kleur, maatvoering en materiaalgebruik. De beeldkwaliteit vormt als het ware het geheugen van het landschap.

Toetsingskader vooraf

Een beeldkwaliteitplan geeft vooraf een inzichtelijk kader voor veranderingen in het buitengebied. Hierbij gaat het zowel om de bebouwing zelf als de relatie tussen de bebouwing en haar omgeving en de bijbehorende 'erfinrichting'. Door deze eisen in een beeldkwaliteitplan vast te leggen ontstaat er bij particulieren vooraf inzicht in de gewenste ruimtelijke kaders bij veranderingen. Binnen deze randvoorwaarden is er ruimte voor individuele verschillen.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente Soest. De bebouwde kommen van Soest en Soesterberg zijn uitgesloten van het plan, hiervoor is reeds een beeldkwaliteitskaart opgesteld. Gezien de onzekerheid over de toekomstige invulling van het terrein wordt vliegveld Soesterberg buiten het plangebied gehouden. Ook de legerbasis aan de oostzijde van Soesterberg is buiten beschouwing gebleven, evenals de woonkern Soestduinen.

Voor de indeling en typering van de landschapstypen is aansluiting gezocht bij het bestaande landschapsbeleidsplan uit 1995.

Relatie met gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteit staat niet op zich. De richtlijnen zoals opgenomen in een beeldkwaliteitplan dienen in relatie met andere gemeentelijke beleidsplannen te worden gezien. Functieveranderingen en bouwaanvragen in het buitengebied zullen in de toekomst

getoetst worden aan het bestemmingsplan buitengebied en de welstandsnota.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de functie en het gebruik van de gronden en de situering en maatvoering van de daar op te richten bouwwerken. Deze bouwwerken kunnen gebouwen zijn, maar ook hekwerken, lichtmasten, bruggen en duikers. Beeldkwaliteits- en bestemmingsplan moeten zorgvuldig op elkaar afgestemd zijn. Het beeldkwaliteitplan beweegt zich binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. Zo heeft het geen zin om in een beeldkwaliteitplan te pleiten voor ranke vormen als het bestemmingsplan robuuste massa's toelaat.

Welstandsnota

Dit beeldkwaliteitplan zal vooraf criteria aangeven waaraan bouwwerken, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd moeten voldoen. Op grond van deze criteria toetst de welstandcommissie of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet. Ook de welstandsnota beweegt zich binnen de kaders van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan een bouwhoogte van 10 meter toestaat, kan de commissie geen negatief oordeel geven als zij vindt dat de gegeven maat te hoog zou zijn. Het beeldkwaliteitplan buitengebied zal het toetsingskader zijn van plannen gelegen in dit gebied.

In de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan zijn per deelgebied welstandscriteria aangegeven. Wanneer voldaan wordt aan de omschreven criteria mag een aanvrager er vanuit gaan dat bouwplannen voldoen aan de gestelde eisen van welstand.

De welstandsnota gaat uit van 3 toetsingsniveau's, te weten:

Het hoge kwaliteitsniveau 1

Dit wordt door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gehanteerd voor Rijksmonumenten en objecten gelegen binnen het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

Niveau's in beeldkwaliteit



Landschap



Stedenbouwkundige structuur



Erf en bebouwing

Het bijzondere kwaliteitsniveau 2

Het bijzondere welstandstoezicht is gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Voor nagenoeg het gehele beeldkwaliteitplan "Buitengebied" geldt het bijzondere kwaliteitsniveau 2. In nieuw te ontwikkelen gebieden is het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen.

Het gewone, reguliere kwaliteitsniveau 3

Voor de militaire terreinen geldt het kwaliteitsniveau 3, het reguliere toezicht. Voor die gebieden waarvoor regulier welstandstoezicht wordt uitgeoefend geldt dat afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

Voor een uitgebreidere omschrijving van het welstandsregiem (welstandsniveau) wordt verwezen naar de welstandsnota.

Monumentenbeleid

In het buitengebied liggen diverse gebouwen, die de status hebben van een rijks- of gemeentelijk monument. Wijzigingen aan deze monumenten worden getoetst aan het betreffende monumentenbeleid. Vanuit het beeldkwaliteitplan kunnen aanvullend criteria gelden voor het erf, de beplanting en de relatie met het landschap.

Verordeningen

Elke gemeente kent een stelsel van verordeningen die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit. De bouwverordening, kapverordening en de reclameverordening zijn hiervan voorbeelden. Ze hebben een zelfstandige werking en zijn complementair aan ander instrumentarium. Zo regelt een bouwverordening wat een bestemmingsplan inhoudt.

Een ruimtelijk ontwerp wordt opgesteld bij herinrichting van de openbare ruimte. Een ruimtelijk ontwerp kan betrekking hebben op verschillende schaalniveaus. Voor onder meer deze herinrichtingsplannen kan het beeldkwaliteitplan uitgangspunten bevatten.

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal ingaan op de bestaande en gewenste kwaliteit van de bebouwing, het erf en de omgeving. Richtlijnen voor beeldkwaliteit worden gegeven op diverse niveau's en ten aanzien van diverse aspecten;

- x algemene kenmerken plangebied
- x landschappelijke kwaliteiten per deelgebied,
- x de stedenbouwkundige structuur van een weg met aanliggende bebouwing,
- x de erfindeling en kavelinrichting per perceel,
- x de vormgeving en kenmerken van de bebouwing,
- x de detaillering van de bebouwing en inrichtingselementen zoals kleur en materiaalgebruik,
- x de vormgeving en kenmerken van de beplanting.
- x De gebiedsgerichte criteria voor bebouwing zullen in de welstandsnota worden overgenomen en eventueel verder worden uitgewerkt.

Integrale planvorming

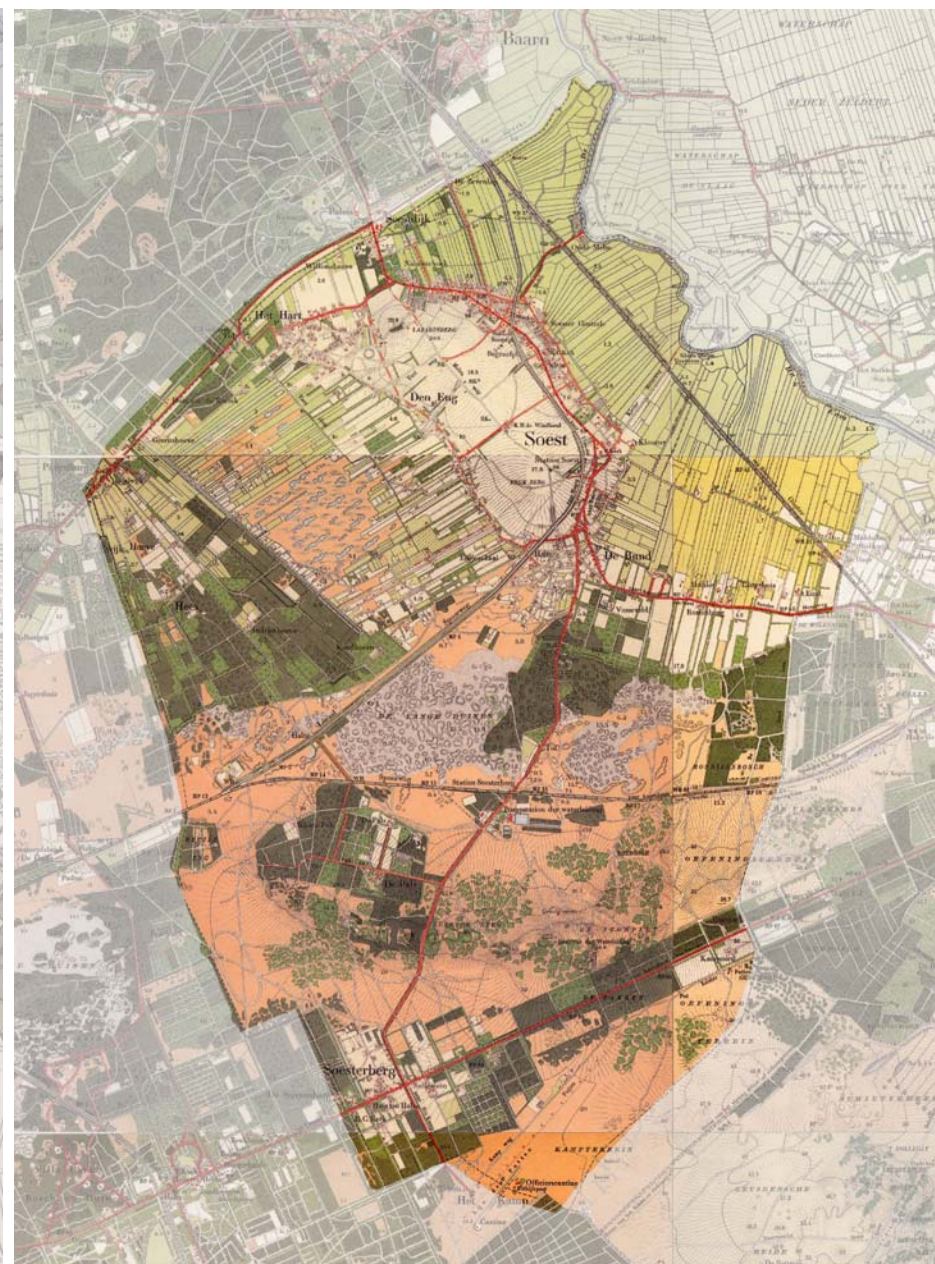
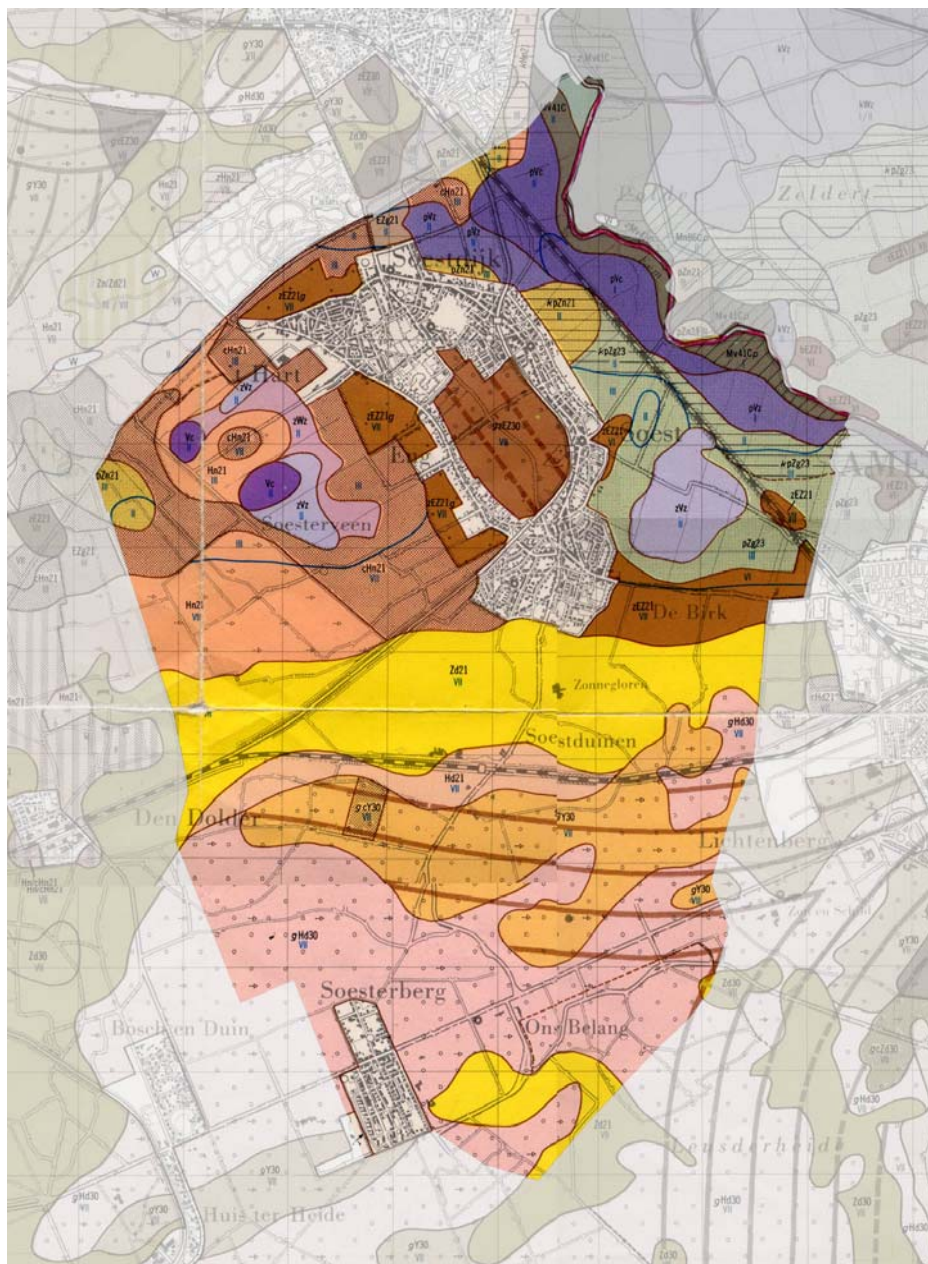
Hoewel de genoemde planinstrumenten elk hun eigen werking hebben, komen ze het best uit de verf als ze onderling op elkaar afgestemd zijn. In die zin zijn ze te beschouwen als een kralensnoer dat als geheel fraai is, maar zo sterk als de zwakste schakel. Het is dus van belang het beleid permanent te toetsen op onderlinge consistentie.

