

8 De Birk

Ontstaan

Op de overgang van de heuvelrug naar de Eemvallei is het gehucht de Birk ontstaan langs de Birkstraat. De oude boerderijen liggen aan de noordzijde van de weg, zodat het vee geweid kon worden in de lagere natte gronden van de Eemvallei. De akkers lagen tussen de boerderijen en op de overgang naar de heuvelrug.

Landschap en bebouwing

De Birkstraat vormt de ontginningsas van dit coulissenlandschap. De weg wordt ruimtelijk begeleid door een fraaie eikenlaan.

De oude boerderijen met hun oprijlanen en de haaks op de weg gesitueerde beplantingen geleiden de ruimte. De boerderijstrook langs de Birkstraat heeft een hoge cultuurhistorische waarde (provincie) en is aan de noordzijde en het westelijk deel van de zuidzijde beschermde dorpsgezicht. In deze zone liggen meerdere gemeentelijke monumenten. De bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht bestaat voor een groot deel uit historische boerderijen. De boerderijen omvatten zowel langgevelboerderijen als T-boerderijen met het woongedeelte dwars op de deel. De boerderijen vormen met hun bijgebouwen een compact cluster vlak aan of iets verder af van de weg. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gehele gebied ademt een sterke historische sfeer uit.

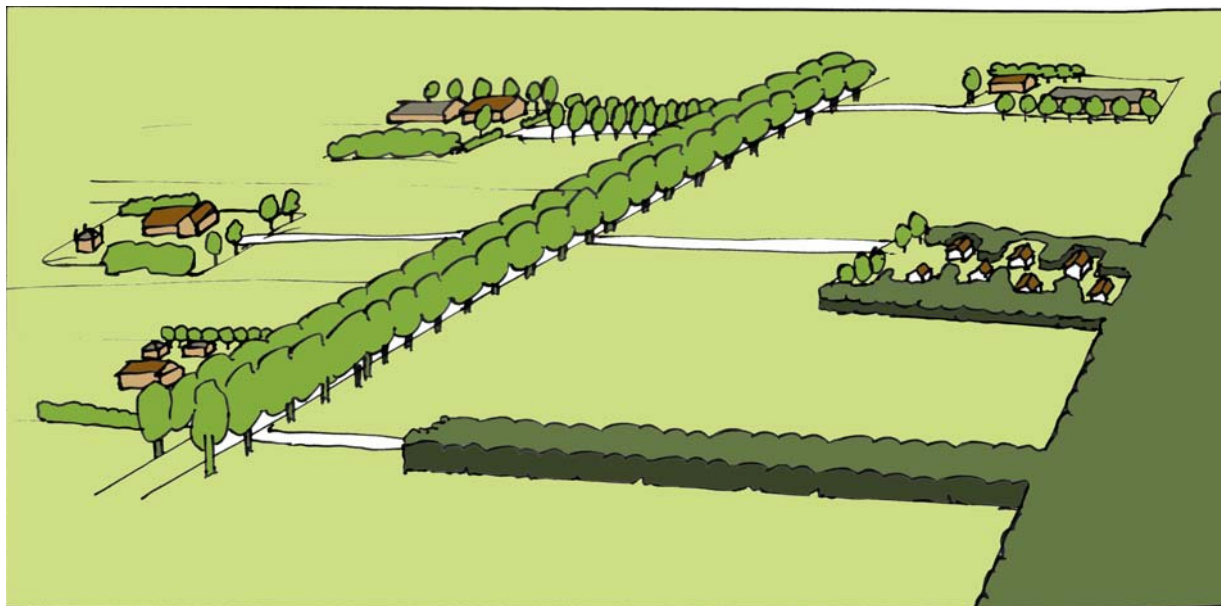
In dit gebied vormen de erfbeplantingen en de beplante opritten een samenhangende groenstructuur met de laanbeplanting langs de Birkstraat.

In en langs de bosrand liggen diverse recreatieve voorzieningen; bungalowpark Eekhoornnest, King's Home caravanpark en een manege.

Het landschapsbeleidsplan legt het accent op de vormgeving van de overgangszone van bos- naar cultuurlandschap, en natuurontwikkeling en -beheer in de vorm van dichte loofhoutbeplantingen, akkerlanden en zoom- en mantelvegetaties. De recreatie dient goed gezoneerd te worden.

Ontwikkelingen in beeldkwaliteit

- stedelijke ontwikkelingen vanuit Soest en Amersfoort met een stedelijke uitstraling,
- groei niet agrarische functies en recreatieve voorzieningen,
- achteruitgang kwaliteit beplantingen,
- achteruitgang beeldkwaliteit bebouwing.



Bebouwingsclusters met wisselende afstand van de Birkstraat en tussenliggende open ruimten



Fraaie uitzichten in het coulissenlandschap



Laanbeplanting Birkstraat vormt belangrijke as

Visie beeldkwaliteiten de Birk

Landschap

Behouden en ontwikkelen van het fraaie halfopen coulissenlandschap. Handhaven van de scherpe grens met het aangrenzende boslandschap. Aangezien de oude landschapspatronen nog fraai in tact zijn, maar het gebied wel onder grote stedelijke en recreatieve druk staat is het belangrijk om veranderingen in dit gebied te toetsten aan de bestaande beeldkwaliteiten en de mogelijke inpassing hierin.

Nieuwe landgoederen

Gezien de grote dynamiek van het gebied en de wens om de bestaande kwaliteiten van het half open coulissenlandschap te behouden en te versterken worden nieuwe landgoederen als mogelijke nieuwe functie gezien in dit gebied. Deze nieuwe landgoederen kunnen tevens inhoud geven aan de natuurlijke gradiënt van droge naar natte omstandigheden. Ook in recreatief opzicht kunnen via nieuwe landgoederen nieuwe verbindingen ontstaan dwars op de Birkstraat.

- Bebouwing dient aan te sluiten bij het ritme van bebouwing langs de Birkstraat.
- Beplanting in de vorm van bos dient haaks op de Birkstraat te liggen en bij te dragen aan de afwisseling tussen open en besloten ruimten.

Openbare ruimte

Dichtslibbing van de open gebieden tussen de bebouwing en beplanting dient te worden vermeden, zodat uitzichten op het achterliggende open gebied en de bosrand blijven bestaan. De haaks op de Birkstraat lopende onverharde verbindingen en beplantingsstroken zijn landschappelijk en recreatief waardevol.

- Handhaven en versterken van de Birkstraat als groene ruggengraat, waarbij essentieel is dat de bestaande eikenlaan gaaf blijft.
- Grotere beplantingselementen met de kavelrichting mee laten lopen.
- Indien de mogelijkheid zich voordoet versterken van de recreatieve dwarsverbindingen tussen de Peter van de Breemerweg, de Birkstraat en het bos.

Dorpsrand

Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een sterke groene begrenzing van het stedelijk gebied om stadsrandverschijnselen in te dammen.

- Achterkanten van bebouwing dienen begeleid te worden door beplanting, zonder dat hierbij grote stenige massa's een dominante uitstraling hebben op het half open buitengebied.



Traditionele T-boerderij in rode baksteen en grijs pannen dak op enige afstand van de Birkstraat



Nieuwe agrarische bebouwing in ingetogen kleuren, erfbeplanting mag worden uitgebreid



Harde richtlijnen opstellen voor verstedelijking



Woonhuis jaren '30 stijl

Bebouwing de Birk, visie en toetsingscriteria

Boerderijen

De bebouwing concentreert zich in de zone langs de Birkstraat en ligt als lintbebouwing aan de weg of met een oprijlaan op enige afstand van de weg. Bij toekomstige ontwikkelingen dienen de bestaande historische patronen en kwaliteiten als uitgangspunt. Het is belangrijk dat tussen de bebouwing doorzichten blijven bestaan op het buitengebied. 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:

- Handhaven van de solitaire ligging van boerderijen met doorzichten tussendoor.
- De beplante oprijlanen vanaf de Birkstraat zijn markant en dienen gehandhaafd te blijven.
- Bebouwing verder van de weg en recreatieve bebouwing dient landschappelijk zeer goed ingepast te worden.
- Behouden ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Verschil 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:

- Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.

- Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannendak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- Schuren in bijvoorbeeld donkergeverfde gepotdekselde delen uitvoeren..

Funcieverandering 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.

- Nieuwe functies dienen binnen het erf ingepast te worden, qua plaats, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.
- Op subtiele wijze kan de funcieverandering 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 bedrijvigheid

Nieuwe bedrijvigheid valt op in het half-open landschap. De visie is gericht op het beperken van de beeldwerking van grootschalige gebouwen.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

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

Vorm / maatvoering:

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

erfplanting.

Detailering:

- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden

Materiaal/kleur:

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

Nieuwe woningen

De beeldvisie is gericht op het introduceren van een nieuwe landschappelijke woonvorm die zijn inspiratie vindt in het archetype van de langgevelboerderijboerderij.

