



Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Welstand en Kwaliteitbeleid

14 januari 2014



gemeente Baarn



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn

Welstand en Kwaliteitbeleid

14 januari 2014



gemeente Baarn

Alice Latumahina
Lydia Soolsma
Hans van Ravenswaaij
Emmi Nelissen
Its van der Es
Jan Henk Timmerman
Cees Noorland
Matanja Aberson
Leontine Kok
Albert van 't Riet



Guido van Loenen
Aukje de Graaf
Stefan la Grand
Ger van Beek
Rob van Leeuwen

Inhoudsopgave

Voorwoord

1. Inleiding

ruimtelijke kwaliteit: het landschap, de stedenbouw, de cultuurhistorie en de gebouwen

1.1 Cultuurhistorie als basis

1.2 Samenhang tussen landschap, stedenbouw en gebouwen

1.3 Gemoderniseerde welstandsnota

1.4 Doel

1.5 Opbouw

2. Inspiratie

uitnodigen is beter dan voorschrijven

2.1 Introductie

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.3 Gebiedsindeling

2.4 Gebieden

3. Toetsingskader

eenvoudig, helder, ondubbelzinnig

3.1 Kleine Bouwwerken

3.2 Specifieke gebouwen en ensembles

3.3 Gebieden

3.4 Algemene welstandscriteria

3.5 Excessenregeling

Bijlagen

A. Monumentenlijst

B. Begrippenlijst

Voorwoord



foto: Foto Zandvoort

De hoge kwaliteit van wonen, werken en recreëren in de gemeente Baarn is het waard om samen te behouden en waar mogelijk te versterken. Dat is het uitgangspunt van de Toekomst- en Structuurvisie 'Baarn in 2030' waar deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn het logische vervolg op is. De ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving is een belangrijk onderdeel van hoe een straat, wijk of dorp wordt beleefd door bewoners en bezoekers. Het vinden van een juiste balans tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde is een voortdurende uitdaging. Deze nota wil daarin duidelijkheid scheppen en inspireren.

De nota geeft uitdrukking aan nieuwe inzichten over de betekenis van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is de ontstaansgeschiedenis van Baarn als leidraad gekozen. Vanuit die ruimtelijk- historische ontwikkeling is de gemeente opgedeeld in een aantal kenmerkende gebieden. Per gebied worden de waardevolle karakteristieken weergegeven en ambities verwoord. Het ruimtelijk streefbeeld is verduidelijkt met schetsen.

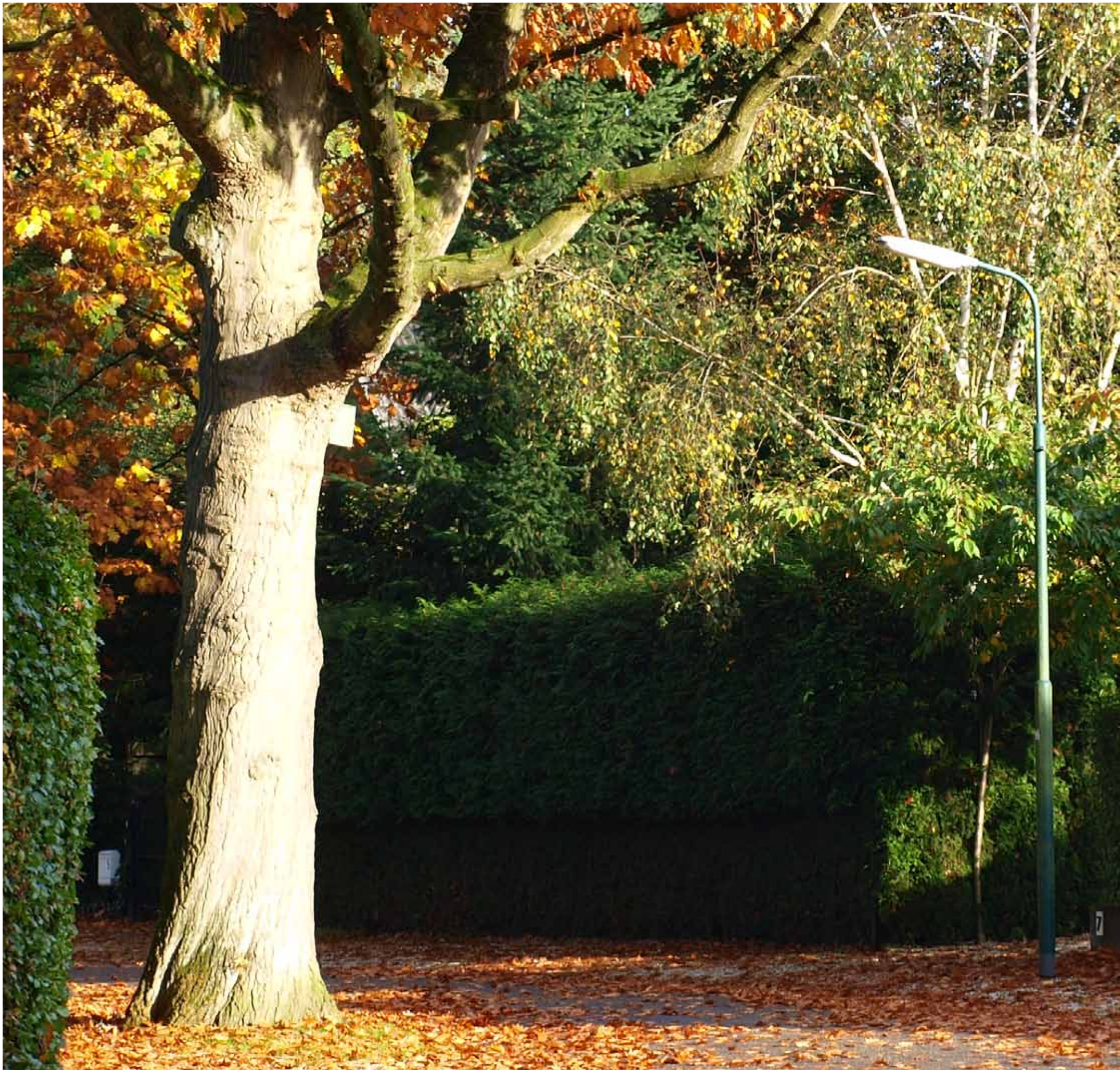
Met zijn toegankelijke opzet draagt de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Baarn bij aan het streven heldere ruimtelijke kaders en creatieve inspiratie te geven aan ontwikkelende partijen en particulieren bij het ontwerpen van nieuwe bouwprojecten, gebouwen en verbouwingen, in harmonie met de bestaande omgeving.

De nota vervangt de Welstandsnota uit 2004 en omvat nadrukkelijk geen extra regelgeving of tijdvergende procedures. Veel voorkomende kleinere bouwwerken blijven, net als voorheen, vergunningsvrij. Voor de overige gevallen zal het met gebruikmaking van de nota makkelijker zijn om een passend bouwontwerp in te dienen.

Ik heb er vertrouwen in dat deze nota, zo gebruikt, een positieve werking zal hebben op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Baarn.

Petra Laseur

wethouder





1. inleiding



1. Inleiding

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit geeft uitdrukking aan de nieuwe inzichten binnen onze gemeente over de betekenis van de ruimtelijke kwaliteit, de gemeentelijke verantwoordelijkheid daarvoor en de wijze van omgang die daaruit voortvloeit. De Nota bevat ambitie, inspiratie en een toetsingskader voor zowel particuliere plannenmakers als voor de gemeentelijke organisatie zelf. De Nota is niet alomvattend. Het domein is de openbare ruimte, die is van iedereen en voor iedereen. En daar is de rol van de gemeente specifiek: ambitieus, zorgvuldig en gericht op afweging van belangen.

1.1 Cultuurhistorie als basis

Ruimtelijke kwaliteit omvat meer dan gebouwen en objecten en is meer dan alleen schoonheid. In de loop van een lange ontstaansgeschiedenis is in onze gemeente veel veranderd, veel bleef hetzelfde: Baarn vormt een ruimtelijk ‘geheugen’ van haar eigen ontstaanswijze. Dit is de basis van de ruimtelijke kwaliteit: de herkenbaarheid en beleefbaarheid van wat in een lange periode tot stand gekomen is. Van de basis naar de toekomst: de gemeente kiest voor behoud en versterking van dit geheugen, logisch, het heeft geleid tot de huidige ruimtelijke kwaliteit waarop de gemeente trots is.

1.2 Samenhang tussen landschap, stedenbouw en gebouwen

Gebouwen hebben de openbare ruimte als omgeving; de openbare ruimte heeft gebouwen als decor. De kwaliteit van het één wordt bepaald door het ander. Fraaie architectuur kan een miserabele openbare ruimte niet redden; omgekeerd kan een sterk groen frame architectuur ‘opnemen’, die niet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoet. Dat is het onderwerp van deze Nota, de ruimtelijke kwaliteit in brede zin: de kwaliteit van landschap, stedenbouw en gebouwen, en de samenhang daartussen.

Waarom deze insteek? Dat is niet alleen vanwege de logica. Een belangrijke achtergrond van een integrale benadering van de ruimtelijke kwaliteit is dat daardoor *maatwerk* mogelijk wordt bij het opstellen en beoordelen van ruimtelijke plannen. Bestemmingsplannen sturen hoofdzakelijk op gebruik, plaats en volume van gebouwen. Welstandsnota's en beeldkwaliteitplannen sturen op de architectuur. Ruimtelijke kwaliteit is breder (gebouwen, straatwanden, laanbeplantingen, doorzichten, etc.) en maakt inspiratie vanuit samenhang (en met het oog op samenhang) mogelijk.