Tegenstrijdige uitspraken in de verschillende plannen dienen met kracht bestreden te worden omdat ze het gemeentelijke beleid ondermijnen.

Opbouw rapport

Hoofdstuk 1 geeft de aanleiding en doelstelling van het beeldkwaliteitplan weer en de relatie met ander ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 2 geeft in beknopte vorm inzicht in de historische ontwikkeling van het buitengebied van Soest. Hoofdstuk 3 legt de relatie naar de onderscheiden landschapstypen en de hierin voorkomende bebouwing. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de visie op de beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 richt de visie zich in algemene zin op de bebouwing, Hoofdstuk 6 gaat in algemene zin in op de erfinrichting en beplanting. In de navolgende hoofdstukken worden per deelgebied de beeldkwaliteiten toegelicht en wordt de visie uitgewerkt in hanteerbare criteria. Het betreft de deelgebieden:

- x Eemdalgebied
- x De Birk
- x Praamgrachtzone
- x Soesterveen
- x Landgoed Pijnenburg
- x Duin-, heide- en boslandschap
- x Amersfoortsestraat
- x Militaire terreinen.



2 Historische ontwikkeling landschap

Inleiding

Zowel in het bestemmingsplan buitengebied van 1994 en het landschapsbeleidsplan van 1995 zijn de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de historische ontwikkeling van Soest beschreven. In het beeldkwaliteitplan is daarom volstaan met een samenvattend overzicht, waardoor inzicht ontstaat in de geschiedenis van het landschap, de daarin voorkomende structuren en gebouwen en de daaraan gerelateerde beeldkwaliteit.

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied vindt haar oorsprong in zowel het Pleistoceen, een tijd met afwisselend ijstijden en warmere periodes, als in het Holocene, welke de laatste 10.000 jaar beslaat. In het Pleistoceen zijn in de diverse ijstijden de stuwwallen gevormd. De stuwwal van Soest is in één van de oudere ijstijden ontstaan, de grote stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug is in de voorlaatste ijstijd gevormd. In de navolgende warmere periode werd door het afsmelten van landijs aan de noordzijde van de heuvelrug de Eemvallei gevormd en de glooiende smeltwaterafzetting aan de zuidwestzijde van de heuvelrug. In de laatste ijstijd ontstonden de glooiende helling van de Soestereng naar het Soesterveen, erosiegeulen die nog in het reliëf herkenbaar zijn en de dekzandruggen. In het Holocene vond vervolgens veenvorming plaats in de lagere delen, werd zeeklei afgezet in de Eemvallei en werden stuifzanden gevormd in het dekzandgebied.

Het grote aantal gradiënten van de Utrechtse Heuvelrug naar de Eemvallei en de geïsoleerde ligging van de stuwwal van Soest geven het plangebied een bijzondere gevarieerde geomorfologische uitgangspositie. Bijgaande bodemkaart laat de bodemtypen zien, die als gevolg van de ondergrond en het grondgebruik zijn

grondgebruik zijn ontstaan. In de Eemvallei bestaan de bodemtypen uit veen-, eerd- en zeekleigronden. Op de Utrechtse Heuvelrug bestaan deze uit dikke eerdgronden, humuspodzolgronden, duinvaaggronden, moerige eerdgronden en ook enkele veengronden. Als gevolg van de geomorfologie variëren de hoogtes van circa 0m + NAP langs de Eem tot circa 53m + NAP op de Vlasakkers.

Ontwikkeling landschap

Grafheuvels ten oosten van Soestduinen tonen aan dat de hogere gronden al in de prehistorie bewoond werden. De oudste beschrijvingen van Soest dateren van 1012. In de Middeleeuwen ontwikkelde Soest zich tot een kransesdorp. Rondom de hoge Eng lag een lint van boerderijen, welke gebruik maakten van de potstal. De Eng was gemeenschappelijk bezit. Een verdeling vond plaats via de "Marke". De bouwlanden op de Eng werden bemest met mest van schapen, welke zich ophoopte in de potstal. De schapen graasden overdag op de heidevelden. Het moerasgebied van de Eemvallei werd ontgonnen tot weide en hooiland voor het trekvee. Hierbij ontstond de kenmerkende slagenverkaveling. In het Soesterveen werd turf gewonnen voor de brandstofvoorziening. De Praamgracht werd gegraven voor de ontwatering van het Soesterveen en de afvoer van turf. Op de Eng ontstonden turfwegen, hooiwegen en holle wegen. Ook ontstonden er enkele buurtschappen; het Hart, de Bunt, Soestdijk, de Birk en Soesterberg.

Vanaf het eind van de 18^e eeuw werden er buitenplaatsen en landgoederen gesticht op de Utrechtse Heuvelrug, zoals de waardevolle buitenplaats de Paltz, uit circa 1860. In de 19^e eeuw werden de rijksstraatweg van Naarden naar Amersfoort en de spoorlijnen aangelegd.

Veranderingen 20^e eeuw

Na de uitvinding van de kunstmest in de 19^e eeuw verloren de heidevelden hun betekenis in het potstalsysteem en werden de heidevelden voor het

merendeel bebost. In de 20^e eeuw werden veel terreinen op de heuvelrug in gebruik genomen als militair oefenterrein, - opslagplaats, - basis of - vliegveld. Deze terreinen werden hierdoor ontgankelijk voor publiek. Soest begon na 1920 sterk te groeien. Na WOII werd over de Eng gebouwd en kreeg Soest een ringvormige structuur. De Amersfoortsestraat vormde de ontginningsas voor het heidegebied en binnen een sterke blokvormige verkaveling kwam herbebossing en bebouwing tot stand. Het dorp Soesterberg is na de WOII sterk gegroeid evenals de omliggende militaire functies.

Cultuurhistorie en beeldkwaliteit

De occupatiegeschiedenis uit zich ruimtelijk in diverse landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en patronen, welke een sterke relatie hebben met de beleving en beeldkwaliteit van een gebied. Historische bebouwing en historische groenelementen dragen in relatie tot hun gaafheid en onderlinge samenhang bij aan de herkenbaarheid en beeldkwaliteit van een plek.



3 Landschapstypering en bestaand beleid

Functionele structuur

In het huidige landschap van de gemeente Soest is een duidelijke tweedeling te onderscheiden; Ten eerste het éénduidig in gebruik zijnde, relatief rustige agrarische gebied in het Eemdal. Ten tweede het heuvelachtige en meervoudig, soms intensief in gebruik zijnde bosgebied ten zuiden van Soest.

In het Eemdal is de hoofdfunctie agrarisch en vooral gericht op weidebouw. De bebouwing bestaat uit boerderijen. Veel voormalige boerderijen zijn in gebruik als burgerwoningen. Naar het zuiden toe, in de Birk wordt het grondgebruik meervoudig en is een afwisseling te zien van akkers, weilanden en recreatie. De Birkstraat vormt de centrale as voor bebouwing met diverse functies. Het westelijk gelegen Pijnenburg kent de afwisseling in grondgebruik van weilanden en bossen, welke kenmerkend is voor een landgoed. Bebouwing concentreert zich hier voornamelijk aan de noordzijde in het gehucht Pijnenburg.

Het noordelijk deel van het bosgebied kent veel recreatief gebruik in de vorm van diverse kleinschalige activiteiten. Ook liggen in het noordelijk deel de meeste fiets- en ruiterspaden. Bebouwing concentreert zich in de woonkern Soestduinen en langs de Soesterbergseweg. Plaatselijk liggen verblijfsrecreatieterreinen. In het zuidelijk deel van het bosgebied liggen terreinen met een militaire functie. Ze zijn groot van schaal, hebben veel verspreide bebouwing en zijn beperkt (Vlasakkers en Stompert) of niet opengesteld (Soesterberg).

