

Bijlage a: Ruimtelijke analyse buitengebied

In een samenwerking tussen de gemeenten Baarn, De Bilt en Eemnes is een analyse van het buitengebied tot stand gebracht. Dat is gebeurd vanuit de wens om het welstandsbeleid in het buitengebied op elkaar af te stemmen. Hiertoe zijn de richtingen geduid voor de gebiedsgerichte criteria en voor de objectgerichte criteria.

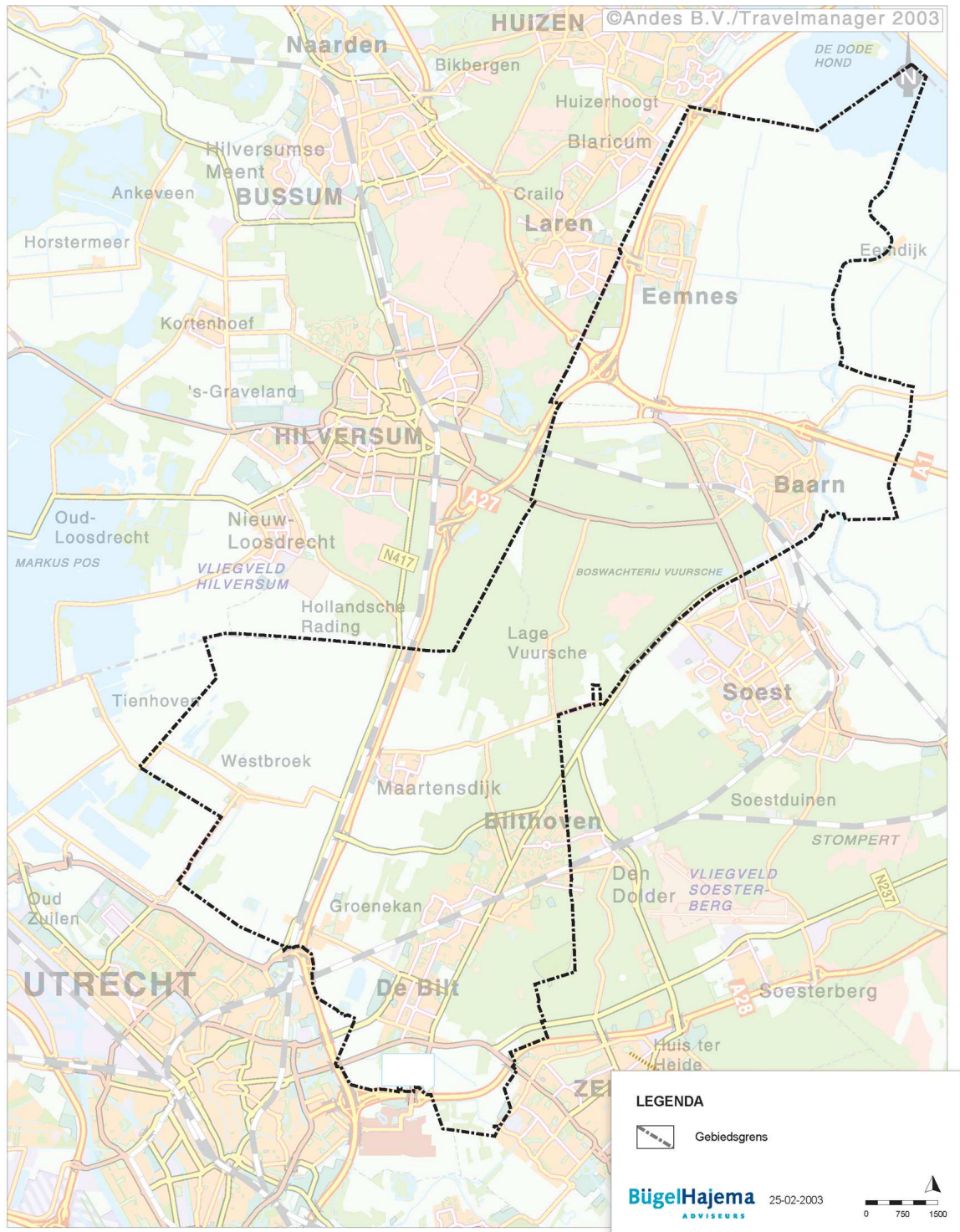
1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Op de kaart 'Gebiedsgrens' is het plangebied afgebeeld. Dit omvat het gehele buitengebied van de gemeenten Eemnes, Baarn en De Bilt, waarvan in deze paragraaf de ontwikkelingsgeschiedenis beknopt aan de orde komt. Het plangebied omvat delen van de Eemvallei, de Utrechtse heuvelrug, het Kromme Rijngebied en het westelijke Veenweidegebied. In bijlage B is een overzicht gegeven van de literatuur die bij deze analyse is gebruikt.