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:

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



Boerderij ingepast door erfbeplanting



Beplante oprijlaan en toegangspoort dragen bij aan monumentaal karakter

Recreatieve bebouwing

De beeldvisie voor de recreatieve bebouwing is gericht op het respecteren van de natuurlijke omgeving.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- De bebouwing staat los van elkaar, met relatief grote onderlinge tussenafstanden.

Vorm / maatvoering:

- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- In geval van een complex van gebouwen behoren ze allen tot één type.

Detailering:

- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij het karakter van de omgeving.

Materiaal / kleur:

- Er wordt gebouwd in materialen passend in een natuurlijke omgeving.
- Het kleurgebruik is terughoudend ten opzichte van de omgeving.

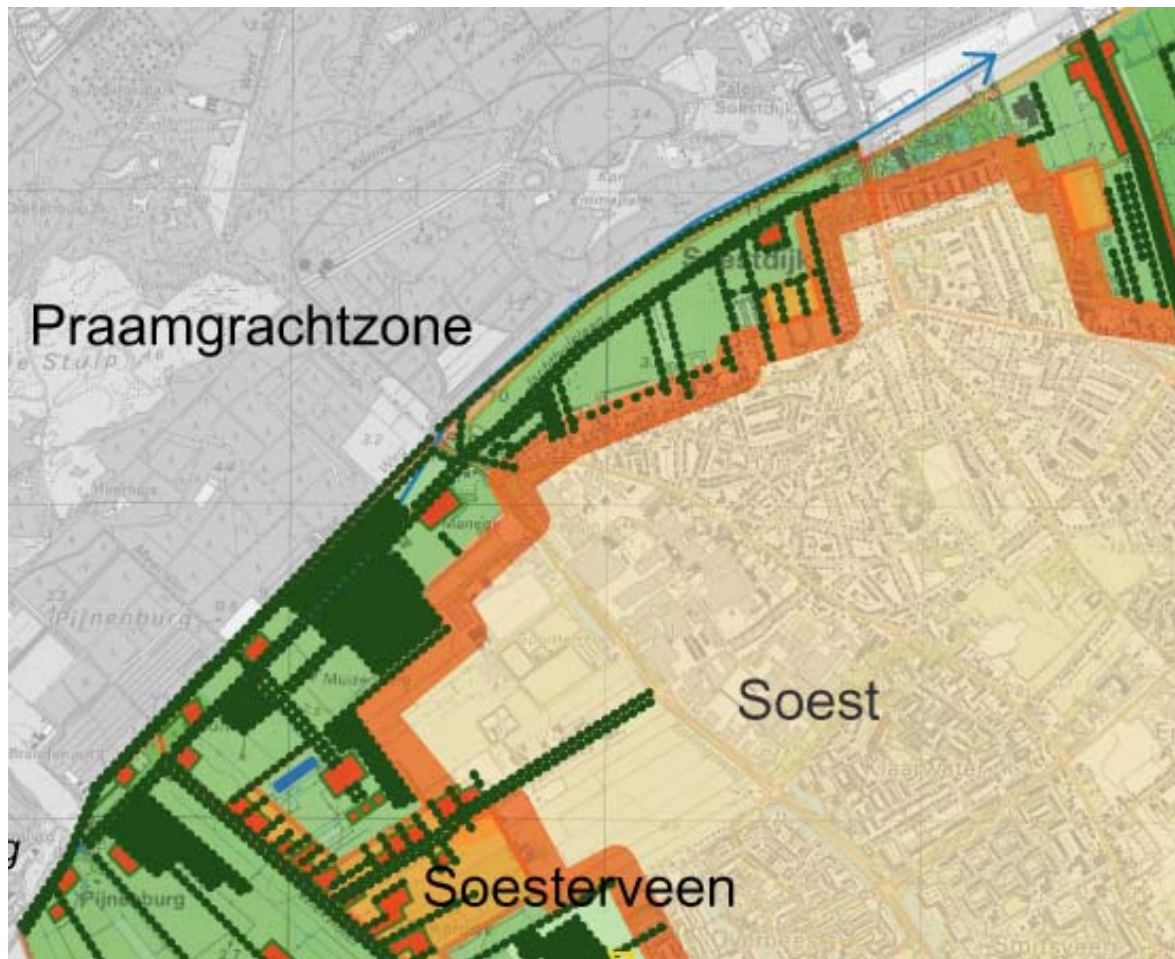
De beeldvisie van de erfinrichting van de recreatieve bebouwing is gericht op een zo natuurlijk mogelijke overgangen naar het omringende landschap.

- Opvallende hekken en schuttingen worden vermeden.
- Gebiedseigen beplanting toepassen.
- Erfverharding beperken.

Erfbeplanting De Birk

In dit gebied vormen de erfbeplantingen en de geplante opritten een samenhangende groenstructuur met de laanbeplanting langs de Birkstraat. Het is belangrijk dat de erfbeplanting een groen en bindend kader vormt voor de diverse soorten bebouwing. De erfinrichting van boerderijen en woonhuizen in het agrarische buitengebied is belangrijk als schakel tussen de bebouwing en het open landschap.

- Vanwege de solitaire ligging van de erven in het half open gebied is het van belang grootschalige bebouwing te begeleiden met een goede landschappelijke inpassing, waarbij in ruimtelijke zin bebouwing en beplanting elkaar aanvullen.
- De geplante oprijlanen vanaf de Birkstraat naar de boerderijen zijn markant en dienen gehandhaafd te blijven.
- 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).
- Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.



Legenda

Algemeen



ruimtelijk vormgeven
infrastructuur als
verschillende oriënta-
tie-lijnen



vormgeven
'zachte dorpsrand'
bebouwde kom

Praamgrachtzone / Pijnenburg



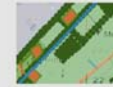
behouden en verster-
ken halfopen
landgoederenlandschap
met lanen en bossen



behouden eenheid 30'er
jaren villa's
Stadshouderslaan



ruimtelijk versterken
Praamgracht



behouden kwaliteit
landhuizen in relatie met
omgeving

9 Praamgrachtzone

Ontstaan

De Praamgracht werd gegraven voor de ontwatering van het Soesterveen en de afvoer van turf naar de Eem. Tot aan 1900 liep door dit gebied één weg, die in het midden bij het Hart in zuidelijke richting versprong.

Landschap en bebouwing

De zone langs de Praamgracht heeft het karakter van een landgoederenzone met fraaie lanen en landhuizen. De smalle zone wordt aan de noordrand begrensd door de bossen en het park van paleis Soestdijk, aan de zuidzijde door de dorpsrand van Soest. Langs de Biltseweg en Jachthuislaan ligt een prachtige forse beukenlaan met aangrenzend een afwisseling van kleinere open ruimten en bossen.

De landhuizen zijn solitair gelegen en vaak ruim omgeven door beplanting, waardoor alleen de toegangspoort en de oprijlaan verraadt dat zij daar liggen. In het gebied liggen enkele boerderijen.

Het gebied wordt door drie dwarswegen doorsneden. Op deze plaatsen bevinden zich verdichtingen van bebouwing, oude landhuizen en oude parken.

Aan weerszijden van de Amsterdamsestraatweg liggen oude buitenplaatsen. Aan de oostzijde ligt wandelpark Colenso, van zeer hoge waarde. Aan de westzijde ligt park Vredenhof, van hoge waarde (provincie).

Het gedeelte ten zuidwesten van de Jachthuislaan en de Hessenweg is beschermde dorpsgezicht. In dit gebied ligt ook een grote manege. Langs de Jachthuislaan en de Biltseweg liggen meerdere gemeentelijke monumenten.

Langs de Stadhouderslaan ligt een voor het buitengebied opvallend dichte lintbebouwing van verschillende villa's. De villa's langs de Stadhouderslaan zijn ieder afzonderlijk gebouwd op een min of meer gelijke kavel. De villa's zijn onder andere opgetrokken in een jaren '30 stijl, met overeenkomstige volumes, maar ieder een eigen ontwerp en kleurgebruik.

Geheel aan de oostzijde ligt in het open Eemdalgebied de rioolwaterzuivering, omgeven door beplanting.

Langs de Praamgracht wordt natuurontwikkeling nagestreefd langs de oevers en verbetering van de waterkwaliteit.

Ontwikkelingen beeldkwaliteit

- Verlies van het formele landgoedkarakter door dorpsrandactiviteiten (volkstuinten, bebouwing die in het zicht komt door het ontbreken van samenhangende erfbeplanting) of grootschalige bedrijvigheid,
- opdeling van de zone door verdichting langs de dwarswegen,
- ten zuiden van de Jachthuislaan zal in het kader van de structuurvisie tussen het woonwagencamp en de Regentesselaan een beperkte uitbreiding van de bebouwing plaats vinden,
- de Praamgracht is niet als verbindende schakel herkenbaar,
- ontbreken van de Jachthuislaan tot aan Wieksloterweg,
- naast het grofmazige en druk bereden openbare wegenpatroon ontbreekt op diverse plekken een aantrekkelijke wandelpadenstructuur.