De verbindingen bestaan uit drie spoorlijnen en verkeerswegen. Naast de snelweg de A28 zijn de Birkstraat, de Biltseweg, de Soesterbergsestraat en de Amersfoortsestraat de hoofdroutes. Ze hebben een breed profiel en vrijliggende fiets- en voetpa-

den. De andere wegen hebben meer een verblijfskarakter en dienen ter ontsluiting van de aanliggende gebieden. De meeste wegen zijn bedoeld voor gemengd gebruik. In de bosgebieden komen veel (onverharde) voet-, fiets- en ruiterspaden voor. De spoorlijnen en de A28 vormen visuele en functionele barrières in het landschap, maar fungeren ook als oriëntatielijnen. Water is in de gemeente weinig aanwezig. De Eem vormt de noordelijke gemeentegrens, maar is slechts op enkele plekken bereikbaar en van dichtbij zichtbaar. Het systeem Praamgracht / Pijnenburgergrift / Wieksloot verbindt het westelijk deel van Soest met de Eem, maar verschuilt zich voor een groot deel in de bossen.

Visueel ruimtelijke structuur

Ook in de visueel ruimtelijke structuur is het ruimtelijke contrast tussen een laag gelegen open vallei en een hoger gelegen verdichte heuvelrug belangrijk en waardevol, evenals de overgangen tussen beiden.

De Eemvallei ligt min of meer ingeklemd tussen de bebouwing van Soest, Baarn en Amersfoort, waardoor zij met haar openheid een sterk contrast vormt met de stedelijke randen. In het Eemgebied is de slagenverkaveling karakteristiek, welke zich uit in het slotenpatroon. In ruimtelijk opzicht wordt de ruimte ten zuiden van de spoorlijn onderverdeeld in compartimenten door de verhoogde spoordijk en diverse beplantingselementen. De bebouwing ligt ten noorden van de spoorlijn als eilanden in het open landschap. Ten zuiden van de spoorlijn ligt ze veelal als een open lintbebouwing op enige afstand van de weg.

De Birk en de noordzijde van Pijnenburg vormen half open coulissenlandschappen, waar de ruimte wordt gesegmenteerd door beplanting met daartussen langgerekte weilanden (en akkers). De Birk kent een slagenverkaveling. Pijnenburg kent een gerende slagen- en blokverkaveling. Ook hier is sprake van gebouwenconcentraties, langs de Birkstraat en in het gehucht Pijnenburg. In de Praamgrachtzone liggen de landgoederen aan de Biltseweg. De dichte lintbebouwing langs de Stadhouder-

slaan vormt een opvallende reeks villa's langs de oude route van Soest naar Baarn. Het Soesterveen heeft zich ontwikkeld als dorpsrandzone. De oorspronkelijke lintbebouwing aan de Wieksloterweg is sterk verdicht, de achtererven zijn veelal bebouwd en van de gebiedseigen openheid is weinig meer over.

Het bosgebied vormt onderdeel van de langgerekte Utrechtse Heuvelrug. Het bosgebied heeft een dicht karakter en een onregelmatige verkaveling. In het bos ligt een reeks van grote open plekken zoals de Lange Duinen, Korte Duinen en de Vlasakkers en kleinere open plekken zoals de Zoom en de Paltz. Bebouwing is schaars aanwezig in diverse stijlen en gekoppeld aan de hoofdroute of verblijfsrecreatie met het bos als decor. In het zuiden is de blokverkaveling langs de Amersfoortsestraat bijzonder. Er is een landgoedkarakter ontstaan door de afwisseling van diverse soorten bebouwing, omgeven door een groene omlijsting van royale tuinen en bossen. De invulling van de oorspronkelijke blokken varieert daarbij sterk.

Ecologische structuur

Ook de ecologische structuur kent een tweedeling in droge en natte biotopen, waarbij tevens de gradiënten tussen beiden waardevol zijn. Het Eemgebied is nat en voedselrijk. Natuurwaarden bestaan hier uit de weidevogels en kwelgebonden vegetaties. De Eem zelf is een belangrijke ecologische verbindingzone. De spoordijk en Praamgrachtzone vormen belangrijke biotopen voor amfibieën en reptielen. In de Birk zijn de beplantingselementen ecologisch waardevol en de gradiëtsituatie op zich. In de Praamgrachtzone stroomt relatief schoon kwelwater vanuit Pijnenburg en het Soesterveen naar het Eemgebied.



Open, agrarische Eemvallei



Solitaire agrarische bebouwing



Gradiëntzone – coulissenlandschap



Woonbebouwing in klassieke stijl



Multifunctioneel bosgebied



Recreatieve bebouwing

De bossen zijn droog en voedselarm. Het meeste bos bestaat uit naaldbos met daarin zes natuurkernen; de Zoom, Lange Duinen, Korte Duinen op de stuifduinen, de Stompert en de Vlasakkers op de stuwwal en bosgebied Pijnenburg in de dekzandzone. Binnen de natuurkernen wordt ontwikkeling van heischrale levensgemeenschappen nastreefd.

Bestaand beleid

Structuurvisie Soest, 1992

In de structuurvisie zijn voor de omgeving van de bebouwde kom van Soest vier sferen aangegeven, die richtinggevend zijn bij zowel stedelijke als landschappelijke ontwikkelingen. Deze sferen zijn;

- x een open poldersfeer in het Eemdalgebied,
- x een kleinschalige veensfeer aan de westzijde; een halfopen gebied met dorpsrandactiviteiten,
- x een afwisselende landgoedsfeer aan de noordzijde in Pijnenburg en in het Praamgrachtgebied,
- x een besloten bossfeer aan de zuid- en zuidwestzijde van Soest.

Op het kaartbeeld van de Structuurvisie Soest 2010 zijn nieuwe woongebieden, te realiseren tussen 1995 en 2010 te zien, waarmee in de toekomst rekening dient te worden gehouden. Deze liggen zowel in de landgoedsfeer van de Praamgrachtzone als in de veensfeer van het Soesterveen.

Landschapsbeleidsplan Soest, 1992

Doelstellingen van het landschapsbeleid zijn in het landschapsbeleidsplan als volgt geformuleerd.

- x behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten en diversiteit,
- x de structuur en herkenbaarheid van het landschap geldt als basis voor verdere ontwikkeling,
- x behoud van actuele natuurwaarden,
- x natuurontwikkeling heeft prioriteit in het ecologisch kansrijke gebied tussen Soest en Amersfoort, zodat een gradiëntrijke zone ontstaat vanaf de Eem tot diep in het bosgebied.

- x Accent op kerngebieden van de ecologische infrastructuur.

Afhankelijk van de mate van herkenbaarheid van een deelgebied wordt een meer of minder ingrijpende verandering voorgesteld.

In het Soesterveen en aan weerszijden van de Stadhouderslaan wordt door herschikking van functies een nieuwe ordening voorgesteld. De Praamgracht met aansluitend het Soesterveen en Pijnenburg worden als een ruimtelijke eenheid vormgegeven. De open groene ruimtes dienen behouden en ingericht te worden. Randactiviteiten van het stedelijk gebied dienen te worden geconcentreerd.

In Middelwijk (de oostelijke dorpsrand van Soest) en de Birk vindt verandering van het landschapsbeeld plaats op basis van het oude landschapspatroon. Aan de noord- en oostzijde dient er een heldere begrenzing van het stedelijke gebied te zijn.

In de overige gebieden is het landschapsbeeld sterk, zodat gestreefd wordt naar consolidatie van dit beeld met inpassing van nieuwe functies.



Harde stedelijke rand Soesterveen vraagt om landschappelijke inpassing



Functieveranderingen richting wonen vragen om nieuwe richtlijnen



Botsing van moderne en historische inrichtingselementen



Zachte stedelijke rand vormt een geleidelijke overgang naar het buitengebied



Schaalvergroting in de landbouw vraagt om landschappelijke inpassing



Bedrijvigheid langs de Amersfoortsestraat mist het omringende groene kader

4 Visie beeldkwaliteit

Waardering buitengebied

Het landschap van de gemeente Soest heeft overwegend een sterke en hoge beeldkwaliteit. In het grootste deel van het buitengebied is in de beeldkwaliteit van het landschap en de daarin gelegen bebouwing nog een sterke relatie aanwezig met de ondergrond en de ontstaansgeschiedenis. Daarbij is de afwisseling en relatieve gaafheid van de verschillende deelgebieden bijzonder. Het Eemdalgebied is nog zeer open en heeft overwegend een agrarische functie. Het bosgebied is daarentegen besloten en heeft een belangrijke functie voor de natuur en de recreatie. Het bosgebied is op zichzelf afwisselend door de verschillende open plekken in het bos met elk een eigen karakter (heide, stuifzanden en beperkte bebouwing). Ook de overgangen tussen het open en het dichte landschap in de Birkst en de noordzijde van landgoed Pijnenburg vormen waardevolle half open landschappen.

De bebouwing sluit in haar ligging en typen nog sterk aan bij het oorspronkelijke gebruik van de gebieden. Vele fraaie traditionele en enkele moderne boerderijen overheersen in het agrarische gebied. Woonbebouwing en recreatieve bebouwing komen in bescheiden omvang voor in het bosgebied.

In het Soesterveen heeft de verstedelijking het laatste decennium een hoge vlucht genomen, waardoor de karakteristieken van dit veengebied voor een deel verloren zijn gegaan. De Praamgrachtzone heeft de fraaie beeldkwaliteiten van een landgoederenzone, maar dreigt door ontwikkelingen aan de noordrand van Soest te worden gecomprimeerd tot doorgangscorridor.

Ontwikkelingen

Dorpsranden Soest

Het stedelijk gebied van Soest heeft zich in de afgelopen 50 jaar sterk uitgebreid. De ruimtelijke inpassing van de stedelijke randen in de diverse landschapstypen vraagt om heldere uitgangspunten. Zo wordt een scherpe overgang van dichte woonbebouwing naar het Soesterveen als erg 'hard' ervaren. Een situatie, waarbij achterkanten van woningen worden afgewisseld met beplanting, zoals aan de oostkant van Soest wordt als een 'zachte' rand ervaren. Zicht op grootschalige bedrijven of een rommelig beeld door diverse stadsrandactiviteiten (manege, tuincentrum, volkstuinen, parkeren, hekwerken) worden in het algemeen als negatief ervaren.

Verstedelijking Amersfoortsestraat

In het zuidelijk deel van de gemeente heeft Soesterberg zich sterk uitgebreid, evenals de bebouwing langs de Amersfoortsestraat en de Richelleweg richting A28. De verstedelijking langs de Amersfoortsestraat dreigt het landschappelijke kader en de lokale schaal en maat verhoudingen te overstemmen.

Functieveranderingen buitengebied

In het agrarische gebied neemt het aantal agrarische bedrijven af en speelt de functieverandering van bestaande boerderijen naar woonhuizen of andere functies. Hierbij is er behoefte aan nieuwe richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en het erf in relatie tot het landschap. Op de agrarische bedrijven die wel in functie blijven of nieuw worden gebouwd neemt de schaal en maat van de bebouwing en het erf toe. Hierdoor ontstaat er behoefte aan een goede inpassing in het landschap. Ook nemen niet-agrarische bedrijven in het buitengebied toe, waarbij richtlijnen voor een samenhangende beeldkwaliteit noodzakelijk zijn.