De Eemvallei in het noorden is, evenals de Utrechtse Heuvelrug centraal in het plangebied, in de Saale-ijstijd ontstaan. De afwatering van de vallei verliep moeizaam waardoor een veengebied ontstond. Doordat het veen soms werd overspoeld door de zee zijn er steeds dunne lagen klei afgezet op het veen. Het gebied is verkaveld in smalle, langgerekte oost-westgerichte percelen (slagenlandschap) haaks op de Eem. Dit karakteristieke landschap is sinds de ontginningen in de Middeleeuwen nagenoeg onaangetast gebleven. Er heeft in de tussentijd wel een schaalvergroting in de agrarische sector plaats gehad, maar het landschap is daarbij niet wezenlijk veranderd; het wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid. Dat geldt ook voor het zuidwestelijke deel van het plangebied. Dat betreft het veenontginningsgebied ten noorden van Utrecht, waarvan de uit de twaalfde tot zestiende eeuw daterende structuur nog steeds maatgevend is. Dit gebied omvat dijken, weteringen en lange kavels haaks op de Vecht. De noordgrens wordt bepaald door de Hollandsche Rading c.q. Graaf Floris V weg, een van de weinige grenzen die de afgelopen eeuwen niet is gewijzigd en een duidelijke scheiding markeert tussen open en besloten.

Een belangrijk element in dit gebied is de ligging van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In tijden van vijandelijke dreiging kon door het openen van sluizen het gebied onder water worden gezet. Alleen van nature hoger gelegen delen als de stroomruggen van rivieren en kunstmatige verhogingen in het landschap als dijken, wegen en kaden lagen in het inundatiegebied boven het waterpeil. Om deze zichtbare plaatsen onbereikbaar te maken voor de vijand zijn er op strategische punten forten geplaatst. Van deze forten liggen Fort Ruigenhoek en Fort Voordorp binnen het plangebied. Ook zijn de werken van Griffenstein een markant gegeven in het landschap. Daarnaast verklaart dit de aanwezigheid van houten huizen in het schootsveld.

De dijk aan de oostzijde van de Eem maakt deel uit van die andere verdedigingslinie: de Grebbelinie. Dat betreft de verdedigingslinie tussen de Nederrijn en het Eemmeer, waarbij sluizen bij Spakenburg en Rhenen zorgden voor de inlaat van het inundatiewater.



Het centrale deel van het plangebied wordt gevormd door een uitloper van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied bestaat uit Pleistocene zandgronden, veen en zeeklei. Deze variatie in de bodemsamenstelling leidt tot een gevarieerd landschap. Op de zandgronden bevindt zich voornamelijk naaldbos, terwijl het veen en de klei voor openheid in het landschap zorgen. De zandgronden zijn niet altijd begroeid geweest. De woeste gronden bleven open door beweiding, houtwinning en afplagging. Vanaf de achttiende eeuw is het oppervlak bos echter toegenomen. Dat hield in belangrijke mate verband met de realisering van landgoederen en buitenplaatsen, op de grens van hoog en laag. De bijbehorende tuinen en parken werden aangelegd in de Engelse landschapsstijl waarin het natuurlijke (landschap) voorop staat, met veelal loofbos. Daarmee zorgen deze landgoederen en buitenplaatsen voor variatie in het landschap. Dat is ook het geval aan de zuidzijde van het plangebied. Hier bevindt zich de kop van de Stichtse Lustwarande, een gordel van buitenplaatsen tussen Utrecht en Rhenen op de grens tussen Utrechtse Heuvelrug en Kromme Rijngebied, langs de oude weg van Utrecht naar Arnhem. De buitenplaatsen en landgoederen zijn zeer beeldbepalend in dit gebied. Aan de zuidkant gaat de Utrechtse Heuvelrug geleidelijk over in het Kromme Rijngebied, een stroomgebied met oeverwallen en komgronden. Hierdoor is er op kleine schaal een grote variatie in bodemgesteldheid, zand op de oeverwallen en klei in de komgronden. In deze komgronden heeft later door de natte omstandigheden veenvorming plaatsgevonden.

In het plangebied zijn enkele grote kernen (Eemnes, Baarn, De Bilt/Bilthoven en Maartensdijk), kleine kernen (Eembrugge en Lage Vuursche) en kernen/bebouwingslinten (Wakkerendijk/Meentweg, Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek) tot stand gekomen. Deze komen, zoals eerder opgemerkt, in een latere fase van deze welstandsnota aan de orde. Voor wat betreft de begrenzingen is aansluiting gezocht bij de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

2. Ruimtelijke hoofdstructuur

Lijnen en vlakken

Het plangebied kenmerkt zich door verschillende lijnen, van historische aard, infrastructuur en water. Deze zijn van belang voor de structuur en de oriëntatie van het gebied en overschrijden veelal de gemeentegrenzen. Zij vormen daarom aanleiding voor een onderlinge afstemming ten aanzien van het te voeren welstandsbeleid.

Daarnaast zijn vlakken te onderscheiden, met grote verschillen tussen open en besloten landschappen en contrasten in bebouwingsdichtheid. Ook deze strekken zich uit over de gemeentegrenzen heen. Zo loopt de Utrechtse Heuvelrug dwars door het plangebied en zet de openheid van de polders zich voort richting Bunschoten en de Loosdrechtse plassen.

Historische structuurlijnen

Het plangebied kent een rijke cultuurhistorie, die op verschillende manieren in het landschap zichtbaar is en een weerslag heeft in de bebouwing. In onderstaande paragraaf komen belangrijke cultuurhistorische elementen op het schaalniveau van het gebied puntsgewijs aan de orde. Op de afbeelding 'Lijnen in het landschap' zijn deze structuurlijnen afgebeeld.