Praaggrachtzone met een fraai landgoedkarakter



Landgoedkarakter door laanbeplanting, open ruimten en bosrand



Open ruimte fraai begrensd door bosrand

Visie beeldkwaliteiten Praamgrachtzone

Landschap

De landgoederensfeer is een samenhangende beeldkwaliteit in de Praamgrachtzone. Deze sfeer met bijbehorende kenmerken van beplanting en bebouwing dient uitgangspunt te zijn bij eventuele veranderingen.

- Gezien de smalle zone is het belangrijk de samenhang van het gebied te behouden met een monumentaal karakter.
- De open ruimten met groene randen begrenzen.
- Diverse dorpsrandactiviteiten landschappelijk goed inpassen met groen.

Openbare ruimte

In de openbare ruimten, grenzend aan de dorpsrand dient het landgoedkarakter uitgangspunt te zijn bij de inrichting. De dorpsrand dient op enige afstand te blijven en duidelijk begrensd te zijn in haar ligging, maar wel geleed te worden door een afwisseling van rood en groen.

- In het westelijk deel de aaneenschakeling en de zichtrelaties met landgoed Pijnenburg handhaven.
- Naar het Soesterveen een goede overgang vormgeven, aansluitend bij het landgoedkarakter. De grootschalige bebouwing dringt zich nu erg op.
- Handhaven van de fraaie beukenlanen langs de Biltseweg en Jachthuislaan.
- De Praamgracht in de toekomst meer als structurerend element betrekken bij de inrichting van deze zone.
- De recreatieve waarde van deze zone kan worden vergroot door uitbreiding van de wandelpadenstructuur, bijvoorbeeld langs lineaire groenelementen.
- Voor afscheidingen van kavels zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken in onopvallende kleuren.



Dorpsrand Soest, menging 'rood en groen' op enige afstand



Fraaie landhuizen in een eigen stijl verscholen in het bos



Agrarische schuren op een compact erf



Stadhouderslaan met dichte lintbebouwing van villa's



Landschappelijke dorpsrand met knotwilgen ten westen van de Stadhouderslaan

Bebouwing Praamgrachtzone, visie en toetsingscriteria

De bestaande bebouwing bestaat uit landhuizen en villa's met een klassieke vormgeving en traditioneel kleurgebruik en enkele traditionele boerderijen.

Dorpsrand

Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een sterke groene begeleiding van de bebouwing langs wegen of op kavelgrenzen.

- Bebouwing dient begeleid te worden door beplanting, zodat de groenstructuur de bebouwing begeleidt.

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. Bij toekomstige ontwikkelingen dient de beeldkwaliteit van de bestaande traditionele agrarische bedrijven als uitgangspunt.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2).

Plaatsing:

- Gezien de toename van bebouwing op de erven staat de erfbeplanting onder druk. Deze is echter van groot belang voor de landschappelijke inpassing van de agrarische erven.

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

- Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.
Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannendak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- 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.

- Nieuwe functies dienen binnen het erf ingepast te worden, qua plaats, vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.
- Op subtiele wijze kan de functieverandering op het erf duidelijk worden gemaakt door bij de functie passende 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.

Landhuizen en woningen

De beeldvisie is gericht op het handhaven van het landgoedkarakter van het gebied.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2).

Plaatsing:

- Het hoofdgebouw ligt centraal op het perceel
- Vorm/maatvoering:
- Bij veranderingen aan de villa's langs de Stadhouderslaan dient het ritme en de overeenkomst in bouwvolumes als uitgangspunt.

Detailering:

- Per landhuis kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuinrichting sterk verschillen.

Materiaal/kleur:

- Bij de landhuizen uitgaan van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes

Voor de erfinrichting geldt:

- Beplanting laten aansluiten bij het fraaie landgoedkarakter, bijvoorbeeld door een beplante oprijlaan, hagen, enkele grote bomen, handhaven van bestaande bossen, etc.
- Inkadering van de bebouwing met een stevige erfbeplanting.
-



Voorname entree's doen meer vermoeden



Landschappelijke beplanting van erven handhaven en versterken



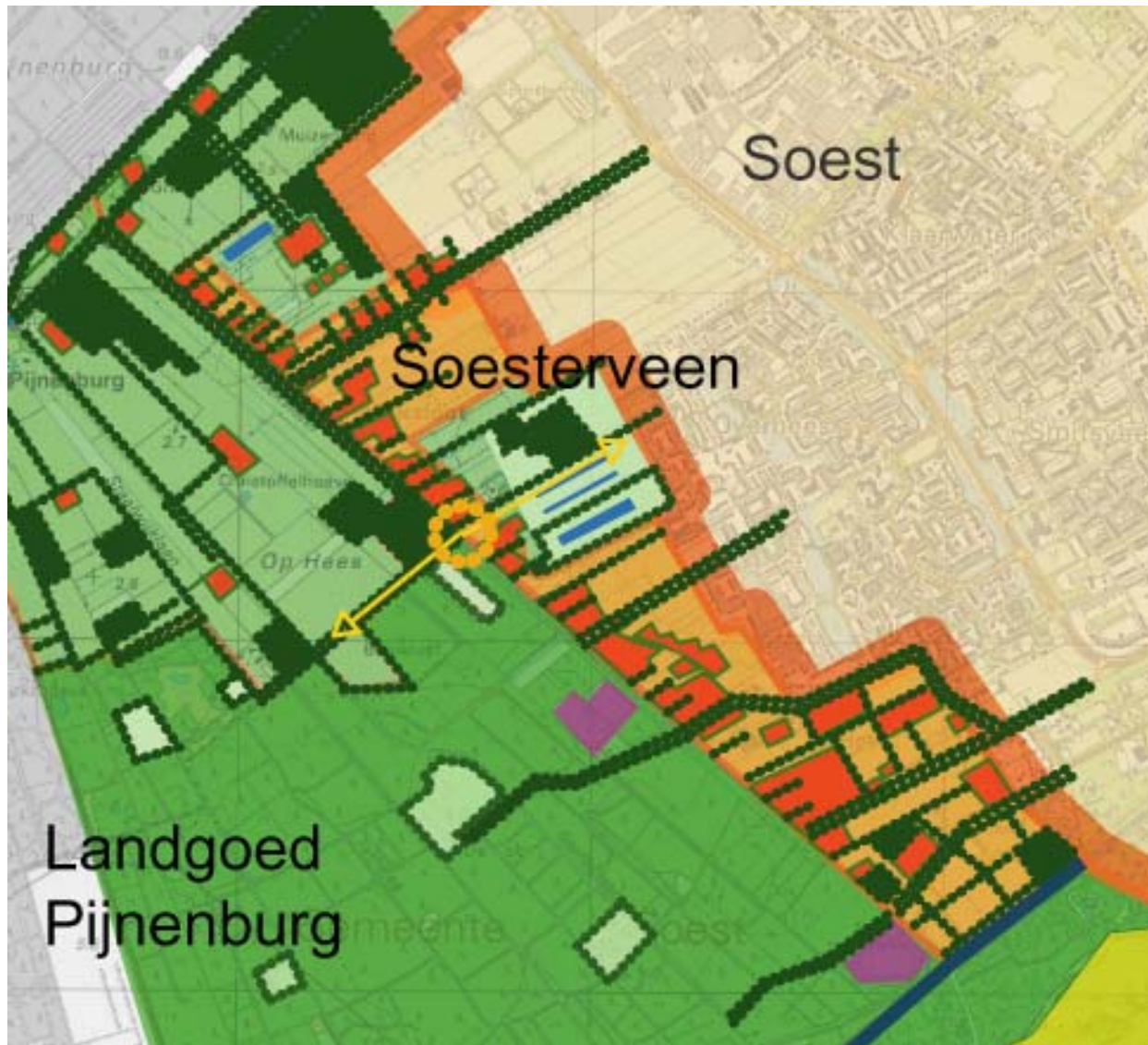
Landschappelijke inpassing van diverse dorpsrandactiviteiten

Erfbeplanting Praamgrachtzone

De erfinrichting van agrarische bedrijven en andere activiteiten zoals bijvoorbeeld de manege, het volkstuintcomplexen of het woonwagenkamp vormt in deze landgoederenzone een belangrijke schakel tussen de bebouwing en het half open landschap.

De erfbeplantingen van de landhuizen onderstrept het landgoedkarakter. In de tuininrichting wordt bijvoorbeeld gewerkt met oprijlanen, zichtlijnen op het huis en van het huis op de omgeving, water, bospartijen, lanen, etc.

- De monumentale en parkachtige beeldkwaliteiten rond de landhuizen dienen behouden te blijven en zo mogelijk in de particuliere ruimten en de openbare ruimten te worden versterkt.
- De erfbeplantingen van bovengenoemde activiteiten aanvullen, zodat zij de diverse bebouwing, opslag en bijvoorbeeld silo's op het erf goed landschappelijk inpassen.
- Erfinrichting aan laten sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bloemperken) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig en passend gebruik van inrichtingselementen en verharding in het buitengebied.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.