Nieuwe landgoederen

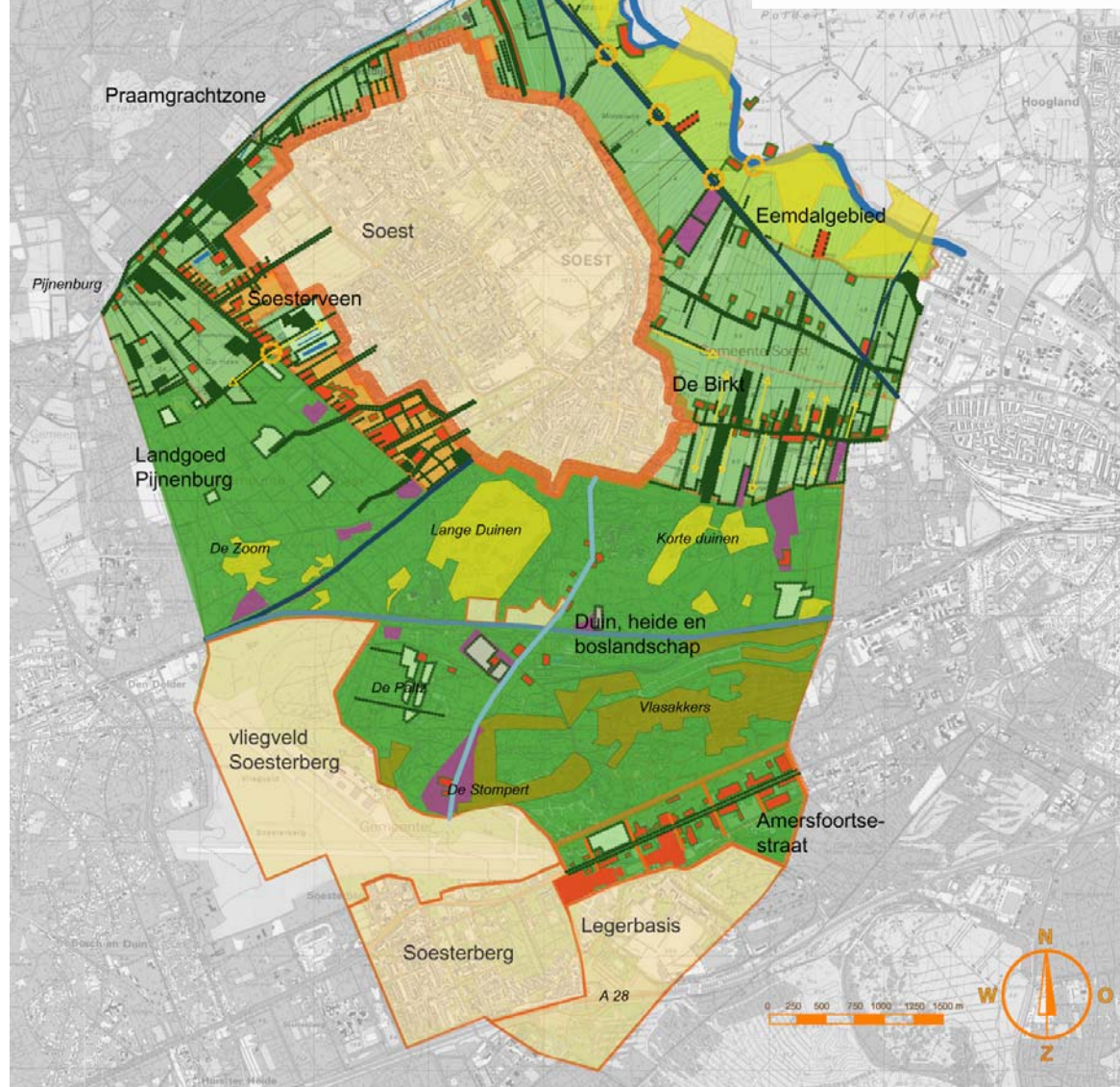
Gezien de ontwikkelingen ten aanzien van functieverandering in het buitengebied zijn in dit beeldkwaliteitplan de mogelijkheden voor nieuwe landgoederen onderzocht. Nieuwe landgoederen kunnen een bijdrage leveren aan landschaps- en natuurontwikkeling in het buitengebied in ruil voor nieuwe bebouwing. Met nieuwe landgoederen kan ook de landschapsstructuur en de toegankelijkheid van een bepaald gebied worden versterkt.

Samenhang bossen

In de bosgebieden op de Utrechtse Heuvelrug is een proces van versnippering gaande door de infrastructuur, de (afgesloten) militaire terreinen, de recreatieterreinen en particuliere terreinen met daarop bebouwing. Het bos vormt het omvattende decor en een waardevol natuurgebied voor de diverse activiteiten. Er dient voor gewaakt te worden de omringende samenhang van het bos te verliezen. Wellicht doen zich op termijn ook kansen voor om (militaire of anderszins) in gebruik zijnde terreinen terug te geven aan de natuur.

Visiekaart beeldkwaliteitplan buitengebied Soest

maart 2004



Legenda

Algemeen



Landschap

Bebouwing

Eemdalgebied



De Birk



Soesterveen



Praamgrachtzone / Pijnenburg



Boslandschap



Amersfoortsestraat



Doelstellingen beeldkwaliteit

Vanuit de analyse van het gebied, het bestaande beleid en de geconstateerde ontwikkelingen zijn voor het gebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- x Ontwikkelen van een herkenbaar en duurzaam landschap,
- x gebaseerd op de verschillende ruimtelijke kwaliteiten van de deelgebieden,
- x met een realistische strategie naar de toekomst toe,
- x met contrasten tussen de beeldtaal van het stedelijk en het landelijk gebied.

Uitgangspunt hierbij is het handhaven en versterken van karakteristieke historische kwaliteiten van bebouwing en landschapselementen.

In de volgende hoofdstukken zijn per deelgebied de karakteristieke beeldkwaliteiten en de ontwikkelingen hierin toegelicht en wordt een visie gegeven op deze beeldkwaliteit, welke afsluit met de bijbehorende toetsingscriteria.



Traditionele boerderij; ensemble van bebouwing en beplanting in samenhangende stijl



Functieverandering boerderij en schapenstal vragen om zorgvuldige detailleringen



Bijgebouwen bij traditionele boerderij; materiaal- en kleurgebruik in samenhang met de boerderij

5 Algemene visie bebouwing

Traditionele boerderijen in het agrarische gebied

De traditionele boerderijen bestaan uit een verzameling van op een erf gegroepeerde gebouwen van verschillende grootte en vorm. In die verzameling is de boerderij, die oorspronkelijk zowel dienst doet als woonhuis als deel zonder meer als het voornaamste gebouw te herkennen door zijn oriëntatie op de weg, de gebruikte materialen (bakstenen gevels en met pannen of riet gedekte daken, zonder dakkapellen en -ramen), gevelopeningen die veelal verticaal geplaatst zijn en de toepassing van versieringen als geveltekens ed. Soms onderscheidt het woongedeelte zich van de andere gebouwen door gepleisterde en in lichte kleuren geschilderde gevels.

Bijgebouwen zoals schuren op het erf zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn kleiner, de goot- en nokhoogten zijn lager, de gevels zijn meer gesloten en de gebruikte materialen zijn naast baksteen ook hout. Ze liggen vaak minder prominent op de kavel dan het hoofdgebouw. Alle bebouwing op de erven bestaat uit één laag met een kap.

Functieverandering boerderij

Een groot aantal agrarische bedrijven heeft haar agrarische functie verloren en is getransformeerd tot woning. Ze hebben dezelfde kenmerken als de boerderijen. De bijgebouwen zijn echter in gebruik als berging, hobbyruimte of als bedrijfsruimte.

Visie en toetsingscriteria boerderijen

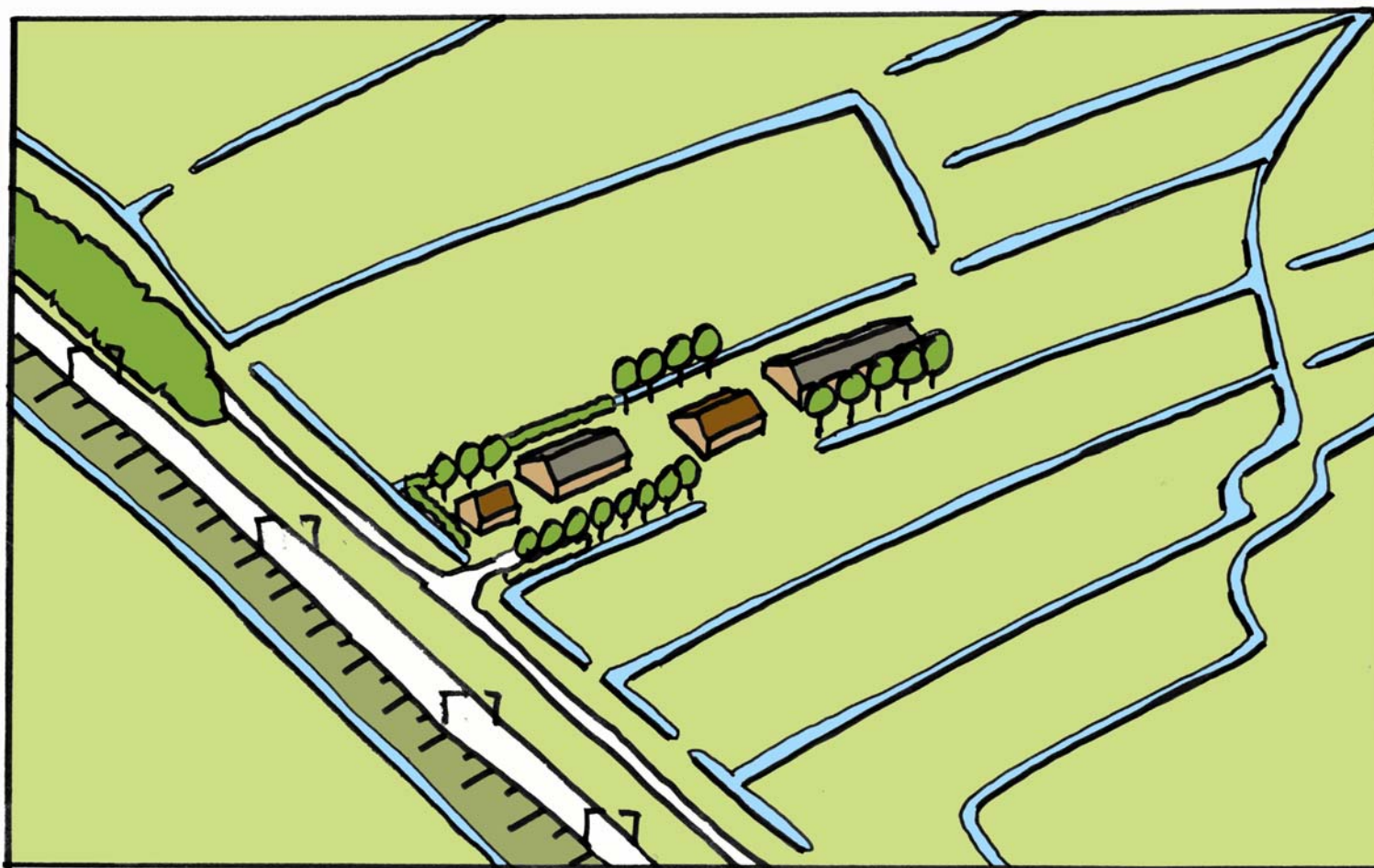
De traditionele boerderijen zijn beeldbepalend in het buitengebied en dienen te worden behouden. De visie is gericht op het handhaven en versterken van de beschreven kwalificaties.