1.3 Gemoderniseerde welstandsnota

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt weliswaar de bestaande welstandsnota uit 2004, maar richt zich op meer dan alleen welstand. Ook landschap, stedenbouw en cultuurhistorie spelen een rol. Voor het onderdeel welstand geldt dat de Nota Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeenteraad wordt vastgesteld als een welstandsnota. De modernisering heeft betrekking op aanpassingen die voortvloeien uit de gemoderniseerde wetgeving, maar ook op een beleidsmatige keuze: ruimtelijke kwaliteit in breder verband, ook gericht op de openbare ruimte en heldere en ondubbelzinnige criteria. Delen van de welstandsbeoordeling *kunnen* ambtelijk uitgevoerd worden; dit geldt vooral voor kleine bouwwerken en eenvoudige verbouwingen.

1.4 Doel

Voor wie is deze Nota? Twee doelgroepen: plannenmakers (bewoners en ontwikkelaars) en de gemeentelijke organisatie zelf.

De gemeente verwelkomt initiatieven en toetst daarbij op een goede kwaliteit. Waar kunnen bewoners en ontwikkelaars aan denken als zij met hun omgeving bezig zijn, en hoe kunnen zij invulling geven aan de ambities van 'vorstelijk', 'kwaliteit' en 'duurzaam', zoals die in onze Toekomstvisie en Structuurvisie “Baarn in 2030” benoemd zijn?

Daarvoor biedt de Nota inspiratie. Bij het nieuwe kwaliteitsbeleid hoort een klantgerichte benadering vanuit de gemeente. De opzet van de nota is eenvoudig, helder en ondubbelzinnig. Daarbij hoort ook dat bij acties in de ruimte - door wie ze ook uitgevoerd worden - inspiratie vooraf gaat aan toetsing. Anders verwoord: uitnodigen is beter dan voorschrijven. En tegelijk moeten plannenmakers weten waar zij aan toe zijn, ook als ze de Nota niet in zijn geheel lezen.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit richt zich natuurlijk ook op de gemeente zelf - immers beheerder van de openbare ruimte. Het is een beleidsplan: toetsingskader *voor*, maar tegelijk ook een afspraak *met* de burger. Zo gaan wij, als gemeente, om met de kwaliteit van onze openbare ruimte, daar mag u ons aan houden, daar houden wij u óók aan.



1.5 Opbouw

De Nota bestaat naast deze inleiding uit een inspiratiedeel en een toetsingskader. Deze twee onderdelen zijn nauw met elkaar verbonden: het hoofdstuk inspiratie nodigt plannenmakers (waaronder de gemeente zelf) uit om bepaalde ruimtelijke kwaliteitsaspecten te betrekken in hun planvorming, het toetsingskader geeft aan hoe de gemeente zich voorstelt dat aan deze ruimtelijke kwaliteitsaspecten inhoud wordt gegeven. Daartussen zit maatwerk: plannenmakers kunnen bij de gemeente aankloppen voor het ‘passend’ maken van plannen, waarbij de gemeente het toetsingskader als uitgangspunt hanteert. Daarbij geldt: ‘vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan’. Een uitgangspunt is geen eis. Als het doel van het kwaliteitsbeleid langs andere wegen is te bereiken dan wat in het toetsingskader is aangegeven, kan ook meegewerkt worden.





2. *Inspiratie*



2. Inspiratie

uitnodigen is beter dan voorschrijven

2.1 Introductie

Iedereen wil goede plannen maken. Elke plannenmaker herkent het dilemma van de spanning tussen de eisen die (functioneel zowel als financieel) aan het plan gesteld worden en de eisen die kunnen worden gesteld aan inpassing in de omgeving, niet in de laatste plaats omdat vaak niet duidelijk is wanneer een goede inpassing is bereikt.

Dat is in deze Nota het onderwerp: de kwaliteit van de omgeving, en de inspiratie die daaraan ontleend kan worden voor de vormgeving van passende plannen.

Inspiratie is het eerste doel: aanknopingspunten voor het ontwerp. Dit gaat niet over de fantastische of megalomane ideeën, maar heel dicht bij de grond als hulp bij het ontwerpen. Het helpt als de plannenmaker weet uit welke bestanddelen de omgeving van zijn of haar plan is opgebouwd, op welke wijze deze zijn samengesteld, op welke wijze zij bijdragen aan de herkenbaarheid van het gebiedsdeel waarin zij liggen, en wat zij zichtbaar maken van de ontstaanswijze daarvan.

De cultuurhistorische karakteristiek wordt meegenomen in de formulering van een beeldbepalende ambitie. In drie categorieën (respectievelijk: beschermd, conserverend en regulier) wordt bij de inspiratie de waarde van de ontstaanswijze en identiteit van een gebied aangegeven.

Het gaat daarbij om de ruimtelijke middelen waarmee Baarn is ‘ontworpen’, en waarmee ook in de toekomst plannen kunnen worden vormgegeven. Dat is de strekking van deze inspiratie: dat een nieuw plan aansluit op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving of, als dat niet mogelijk is (vanwege bijvoorbeeld een bijzonder programma of uitgangspunten), dat het plan daarop voortbouwt.

Inspiratie alleen is soms niet genoeg om tot een goed plan te komen. Aan het deel inspiratie is een toetsingskader gekoppeld om aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte te voorkomen, een taak in het algemeen belang die aan de gemeente toevalt. Het toetsingskader is te zien als vangnet: wanneer de inspiratie niet (voldoende) werkt zijn daarin de ruimtelijke middelen te vinden waarmee plannen passend in de omgeving gemaakt kunnen worden. Het toetsingskader staat in hoofdstuk 3.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Wij zetten het zoeklicht in eerste instantie op de structuur en samenhang van Baarn als geheel en in tweede instantie op lokale situaties. De ruimtelijke kwaliteitskenmerken van Baarn vloeien voort uit de samenhang die terug te voeren is op de ontstaanswijze van Baarn, waarin verschillende gebiedsdelen een verschillende vorm hebben gekregen. De rode draad is de ontstaanswijze. Het gaat daarbij niet om de historie zelf, maar om de opbrengst daarvan: een landschappelijke onderlegger, die in een aantal stappen is omgevormd tot een patroon van stedelijke ensembles, bossen en landelijk gebied, waarin de bijzondere cultuurhistorische objecten, gebouwen en patronen de kroonjuwelen vormen - het geheugen.

Een aantal historische gebeurtenissen bepaalt de structuur van Baarn, sporen van het werk van boeren, burgers en vorsten maken samen het huidige Baarn. Veel verdwijnt, veel wordt veranderd, veel blijft hetzelfde, wat er nu is, heeft bewezen duurzaam te zijn.

Het begint met de Gooise stuwwal, de westrand van een oude gletsjertong, die in de Geldersche Vallei lag. Aan de binnenzijde van de stuwwalring - waarvan ook de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe deel uitmaken - stroomt een aantal beken samen in de rivier de Eem. De laagte raakt gevuld met veen, dat weer wordt opgeruimd bij de vorming van de Zuiderzee. Baarn begint in de dertiende eeuw als een perifeer esdorp op het uiterste puntje van een oostelijke uitloper van de Gooise stuwwal, waar deze onderduikt in de riviermondingsvlakte van de Eem. Vanuit het westen en zuiden komt op de Brink een viertal zandwegen bijeen (Zandvoortweg, Eemnesserweg, Laanstraat en Bosstraat) om vandaaruit via de Baarnsedijk (Eemstraat) het natte land in te gaan, naar de Eembrug. Dat is de oerkern, met het patroon van een liggende waaier, die tot de huidige dag het centrum vormt.

De ligging op de rand van de stuwwal leidt tot een bijzondere reeks van landschappen rondom deze oerkern: een es (eng) op de noordflank, heide op de dekzanden aan de westzijde (het veld), weideland aan de oostkant aan de Eem, en een met veen gevulde laagte aan de zuidzijde. Rond het esdorp wordt in de zeventiende eeuw een aantal buitenplaatsen gesticht, het boerendorp wordt vorstelijk. In de landerijen van De Eult en Soestdijk wordt een lanenpatroon aangelegd dat tot de huidige dag in het stratenpatroon van Baarn terug te vinden is. De meest invloedrijke vorstelijke onderlegger is wel het Baarnsche Bos, behorende tot De Eult en later Soestdijk, waarin een waaier van boslanen (patte d’oie) was gevormd, waarvan de belangrijkste over de Grote Kom loopt. Het verlengde van deze



hoofdas liep naar De Piek, het hoogste punt in het bos: 20 m + NAP.

Vandaaruit liep een stervormig stelsel van boslanen: een sterrenbos. Van deze ster is de westelijke laan vandaag nog een boslaan, de centrale laan is deels boslaan, deels Prinses Irenelaan en deels Wittelaan, de derde is nog herkenbaar in een deel van de Vondellaan en de Prins Hendriklaan, de vierde is in het bos een onbeduidend pad, maar als Torenlaan een monumentale as, gericht op de Pauluskerk op de Brink.

De van oorsprong middeleeuwse hofsteden Drakenburg en Drakenstein, en de later aangelegde buitenplaatsen Groeneveld en Buitenzorg vormen thans kernen in een uitgestrekt bosgebied, waarin oude lanen en paden de structuur bepalen. Het groene karakter van de oude landgoedbossen is nog te vinden in de villaparken; de landgoedtuinen van Peking en Canton liggen als groene oases in het dorp. Het westelijke heidelandschap wordt aan het eind van de achttiende eeuw bebost - het bos bestaat voor een groot deel nog, inclusief de oude lanen en andere landgoedrelicten.