Legenda

Algemeen

ruimtelijk vormgeven
infrastructuur als
verschillende oriënta-
tie-lijnen

vormgeven
'zachte dorpsrand'
bebouwde kom

Landschap

Soesterveen
ontwikkelen nieuwe
landschapsstructuur
gebruikmakend van
gebiedskenmerken

Bebouwing

diversiteit van woningen
binnen marges inzetten
als kwaliteitskenmerk

10 Soesterveen

Ontstaan

In de laatste ijstijd ontstond de glooiende helling van de Soestereng naar het Soesterveen. In het Holoceen vond vervolgens veenvorming plaats. Van oorsprong vormde het veen het 'arme gebied' van Soest. De strokenverkaveling is vanaf de Middeleeuwen ontstaan. De Wieksloot vormde de grens en de ontginningsbasis van de veenontginning. Hierlangs liggen oude boerderijen. Tot rond 1900 lagen in het veen nog natte heidevelden. Het veengebied is voor een groot deel ingenomen door de meest recente uitbreidingswijken van Soest. Het zuidelijk gedeelte Hees is een droog zandgebied, waar van oorsprong een blokvormige verkaveling voorkwam met diverse lijnvormige beplantingen loodrecht op elkaar en verspreide boerderijen.

Landschap en bebouwing

De beeldkwaliteit van het Soesterveen is sterk bepaald door de verstedelijking van Soest. Het woongebied De Boerenstreek vormt een van de laatste uitbreidingen. De wijk heeft aan de zuidwestzijde een harde stedelijke rand.

De oorspronkelijke bebouwing bestond uit boerderijen op enige afstand van elkaar langs de Wiekslootweg. Deze boerderijen waren bescheiden van omvang en kenden de vorm van een langgevelboerderij met een traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

De bebouwing is aangevuld met woonbebouwing in diverse richtingen, stijlen en volumes. De afwisseling en diversiteit kan als een kwaliteit worden beschouwd. Ook ligt er met name woonbebouwing aan de dwarsweg, de Dorresteinweg. Deze bebouwing heeft een andere hoofdrichting. In het zuidelijk gele-

gen Hees ligt de bebouwing in diverse groene kamers in meerdere richtingen. De totale structuur van het gebied is hierdoor onoverzichtelijk.

Het natuurreservaat van het Soesterveen vormt een duidelijke groene geleiding tussen Soest en landgoed Pijnenburg. Daarnaast komen meerdere lijnvormige beplantingselementen voor. Voor zover de strokenverkaveling nog aanwezig is heeft deze een cultuurhistorische waarde. Dit geldt eveneens voor de Wieksloot. De Wiekslootweg vormt met haar naast liggende bomenlaan een belangrijke harde grens tussen het verstedelijkte Soesterveen en het landgoed Pijnenburg.

Ontwikkelingen beeldkwaliteit

- De lange maat, slagenverkaveling en turfgaten van het oorspronkelijke veenweidelandschap zijn nagenoeg verdwenen,
- beplantingen en het natuurreservaat staan onder stedelijke druk,
- stedelijke functies en bebouwing breiden uit zonder inkadering in een samenhangende structuur.



Dorpsrand ingekaderd door beplanting



Harde dorpsrand die vraagt om een groene inkadering



Wieksloterweg behouden als grens tussen verstedelijkt gebied en landgoed Pijnenburg



Landgoedwonen



Veenpark



Groene kamers

Visie beeldkwaliteiten Soesterveen

Landschapvisie

In het Soesterveen is door de grote dynamiek die heeft plaats gevonden in het afgelopen decennium niet meer sprake van een samenhangende beeldkwaliteit.

De drie in het gebied voorkomende functies, landbouw, wonen en natuur missen een gemeenschappelijke ruimtelijke structuur. Wel vormt de afwisseling en diversiteit van het gebied een belangrijke beeldkwaliteit. Het hele Soesterveen vormt (potentieel) een belangrijk recreatief uitloopgebied voor de woonwijken van Soest en een groene schakel naar o.a. het landgoed Pijnenburg.

Voorstel is voor het Soesterveen een structuur te ontwerpen, waarbij de nog aanwezige kenmerken van het landschap gebruikt worden.

- In deze visie is er aan de noordzijde ter begrenzing van de landgoederenzone langs de Praamgracht ruimte voor een nieuwe vorm van landgoedwonen. Deze combinatie van wonen en een groene inrichting biedt tevens een sterke afscherming van het grootschalige bedrijven langs de Koningsweg en kan bijdragen aan het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het Soesterveen.
- Ter plaatse van het Soesterveen streven naar een groot groengebied 'het Veenpark', waarin de kenmerken van het veen tot uiting komen in de landschappelijke inrichting, water en het voorkomen van typische veenplanten.

- In het zuidelijk gedeelte Hees zijn de groene kamers een sterke kwaliteit, welke deels kunnen worden aangevuld. Binnen deze groene kamers kunnen eventueel stedelijke ontwikkelingen plaats vinden.

Openbare ruimte

De inrichting van openbare ruimte (wegen, groenzones, park, e.d.) dient bij te dragen aan de te ontwerpen overkoepelende groenstructuur van de wijk. Hierbij kan ook het waterlopenpatroon en het oorspronkelijke langgerekte verkavelingspatroon als thema gebruikt worden.

- De dwarswegen die de kavelrichting volgen sterk beplanten, zodat zij ruimtelijk de verbinding onderstrepen tussen het stedelijk en buitengebied.
- Voor afscheidingen van kavels zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken in onopvallende kleuren.



Oorspronkelijke agrarische bebouwing



Woonhuis, één bouwlaag met kap hoofdrichting parallel aan kavelrichting



Nieuwe woonbebouwing met een afwijkende vorm en groot bouwvolume



Nieuw woonhuis met diverse detailleringen



Bedrijfsgebouw in de stijl van een agrarische schuur



Landhuis met beperkt dwarshuis

Bebouwing Soesterveen, visie en toetsingscriteria

De bebouwing bestaat uit voormalige boerderijen en woonhuizen in uiteenlopende stijlen.

Dorpsrand

Bij de vormgeving van de dorpsrand van Soest dient gezocht te worden naar een sterke groene begeleiding van de harde bebouwingsrand van de woonwijken.

- Rand van de bebouwing begeleiden door ofwel een inkadering tussen groene coulissen ofwel beplanting langs de buitenrand.

Boerderijen

De traditionele boerderijen dragen bij aan de beleving van de Wieksloot als oude ontginningsas en dragen bij aan de afwisselende beeldkwaliteit van het Soesterveen. De visie is gericht op het handhaven en versterken van de beeldkenmerken van de boerderijen.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2).

Plaatsing:

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

Materiaal/kleur

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

Functieverandering boerderijen visie en toetsingscriteria

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.

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

Woningen

De beeldvisie is gericht op het handhaven van een bepaalde mate van afwisseling in de bebouwing, die aansluit bij het kenmerk van het gebied als overgang tussen stedelijk en landelijk gebied.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- Langs de Wieksloterweg is het hoofdgebouw naar de weg gericht, met de langste gevel in de richting van de verkaveling. Indien er toch sprake is van een dwarshuis dan maximaal 10m breed.

Vorm / maatvoering:

- Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing
- Bebouwing in één bouwlaag met kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering:

- Per woning kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuinrichting sterk verschillen. Ook eigentijdse vormgeving is mogelijk.

Materiaal/kleur:

- Uitgaan van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes.
-



Grootschalige bedrijven vragen om een goede landschappelijke inpassing



Erfbeplanting vormt een verbindende schakel voor de inpassing van diverse bouwstijlen