- x Behouden ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- x Hoofdgebouw is een langgeveltype. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Gebouwen één bouwlaag met kap.
- x Verschil aanhouden tussen representatieve voorzijde en meer informele achterzijde.
- x Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.
- x Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannen dak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- x Schuren in bijvoorbeeld donkergeverfde gepotdekselde delen uitvoeren.

Visie en toetsingscriteria functieverandering

De beeldvisie is gericht op het handhaven en versterken van de oorspronkelijke samenhang en ordening in de gebouwen en in het erf met een landelijk karakter.

- x Nieuwe functies dienen binnen het erf ingepast te worden, qua plaats, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.
- x Op subtiele wijze kan de functieverandering op het erf duidelijk worden gemaakt door passende eigentijdse toevoegingen, die ondergeschikt zijn aan de hoofdvormen.
- x De intrede van te veel stedelijke elementen zoals verharding, verlichting, reclame-uitingen, opvallend kleurgebruik, hekwerken, etc. dient te worden vermeden.



Moderne bedrijfsgebouwen hebben grotere afmetingen en vragen om geleding en landschappelijke inpassing

Moderne boerderijen

Moderne boerderijen bestaan uit een modern woonhuis met diverse losse bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen zijn soms groter of even groot als de woonbebouwing. Enkele moderne boerderijen zijn in het kader van de ruilverkaveling opgericht. Ze liggen ten noorden van het spoor in de Eemvallei solitair in het open landschap. Naar verwachting worden er geen boerderijen meer bijgebouwd.

Visie en toetsingscriteria nieuwe boerderijen

Nieuwe boerderijen vormen opvallende elementen in het open landschap. Zij dienen daarom aan enkele voorwaarden te voldoen.

- x De bedrijfsgebouwen ondergeschikt aan het woonhuis of de boerderij op de kavel situeren.
- x Neutrale kleuren gebruiken als aarde tinten, grijs, groen of bruin voor de wanden en het dak.
- x Minimale dakhelling van 25°.
- x Grote gebouwen geleden of inpassen met erfbeplanting.

Materiaalgebruik en hoofdvorm van de nieuwe woonboerderij sluiten aan bij landelijk gebied, wederzijdse dakkapellen erg opvallend, mist enige landschappelijke erfbeplanting



Voorbeelden van eigentijdse oplossingen voor lichtinval, bijgebouwen, detailleringen, etc.
Bron; Bouwen aan boerderijen



Nieuwe woning in agrarisch gebied

Een trend bij de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied is dat het type boerderij nagebootst wordt, zonder dat er sprake is van de ensemblewerking van de hoofd- en bijgebouwen. In de kappen worden te veel toevoegingen gebruikt in de vorm van dakkapellen en insnijdingen.

Visie en toetsingscriteria

De beeldvisie is gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderij. De criteria waaraan zo'n woning moet voldoen zijn:

- x Uitgaan van de ensemblewerking van hoofd- en bijgebouwen. De woning is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.
- x De woning bestaat uit één laag, met of zonder kap en heeft niet meer dan een beperkt aantal dakkapellen.
- x De woning is voornamelijk gebouwd in baksteen. Eigentijdse materialen en oplossingen voor lichtinval e.d. zijn mogelijk.
- x Er wordt aangesloten bij de kleuren die in het landelijk gebied voorkomen; aarde tinten voor de gevels, grijze of rode pannen daken of rieten daken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.
- x Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij de soberheid van het landelijk gebied.



Restaurant langs Soesterbergsestraat; omvang past bij andere bebouwing, door geleiding in horizontale zin



Ook de kleinste bouwwerken verdienen een goede beeldkwaliteit



Fraai vorm gegeven voormalig waterwinningsgebouw, kenmerkend voor haar eigen tijd

Utilitaire bebouwing

De utilitaire bebouwing is onder te verdelen in grote complexen en kleinschalige gebouwen. Bij de grootschalige complexen gaat het om de waterwin-gebouwen aan de Soesterbergsestraat en de riool-waterzuivering in het Eemgebied. De kleinschalige bebouwing omvat kleine gemalen en transformator-huisjes.

Kenmerk van alle utilitaire gebouwen is dat de functie en de bouwperiode er duidelijk aan afleesbaar zijn. Ook tankstations horen tot deze groep van bebouwing. Deze hebben bijvoorbeeld langs de Biltseweg een eigentijds en transparant karakter, waardoor zij het landgoed Pijnenburg respecteren.

Sportgebouwen

Het buitengebied van Soest herbergt een drietal sportcomplexen. Ze liggen alle aan de westelijke zijde van de bebouwde kom. De sportgebouwen zijn bescheiden van omvang en hebben een sterke functionele relatie met de omringende sportvelden.

Recreatieve bebouwing

De recreatieve bebouwing omvat bungalowpark Het Eekhoornnest en de facilitaire bebouwing van de campings het Monnikenbosch en 't Nest.

Het Eekhoornnest bestaat uit twee delen met elk specifieke eigenschappen. In het oude 'bosdeel' staan recreatiebungalows in één laan met een flauwe kap in een sterk gesloten bosomgeving. Vanaf de aangrenzende ruimte zijn ze niet zichtbaar. Het nieuwe 'velddeel' daarentegen bevat appartementen. Daarnaast komen in het buitengebied diverse horecafaciliteiten voor (restaurants, kiosken, hotels).

Visie en toetsingscriteria utilitaire bebouwing

De beeldvisie voor de bestaande accommodatie is gericht op het handhaven en versterken van de bestaande kwaliteiten.

- x Voor de nieuwe voorzieningen is het van belang dat rekening gehouden wordt met kenmerken van de omgeving.
- x De functie van het gebouw is afleesbaar.
- x Er kunnen eigentijdse materialen toegepast worden.

De beeldvisie van de erfinrichting van de utilitaire gebouwen is gericht op het zichtbaar maken van de bouwhistorie van het object.

- x Bijvoorbeeld met strakke beplanting de strakke bouwstijl ondersteunen of juist een contrast hiermee zoeken.

Visie en toetsingscriteria sportgebouwen

De beeldvisie is gericht op het handhaven van de beperkte omvang.

- x Concentreren van de bebouwing op één plaats.

De beeldvisie van de erfinrichting van de sportvoorziening is gericht op het versterken van de ruimtelijke samenhang van het complex.

- x Zorgvuldig toepassen van groene elementen, die thuis horen in het betreffende landschapstype. Dat kan in de vorm van een groene afscherming, maar ook door enkele grote bomen.
- x Het parkeerterrein als onderdeel van het groene erf inrichten.

Visie en toetsingscriteria recreatieve bebouwing

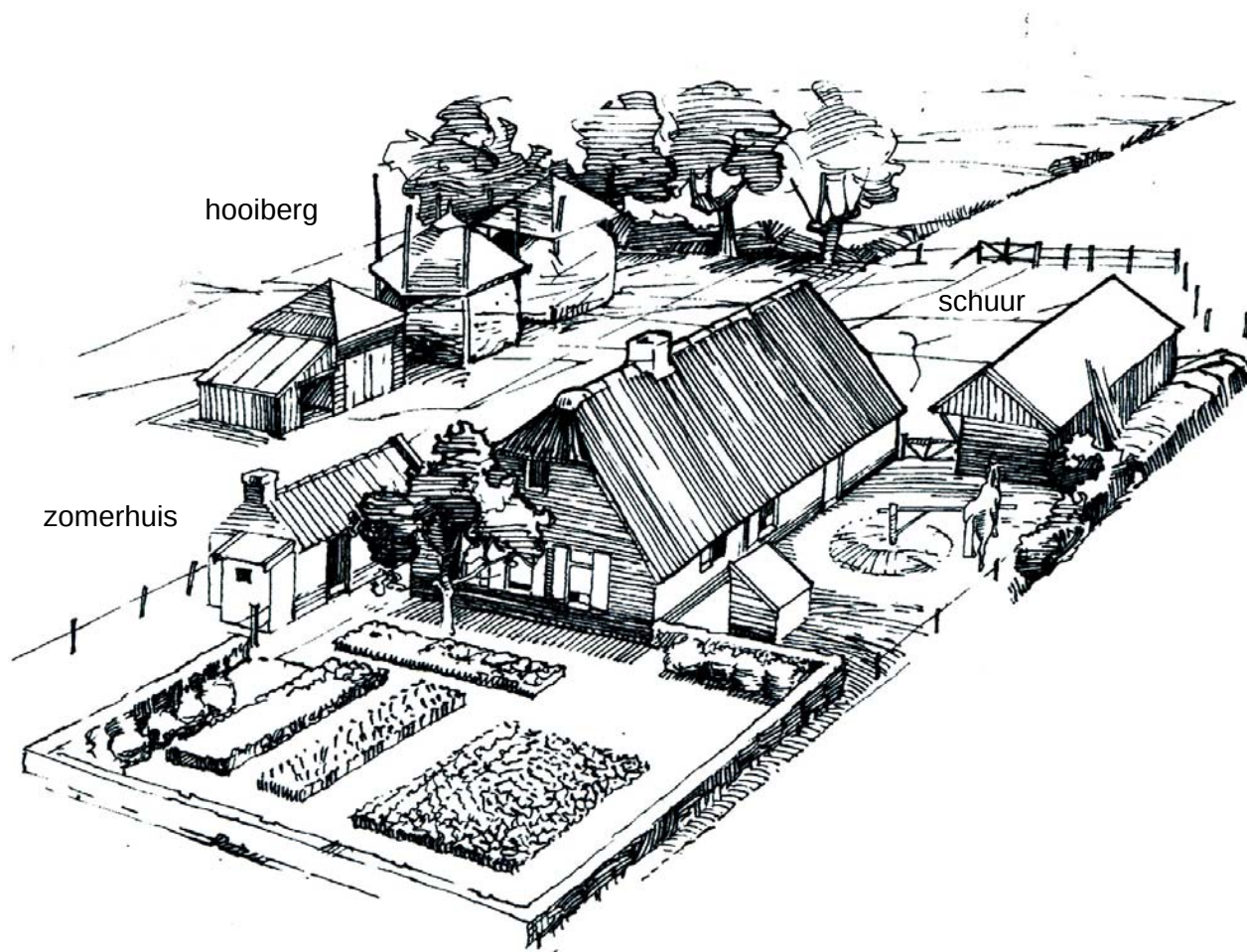
De beeldvisie voor de recreatieve bebouwing t.b.v. verblijfsrecreatie is gericht op het respecteren van de natuurlijke (vaak bosachtige) omgeving.