Met de komst van de spoorlijn (1874) begint de verstedelijking, eerst in de vorm van de westelijke villawijken, die worden aangelegd in het noordelijk deel van de bossen van De Eult en Soestdijk. Aan de noord- en oostkant van het dorp verschijnen arbeiders- en middenstandswijken, een schil die de rand van de oude stuwwal weerspiegelt. In de noordelijke uitbreidingen is nog steeds de oude Zandvoortweg herkenbaar.

Pas wanneer de Zuiderzee getemd wordt (1932) daalt Baarn af in de riviervlakte, en worden de wijken tot aan de Eem gebouwd, met als laatste de wijk Eemdal.

De opbrengst van deze ontstaansgeschiedenis is als een landschappelijke onderlegger, die in een aantal stappen is omgevormd tot een patroon van stedelijke ensembles, bossen en landelijk gebied, waarin steeds delen van het verleden herkenbaar blijven - het geheugen van Baarn.

KROONDOMEIN

Grootgrondbezit heeft u veilig gesteld.
Beschermd natuurschoon doet u voortbestaan.
Ook in de meest verafgelegen laan
gebeurt geen daad van schennis of geweld.

Wel wordt er soms een bosperceel geveld
en planten ze weer jonge bomen aan.
Doch dat is dan op hoog bevel gedaan
en aan de heidemaatschappij gemeld.

Afrastering, brandsingels en een wal
van eikenhakhout lopen mijlenlang
concentrisch om de eigendommen heen.

Borden verboden toegang weren streng
verkeerde elementen, opdat geen
verbastering zich bij u voordoen zal.

Gerrit Achterberg, Spel van de wilde jacht, Querido, Amsterdam, 1957



2.3 Gebiedsindeling

De gehanteerde gebiedsindeling is gebaseerd op de studie ‘Baarn per wijk’ (De Onderste Steen, september 2013). In deze studie is gekozen voor zes geografische kerngebieden die nader onderverdeeld zijn in deelgebieden. De deelgebieden bestaan uit specifieke buurten en / of duidelijk herkenbare stedenbouwkundige eenheden.

De gebiedsindeling wijkt op een drietal plekken af van de studie ‘Baarn per wijk’, namelijk:

Voor het centrum van Baarn is deelgebied A1 opgesplitst in een deel voor het winkelcentrum en het overige deel van de dorpskern.

De buurt Eemdal Noord E6 is toegevoegd als apart deelgebied vanwege de specifieke kenmerken waaruit de ruimtelijke structuur is opgebouwd.

Daarnaast zijn de gebieden E1 (Amsterdamsestraatweg westzijde / Paardenbos / Hoge Vuursche), E2 (Roosterbos) en E3 (Baarnse Bos) samengevoegd tot één deelgebied, omdat de ruimtelijke kenmerken voor deze gebieden geen aanleiding geven om hier voor de Nota Ruimtelijke Kwaliteit onderscheid in te maken.

Gebiedsindeling

A. Baarn - Centrum

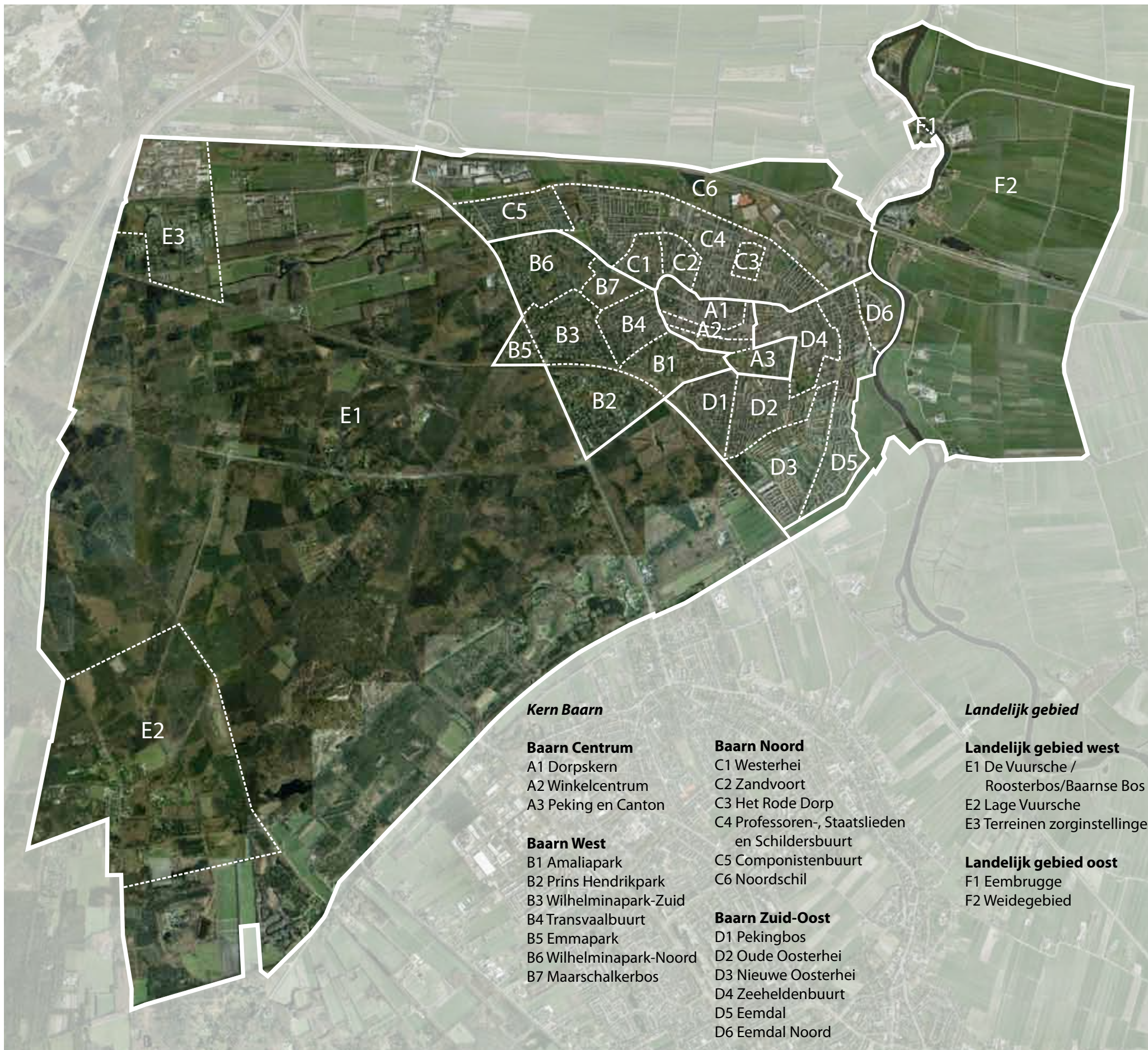
B. Baarn - West

C. Baarn - Noord

D. Baarn Zuid - Oost

E. Buitengebied - West

F. Buitengebied - Oost



2.4 Gebieden

In deze nota is de inspiratiebron neergelegd in een reeks gebiedsbladen, met steeds dezelfde indeling. Op de voorzijde van de bladen staat de inspiratie, aan de achterzijde de bron. Het inspiratiedeel is opgebouwd uit een aantal kolommen. De eerste is een samenvatting van de ruimtelijke kenmerken van het betreffende gebied: de opbouw en karakteristiek van de ruimte. De tweede kolom geeft de ‘bestanddelen’ van de ruimtelijke kwaliteit door de beschrijving van aandachtspunten en ambitie. Hier worden de ruimtelijke middelen benoemd waarmee in het plan inpassing in en aansluiting op de omgeving kan worden gecreëerd.

Bij deze twee kolommen hoort een ‘ruimtelijk streefbeeld’ (derde kolom), een tot de essentie vereenvoudigd geschreven en getekend beeld, waarin is aangegeven hoe met de ambitie omgegaan kan worden.

Elk inspiratieblad is tevens voorzien van een beeldbepalende ambitie in één van drie geformuleerde categorieën. Deze ambitie is gebaseerd op de ‘gaafheid’ van de cultuurhistorische karakteristiek. De gebieden met de rijkste historie waarvan de ruimtelijke kenmerken het best bewaard zijn gebleven en / of die op gebouw- en ensemblesniveau een monumentale waarde hebben krijgen de beeldbepalende ambitie ‘beschermd’. Bij deze ambitie wordt uitgegaan van ruimtelijke ontwikkeling zuiver op basis van de beeldbepalende kenmerken die voor deze deelgebieden zijn beschreven.

De beeldbepalende ambitie ‘conserverend’ is gekoppeld aan deelgebieden met een rijke geschiedenis waarin verschillende stijlen, stijlperiodes of ontwerpinvloeden zichtbaar zijn en waarbij de inspiratie voor ruimtelijke ontwikkeling is gericht op behoud van de belangrijkste cultuurhistorische onderdelen.

Voor de deelgebieden met een kortere ‘ruimtelijke’ geschiedenis wordt een ‘reguliere’ beeldbepalende ambitie nagestreefd. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de bestaande kwaliteit uitgangspunt en is ruimte voor kwalitatieve toevoegingen en transformatie.