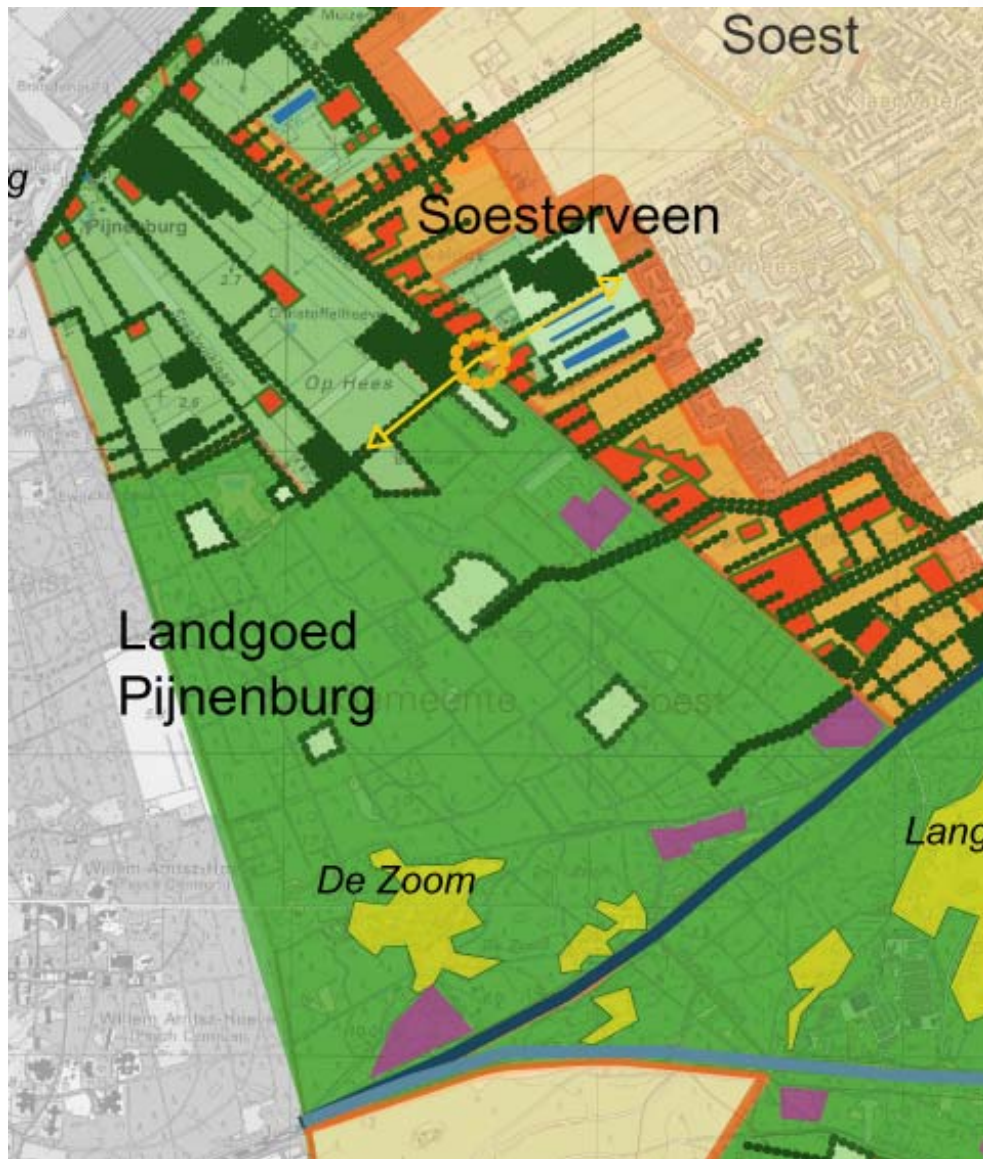
Erfbeplanting Soesterveen

De erfinrichting van agrarische bedrijven en andere activiteiten zoals bijvoorbeeld een tuincentrum vormt in deze half verstedelijkte zone een belangrijke schakel tussen de bebouwing en haar omgeving.

De erfbeplantingen tussen de woningen geven met elkaar structuur aan het gebied en zorgen voor een inpassing van de verschillende bouwstijlen.

- De erfinrichting van de individuele huizen dient bestaande landschappelijke beplanting te integreren in de erfinrichting en aan te sluiten bij de kenmerken van het gebied. Aan de buitenkant van de wijk is een meer landschappelijke inrichting op zijn plaats. Aansluitend bij de bebouwde kom van Soest is een meer stedelijke inrichting op zijn plaats.
- Bebouwing die minder dan 50m van elkaar af ligt voorzien van een kavelgrensbeplanting aan beide zijden van de kavel.
- Bij nieuwe landhuizen onderstreept het groen het landgoedkarakter. In de tuininrichting wordt bijvoorbeeld gewerkt met oprijlanen, zichtlijnen op het huis en van het huis op de omgeving, water, bospartijen, lanen, etc.
- De erfbeplantingen van diverse activiteiten aanvullen, zodat zij de diverse bebouwing, opslag en activiteiten op het erf goed landschappelijk inpassen.

- Agrarische erfinrichting aan laten sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bomen) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig, passend en niet te opvallend gebruik van inrichtingselementen en verharding.
- 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

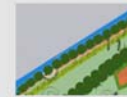
Praamgrachtzone / Pijnenburg



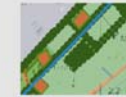
behouden en verster-
ken halfopen
landgoederenlandschap
met lanen en bossen



behouden eenheid 30'er
jaren villa's
Stadhouderslaan



ruimtelijk versterken
Praamgracht



behouden kwaliteit
landhuizen in relatie met
omgeving

11 Landgoed Pijnenburg

Ontstaan

Vanaf het eind van de 18^e eeuw werden er buitenplaatsen en landgoederen gesticht op de Utrechtse heuvelrug. Landgoed Pijnenburg is hier een voorbeeld van met een grote omvang. Het hele landgoed Pijnenburg vormt een beschermd dorpsgezicht.

Landschap en bebouwing

Het landgoed Pijnenburg bestaat in het noordelijk deel uit diverse bebouwing met aansluitend agrarische percelen en meer naar het zuiden toe uit gemengd loofbos. Het landgoed kent een klassieke opbouw met lanen als verbindende structuren tussen afwisselende ruimten. De vierrijige beukenlaan langs de Wieksloterweg vormt een opvallende begrenzing. De bossen zijn openbaar toegankelijk en hebben een belangrijke recreatieve functie voor Soest.

Ontwikkelingen beeldkwaliteit

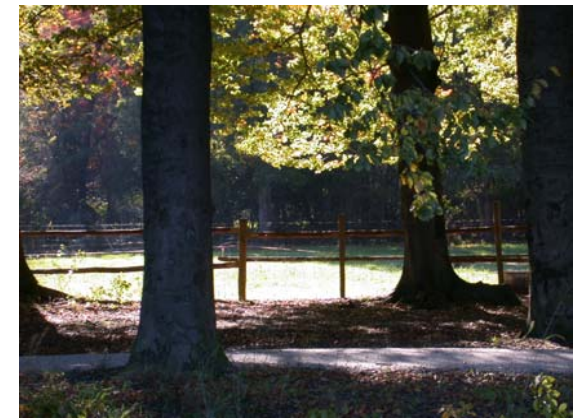
- Recreatieve druk op beplantingen.
- Beheer bos en laanbeplantingen



Pijnenburg, een klassieke opbouw van een landgoed met het hoofdgebouw op een centrale plaats, vervolgens diverse boerderijen, lanen en landerijen en vervolgens bos



Agrarische ruimten aan de noordzijde



Oude lanen benadrukken de landgoedsfeer

Visie beeldkwaliteiten Pijnenburg

Landschap

De beeldkwaliteit van het landgoed Pijnenburg is hoog. Hier is voelbaar dat de bebouwing en beplanting in samenhang met elkaar en de omgeving ontworpen en beheerd zijn. In de toekomst dient deze fraaie en gave beeldkwaliteit als een sterke eenheid gehandhaafd te worden.

- Behouden landschappelijke opzet van het landgoed met een duidelijke voorzijde met diverse bebouwing, landerijen en lanen en verder afgelegen bos.

Openbare ruimte

De afwisseling tussen open en besloten ruimten is typerend voor het landgoed. De onverharde wegen en de lanen passen bij het landschappelijke karakter en dienen dit karakter te behouden.



Diverse bebouwing met een samenhangende beeldkwaliteit en erfinrichting



De maat van de bedrijfsgebouwen valt niet op door passend materiaal- en kleurgebruik en de situering achter op het erf



Paardenstalling in een fraaie en rustige kleurstelling en materiaalgebruik

Bebouwing Pijnenburg, visie en toetsingscriteria

In de bebouwing van het landgoed is een duidelijke hiërarchie aanwezig. Ten noorden van de Biltseweg ligt in het zicht het in klassieke stijl opgetrokken landhuis Pijnenburg. Ten zuiden van de weg liggen diverse boerderijen en bijgebouwen, die van belang zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of in recreatief gebruik zijn. Zij zijn allen in traditionele stijl en bijbehorend kleurgebruik gebouwd.

Het hoofdgebouw van het landgoed ligt buiten de gemeente Soest. Binnen de gemeente liggen enkele woonhuizen en boerderijen met deels een agrarische of recreatieve functie.

Boerderijen

De traditionele boerderijen dragen bij aan de beleving van het landgoed en de historie van deze omgeving. De bebouwing vertoont een sterke samenhang in haar beeldkwaliteit. De visie is gericht op het handhaven en versterken van deze beeldkenmerken.

Welstandsregime: hoge welstandsniveau (3)

Plaatsing:

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

- Per erf samenhang in materiaal- en kleurgebruik.
- Aansluiten bij traditioneel kleur- en materiaalgebruik, zoals gemetselde muren in aardetinten, een rood of grijs pannendak of rieten dak, en wit en groen houtwerk.
- 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.