- x Bij nieuwe voorzieningen wordt rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving;
- x De groene omgeving is dominant ten opzichte van de bebouwing.

Horecafaciliteiten liggen soms op een markante plek (knooppunten van infrastructuur, hoogste punt). De architectuur mag het karakter van zo'n bijzondere plek onderstrepen. De omvang en massa van de bebouwing dienen wel aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing in de omgeving.

De beeldvisie van de erfinrichting van de recreatieve bebouwing is gericht op een zo natuurlijk mogelijke overgang naar het omringende landschap.

- x Opvallende hekken en schuttingen worden vermeden.
- x Toepassen van gebiedseigen beplanting.
- x Erfverharding beperkt toepassen.



Een traditioneel erf met de boerderij en een aantal bijgebouwen
Bron: Boerenerven in de provincie Utrecht, Eemland en Gelderse Vallei, Boerderijen-
stichting Landschapsbeheer Utrecht



Een landschappelijk ingericht erf met fruitbo-
men, gras en enkele hagen



Erfbeplanting moet niet te stedelijk en kleinscha-
lig worden

6 Algemene visie erfinrichting agrarisch gebied

Erfinrichting

De inrichting van de erven draagt in hoge mate bij aan de beleving van het agrarische buitengebied. Eén of enkele grote bomen brengen grote gebouwen terug tot een overzichtelijke schaal. De afwisseling van gebouwen en groen verzacht contrasten en geeft steeds wisselende beelden. In de regel bestaat een traditioneel erf uit een sobere inrichting met aan de voorzijde enkele fraaie solitaire bomen en strakke bloemperken. Op het zuiden werden leilindes gebruikt. Deze voorzijde wordt met het middengedeelte verbonden door bijvoorbeeld hagen. In het middengedeelte liggen vaak een moestuin, een boomgaard en een dierenweide en naar achter toe wordt de beplanting vaak losser en informeler en strekt zich uit langs bijvoorbeeld de kavelgrenzen van de agrarische percelen als vee- en windkering. De verharding was spaarzaam en bestond bijvoorbeeld uit grind. De oorspronkelijke erven waren met name ingetogen en rustig van karakter. Door de ontwikkeling van de woonfunctie op het platteland en de behoefte aan individuele expressie van de bewoner is er een tendens te zien naar een intensievere inrichting van de erven, waarbij de heldere inrichtingsprincipes van het boeren-erf verlaten worden. Er worden beplanting en inrichtingselementen gebruikt die niet horen in het buitengebied, zoals coniferen, sierheesters, oneigenlijke verlichting, verharding, etc.

Soorten voor erfbeplanting

In de tabel zijn inheemse soorten beplanting opgenomen, die geschikt zijn voor aanleg binnen erfbeplantingen en landschappelijke beplantingen in het plangebied. Er is onderscheid gemaakt naar de verschillende landschapstypen, omdat zij een andere bodemopbouw en waterhuishouding kennen. Zo

zijn de specifieke soorten onderscheiden voor de droge zandgronden op de hogere delen van de Heuvelrug en voor de natte zandgronden in de randen van de Eemvallei, de randen van Soesterveen en de noordzijde van landgoed Pijnenburg. Voor de laagveengronden in de Eemvallei en in Soesterveen, en voor de zeekleigronden langs de Eem zijn tevens beplantingssoorten aangegeven.

In onderstaande tekst zijn aanvullend op inheemse soorten, enkele gekweekte soorten genoemd, die in landschappelijke erven veel voorkomen. Het boekje 'Boerenerven in de provincie Utrecht, Eemland en Gelderse Vallei' geeft meer informatie op perceelsniveau voor de inrichting van een erf.

Bomen

Aanvullend kunnen voor solitaire bomen de volgende gekweekte soorten worden gebruikt:

linde	Tilia x vulgaris cv.
leilinde	Tilia x vulgaris cv.
paardekastanje	Aesculus hippocastanum
esdoorn	Acer pseudoplatanus
walnoot	Juglans regia
bruine beuk	Fagus sylvatica 'Atropunicea'

Struiken

Aanvullend kunnen voor struiken naast de inheemse soorten een keuze worden gemaakt uit gekweekte soorten:

sering	Syringa vulgaris
boerenjasmijn	Philadelphus-hybriden
hortensia	Hydrangea macrophylla cv.
pluimhortensia	Hydrangea paniculata
theeboompje	Spiraea x billardii
sneeuwbal	Viburnum opulus 'Roseum'
ranonkelstruik	Kerria japonica
chinees klokje	Forsythia x intermedia
gouden regen	Laburnum anagyroides of Laburnum x watereri
ribes	Ribes sanguineum

oude rozen	bv. gallica- en alba-rozen;
perkrozen	
taxus	Taxus baccata
buxus	Buxus sempervirens
fuchsia	half winterhard; Fuchsia magellanica 'Riccartonii'

Hagen

Voor hagen kunnen de volgende soorten worden gebruikt:

beuk	Fagus sylvatica
haagbeuk	Carpinus betulus
spaanse aak	veldesdoorn; Acer campestre
meidoorn	Crataegus monogyna
iep	Ulmus x hollandica cv.
hulst	Ilex aquifolium
taxus	Taxus baccata
buxus	Buxus sempervirens
liguster	Ligustrum ovalifolium

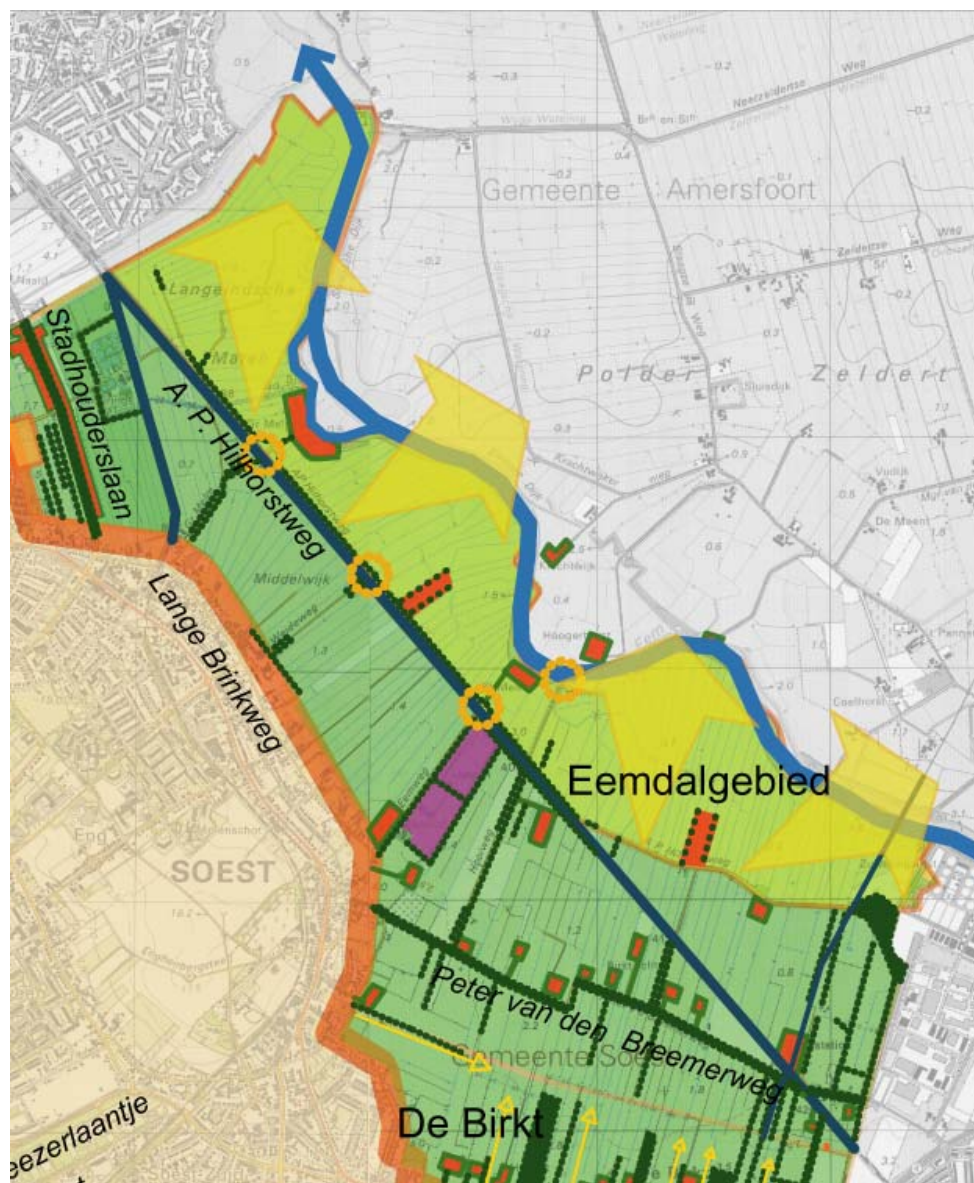
		Landschapstypen				
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	zandgebied voed- selrijk/ nat	zandgebied voed- selarm/ droog	laagveengebied	zeekleigebied	
Acacia, gewone	Robinia acacia		X			
Appel	Malus sylvestris	X				
Berk, ruwe	Betula pendula	X	X	X		
Berk, zachte	Betula pubescens			X		
Bes, aal	Ribes rubrum	X			X	
Bes, kruis	Ribes uva-crispi	X				
Bes, zwarte	Ribes nigrum	X		X	X	
Beuk, gewone	Fagus sylvatica	X			X	
Den, grove	Pinus sylvestris	X	X			
Duindoorn	Hippophae rhamnoides		X			
Eik, Amerikaanse	Quercus, rubra	X				
Eik, winter	Quercus patraea	X	X			
Eik, zomer	Quercus robur	X	X		X	
Els, witte	Alnus incana	X				
Els, zwarte	Alnus glutinosa	X		X	X	
Es, gewone	Fraxinus excelsior	X			X	
Esdoorn, gewone	Acer pseudoplatanus	X			X	
Gagel, wilde	Myrica gale			X		
Haagbeuk	Carpinus betulus	X			X	
Hazelaar	Corylus avellana	X				
Hoogstamfruitbomen	Pit- en steenvruchten	X	X	X	X	
Hulst	Ilex aquifolium	X		X		
Iep, gladde	Ulmus minor				X	
Iep, Hollandse	Ulmus hybride				X	
Iep, ruwe	Ulmus glabra				X	
Iep, steel	Ulmus laevis	X			X	
Jeneverbes	Juniperus communis		X			
Kamperfoelie, wilde	Lonicera periclymenum	X		X	X	
Kardinaalsmuts, wilde	Euonymus europaeus	X			X	
Kastanje, paarde	Aesculus hippocastanum				X	
Kastanje, tamme	Castanea sativa	X				
Kornoelje, gele	Cornus mas	X			X	
Kornoelje, rode	Cornus sanguinea	X			X	
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare	X			X	
Lijsterbes, gewone/ rode	Sorbus aucuparia	X	X	X		
Linde, grootbladig/ zo- mer	Tillia platyphyllos	X			X	
Linde, hollandse	Tillia x vulgare	X			X	
Linde, kleinbladig/ zomer	Tillia cordata	X			X	