Historische lintbebouwing bevindt zich op de volgende locaties. Langs de Wakkerendijk/Meentweg in Eemnes betreft het van oudsher enkelvoudige lintbebouwing, aan de 'veilige' binnendijkse westzijde van de dijk. De oudste bebouwing hier dateert uit de veertiende eeuw. De dijk zelf werd in 1939 afgegraven

ter verbreding van de weg. De boerderijen aan de oostzijde dateren van na de 20^e eeuwse ruilverkavelingen.

Dwars door de open polder van Eemnes loopt de Zomerdijk, die aan de noordzijde overgaat in de Meentdijk. Langs deze dijken herinnert een serie waaien, ronde plasjes, aan de vele dijkdoorbraken van de Zuiderzee. Aan de overzijde van de Eem ligt nog een deel van de Eemdijk in het plangebied, met daarachter de Grebbelinie die in de tweede helft van de 18^e eeuw werd aangelegd. Deze is in het landschap van de gemeente Baarn echter niet meer terug te vinden.

In de polder van Maartensdijk strekken de kenmerkende boerderijenlinten van Maartensdijk, Achttienhoven-Westbroek, Achterwetering, Nieuwe Wetering, Groenekan en de Voordorpse Dijk zich uit.

Belangrijke indelingslijnen zijn de Goyergracht, ten westen van Eemnes en de Hollandsche Rading (Graaf Floris V weg). Zij vormen nog steeds de provinciegrens met Noord-Holland. De laatste scheidt ook de Loosdrechtse turfontginningen van het Oostvechtse veenontginningenlandschap.

In het ontworpen landschap van de landgoederen en buitenplaatsen op de Heuvelrug versterken diverse zichtlijnen de samenhang in het landschap. Met name kerktorens, zoals die van de Pauluskerk in Baarn en die van de Pieterskerk in Eemnes spelen hierbij een belangrijke rol. Ook waren dergelijke lijnen een hulpmiddel bij het aanleggen van wegen en staatkundige grenzen, zoals de N417 bij Maartensdijk en de provinciegrens tussen Eemnes en Laren, met een zichtlijn naar de Domtoren in Utrecht.

In het gebied bevonden zich diverse tramlijnen, tussen Utrecht en De Bilt en tussen Zeist en De Bilt. Deze zijn opgeheven maar vormen nog steeds belangrijke verbindingslijnen in het gebied.

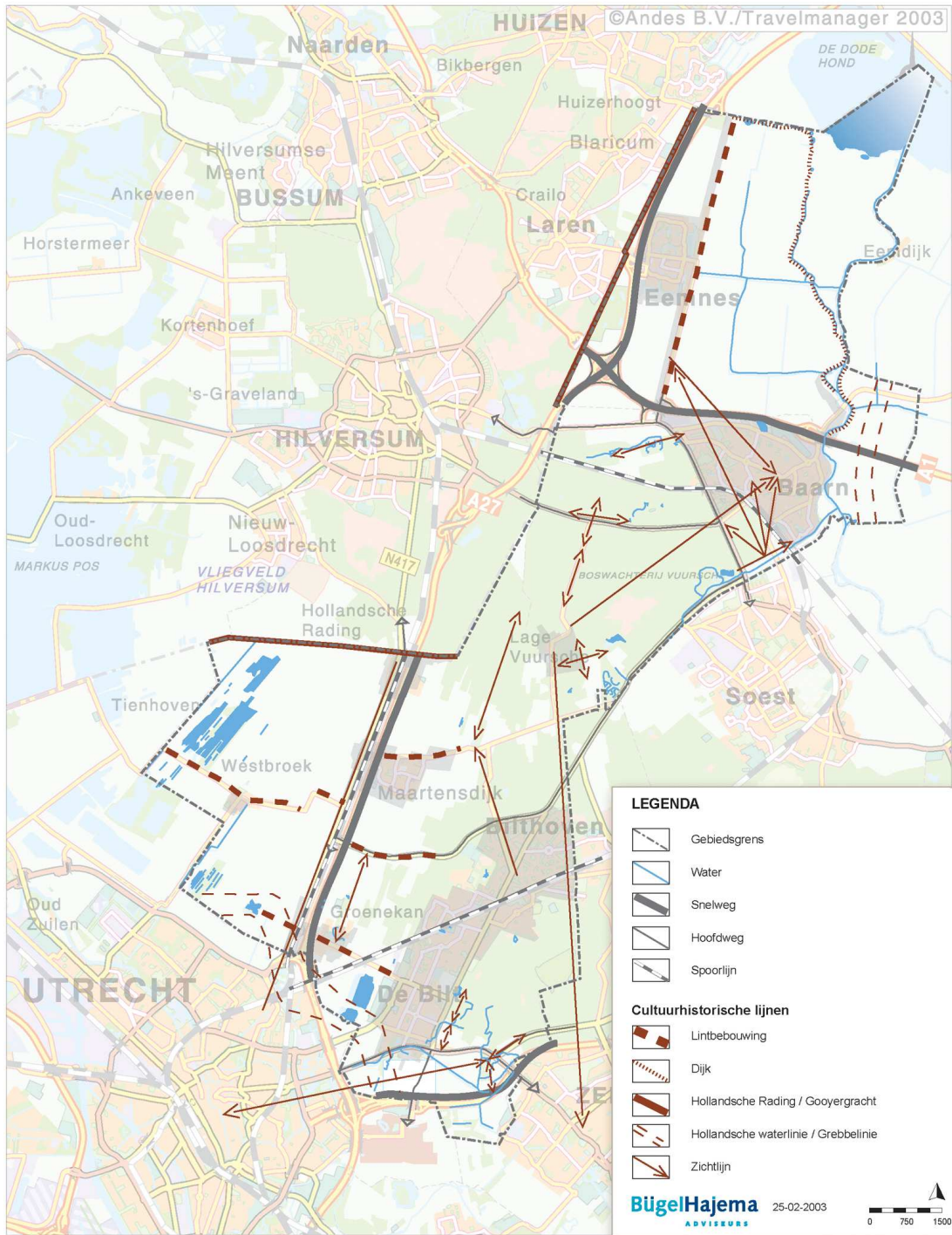
De Nieuwe Hollandse Waterlinie loopt langs de zuidrand van het plangebied. De forten Ruigenhoek en Voordorp zijn hiervan binnen het plangebied nog zichtbaar in het landschap. Vlak over de gebiedsgrens, zuidelijk van Groenekan ligt ook fort Blauwkapel. Deze forten werden aangelegd op de kruispunten van de ontginningslijnen met de zijkaden, zoals aan het einde van de St. Anthoniedijk. De bebouwing in het 'verboden kringen gebied' moest in hout worden uitgevoerd. Ook ligt er bij Griffenstein een oude tankgracht, met wallen, groepsschuilplaatsen en kazematten, op de plaats waar de Waterlinie de historische weg (nu N237) kruist.