De achterzijde bevat een gebiedsbeschrijving aan de hand van de ontstaanswijze, een summiere historische schets, ontleend aan de studie ‘Baarn per wijk’ (De Onderste Steen, september 2013) met daarnaast twee kaarten met (de aanduiding van de plek in) de ruimtelijke structuur en enkele kenmerkende foto’s.

gemeente Baarn

Nota Ruimtelijke Kwaliteit



gemeente Baarn

R
Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Baarn Centrum

Nota Ruimtelijke Kwaliteit



Dalweg – Kerkstraat – Faas Eliaslaan – Schoolstraat- Nijverheidstraat – Stationsweg – Leestraat – Nieuw Baarnstraat – Plataanlaan – Berkenweg

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het stratenpatroon is historisch gegroeid, met de Brink als middelpunt
- De bebouwing is afwisselend en klein van schaal
- De bouwhoogte varieert van 1 tot 3 bouwlagen
- Door verschillende bouwstijlen zijn de gebouwen individueel herkenbaar
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- De gebouwen zijn hoofdzakelijk van de periode 1850-1940
- Aan de noordzijde van de Eemnesserweg bevinden zich afwijkende gebouwen (schaal, materiaalgebruik) ter hoogte van de Dalweg (Albert Heijn) en Teding van Berkhoutstraat (kantoren)
- Er is weinig openbaar groen, met uitzondering van de Oude Algemene Begraafplaats aan de Eemnesserweg
- De groene uitstraling wordt voornamelijk door tuinen bepaald
- Parkeren vindt overwegend plaats op straat

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog; dit is een deel van Baarns visitekaartje
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele panden
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling; rust in de variatie
- Neem bestaande karakteristieke en historische details als uitgangspunt bij aanpassing van het gebouw
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Laat zoveel mogelijk groen toe in de voortuin; op straat is nauwelijks ruimte voor groen
- Laat verharding in de voortuin achterwege
- Houd de ruimte open, gebruik lage open afscheidingen langs de straten met groen of lage open hekwerken

Openbare ruimte

- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in bestrating en aansluitingen
- Streef naar een zorgvuldige aansluiting van de materialisering van de openbare ruimte op de privé percelen

Baarn Centrum

Ruimtelijk streefbeeld

- Individuele vormgeving van woonhuizen, met variatie in kapvormen en architectonische uitwerking
- Inrichting afstemmen op de ligging van het gebied in de schil van het centrum, functioneel en kwalitatief
- Eenvoudige en éénduidige inrichting van de profielen
- Groene voortuinen
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes)



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**

Gebiedsbegrenzing

Dalweg – Kerkstraat – Faas Eliaslaan – Schoolstraat – Nijverheidstraat – Stationsweg – Leestraat – Nieuw Baarnstraat – Plataanlaan – Berkenweg

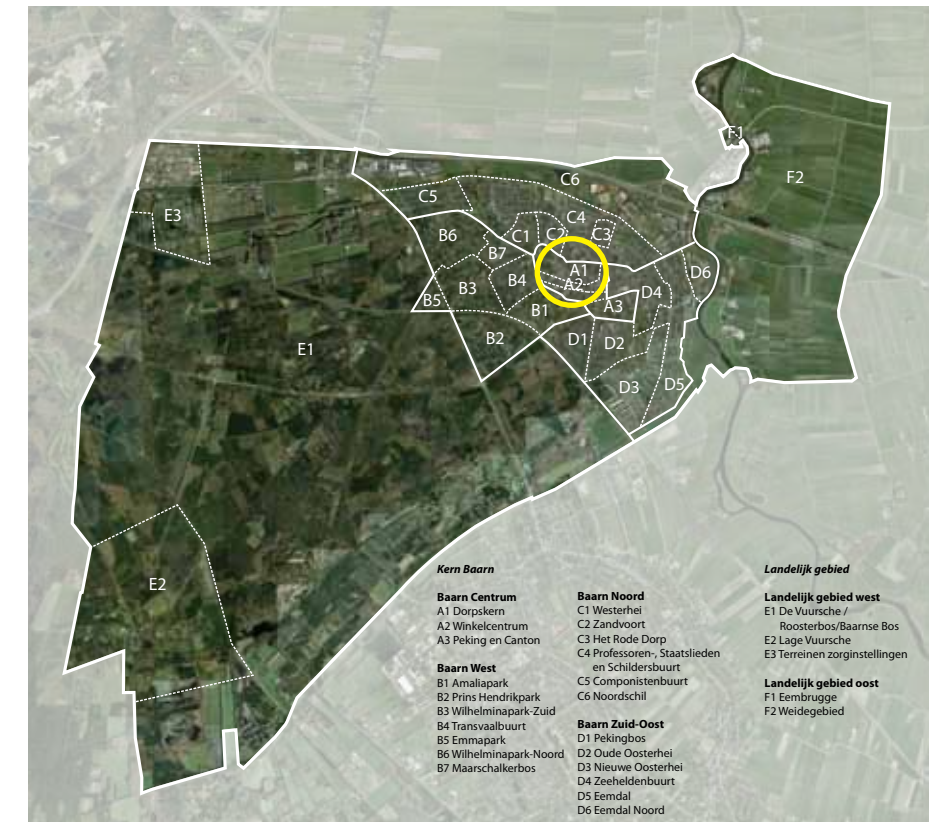
Gebiedstypering

De dorpskern van Baarn is het oude esdorp, waarin het historische stratenpatroon nog herkenbaar is, met de Brink als centraal plein. Veel van de straatnamen zijn toponiemen, verwijzend naar oude plaatsen of gebruiken. De dorpskern wordt vooral gekenmerkt door een menging van gebouwen van verschillende architectuurstijl en leeftijd, veelal vrijstaand met tuinen voor en achter.

In 1829 wordt het westelijk deel van het dorp bebouwd met woningen voor middenstanders en goeude burgers. Het kleine wijkje krijgt de naam 'Nieuw Baarn'. Het noordelijk deel, tussen de Turfstraat en de Eemnesserweg is voor een deel onbebouwd gebleven; hier bevindt zich de grote tuin van Villa Pera. Recent zijn hier woningen gebouwd. Tussen Nieuwstraat, Nieuw Baarnstraat en Turfstraat liggen aan weerszijden van de Laanstraat twee dichtbebouwde driehoeken die de uitloper van het centrumgebied vormen.

Na 1875 (opening van de spoorlijn) worden in de noordelijke schil van dit gebied villa's gebouwd, op relatief kleine kavels. De Eemnesserweg en de Dalweg hebben een breder profiel met voorruimten bij de woningen en kantoren waardoor de beplanting een meer groene sfeer biedt. Langs de Eemnesserweg staan grotere gebouwen met veel voorruimte voor parkeren.

In de overige straten staan de gebouwen afwisselend met en zonder ondiepe voorruimte aan smalle straten met trottoirs. Een groot deel van de dorpskern heeft een groene uitstraling, terwijl in de openbare ruimte zeer weinig groen aanwezig is.



Laanstraat - Brink - Brinkstraat - Nieuwstraat

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het dorpscentrum is een winkelgebied met winkels, wonen en voorzieningen
- Het gaat om historische straten, in spinnenwebvormig patroon uitmondend op de Brink
- De straatwanden zijn aaneengesloten
- De bebouwing is kleinschalig; de bouwhoogte omvat 2 a 3 bouwlagen
- De gebouwen zijn individueel herkenbaar, diversiteit aan winkelgevels
- De bouwstijl is overwegend traditioneel
- Een groot deel van de panden is van de periode 1850-1940
- Er is weinig openbaar groen
- Aan de Laanstraat bevinden zich afwijkende gebouwen (vorm, schaal en materiaalgebruik)
- In de winkelstraten is plaatselijk een onrustig beeld door een veelheid aan paaltjes, bordjes en verschillende bestrating
- Straten ingericht op winklend publiek, deels autovrij met geclusterd fiets- en autoparkeren

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Stel de ambitie hoog; dit is waar alle Baarners komen winkelen; het hart
- Behoud het individuele karakter van de panden
- Neem de bestaande historische omgeving als referentiepunt voor aanpassingen en toevoegingen; dus niet de bestaande afwijkende nieuwbouw
- Geef de winkels een kleinschalige dorps allure, ook de landelijke ketens
- Laat de panden individueel herkenbaar blijven, ook als panden bijeengevoegd worden (verticale geleding)
- Geef de winkelpuien vorm als onderdeel van de totale gevel: het gaat om een winkelpand en niet een winkelpui
- Zet de winkelpuien 'op de grond'; gebruik doorlopende penanten en borstweringen
- Voorkom de toepassing van massieve grote luifels, die de verticale lijnen in het gevelbeeld onderbreken, en daarmee de individuele herkenbaarheid van de panden



Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie (vervolg)

- Vermijd schreeuwende reclame-uitingen en overdaad aan reclameborden
- Zorg dat reclame ondergeschikt blijft aan het totale gevelbeeld
- Voorkom losse reclameobjecten in het openbaar gebied
- Zorg dat installaties geïntegreerd worden in het architectonisch ontwerp
- Pas hoogwaardige materialen toe, zoals baksteen, pleisterwerk, keramische pannen en houten kozijnen; creëer een bijdrage aan de goede uitstraling van dit gebied
- Zorg voor een zorgvuldige en rijke detaillering van gevels en dakranden
- Wees terughoudend in het kleurgebruik: afgestemd op de omgeving, maar niet identiek als belendende panden
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Openbare ruimte