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

Woningen

De beeldvisie is gericht op het handhaven van een hoge beeldkwaliteit aansluitend bij het landgoedkarakter van het gebied.
Welstandsregime: hoge welstandsniveau (3)

Plaatsing:

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

Vorm/maatvoering:

- De bebouwing bestaat uit één laag met kap
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw

Detailering:

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

Materiaal/kleur:

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



Samenspel tussen bebouwing en beplanting

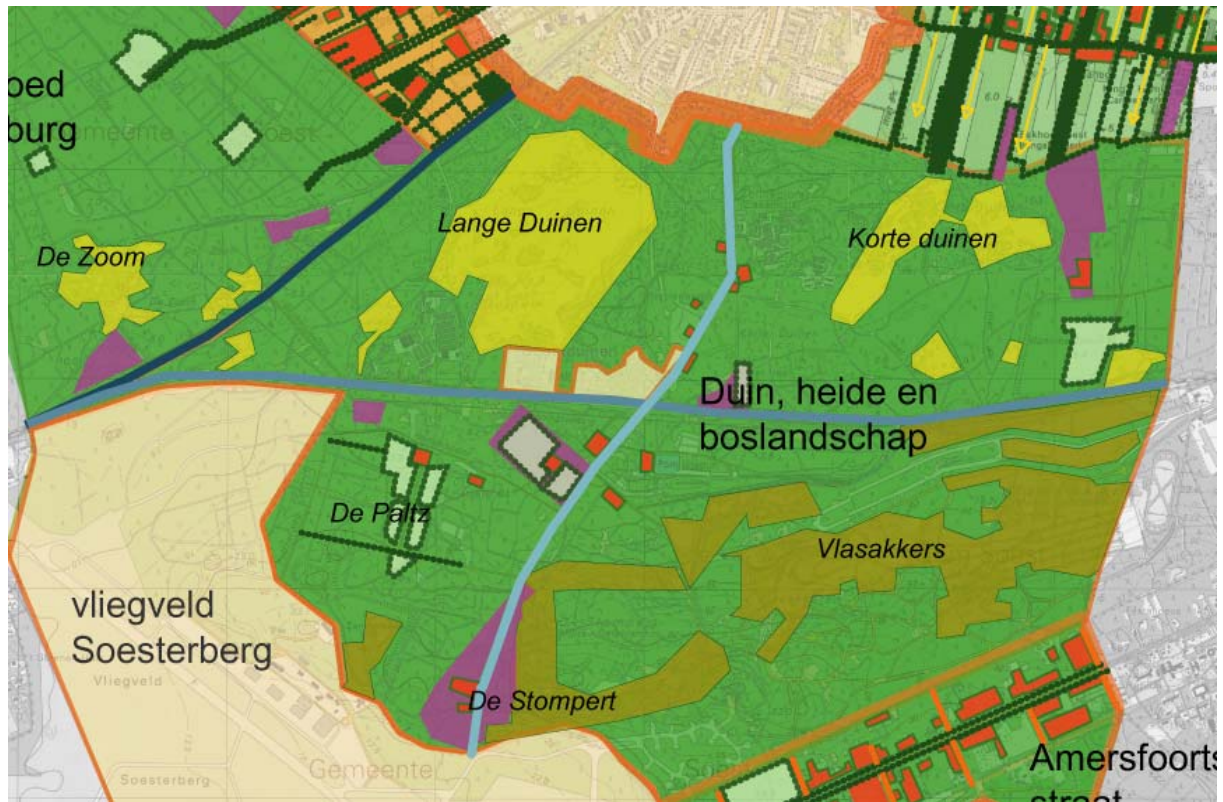


Diverse inrichtingselementen in samenhangende stijl

Erfbeplanting Pijnenburg

De erfinrichting van de al dan niet agrarische boerderijen vormt in het landgoed een belangrijke schakel tussen de bebouwing en haar omgeving. De erfinrichting bouwt voort op de op de traditionele erfinrichting door gebruik van grind, hagen, fruitbomen, etc


- De parkinrichting rondom het landhuis heeft een historische waarde en onderstreept het landgoedkarakter. In de tuininrichting wordt in de landschapsstijl gewerkt met oprijlanen, zichtlijnen op het huis en van het huis op de omgeving, water, bospartijen, lanen, etc.
- De erfbeplantingen rondom bebouwing handhaven, zodat zij de diverse bebouwing, opslag en activiteiten op het erf goed landschappelijk inpassen.
- Agrarische erfinrichting aan laten sluiten bij de oorspronkelijke sobere inrichting met verschil tussen een representatieve voorzijde (hagen, bomen) en een landschappelijke achterzijde (bosje, kavelgrensbeplantingen).
- Matig, passend en niet te opvallend gebruik van inrichtingselementen en verharding.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen.



Legenda

Algemeen

 ruimtelijk vormgeven infrastructuur als verschillende oriëntatie-lijnen

 vormgeven 'zachte dorpsrand' bebouwde kom

Landschap

Boslandschap

 behouden en versterken samenhang dicht boslandschap met reliëf en open plekken


 toestaan diverse bouwstijlen, langs Soesterbergsestraat, omvang bewaken

 behouden duinen in het bos

 tegengaan versnippering bos

 behouden heidevelden in het bos

 landschappelijk inpassen recreatiegebieden

 behouden en versterken lanen in het bos

Bebouwing

12 Duin-, heide- en bos-landschap

Ontstaan

De Utrechtse Heuvelrug dankt haar reliëf aan de stuwwal die in het Pleistoceen ontstaan is. Het hoogteverschil loopt op tot ruim 50m +NAP ten zuiden van de vlasakkers. In de middeleeuwen lagen op de stuwwal heidevelden, waar de schapen graasden. In de 19^e eeuw zijn de heidevelden beplant met naaldbomen voor de productie van mijnhout. Geleidelijk vindt een omvorming plaats naar loofhout. In de 20^e eeuw zijn in het gebied veel militaire terreinen ontstaan, heeft de recreatie zich in het gebied ontwikkeld en is de bebouwing toegenomen langs de Soesterbergsestraat.

Landschap en bebouwing

Het landschap wordt gekenmerkt door een afwisseling van actieve stuifzanden (Lange en Korte duinen), heideveldjes en min of meer natuurlijke bossen. De bossen hebben een hoge cultuurhistorische waarde (prov). Het bosgebied tussen Soest en de spoorlijn met de Lange en Korte Duinen is archeologisch van zeer hoge waarde, hier komen sporen voor uit de steen- en bronstijd. Landgoed de Paltz en de omgeving van het pompstation hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarde en zijn beschermd dorpsgezicht.

De bebouwing ligt met tussenruimten langs de Soesterbergsestraat. Hierdoor blijft het bos een verbindende factor vormen. De bebouwing varieert in functie van enkele villa's, een oud en nieuw gebouw van de waterleidingmaatschappij, een groot hotelcomplex en een restaurant en kiosk. Elk gebouw kent een eigen bouwstijl, waarbij de villa's en landhuizen zich manifesteren als eigen ontwerpen.

In het bos liggen diverse recreatieve voorzieningen zoals een dagrecreatieterrein, picknickplaatsen, wandel- en fietspaden, een restaurant en verblijfsrecreatie terreinen.

Midden in het bosgebied ligt de kleine kern Soestduinen. Langs de Soesterbergsestraat ligt uiteenlopende bebouwing.

De militaire terreinen kenmerken zich door de afsluiting met hekken en de Vlasakkers door een groot intern circuit van verharde wegen. Deze lenen zich voor bijzondere vormen van recreatie, zoals fietsen en skeeleren. Zij zijn beperkt opengesteld. Het militaire vliegveld zal in de toekomst een andere bestemming krijgen en is daarom uitgesloten van het beeldkwaliteitplan.

De zandgroeve ten noorden van het vliegveld getuigt van de delfstofwinning in dit gebied.

Het gebied wordt doorsneden door de Soesterbergsestraat en twee spoorlijnen, welke zowel een barrière als een oriëntatielijn in het gebied vormen.

Ontwikkelingen beeldkwaliteit

- Bij te grootschalige uitbreiding van bebouwing wordt de samenhangende bosstructuur aangetast,
- De recreatieve druk op het bosgebied is groot en beïnvloedt de kwaliteit van parkeerplaatsen, wandelpaden, recreatieruimten en de beplanting zelf in het bos onder druk.



Het bos vormt het verbindende décor voor diverse vormen van bebouwing



Reliëfrijk boslandschap



Veel afgesloten militaire terreinen

Visie beeldkwaliteiten Bos-, duin-, en heidegebied

Landschap

Het bos-, duin- en heidelandschap heeft een sterke en aantrekkelijke beeldkwaliteit, die voortkomt uit de landschappelijke ligging en natuurlijke ontwikkeling van dit gebied. Dit bosgebied vormt een sterk contrast met het stedelijk gebied en het open Eemgebied en is daarom zeer waardevol en kenmerkend.

- Er dient voor gewaakt te worden dat de samenhangende structuur die het bos vormt, niet verloren gaat door andere ontwikkelingen.
- Wellicht ontstaan er op termijn kansen de militaire terreinen open te stellen en te ontdoen van afschermdende hekwerken.

Openbare ruimte

De Soesterbergsestraat en in het verlengde daarvan de Van Weerden Poelmanweg vormt een belangrijke hoofdroute door het bosgebied en deelt daardoor het bos tevens op in delen. Langs deze weg ontmoeten culturele ingrepen de natuurlijke omgeving. Daar waar de bosrand van de weg wijkt wordt de weg geaccentueerd met boombeplanting en hagen. De weg heeft een fraai bochtig verloop en overwint een behoorlijk hoogteverschil. De beleving van de weg zelf is daardoor bijzonder.

- Voorkomen van te veel stedelijke ontwikkelingen langs deze weg, waardoor de weg met haar bebouwing niet meer als onderdeel van het boslandschap zal worden gezien.