Infrastructuur

Er zijn diverse spoorlijnen en snelwegen in het plangebied aanwezig. De A27 loopt in noordzuidrichting langs en door het plangebied. Aan de noordzijde van de Utrechtse Heuvelrug kruist de A1 deze snelweg, bij knooppunt Eemnes. Aan de zuidzijde van de Heuvelrug komt de A28 op de A27 uit, bij knooppunt Rijnsweerd.

Ook liggen er verscheidene provinciale wegen in het plangebied. Zuidelijk van De Bilt bevindt zich de N237-N225, noordelijk van Bilthoven loopt de N234 en tussen Baarn en Hilversum liggen de Hilversumsestraatweg en de N221. Tenslotte ontsluit de N417 Hilversum richting Utrecht.

Naast autowegen doorsnijden drie spoorwegen het plangebied, te weten de lijnen Amsterdam-Amersfoort, Hilversum-Utrecht en Utrecht-Amersfoort. De spoorlijnen hebben een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van de villaparken in Bilthoven en Baarn.



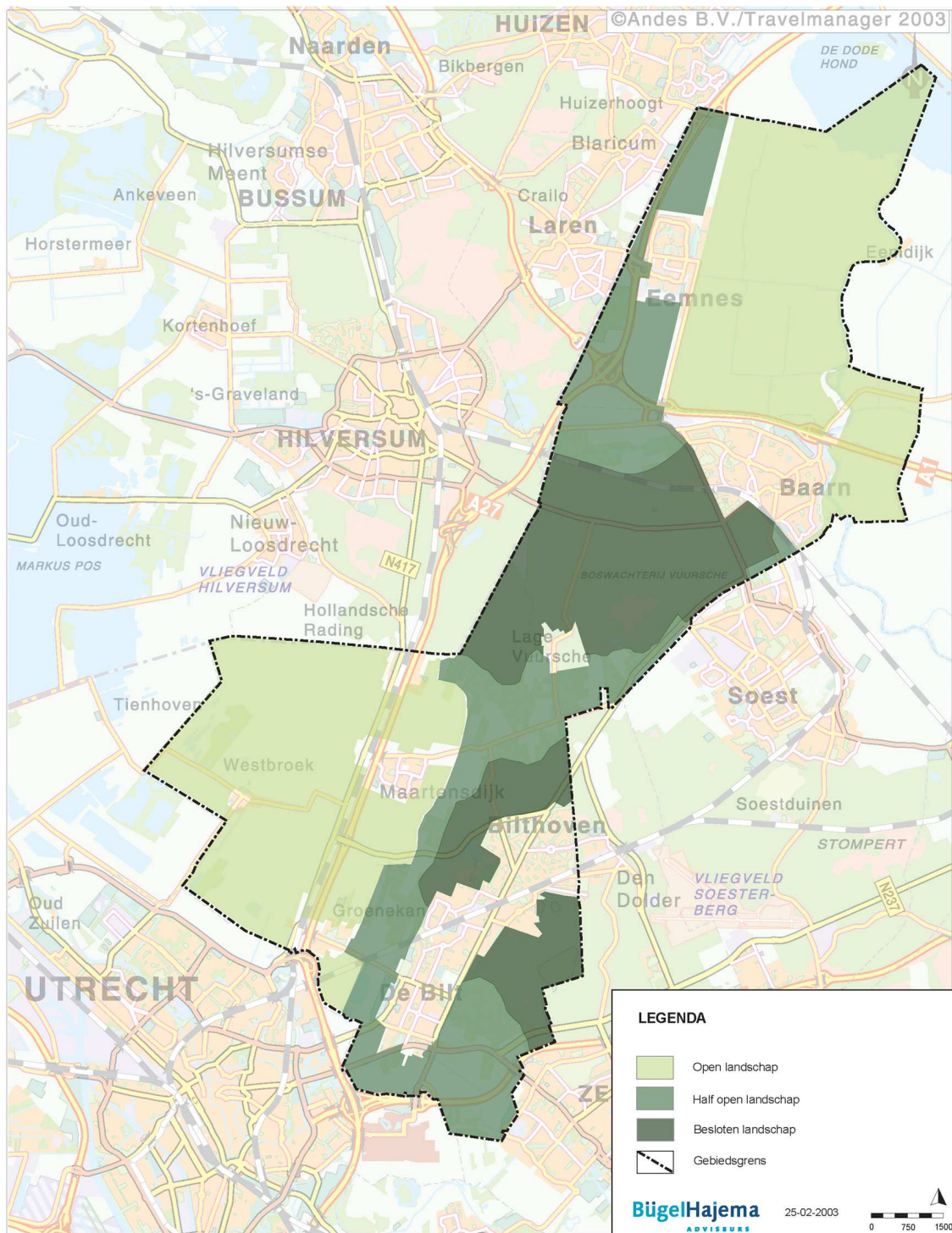
Hoewel zij waar mogelijk gebundeld zijn en met name bij Eemnes langs de randen van de polders gelegd zijn, vormen de infrastructuurlijnen ruimtelijke barrières in het landschap. Met name de A27 en de daarnaast gelegen spoorlijn en N417, die in noord-zuidrichting, gebundeld parallel met het slagenlandschap de polder van Maartensdijk volgen, vormen een fysieke barrière in het open landschap. Visueel vanuit de polder Maartensdijk vormt deze infrabundel echter geen barrière, de Heuvelrug is hier beeldbepalend. Verder naar het noorden doorsnijdt de A27 de oorspronkelijke oost- westgerichte verkaveling bij Eemnes.