- Houd de openbare ruimte overzichtelijk, schoon en veilig
- Creëer een huisstijl voor het gehele centrumgebied, met het oog op een eenduidige vormgeving en kleurstelling van objecten
- Ga er vanuit dat de inrichting van de openbare ruimte het totale straatbeeld ondersteunt
- Streef naar eenvoudige bestratingspatronen (de gewenste diversiteit komt van de winkels zelf) en een ruimtelijke versterking van de Brink
- Gebruik duurzame materialen als klinkers met accenten van natuursteen
- Zorg voor een eenvoudige ruimtelijke indeling, door een zorgvuldige positionering van afwateringsgoten, bomen en verlichtingselementen
- Zoek een heldere zonering, met onderscheid in de zone direct langs gevels, de (openbare)objectenzone met verlichtingsmasten en bomen, en loopzones.
- Betrek de karakteristieke hoogteverschillen en het gebogen straatverloop bij de inrichting
- Besteed extra aandacht aan beheer en onderhoud
- Beperk de veelheid en verscheidenheid van objecten in de openbare ruimte (borden, reclameobjecten, paaltjes, banken, hekjes)
- Zorgvuldige overgang tussen de openbare ruimte en privégebied

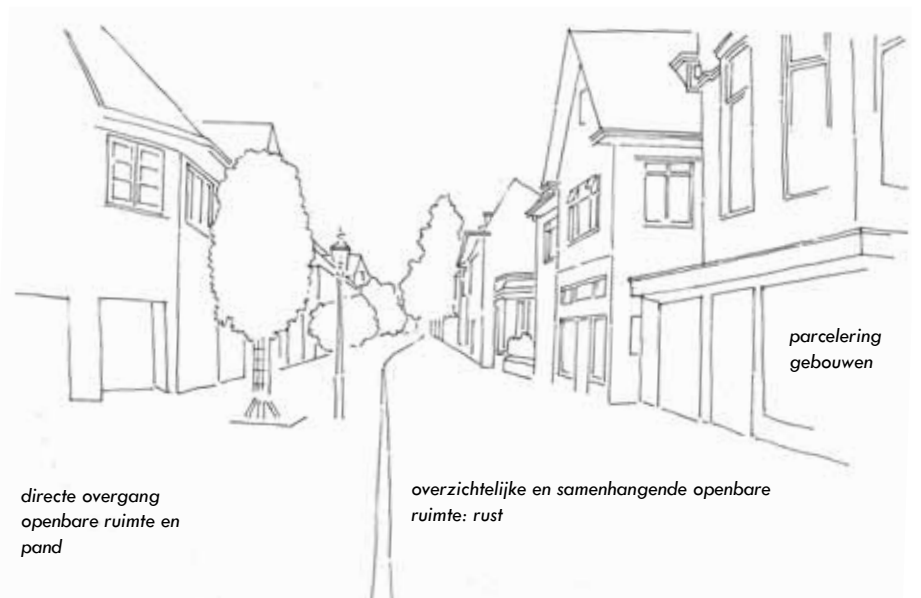


Beeldbepalende ambitie: **beschermd**

Baarn Centrum

Ruimtelijk streefbeeld

- Duidelijke parcelering van de gebouwen, ook in de plint van winkelstraten (denk hierbij aan het herstellen van doorgetrokken luifels, reclameuitingen, en samengevoegde winkelpanden op begane grond)
- Reclame minder uitdrukkelijk op gevel en in openbare ruimte: in relatie tot gebouw en ruimte
- Rustig beeld openbare ruimte: overzicht en rust heeft betrekking op objecten (paaltjes, borden etc), reclame én materialisering
- Behoud groene sfeer door inrichting tuinranden





Gebiedsbegrenzing

Laanstraat - Brink - Brinkstraat - Nieuwstraat

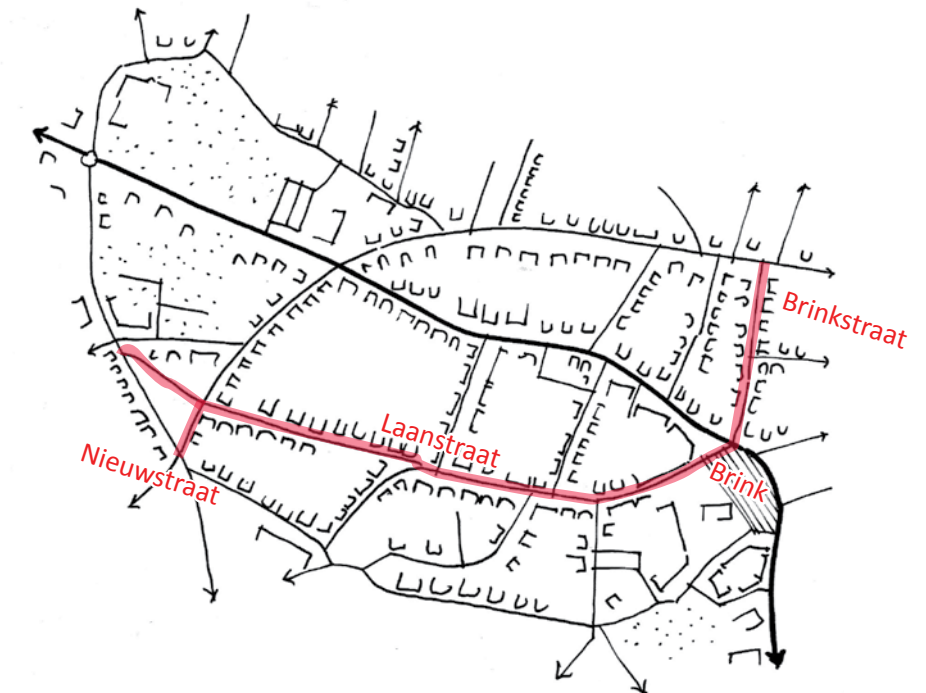
Gebiedstypering

Het winkelcentrum van Baarn is het hart van het oude esdorp, met de Brink als centraal plein, van waaruit de oudste wegen als een spinnenweb uitwaaiëren. De oorspronkelijke losse bebouwing is in de loop van de tijd verdicht tot aaneengesloten bebouwing. Dat is nog herkenbaar in de verspringingen in voorgevelrooilijnen, en in contrasten tussen oud en nieuw, in schaal, maat en functie. De gebouwen zijn individueel herkenbaar. Er is veel variatie in de wand, architectuur, detaillering en kapvormen en -richtingen. In de onderlaag zijn veel panden aangepast en samengevoegd.

De Laanstraat en het zuidelijk deel van de Brinkstraat zijn voor een groot deel voetgangersgebied. Het noordelijk deel van de Brinkstraat en het gebied van de Nieuwstraat zijn aanloopstraten waarin verkeer is toegestaan.

Het winkelgebied heeft een kleinschalig, groen en dorps karakter, en biedt gespecialiseerde voorzieningen. De bijzonderheid van individuele panden onderstreept het unieke karakter en de diversiteit aan winkels (zoals boekhandel Den Boer).

Met beplanting wordt een gastvrije sfeer gecreëerd. Een veelheid aan borden, paaltjes, en bestratingsmateriaal, in combinatie met wat de winkels zelf buiten zetten, leidt echter tot onduidelijkheid in de openbare ruimte.



Schoolstraat – Faas Eliaslaan – Javalaan – Stationsweg – Nijverheidstraat

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De openbare Pekingtuin en de (privé)tuinen van Canton vormen de grote groene ruimte in het dorp
- Langs de randen van het Pekingpark staan enkele grotere villa's en een tweetal kleine flats (bij de Nijverheidstraat en de Bosstraat)
- Aan de Javastraat staan, in wat vroeger ook een deel van de tuin van Canton was, kleine villa's en middenstandswoningen; vrijstaande woningen in combinatie met geschakelde woningen
- De bebouwing heeft 1 tot 3 bouwlagen
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- De straten hebben eenvoudige profielen met rabatstroken, zonder niveauverschillen

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Let bij plaatsing van gebouwen ook goed op de landschappelijke opbouw van het terrein; gebouwen zijn hier verrijkingen van groen en landschap
- De villa's Canton en Peking zijn gemeentelijke monumenten en vragen om respect

Percelen

- Maak het perceel groen - als onderdeel van het grote groen van Peking en Canton
- Draag bij aan een herkenbare doorgaande open groene ruimte
- Voorkom scheidingen in deze groene ruimte; maak de overgang van privé en openbare ruimte groen of open (spijlen hekwerken)
- Streef naar meer zicht op huis en tuin van villa Canton; maak de omringende erfbeplanting transparanter

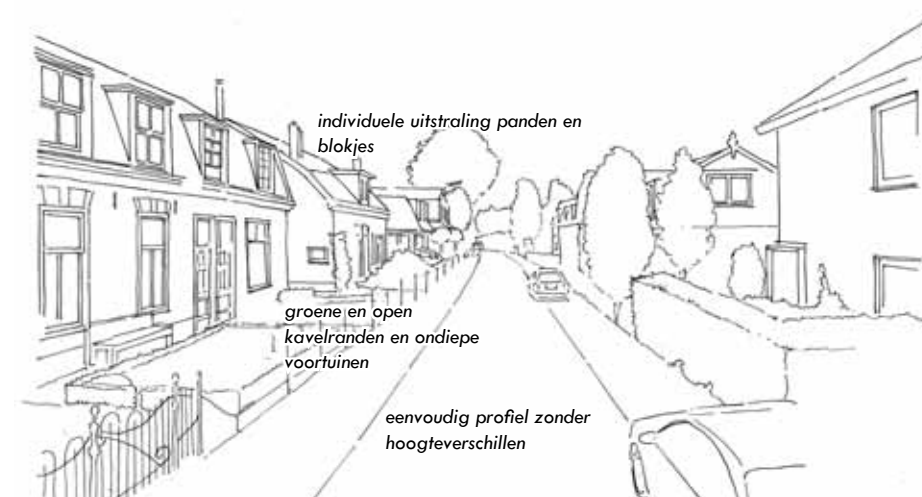
Openbare ruimte

- Koester deze groene parels; zij kenmerken Baarn
- Eenvoud en terughoudendheid is het motto
- Houd de hoeveelheid en verscheidenheid van objecten in de openbare ruimte klein (borden, paaltjes, hekjes etc.)
- Streef naar meer gebruiksmogelijkheden in de Pekingtuin
- Streef naar een zorgvuldige aansluiting van de openbare ruimte op privé percelen (materialisering)
- Geef de verschillende gebruiksmogelijkheden in de straatprofielen aan door (lichte) kleurverschillen of verschillen in het bestratingsverband
- Geef paden en routes een rustige en éénduidige vormgeving
- Maak ruimte voor kunst, die op zijn beurt de ruimte verrijkt