		Landschapstypen				
Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	landgebied voed- selrijk/ nat	Landgebied voed- selarm/ droog	laagveengebied	zeekleigebied	
Linde, zilver	Tillia tomentosa				X	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	X			X	
Meidoorn, tweestijlige	Crataegus laevigata	X				
Mispel	Mespilus Germanicus	X				
Noot, okker	Juglans regia				X	
Noot, zwarte wal	Juglans nigra				X	
Plataan, gewone	Platanus x acerifolia				X	
Peer	Pyrus communis	X				
Populier, euramerikaans	Populus euramericana	X			X	
Populier, tril of ratel	Populus tremula				X	
Populier, westam/balsem	Populus trichocarpa	X			X	
Populier, zwarte	Populus nigra	X			X	
Populier, abeel, grauwe	Populus canescens	X			X	
Populier, abeel, witte	Populus alba		X		X	
Roos, bos	Rosa arvensis	X				
Roos, gelderse	Viburnum opulus	X		X	X	
Roos, honds	Rosa canina	X			X	
Roos, vilt	Rosa villosa	X				
Roos, egelantier	Rosa rubiginosa	X			X	
Prunus, zoete kers	Prunus aviam				X	
Sleedoorn	Prunus spinosa				X	
Veldesdoorn	Acer campestre	X			X	
Vlier, berg of tros	Sambucus racemosa	X				
Vlier, gewone	Sambucus nigra	X			X	
Vogelkers	Prunus padus	X		X		
Vuilboom	Rhamnus frangula	X		X		
Wegedoorn	Rhamnus catharticus	X		X	X	
Wilg, amandel	Salix triandra	X			X	
Wilg, bittere	Salix purpurea	X			X	
Wilg, bos	Salix caprea	X				
Wilg, geoorde	Salix aurita	X		X		
Wilg, grauwe	Salix cinerea	X		X		
Wilg, kat	Salix viminalis				X	
Wilg, kraak	Salix fragilis	X		X	X	
Wilg, kruip	Salix repens			X		
Wilg, laurier	Salix pentandra			X		
Wilg, schiet (geknot)	Salix alba	X		X	X	
Wilg, schiet (niet geknot)	Salix alba	X		X	X	

Visie en toetsingscriteria erfbeplanting

De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarisch buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.

- x De erfinrichting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- x Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- x Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.



Legenda

Algemeen



ruimtelijk vormgeven
infrastructuur als
verschillende oriënta-
tie-lijnen



vormgeven
'zachte dorpsrand'
bebouwde kom

Landschap

Bebouwing

Eemdalgebied



behouden zeer open
landschap met
vrij uitzicht



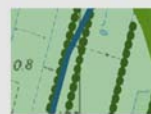
behouden solitaire
ligging boerderijen en
erfplanting



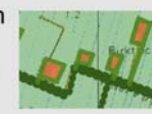
behouden open
landschap met
markering kruispunten



versterken erfplanting
solitaire boerderij



behouden en versterken
open landschap met
lijnvormige kavelgrens-
beplantingen



behouden open lint-
bebouwing
van boerderijen

7 Eemdalgebied

Ontstaan

In de op één na laatste warmere periode in het Pleistoceen is door het smelten van het landijs de Eemvallei ontstaan. Het moerasgebied van de Eemvallei werd in eerste instantie ontgonnen tot gemeenschappelijk weidegebied voor het trekvee. In de loop van de tijd is bij de ontginning van het veen de strokenverkaveling ontstaan met de tussenliggende sloten.

Landschap en bebouwing

Kenmerkend voor het landschap is de openheid en de strakke slagenverkaveling. De slagenverkaveling welke tot uiting komt in het waterlopenpatroon heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied ademt rust uit en wordt door de openheid als eenheid ervaren. Hierin onderscheiden zich een zeer open landschap ten noorden van het spoor en een onderverdeelde open ruimte ten zuiden van het spoor. De Eem heeft een meanderend verloop en valt nauwelijks op. Ten zuiden van het spoor kunnen ruimtelijke compartimenten worden onderscheiden omdat de verhoogde spoordijk, lijnvormige (weg) beplantingen en het sportterrein aan de Eemweg het zicht visueel begrenzen. Oude Elzen getuigen hier van de vroegere kavelgrensbeplantingen van els. Vanuit het open gebied is er zicht op de kerktorens van de omliggende dorpen en steden.

Openbare ruimte

De voornaamste wegen waren de basis voor de ontginning, de kavelrichting ligt hier dan ook haaks op. Op enkele plaatsen worden deze wegen verbonden door dwarswegen.

Het onbeplante karakter van de A.P.Hilhorstweg draagt bij aan de grote openheid van het Eemdal ten noorden van het spoor.

Dat geldt niet voor de wegen ten zuiden van het spoor. Langs de Peter van den Breemerweg ligt een onregelmatige wegbeplanting. Deze weg vormt de as van de oude ontginning.

De dwarswegen zoals Hooiweg, Eemweg, Grote Melm en de Weideweg liggen parallel op de ontginningsbasis, parallel aan de lange kijkrichting in het open gebied en hebben wel begeleidende beplanting (al dan niet met onderbegroeiing).

Bijzondere plaatsen, bijvoorbeeld de kruising van een weg en de spoorlijn worden gemarkeerd door een groepje bomen. Hierdoor ontstaan enkele oriëntatiepunten en soms ook recreatieve rustpunten in het landschap.

De beleving van de Eem is slechts van dichtbij mogelijk en vanaf de recreatieve veerdienst Amersfoort - Spakenburg. De opstapplaats is bereikbaar vanaf de Hilhorstweg

De boerderijen liggen als eilanden in het open landschap met vaak een grote hoeveelheid erfbeplanting. Onder de boerderijen komen zowel authentieke boerderijen voor met de oude potstal, als vernieuwde en moderne boerderijen met een groot aantal bedrijfsgebouwen en schuren. In het kader van de landinrichting heeft nieuwe boerderijbouw plaats gevonden. Enkele boerderijen langs de Eem (Grote Melm) en langs de Peter van den Breemerweg zijn historisch waardevol (provincie Utrecht). Het gehucht De Melm met haar grote boerderijen is een beschermd dorpsgezicht.

Niet agrarische functies als de sportvoorzieningen, de zuiveringsinstallatie en de gemalen langs de Eem hebben een eigen dynamiek en beeldvorming.

Het recreatieve medegebruik is gebonden aan een beperkt aantal openbare wegen en de Eem. Het wegenpatroon is grofmazig en leent zich onder andere voor fietsen, hardlopen en skeeleren. Op de Eem is bijvoorbeeld kanoën mogelijk.

In het kader van het Landschapsbeleidsplan vindt natuurontwikkeling en -beheer plaats langs de Eem, de kreken en de spoordijk en in het weidegebied voor weidevogels.

Ontwikkelingen in beeldkwaliteit

In dit open Eemdalgebied zijn aandachtspunten m.b.t. beeldkwaliteit;

- x stadsrandverschijnselen grenzend aan de bebouwde kom van Soest,
- x een grote diversiteit en kwaliteit van boerderijen en bebouwing en een toenemend recreatief medegebruik,
- x functieveranderingen van agrarische bedrijven naar niet agrarische functies met als gevolg veranderingen aan de bebouwing en in het grondgebruik.



Zeer open landschap ten noorden van spoor



De Eem, alleen van dichtbij zichtbaar



Agrarische functie



Verhoogde ligging spoor met beplanting



Kavelgrensbeplantingen ten zuiden van spoor



Schilderachtige wegbeplanting Peter van den Breemerweg

Visie beeldkwaliteiten Eemdal

Landschap

Behouden van het zeer open landschap ten noorden van het spoor met karakteristiek slotenpatroon.

Behouden van het open landschap met diverse compartimenten ten zuiden van het spoor.

- x Versterken kavelgrensbeplantingen van eizen.

Openbare ruimte

Handhaven verschil in wegbeplantingen oost-westwegen en noord-zuidwegen.

Accentueren belangrijke kruisingen.

Vergroten recreatieve aantrekkelijkheid.

- x Onbeplant laten van de Hilhorstweg.
- x De beplanting langs de Peter van den Bremerweg dient deze as te versterken. Al te grote onderbrekingen aanvullen.
- x Handhaven en aanvullen van de beplanting langs de dwarswegen Hooiweg, Eemweg, Grote Melm en Weideweg. Deze benadrukt de verkaveling van het gebied.
- x Bijzondere plaatsen markeren met incidentele beplanting, afgestemd op de aard en de functie van de plek, bijvoorbeeld kruisingen van diverse infrastructuur, bijvoorbeeld van een weg en de spoorlijn, van twee wegen, daar waar een weg uitkomt bij de Eem en daar waar recreatief medegebruik erom vraagt.
- x Het op bescheiden wijze „zichtbaar™ maken van de functies van het buitengebied draagt bij aan de recreatieve beleving van het gebied. Bijvoorbeeld informatie geven met infopanelen bij het zuiveringsveld bij de Peter van den Bremerweg.