Waterstructuur

Voor de waterstructuur in het plangebied zijn twee stroomgebieden bepalend. Deze worden gescheiden door de Utrechtse Heuvelrug, die de richting van de stroomgebieden bepaalt. De Eem stroomt in noordelijke richting langs Baarn richting Eemmeer. De Kromme Rijn en Vecht stromen in westelijke richting aan de zuidzijde langs het plangebied. De Biltse Grift en Zeister Grift maken deel uit van dit tweede watersysteem. Voor zowel de Eem als de Vecht geldt, dat loodrecht hierop het slagenlandschap van de polders is aangelegd. Deze fijnmazige slotenstructuur is met name in de polder van Maartensdijk zeer langgerekt. In de polder Westbroek en de polder Huis te Hart zijn door veenafgravingen plassen ontstaan.

In de Eemnesser polder onderbreken enkele weteringen en wegen de langgerekte structuur, waardoor een meer orthogonaal patroon is ontstaan. Daarnaast bevinden zich langs de Zomerdijk en de Meentdijk waaien in het polderlandschap.

De Utrechtse Heuvelrug vormt de scheiding tussen de beide stroomgebieden. Dit gebied is op enkele waterpartijen bij buitenplaatsen na droog van karakter. Deze waterpartijen dienen als opvangbasis voor water uit het gebied.



3. Beboste Heuvelrug

Het dichtbeboste landschap van de Utrechtse Heuvelrug doorsnijdt in noord-zuidrichting het plangebied, halverwege onderbroken door een band met een meer halfopen karakter. Het grootste aaneengesloten bosgebied ligt aan de noordzijde hiervan. Deze bossen zijn eerst nat van karakter. Meer naar het noorden toe zijn zij hoger gelegen en daardoor droger. Het hoogste punt ligt bij Wolfsdrevik, Hooge Vuursche op 20 meter hoogte. Deze bossen worden plaatselijk onderbroken door heideveldjes, waarbij De Stulp een grootschaliger heidegebied vormt met hoogveen.

De weinige bebouwing in het bos is verspreid en solitair van karakter. Het betreft landgoederen en buitenplaatsen, instellingen, recreatieve bebouwing, incidentele woonbebouwing en bebouwing met een nutsfunctie.

Vanaf de 17^e eeuw zijn vele landgoederen en buitenplaatsen in de bossen van Baarn en De Bilt gesticht. Drakensteyn, de oudste in deze omgeving, is in 1640 aangelegd. Paleis Soestdijk, dat in 1674 werd aangelegd als stadhouderslijk jachtslot werd gevolgd door buitenplaatsen van Amsterdamse regenten als De Hooge Vuursche en De Eult, dat in de achttiende eeuw uitgroeide tot het Baarnsche Bos. Ook werd er in het bos gebouwd ten behoeve van religieuze instellingen. Een voorbeeld hiervan is bij De Lage Vuursche Sint Elizabeth, een (voormalig) rusthuis voor zusters uit Amersfoort.

Het bos functioneert deels als recreatiegebied, met name rondom het aantrekkelijke De Lage Vuursche en de Biltse Duinen. Recreatieve voorzieningen betreffen bungalowpark 'Lage Vuursche', kampeerterrinen, dagrecreatie-terreinen en een vakantiecentrum. Tevens bevinden zich verspreid over de bossen diverse sportvoorzieningen. Zo bevinden zich golfterreinen in de noordelijke en zuidoostelijke punt van de gemeente De Bilt. Nabij De Hooge Vuursche is een markant bosbad aanwezig, alsmede een tenniscomplex en een schietbaan. Waar de Hilversumsestraatweg de provinciegrens passeert ligt Groot Kievitsdal, een recreatie- en horecagelegenheid met bowlingbanen.

Het ziekenhuiscomplex Berg en Bosch is de meest omvangrijke instelling in het bosgebied. Het betreft een bijzonder fraai opgezet en vormgegeven complex in de traditie van de Delftse School.