Baarn Centrum

Ruimtelijk streefbeeld

- Rijzig karakter van villa en individuele uitstraling panden en blokken
- Eenvoudige profielen zonder niveauverschillen
- Groene parken en tuinen
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, naast of achter de woning (achter de voorgevellijn)



Beeldbepalende ambitie: **beschermd**



Gebiedsbegrenzing

Schoolstraat – Faas Eliaslaan - Javalaan – Stationsweg – Nijverheidstraat

Gebiedstypering

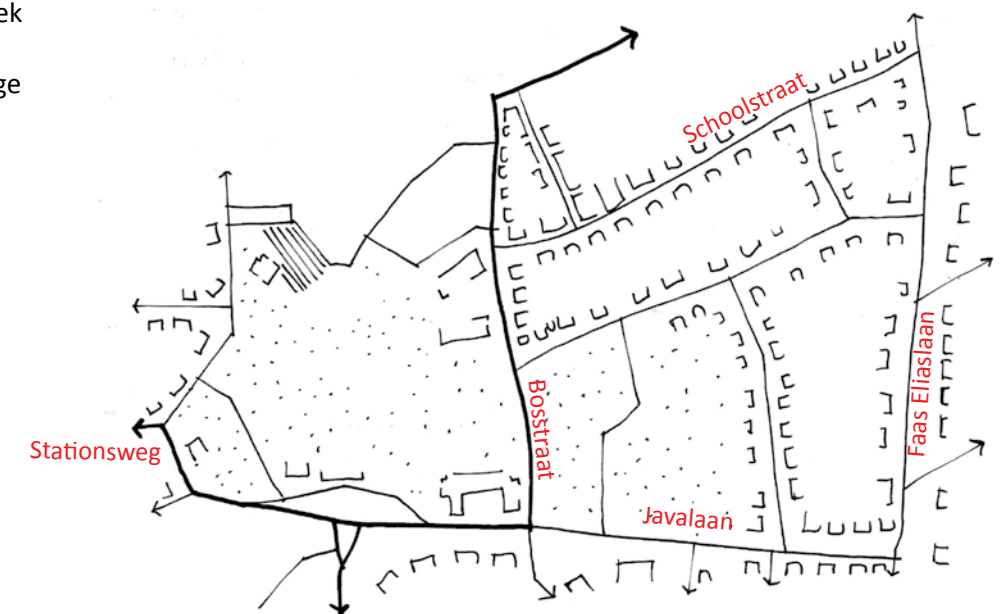
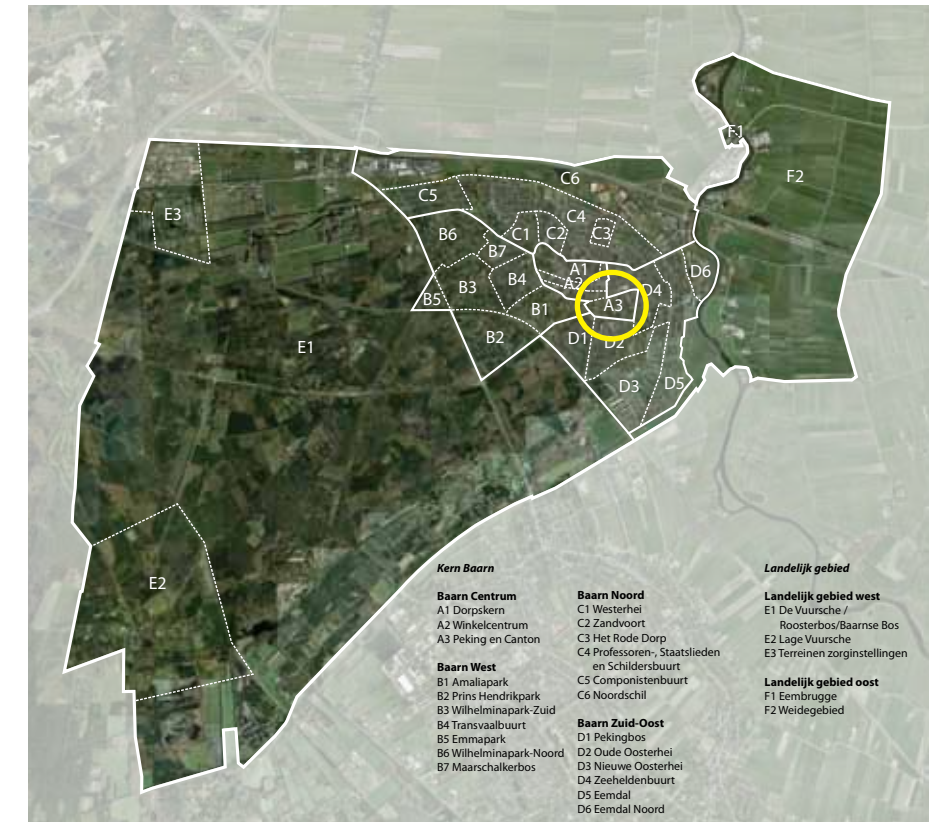
Peking en Canton zijn twee buitenplaatsen uit de 18e eeuw, die tot de huidige dag het patroon van het dorp bepalen. Het huidige Huize Peking stamt uit 1890, als vervanging van een in 1791 gebouwd Chinees landhuis, op de as van De Eult naar de Pauluskerk (Torenlaan). Op de buitenplaats Canton is in 1910 het huis uit 1793 vervangen door een nieuw hoofgebouw.

De terreinen van Peking en Canton zijn in het begin van de 20e eeuw verkaveld en deels bebouwd. De huidige Pekingtuin en de tuin van villa Canton en het Cantonspark zijn de laatste groene gebieden van de eens zo omvangrijke buitenplaatsen, en dragen bij aan het groene beeld rond het centrum.

De nieuwe bebouwing in de parken bestaat uit een herkenbaar 19e eeuws overwegend geometrisch opgebouwd hoofgebouw, de villa, met daaromheen enkele bijgebouwen. De hoofdgebouwen hebben een prominente plaats en bestaan uit twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de voorgevel.

De Pekingtuin is een park met een open karakter met groene verblijfsruimten, bankjes en speeltoestellen. Het park wordt begrensd door een laag hek met een lage haag of onderbegroeiing. De tuin rond villa Canton heeft een meer besloten karakter door het stevige opgaande groen rond de villa. Deze tuin is niet openbaar toegankelijk.

Javastraat en Cantonlaan hebben eenvoudige profielen met rijbaan en rabatstroken zonder groen in de openbare ruimte.





Baarn West

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Oude Utrechtseweg – Leestraat - Stationsweg – Javalaan – Kettingweg
– Stationsweg – Spoorlijn

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Voormalige villawijk met woonfunctie; nabij het station en langs Prins Hendriklaan / Stationsweg veel nieuwere bouw uit de periode 1960-1990 met appartementen en kantoren
- Planmatig aangelegde buurt met gebogen lanenstelsels
- Vrijstaande panden (villa's) in combinatie met grootschalige laagbouw-flats; compacte bouwvolumes op ruime kavels
- Bouwhoogte 2 tot 4 bouwlagen
- Traditionele bouwwijze (baksteen met pannendaken) in combinatie met moderne bouwwijze (beton met plat dak)
- Panden hoofdzakelijk uit de twintigste eeuw
- Groen karakter (tuinen; lanen met bomen)



Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Neem de karakteristiek van het oorspronkelijke villapark als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Maak de voortuinen groen; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open
- Houd de straat vrij; parkeer zoveel mogelijk op eigen erf (achter de voorgevelrooilijn)

Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen
- Neem de statige groene sfeer van lanen met groene bermen als uitgangspunt
- Houd de straat vrij; beperk parkeren in de openbare ruimte