In het bos ligt een stelsel van (half)verharde fietspaden en onverharde wandelpaden. Deze paden worden nabij de stedelijke randen intensief gebruikt door recreanten.

- Het padenstelsel van tijd tot tijd (bijvoorbeeld na het gereedkomen van een nieuwe woonwijk in de omgeving of het openstellen van een nieuw stuk natuurterrein) beschouwen op haar kwaliteit.
- Ook van tijd tot tijd bezien of het stelsel voorziet in de gewenste behoefte aan recreatieve uitloopmogelijkheden en verbindingen in combinatie met de natuurdoelstellingen.

In het bos zijn meerdere plekken ingericht ten behoeve van dagrecreatie. Voorzieningen bestaan bijvoorbeeld uit informatiepanelen, paaltjes, banken, picknicktafels en parkeerplaatsen.

- Trachten de natuurlijke omstandigheden in het bos op zo min mogelijk plaatsen te verstoren met inrichtingsmaatregelen.
- Per plek kiezen voor een eigen stijl van inrichtingselementen die zich voegen in de natuurlijke omgeving, bij voorkeur van natuurlijke materialen. In de materiaalkeuze zullen echter ook de duurzaamheid en het beheer een rol spelen.



Nieuwe woonbebouwing in eigen stijl erg dicht op de weg



Een bijzonder punt in de beleving mag een eigen bouwstijl hebben



Door de grote bouwmassa is de samenhang van het bos verbroken



Bebouwing zonder eigen karakter nodigt uit tot graffiti



Waterschapsgebouw met eigen bouwstijl



Verblijfsrecreatie ligt vaak verscholen in het groen

Bebouwing Bos-, duin- en heidegebied, visie en toetsingscriteria

De bebouwing is zeer divers van aard en ligt met tussenruimten langs de Soesterbergsestraat en de Van Weerden Poelmanweg. Het bos is de verbindende factor, die de gebouwen van een eenduidig decor voorziet. De bebouwing varieert in functie van enkele villa's, een oud en nieuw gebouw van de waterleidingmaatschappij, een grootschalig hotelcomplex en een restaurant en kiosk

Bebouwing

De beeldvisie is gericht op het handhaven van het bos als decor van de bebouwing.
Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- De bebouwing is gericht op de weg.

Vorm/maatvoering:

- Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing.
- Bebouwing in één of twee bouwlagen met kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Detailering:

- Kwaliteit van het gebied is dat elk gebouw een eigen bouwstijl kent, waarbij de villa's en landhuizen zich manifesteren als eigen ontwerpen.
- Eigentijdse architectuur is gezien de solitaire ligging ook een mogelijkheid.
- Per woning kunnen de stijlkenmerken van bebouwing en tuininrichting sterk

verschillen. Ook eigentijdse vormgeving is mogelijk.

Materiaal/kleur

- Uitgaan van samenhang in het ontwerp en materiaalgebruik tussen hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichtingselementen zoals poorten en muurtjes.

Recreatieve bebouwing

In het bosgebied liggen verspreid enkele terreinen voor de verblijfsrecreatie. Zij worden gekarakteriseerd door een compacte groepering van recreatiewoningen of caravans. Zij zijn vaak in het bos geïntegreerd en soms omsloten door een beplanting. De visuele uitstraling van deze terreinen op de omgeving dient beperkt te blijven.

De beeldvisie voor de recreatieve bebouwing is gericht op het respecteren van de natuurlijke omgeving.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- De bebouwing staat los van elkaar, met relatief grote onderlinge tussenafstanden.

Vorm / maatvoering:

- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm
- In geval van een complex behoren alle gebouwen tot hetzelfde type.

Detailering:

- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij het karakter van de omgeving.

Materiaal / kleur:

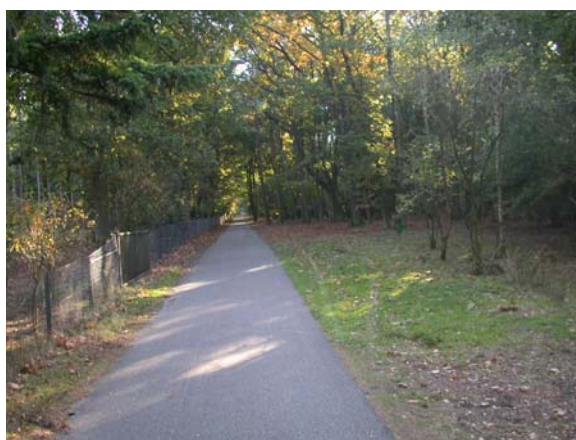
- Er wordt gebouwd in overeenstemming met een natuurlijke omgeving.
- Het kleurgebruik is terughoudend ten opzichte van de omgeving.

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

- Opvallende hekken en schuttingen worden vermeden.
- Gebiedseigen beplanting toepassen.
- Erfverharding wordt beperkt.
- Indien gewenst een afschermdende beplanting aanbrengen van beplanting of materiaal met een natuurlijke uitstraling.



Versterken lanenstructuren in het bos



Onopvallende inrichtingselementen toepassen in het bos

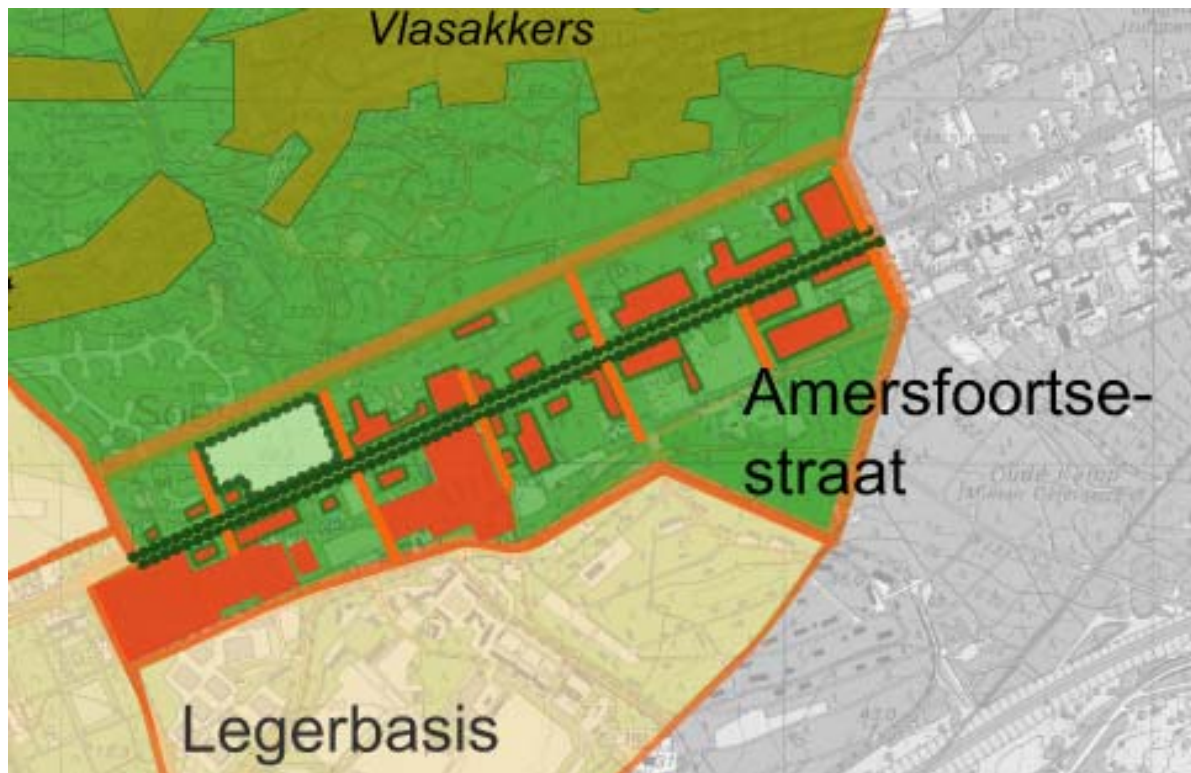


Woonhuizen omgeven door bos

Erfbeplanting Bosgebied

De erfinrichting van de bebouwing langs de Soesterbergsestraat heeft in het algemeen een rustig en landschappelijk karakter.

- De erven dienen als onderdeel van het bosgebied te worden beschouwd. Dus geen overdaad aan verlichting, hekwerken, borden, masten, verharding, etc.
- Bestaand bos behouden en beplanting laten aansluiten op de zandige ondergrond en het bos en schaduw karakter.
- Een samenhang tussen de stijl van de bebouwing en de stijl van de inrichtingselementen op het erf vergroot de beeldkwaliteit.
- Matig, passend en niet te opvallend gebruik van inrichtingselementen en verharding.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen.