Van de bebouwing met een nutsfunctie is het pompstation in De Bilt een voorbeeld.

Burgerwoningen bevinden zich met name langs de Hilversumsestraatweg, rondom Kasteel De Hoge Vuursche en in het Maartensdijksche Bosch, oostelijk van Hollandsche Rading.

4. Halfopen overgangen

Door het plangebied heen komen verschillende typen halfopen landschap voor. Zo bevindt zich halfopen landschap in het zuidelijke deel van De Bilt in het invloedsgebied van de Kromme Rijn. Landgoederen en buitenplaatsen, zoals Sandwijck, Vollenhove en Oostbroek verkleinen met hun aanplant van parkbos de openheid van het gebied.

Meestal gaat het echter om overgangen van de Heuvelrug naar het open landschap. Zo is door de aanleg van buitenplaatsen als Eyckenstein, Rustenhove en Beukenburg ten zuiden en oosten van Maartensdijk een coulissenlandschap ontstaan, waar zich eerst een open veenontginning bevond met een harde overgang naar het bos. Tussen de lintbebouwing van Maartensdijk, Achterwetering en Groenekan vormen enkele buitenplaatsen een uitloper van de Stichtse Lustwarande. Ook strekt dit landschap zich uit tussen Bilthoven en Lage Vuursche, dwars over de Heuvelrug tot aan Soest. Hier is de

grond veenachtiger van karakter en ligt het maaiveld lager, waardoor de grond meer geschikt was voor agrarisch gebruik dan voor bosaanplant. In deze zone van enkele kilometers breed liggen landgoederen als Roverestein, Prins Hendrikoord en Pijnenburg. De paleistuinen bij het verder naar het noorden gelegen Paleis Soestdijk hebben een nat karakter, dat zichtbaar is in de grote vijverpartijen. Deze vijverpartijen dienen als opslag voor het water uit de omgeving. Hoewel de landschappelijke aanleg van de paleistuinen ook openheid met zich meebrengt, is hier geen sprake van een geleidelijke overgang. De grens tussen het beboste landschap van het Baamsche Bos en het Koningin Emmapark enerzijds en de relatieve openheid bij de kern Soestdijk anderzijds is hier scherp te noemen.

Tenslotte gaat de Heuvelrug westelijk van Baarn over in een halfopen overgangsgebied tot aan Huizen. De zuidzijde van deze zone is vooral door de landgoederenopzet van kasteel Groeneveld en voorheen Drakenburgh bepaald. Dat betreft een gevarieerde landschappelijke structuur, met openheid en beslotenheid. Dit gebied gaat over in de Noord- en Zuidpolder te Veen ten westen van de Wakkerendijk/Meentweg. Door de aanwezigheid van het Valse Bos, bosschages en beplanting op de perceelsgrenzen zijn deze polders relatief kleinschalig. In de zone ten westen van rijksweg A27, die deels verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld, is door de ligging van de geluidswal en bospercelen sprake van een nog grotere mate van beslotenheid.

De overgangsgebieden van bos naar een meer open landschap hebben een grote variatie aan bebouwing. Naast de landgoederen, zoals Kasteel Groeneveld, is verspreide (agrarische) bebouwing te vinden. Ook bevinden zich hier instellingen (Eemeroord en Nieuwenoord) en het conferentieoord Drakenburgh. Opvallende elementen zijn de twee dienstgebouwen van het Bomencentrum, met een uitgesproken moderne vormgeving en materiaalgebruik.

In de zuidwest-oksels van knooppunt Eemnes bevindt zich de horecagelegenheid 'De Witte Bergen'.

In het halfopen landschap ten zuiden van Lage Vuursche bevinden zich naast de reeds genoemde landgoederen kleinere burgerwoningen, deels van voormalige bosarbeiders. Ook bevinden zich hier het bungalowpark 'De Spar' en de tempel van de Rozenkruisers en het conferentieoord Renova.

In de overgang van de polders bij Maartensdijk zijn onder meer het internaat De Hertenkamp, het mobilisatiecomplex en verpleeghuis Beukenburg op het gelijknamige landgoed te vinden. Ook ligt hier een sportcomplex met bebouwing.

Langs het zuiden van De Bilt is het gebied te karakteriseren als kernrandzone. Hier bevindt zich zeer uiteenlopende bebouwing, met een grote diversiteit aan functies. Zo bevinden er zich naast de landgoederen een cluster woonbebouwing, enkele bedrijven, een horecagelegenheid, een tuincentrum en een klooster maar ook volkstuinten en sportvelden met bijbehorende bebouwing. De halfopen overgangen vormen relatief dynamische gebieden, mede als uitloper van de stedelijke gebieden.

5. Open polders

De Zuid- en Noordpolder Te Veld, oostelijk van het historische dijklint (Wakkerendijk/Meentweg), vormen door hun uitgestrektheid tezamen met de Maatpolder een uniek open landschap. Aan de noordzijde komt de polder uit op het Eemmeer met een lage dijk ertussen. Aan de overzijde van het meer, in de gemeente Zeewolde, is een lijnopstelling van hoge windmolens waarneembaar aan de horizon. Ook is op grotere afstand de bebouwing van Almere te zien. Omdat de rijksweg A1 hier op maaiveldniveau ligt, vormt de noordelijke randbebouwing van Baarn de visuele zuidgrens van de open polders. Ook de

jachthaven bij de monding van de Eem, de kernen Eembrugge en Eemdijk en verspreide agrarische bebouwing aan de Geerenweg vormen een visuele (oostelijke) begrenzing van de polder. Aan de overzijde van de Eem wordt de karakteristieke openheid voortgezet in de Bickerspolder en Polder de Haar van Bunschoten, alsmede Polder Zeldert in de gemeente Amersfoort. Aan de overzijde van de Eem hoort een deel van de laatstgenoemde polders bij de gemeente Baarn.