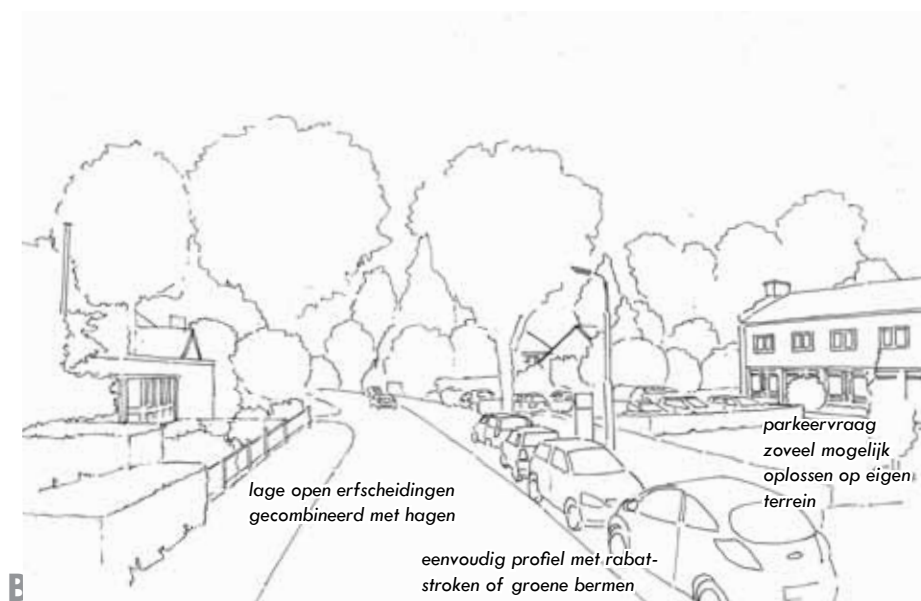
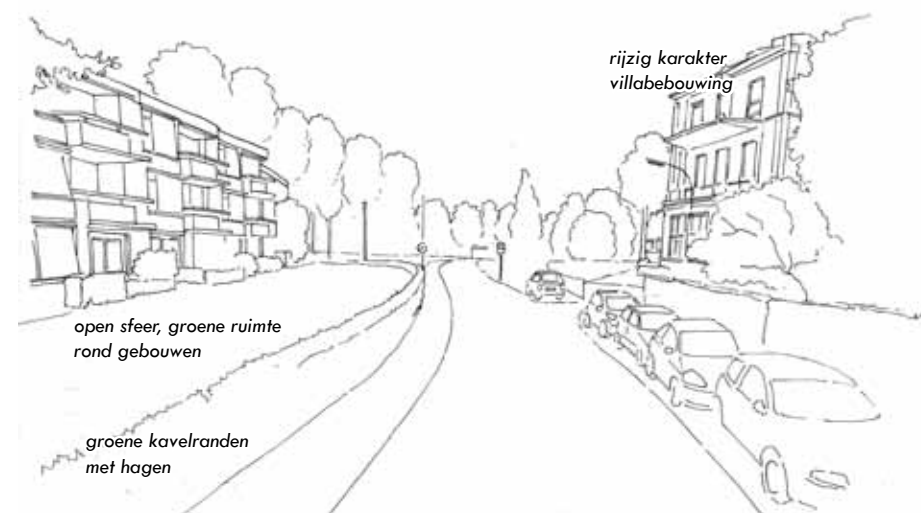


Beeldbepalende ambitie: **conserverend**

Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Rijzig karakter van villabebouwing
- Laanprofielen / gebogen lanen
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen
- Ruime groene lommerrijke kavels
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein





Gebiedsbegrenzing

Oude Utrechtseweg – Leestraat - Stationsweg – Javalaan – Kettingweg – Stationsweg – Spoorlijn

Gebiedstypering

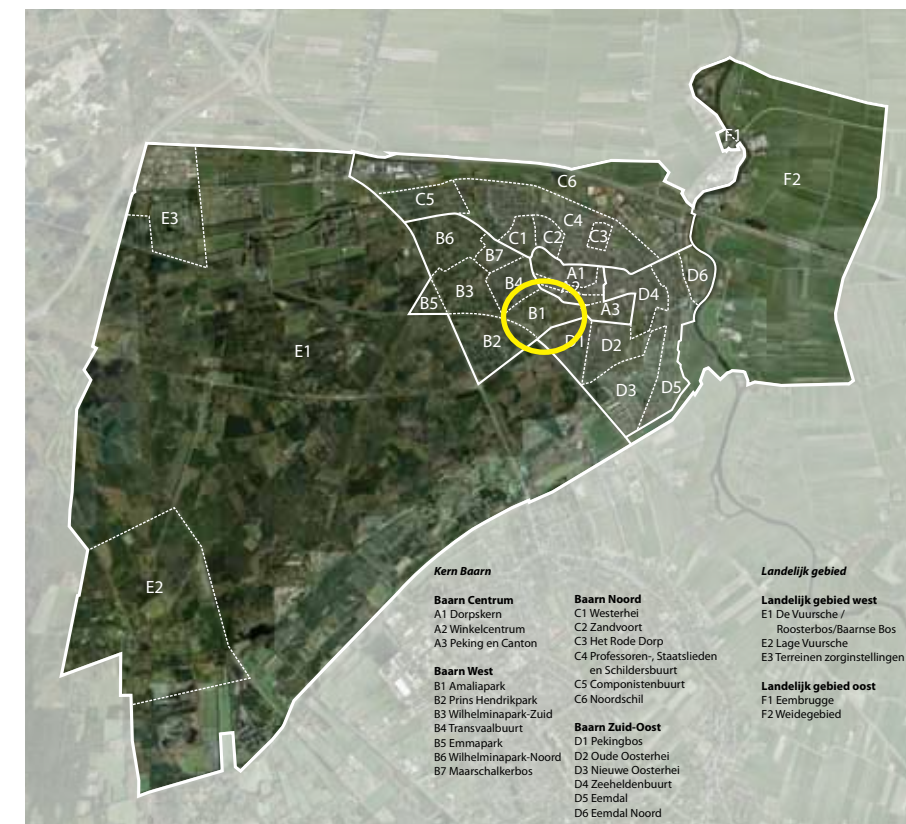
Het Amaliapark is het villapark tussen station en dorpscentrum, gebouwd in het bosgebied dat vroeger bij De Eult en Soestdijk hoorde, vorstelijk domein. De Oude Utrechtseweg stamt af van een zandweg uit het begin van het esdorp; de Prins Hendriklaan (met een deel van de Vondellaan) is een van de lanen van de patte d'oe van het Baarnse Bos.

In eerste instantie wordt, na de aanleg van het station, het gebied verkaveld voor grote villa's op ruime percelen, bedoeld als zomerresidentie voor de gegoede burgerij uit voornamelijk Amsterdam. Vanuit het station zijn licht gebogen lanen aangelegd die aansluiten op de bestaande wegen langs de rand van het dorp. Vanaf de jaren 20 is het Amaliapark verder verdicht: eerst door toevoeging van dubbele stadsvilla's, later door kantoren en appartementengebouwen.

Van de oorspronkelijke villabebouwing is niet veel meer over. De meeste villa's zijn in de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw vervangen door etagebouw in drie of vier bouwlagen, met een langgerekt, horizontaal karakter en een plat dak. Met uitzondering van het gebouw (voormalige hotel) aan het Stationsplein zijn alleen enkele kleinere villa's en landhuizen uit circa 1900 gespaard gebleven.

De wijk heeft overwegend een groen karakter. Woningen hebben grote groene voortuinen en ook de kantoren en appartementencomplexen hebben doorgaans groene ruimte om zich heen. Het profiel van de straten varieert. Enkele straten hebben een laanprofiel met ruime groene bermen, andere straten rond het station hebben een smaller profiel met weinig ruimte voor openbaar groen. Het groen op de privé percelen draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied. Kenmerkend in deze buurt is ook een zekere openheid van veel tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit.

Het Amaliapark maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Spoorlijn – Luitenant Generaal Van Heutszlaan – Amsterdamsestraatweg

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Prins Hendrikpark is een ruim opgezette villawijk met vooral een woonfunctie en enkele kantoren
- Het Prins Hendrikpark is planmatig aangelegd, met een stelsel van gebogen lanen en een ruime verkaveling
- Bebouwing bestaat uit zeer grote, vrijstaande villa's op ruime kavels, afgewisseld met kleinere villa's van later datum, en enkele appartementencomplexen
- De bebouwing heeft 2 tot 4 bouwlagen
- De bebouwing omvat individueel herkenbare gebouwen in verschillende architectuurstijlen met zorgvuldige detaillering
- De bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- De meeste panden zijn van de periode 1900-1930
- De wijk heeft een groene uitstraling door groene bermen, laanbomen en ruime groene tuinen met hagen en bomen
- Percelen hebben meestal lage hekwerken en hagen/beplanting als erfgrans
- Het betreft een beschermd dorpsgezicht



Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Neem de karakteristiek van het oorspronkelijke villapark als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- De aanwezigheid van veel monumenten in het Prins Hendrikpark vraagt om een respectvolle omgang

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de tuinen groen; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open
- Houd de straat vrij; parkeer op eigen erf