Legenda

Algemeen



ruimtelijk vormgeven
infrastructuur als
verschillende oriënta-
tie-lijnen



vormgeven
'zachte dorpsrand'
bebouwde kom

Landschap

Amersfoortsestraat



behouden en versterken
samenhangende
groenstructuur van weg-
beplanting en bos

Bebouwing



behouden sterk ritme en
oriëntatie bebouwing,
tegeaan te groot-
schalige bebouwing

13 Amersfoortsestraat

Ontstaan

De Amersfoortsestraat is in vlakken uitgegeven van 100 bij 50 roeden. De eigenaar was verantwoordelijk voor de inrichting van het vak en de aanleg van de weg. Hierdoor is een opvallende verkaveling ontstaan. De oorspronkelijke blokverkaveling is van hoge cultuurhistorische waarde (prov).

Landschap en bebouwing

De blokverkaveling is in de huidige situatie voor de kenner te herkennen in het ritme waarin de bebouwing zich afwisselt in het bos. De Amersfoortsestraat vormt een belangrijke verbinding tussen Amersfoort, Soesterberg en Utrecht en heeft vooral een doorgangskarakter. De weg ontsluit een aansluiting van particuliere terreinen. Andere wegen zijn er eigenlijk niet. De weg wordt begeleid door oude en jonge eikenbomen en heeft vrijliggende fietspaden.

Langs de Amersfoortsestraat lagen in beginsel grote villa's en landhuizen op een ruime kavel in het bos. De bebouwing heeft zich uitgebreid tot een divers scala aan maatschappelijke instellingen, bedrijven, horecavoorzieningen en kantoren.



Het bos, de fraaie beplanting en de te versterken dwarslanen vormen het bindend element voor de diverse bebouwing



Duidelijk wegbeeld Amersfoortsestraat

Visie beeldkwaliteiten Amersfoortsestraat

Landschapsvisie

Door de fraaie eikenbeplanting, de voornamelijk landhuizen en de omgeving van het bos heeft het gebied van de Amersfoortsestraat een uitstraling die doet denken aan de vroegere grandeur van een dergelijk gebied. De vele verschillende stedelijke invloeden verstoren echter ook dit beeld en maken de zone moeilijk afleesbaar. Daarbij komt dat het gebied voor de passant of het publiek slechts vanuit de voorzijde, de Amersfoortsestraat ééndimensionaal beleefd wordt. Het gebied is verder niet toegankelijk.

- Alhoewel de blokverkaveling niet precies herkenbaar is kan het ritme van bebouwing en bebossing wat hierdoor is ontstaan in de toekomst wel als leidraad worden gehanteerd.
- De samenhangende structuur die het bos vormt behouden. Een sterk ruimtelijk ordeningsbeleid is hiervoor noodzakelijk.
- Wellicht ontstaan er op termijn kansen de militaire terreinen open te stellen en het gebied meer te verbinden met haar omgeving.

Openbare ruimte

Het profiel van de Amersfoortsestraat vormt met haar bermen en boombeplanting een krachtige lijn, die de vele aanliggende functies ontsluit en visueel verbindt.

- Het is belangrijk dat in de boombeplanting geen grote onderbrekingen vallen.

De randen van de blokverkaveling zijn nog vaak als terug te vinden in een laan of pad. Gezien de aansluiting van particuliere eigendommen is het niet eenvoudig deze randen als gehele structuur herkenbaar te maken.

- Wellicht is het wel mogelijk enkele randen als een duidelijke open ruimte, pad of laan vorm te geven. Hiervoor is een meer gedetailleerde studie en inzicht in eigendomsverhoudingen noodzakelijk.
- Aantakend hierop zou ook onderzocht kunnen worden of een openbaar padenstelsel, welke in verbinding staat met het bosgebied in deze zone haalbaar is.



Diverse bedrijvigheid met oriëntatie op de weg



Kantoren onderbreken de groenstructuur



Woonhuizen met behoorlijke volumes en ruime erven, ieder in eigen stijl

Bebouwing Amersfoortsestraat, visie en toetsingscriteria

De bebouwing bestaat uit woonhuizen in uiteenlopende stijlen, bedrijven, een kazernecomplex, restaurants, een sauna en recreatieve bebouwing.

De gebouwen zijn overwegend in klassieke bouwstijlen gebouwd en onderscheiden zich van elkaar door een eigen ontwerp en detaillering. Zij dragen daardoor bij aan een bijzondere beeldkwaliteit van deze zone.

Bebouwing

Alle bebouwing ligt in de context van de oorspronkelijke orthogonale terreinindeling met de Amersfoortseweg als bindend element en het bos als kader. Dat is aanleiding om voor **alle** bebouwing eensluidende criteria te formuleren.

Welstandsregime: bijzonder welstandsniveau (2)

Plaatsing:

- Alle gebouwen bewaren een ruime afstand tot de weg en de perceelsgrenzen. Als minimale breedte van het bos ter plekke van de oude blokgrens wordt 10 m aangehouden.
- De hoofdgebouwen zijn met hun voorkant naar de weg gericht.
- Verder van de weg af kan ook voor een interne groepering rond een eigen erf of plein gekozen worden.

Vorm / maatvoering:

- Nieuwe bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden tot de oorspronkelijke bebouwing.

- Bebouwing in één of twee bouwlagen met kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- In geval van een recreatief complex hebben alle gebouwen dezelfde hoofdvorm.

Detaillering:

- Eigentijdse ontwerpen kunnen in de reeks van bebouwing aan de Amersfoortsestraat een aanvulling vormen.
- Het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden. Zo mogelijk een beeldtaal ontwikkelen die past bij het karakter van de omgeving.
- De samenhang in de bouwstijl per perceel is ook doorgezet in de schuur, de oprit, de poort en de verlichting en dient voor de toekomst als uitgangspunt bij veranderingen.

Materiaal/kleur:

- Er wordt gebouwd in natuurlijke materialen;
- Het kleurgebruik is terughoudend ten opzichte van de omgeving.



Reclame-uitingen



Divers stijlgebruik bij de inrichtingselementen



Bij erfinrichting bestaande bomen handhaven

Erfbeplanting en -inrichting Amersfoortsestraat

De erven zijn vaak royaal van opzet en hebben overwegend een rustige inrichting die zich voegt in het boslandschap en past op de zandgrond. Ook dit principe is voor de toekomst uitgangspunt.

De bedrijven manifesteren zich langs de weg met diverse reclame-uitingen in de vorm van borden, hekwerken, hun producten (stenen, auto's, etc.), vlaggen, onderscheidende kleuren, etc.

Gezien de belangrijke doorgangsfunctie van de weg en de zich minder manifesterende verblijfsfunctie kunnen de inrichtingselementen als onderdeel van de weg worden beschouwd. Indien een toename van de verblijfsfunctie wenselijk is dienen voor de diverse reclame-uitingen nadere richtlijnen te worden geformuleerd. Ze hebben uitsluitend betrekking op de activiteit die op het betreffende perceel uitgeoefend wordt.

Plaatsing:

- reclame-uitingen vormen een intergraal onderdeel van de entreepartij van het perceel.
- de reclame-uiting wordt geplaatst binnen een afstand van 5m van de toegang tot het perceel.

Vorm / maatvoering:

- reclame-uitingen zijn beperkt van afmetingen: niet langer dan 2m en niet hoger dan 0,4m.

Detailering:

- het gebruik van overbodige ornamenten wordt vermeden.

Materiaal / kleur:

- schreeuwerige kleuren, lichtbakken, neon- en spotverlichting zijn niet toegestaan.
- Bestaand bos behouden en nieuwe beplanting laten aansluiten op de zandige ondergrond en het bos en schaduw karakter.
- Matig, passend en niet te opvallend gebruik van inrichtingselementen en verharding.
- Hoofdzakelijk inheemse streekeigen beplanting toepassen, dus geen coniferen.



Militaire terreinen komen veelvuldig voor in de gemeente Soest



De militaire terreinen kennen vele soorten bebouwing

14 Militaire terreinen

De militaire terreinen vallen feitelijk niet onder het plangebied, maar nemen wel een groot deel in van het buitengebied van Soest. Ze bezitten een bijzondere afwisseling in besloten en open ruimten, en zijn geheel of gedeeltelijk afgesloten voor publiek. De oefenterreinen hebben vaak bijzondere natuurwaarden. Het vliegveld kenmerkt zich door de grote open ruimten en de lange zichtlijnen. Op de kazernes komt diverse bebouwing voor.

Toetsing

De militaire terreinen vallen onder het reguliere welstandsniveau (3). De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze gebieden. Er heeft daarom geen gebiedsgerichte uitwerking van de criteria plaats gevonden.

Functieverandering

Bij eventuele functieveranderingen van de militaire terreinen in de toekomst bieden deze terreinen meerdere potenties.

De oefenterreinen de Vlasakkers en de Stompert zouden bij een verdere openstelling interessante schakels kunnen vormen in de recreatieve ontsluiting van de Utrechtse Heuvelrug en de koppeling van meerdere gebieden met elkaar (bijvoorbeeld in de vorm van een regionaal landschapspark). Ook kunnen zij een belangrijke schakel vormen in de ecologische verbindingen op de Heuvelrug.

Het vliegveld Soesterberg heeft een heel eigen beeldkwaliteit welke bij functieverandering nader onderzocht zou moeten worden op de gewenste interne kwaliteiten en relaties met de omgeving.