Ten westen van de Utrechtse Heuvelrug bevinden zich de polders van Maartensdijk, waarvan de twaalfde tot zestiende eeuwse structuur nog maatgevend is. Deze polders kenmerken zich door een unieke weidsheid en uitgestrektheid. Dit geldt met name voor de polder Achttienhoven, waar sprake is van uitzonderlijk lange slagen en waar slechts incidenteel bosschages voorkomen. Elders, zoals in polder De Kooi begrenzen de historische bebouwingslinten met veel opgaande (erf-)bepanting het landschap. Daarnaast verkleinen de broekbossen zoals bij het natuurreservaat Polder De Gagel en fort Ruigenhoek de schaal van het landschap. Oostelijk van rijksweg A27, die gebundeld met een historische lijn en de spoorlijn min of meer de oorspronkelijke verkavelingsrichting volgt, is het open landschap minder grootschalig en uitgestrekt.

Aan de noord- en oostzijde grenst de polder direct aan de bossen van de Heuvelrug. Ten zuiden van de polder bevindt zich op enige afstand de noordelijke ring van Utrecht, met parallel daaraan de Gageldijk met lintbebouwing. Daarachter is de aaneengesloten bebouwing van Utrecht te zien, met veel hoogbouw in de wijk Overvecht.

Naar het westen toe strekt de polder zich uit over de gemeentegrens in de richting van de Loosdrechtse Plassen. Hier vormen de polders Westbroek en Huis te Hart met hun afwisselende water- en bosschagelandschap eveneens een visuele begrenzing. Ten slotte loopt er een hoogspanningsleiding door het gebied.

De bebouwing betreft zowel de bebouwingslinten als de meer verspreide bebouwing in het buitengebied. De kernen Eembrugge, Westbroek, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Groenekan komen samen met de andere kernen in hoofdstuk 6 van deze welstandsnota aan de orde.

Het meest in het oog springend in Eemnes zijn de solitaire agrarische bedrijven, die langs de Geerenweg zijn toegevoegd in het kader van de ruilverkaveling. Ook bevindt zich hier het uit 1883 daterende stoomgemaal bij de schutsluis in de Eemnesser Vaart. Aan de Wiggersweg liggen eveneens enkele boerderijen en de jachthaven met een gebouwtje. Een opvallend element in het open landschap van de polder is ten slotte de zendmast van het marine ontvangst station.

De extreme openheid van de polders ten westen van Maartensdijk is plaatselijk onderbroken door lintbebouwing, zoals die van Achttienhoven-Westbroek, Achterwetering, Nieuwe Wetering, Groenekan en de Voordorpse Dijk. Ook de bij deze lintbebouwing aanwezige opgaande erfbeplanting bepaald het ruimtelijke beeld. Incidenteel betreft dit relatief bescheiden buitenplaatsen, zoals Persijn bij Achterwetering en Teterode en De Blauwhoef bij Westbroek. De agrarische sector heeft hier veelal een bescheiden gebouwde omvang. Daarbij neemt het belang van deze sector in deze linten af; in toenemende mate worden boerderijen in gebruik genomen voor een burgerwoning.

Bij recente ruilverkavelingen zijn zes boerderijen toegevoegd aan de Korssesteeg in de polder Achttienhoven, alsmede aan de Kooidijk in de polder de Kooi. Door de thans gangbare grootschalige bedrijfsgebouwen en het ontbreken van opgaande erfbeplanting zijn deze over een grote afstand waarneembaar. Daarnaast zijn incidenteel veldschuren in de polders aanwezig.

Bij voormalig fort Ruigenhoek bevindt zich een gebouw behorend bij een zwembad. Aan de Graaf Floris V weg, nabij Hollandsche Rading liggen tenslotte bungalowpark 'De Egelshoek' en 'Chaletpark Floris V'. Daarnaast zijn er langs de randen van de polders ook burgerwoningen en enkele bedrijven gevestigd.

6. Welstandsbeleid in het buitengebied

Binnen het werkverband van de drie gemeenten (De Bilt, Baarn en Eemnes) is voor het buitengebied een globale indeling gemaakt in de ruimtelijke karakteristieken van het landschap. Daarbij zijn open, half open en besloten landschappen onderscheiden. Deze indeling heeft ook een cultuurhistorische achtergrond, van het ontstaan van het landschap.

De indeling is zinvol als eerste aanzet voor een gedifferentieerde benadering in het kader van de welstandstoetsing. Het verschaft immers de basis voor de invloed van de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken op hun omgeving. Zo zal in het open, agrarische, landschap de bebouwing veelal op (grote) afstand ervaren worden. Dat vereist een andere wijze van toetsen aan redelijke eisen van welstand dan in een bosachtige omgeving waarin de bouwwerken niet, of slechts onder een bepaalde hoek en meestal van redelijk dichtbij zichtbaar zijn. Het half open landschap heeft zijn eigen karakter met de bebouwing en beplanting als toneelspelers en decorstukken tussen de coulissen. Tegen deze achtergrond moeten de welstandscriteria voor het buitengebied begrepen worden als op het landschap geënte handvaten voor beoordeling van een zeer uitgebreid scala aan mogelijke bouwinitiatieven die door hun diversiteit moeilijk exact te benaderen zijn.