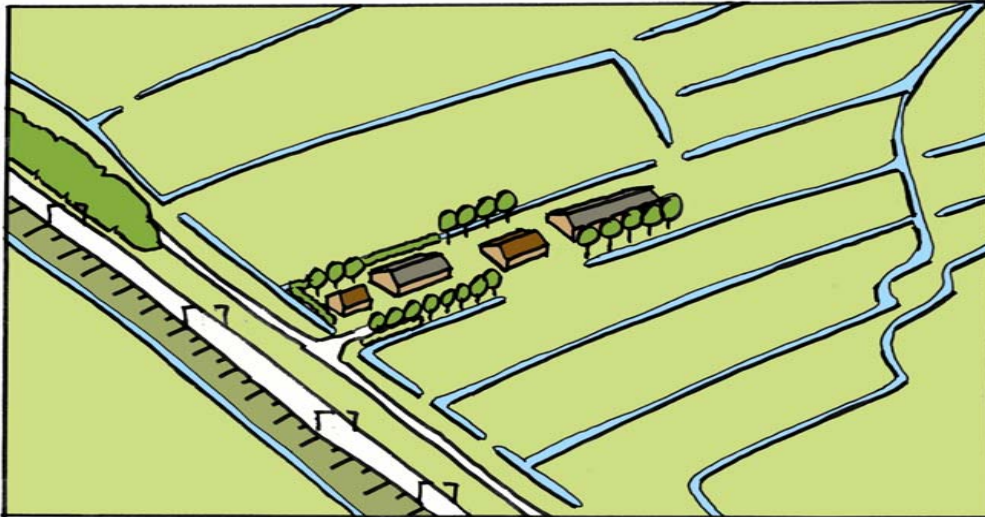
Zachte dorpsrand; afwisseling 'rood en groen', boerderij mist hier erfbeplanting



Dorpsrand

Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een zachte overgang van de bebouwde omgeving naar het landelijk gebied.

- x Achterkanten van bebouwing dienen begeleid te worden door beplanting, zonder dat hierbij grote stenige massa's een dominante uitstraling hebben op het open buitengebied.
- x Beperkt toepassen van inrichtingselementen die horen bij het buitengebied. Liever geen stalen, maar houten hekwerken.



Solitaire boerderijen in open landschap ten noorden van spoor vragen om geleiding en erfbeplanting



Eenheid in materiaalgebruik



Open lintbebouwing langs de Peter van den Breemerweg



Functieverandering agrarische bebouwing

Bebouwing Eemdal, visie en toetsingscriteria

Boerderijen

De traditionele boerderijen zijn beeldbepalend in het buitengebied en dienen te worden behouden. De visie is gericht op het handhaven en versterken van de beeldkenmerken.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- x Handhaven van de solitaire ligging van boerderijen ten noorden van het spoor, zodat de openheid van het landschap niet wordt aangetast.
- x Boerderijen langs de Peter van den Bree-merweg dienen los van elkaar en minimaal 100m uit elkaar te liggen.

Behouden ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.

Verskil aanhouden tussen representatieve voorzijde en meer informele achterzijde.

Vorm/maatvoering:

Hoofdgebouw is een langgeveltype. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Gebouwen één bouwlaag met kap.

Detailering:

Afgestemd op de oorspronkelijke detailering.

Materiaal/kleur

- x Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.
- x Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannen dak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- x Schuren in bijvoorbeeld donkergeverfde gepotdekselde delen uitvoeren.

Functieverandering boerderijen

De beeldvisie is gericht op het handhaven en versterken van de oorspronkelijke samenhang en ordening in de gebouwen en in het erf met een landelijk karakter.

- x Nieuwe functies dienen binnen het erf ingepast te worden, qua plaats, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.
- x Op subtiele wijze kan de functieverandering op het erf duidelijk worden gemaakt door passende eigentijdse toevoegingen, die ondergeschikt zijn aan de hoofdvormen.

De intrede van te veel stedelijke elementen zoals verharding, verlichting, reclame-uitingen, opvallend kleurgebruik, hekwerken, etc. dient te worden vermeden.

Nieuwe boerderijen

Nieuwe boerderijen vormen opvallende elementen in het open landschap. De visie is gericht op het beperken van de beeldwerking van groot-schalige gebouwen.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- x De bedrijfsgebouwen ondergeschikt aan het woonhuis of de boerderij op de kavel situeren.

Vorm/maatvoering:

- x Minimale dakhelling van 25°.
- x Grote gebouwen geleden of inpassen met erfbeplanting.

Detailering:

- x Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden

Materiaal/kleur:

- x Neutrale kleuren gebruiken als aardetinten, grijs, groen of bruin voor de wanden en het dak.

(Nieuwe) woningen

De beeldvisie is gericht op een landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetypen van de langgevelboerderij. Een nieuwe woning mag zich passend binnen dit archetypen wel onderscheiden als woning.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

Uitgaan van de ensemblewerking van hoofd- en bijgebouwen.

De woning is met de voorzijde gericht naar de openbare ruimte.

Vorm/maatvoering:

De woning bestaat uit één laag, met of zonder kap en heeft niet meer dan een beperkt aantal dakkapellen.

Detailering:

Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij de soberheid van het landelijk gebied.

Materiaal/kleur:

- x De woning is voornamelijk gebouwd in baksteen. Eigentijdse materialen en oplossingen voor lichtinval e.d. zijn mogelijk.
- x Er wordt aangesloten bij de kleuren die in het landelijk gebied voorkomen; aarde tinten voor de gevels, grijze of rode pannen daken of rieten daken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.



Landschappelijk erf



Kenmerkende beplante oprit

Utilitaire bebouwing

De beeldvisie is gericht op het zorgvuldig inpassen van de bebouwing in zijn groene omgeving. Het gaat hier om het sportcomplex en waterstaatkundige bouwwerken

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- x De bebouwing richt zich op de weg;
- x Van het sportcomplex is de kantine herkenbaar als het belangrijkste gebouw.

Vorm/maatvoering:

- x De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm;
- x De sportkantine heeft één laag en een open gevelstructuur. De kleedkamers hebben eveneens één laag, maar in de gesloten gevels wordt uitgedrukt dat ze ondergeschikt zijn aan de kantine.
- x Waterbouwkundige bouwwerken laten zien welke functie ze vertegenwoordigen. Sobere eigentijdse architectuur, passend in het landschap is hier op zijn plaats.

Detailering:

- x Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden.

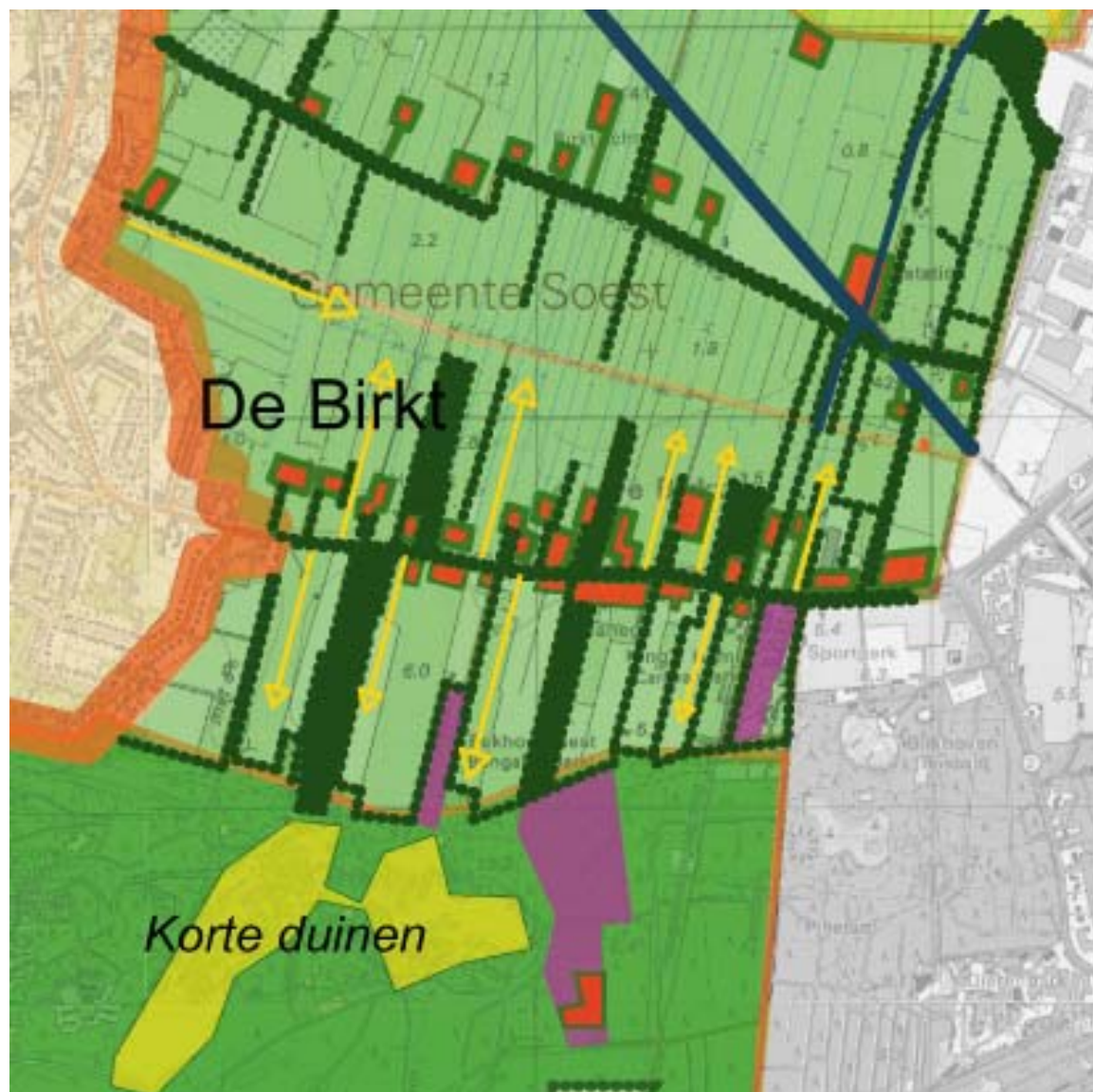
Materiaal/kleur:

- x Er wordt aangesloten bij de kleuren die in de omgeving voorkomen; aardtinten voor de gevels, grijze of rode pannendaken en houtwerk hoofdzakelijk in zwart, bruin, wit en groen.

Erfbeplanting

De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarisch buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.

- x Vanwege de solitaire ligging van de erven in het open gebied is het van belang groot-schalige bebouwing te begeleiden met een goede landschappelijke inpassing, waarbij in ruimtelijke zin bebouwing en beplanting elkaar aanvullen.
- x De beplante oprijlanen vanaf de Peter van den Bremerweg naar de boerderijen zijn markant en dienen gehandhaafd te blijven.
- x De erfinrichting dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- x Matig en passend gebruik van inrichtings-elementen en verharding in het buitengebied.
- x Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.



Legenda

Algemeen



ruimtelijk vormgeven
infrastructuur als
verschillende oriënta-
tie-lijnen



vormgeven
'zachte dorpsrand'
bebouwde kom

Landschap

De Birk



behouden half open
coulissenlandschap

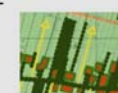


in stand houden en ver-
sterken laanbeplanting
en groene ruggeraam
langs Birkstraat en
oprijlanen

Bebouwing



bewaken kwaliteit twee-
zijdige lintbebouwing met
vrije tussenruimte



ontwikkelingsmogelijk-
heid nieuwe landgoede-
ren