De onderstaande indeling (zie ook de welstandskaart) wordt nader verfijnd op gemeentelijk niveau. Zie hiertoe het hoofdstuk 'Gebiedscriteria buitengebied'. In dat hoofdstuk zijn ook andere aspecten, zoals het gemeentelijk (bestemmingsplan-)beleid betrokken bij het nadere onderscheid in deelgebieden.

Besloten landschap

1. Boswachterij De Vuursche;
2. De Ridderoordsche bossen;
3. Houdering (Utrechtse lustwarande).

Naast de beschermende en conserverende bepalingen van Monumentenwet en bestemmingsplannen kan welstand in de besloten landschappen worden ingezet om de sfeer van "bos en buitenplaats" te behouden. Voor wat betreft de nieuwe ruimtelijke mogelijkheden laat het (provinciale) beleid enige ruimte voor nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

De beslotenheid van het gebied rechtvaardigt een wat terughoudende opstelling. Het welstandsbeleid voor woningen in het bos kan nader worden afgestemd op de mogelijkheden in vergelijkbare gebieden binnen de bebouwde kom, zoals de villaparken.

Half openlandschap:

4. Goyergrachtzone;
5. Maartendijkseweg e.o.;
6. De Bilt-zuid.

Het welstandsbeleid is in de half open landschappen vooral gericht op een zorgvuldige inpassing, rekening houdend met de landschappelijke situatie. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend.

Open landschap:

7. Polder Achttienhoven;

8. Eempolders.

Een restrictief beleid is van toepassing op de bebouwing. Dat zal ook voor welstand gelden, waarbij de zichtbaarheid over een grote afstand een rol speelt. De voor deze gebieden op te stellen criteria zullen dan ook aansturen op realisatie van een eenvoudige hoofdvorm van de bebouwing en het afstemmen op de omgeving.

Welstandsadvisering

De Welstandsnota beperkt zich noodzakelijkerwijs tot die (bouwkundige) ontwikkelingen die bij bestemmingsplan voorzienbaar zijn. Als er bovendien monumentale waarden in het geding zijn is de welstandstoets aanvullend op wat in het kader van de Monumentenwet wordt beschermd.

Structuurlijnen

De welstandscommissie zal worden gevraagd om nauwgezet te toetsen als het om bouwwerken gaat nabij de beeldbepalende wegen (structuurlijnen) die op de welstandskaat staan aangegeven. Dat wil zeggen dat er een uitgebreide en secure toets op de omschreven gebiedsgerichte criteria plaats heeft. In het gezamenlijke werkverband met de gemeenten Baarn en Eemnes zijn daarbij structuurlijnen naar voren gehaald. Het gaat om wegen waaraan van oudsher een belangrijke betekenis wordt toegekend, zoals de Wakkerendijk/Meentweg, de Hilversumsestraatweg, de Biltseweg-Soestdijkseweg en de Utrechtseweg. Deze wegen hebben voorts een groot openbaar belang en veelal ook een belangrijke (verkeers-)functie op lokaal en regionaal niveau. Ook de cultuurhistorisch belangwekkende indelingslijn bij Hollandsche Rading (Graaf Floris V weg) is opgenomen.

Op nationaal niveau zijn hier de rijkswegen A1, A27 en A28 van belang. Door de (geplande) aanwezigheid van geluidswallen en bospercelen hebben deze rijkswegen een wisselende 'reikwijdte'. Desalniettemin zijn het structuurlijnen waar extra aandacht in het kader van de welstandstoetsing vereist is, omdat sprake is van een grote mate van zichtbaarheid voor veel mensen. Hierbij speelt overigens een rol dat de snelheid waarmee de objecten aan de rijkswegen gepasseerd worden hoog is, zodat niet zozeer de detaillering als wel het silhouet en de kleurstelling van belang zijn.

De andere routes daarentegen hebben tevens een belangrijke functie voor fietsers en wandelaars, zodat juist het detail van belang is.

Er dient een kanttekening geplaatst te worden bij het bovenstaande, dat dit een aanzet is die een nadere verfijning krijgt op het gemeentelijk niveau; op dat moment kunnen ook andere structuurlijnen alsnog een rol toebedeeld krijgen bij de welstandstoetsing, of kan besloten worden om juist aan minder lijnen die bijzondere betekenis toe te kennen.

In samenwerking met de gemeenten Baarn en De Bilt is de koers voor het buitengebied bepaald. Hiertoe zijn per te onderscheiden landschapstypen (besloten, half-open en open) de te hanteren welstandscriteria geformuleerd. Hiertoe is per landschapstype steeds één deelgebied nader uitgewerkt, waarmee ook een uitspraak wordt gedaan voor de overige deelgebieden binnen diezelfde typering. De criteria zijn voorts gebruikt bij de objectcriteria voor veel voorkomende objecten in het buitengebied. Anderzijds vormt het de basis voor de te verrichten verfijning op gemeentelijk niveau.