Openbare ruimte

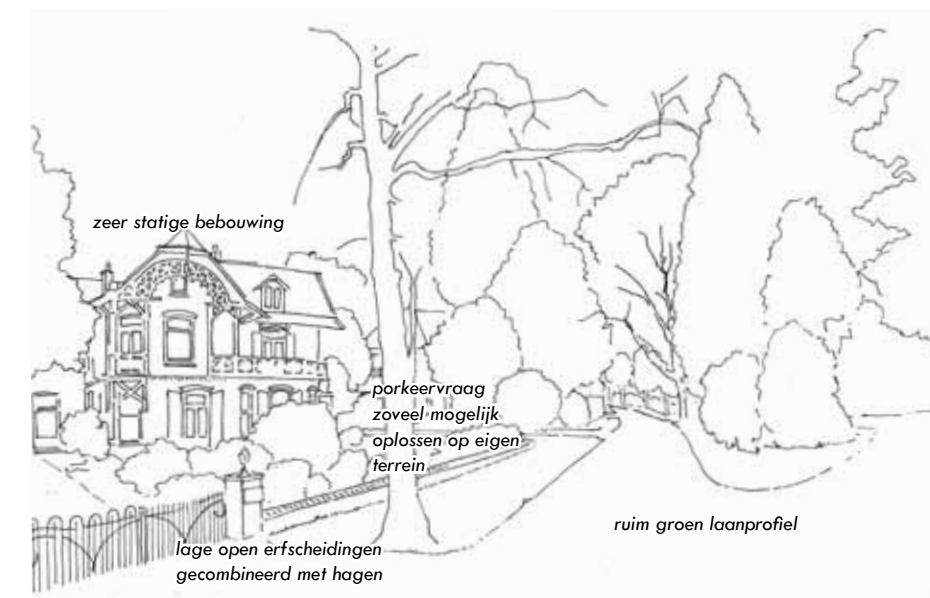
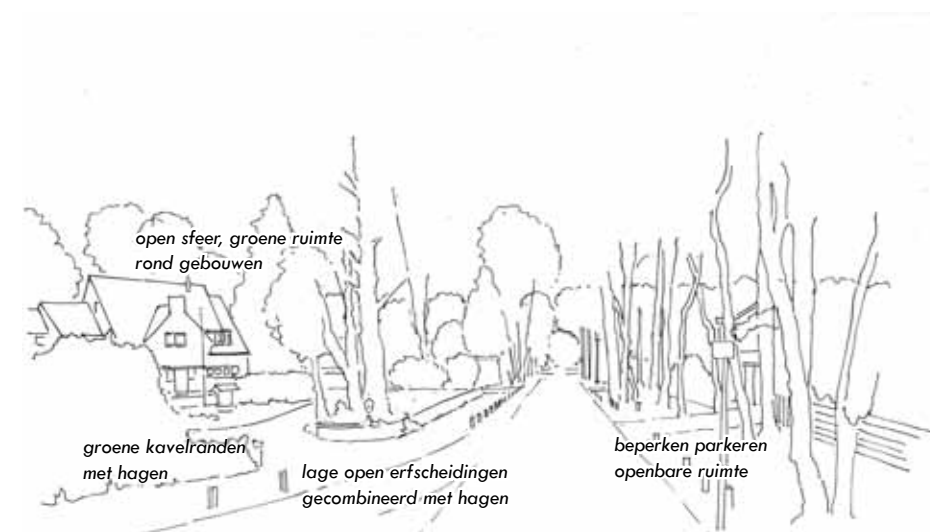
- Behoud het groene karakter
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen
- Neem de statige groene sfeer van lanen met groene bermen en groene parkruimte bij kruisingen als uitgangspunt
- Houd de straat vrij; beperk parkeren in de openbare ruimte



Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Rijzig karakter van villabebouwing
- Statige laanprofielen / gebogen lanen
- Ruim profiel: rijbaan en groene bermen
- Zeer royale, groene lommerrijke kavels
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees
- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein



Beeldbepalende ambitie: **beschermd**



Gebiedsbegrenzing

Spoorlijn – Luitenant Generaal Van Heutszlaan – Amsterdamsestraatweg

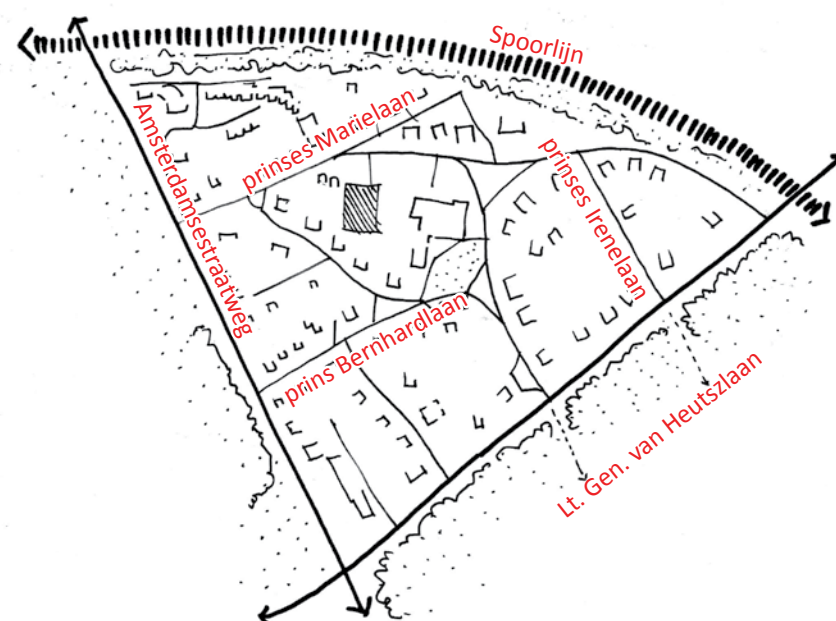
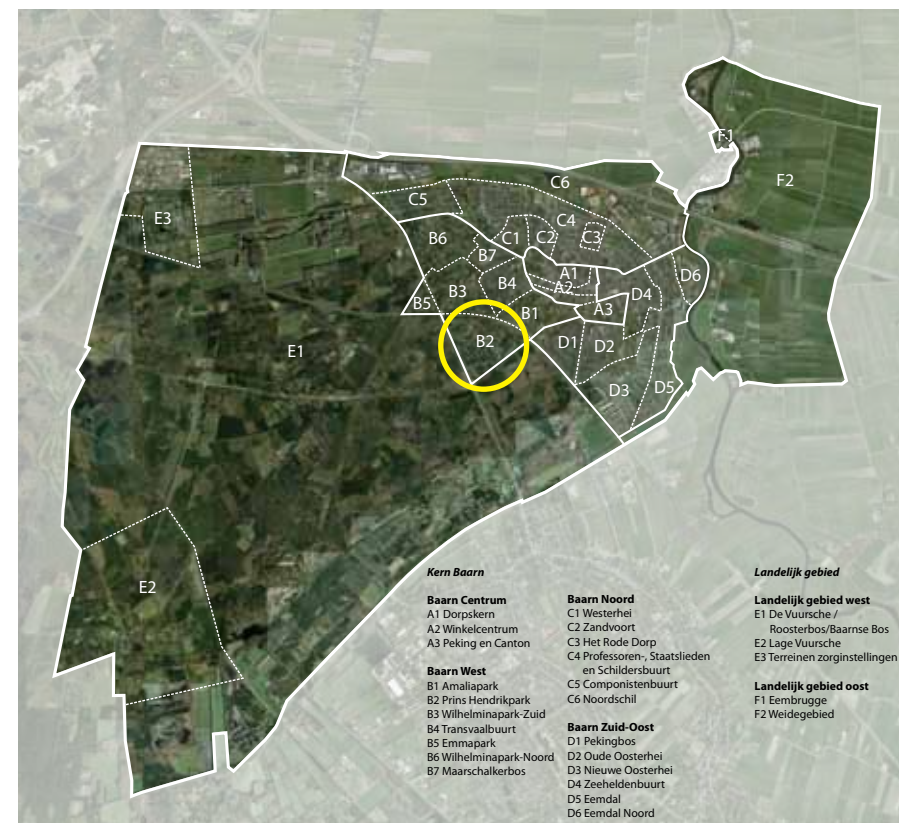
Gebiedstypering

Het Prins Hendrikpark is het tweede Baarnse villapark, ontworpen door de Utrechtse tuinarchitect H. Copijn. De verkaveling van het villapark binnen het driehoekige terrein is opgezet volgens de opvattingen van de Engelse landschapsstijl met een vloeiend stratenpatroon. De straten zijn vormgegeven met brede bermen met bomen en hebben geen trottoirs. De enige rechte laan, de Prinses Irenelaan, is een relict van het oude lanenstelsel van het Baarnse Bos; ten noorden van de spoorlijn vormt de Wittelaan het verlengde ervan..

Het park is ruim verkaveld. Een bijzonder object is het in 1886-1888 opgerichte badhotel aan de Prinses Julianalaan, van architect H.P. Berlage. Op de toren na werd het gebouw in 1984 afgebroken. Later is hier een nieuw appartementencomplex aangebouwd. In de jaren '70 is op de hoek van de Amsterdamsestraatweg en de Luitenant Generaal Van Heutszlaan een serviceflat gebouwd. Ook in de noordwesthoek van het park is sterk afgeweken van de oorspronkelijke verkaveling. Hier zijn geschakelde beneden-bovenwoningen met garages tegen het bos gezet (Uytenbosch).

Door de grote tuinen met veel opgaand groen zijn de gebouwen op afstand beperkt zichtbaar. Kenmerkend in deze buurt is de ruimte in het openbare groen en de openheid van veel tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit.

Het Prins Hendrikpark maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Amsterdamsestraatweg - Jacob van Lennepaan – Waldeck Pyrmontlaan – Wittelaan – spoorlijn

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Wilhelminapark-Zuid is een villawijk met vooral een woonfunctie
- Het Wilhelminapark-Zuid is planmatig aangelegd, met een stelsel van gebogen lanen en een ruime verkaveling
- Grote, vrijstaande villa's op ruime kavels, afgewisseld met kleinere woonhuizen van later datum
- De bebouwing heeft 2 tot 3 bouwlagen
- De bebouwing omvat individueel herkenbare gebouwen in verschillende architectuurstijlen met zorgvuldige detaillering
- De bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- Veel grote, hoge kappen
- De meeste panden zijn van de periode 1900-1930
- De wijk heeft een groene uitstraling door groene bermen, laanbomen en ruime groene tuinen met hagen en bomen
- Percelen hebben meestal lage hekwerken en hagen/beplanting als erfgrens
- Wilhelminapark-Zuid is een beschermd dorpsgezicht. Er zijn veel monumenten

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Zorg voor een lommerrijke sfeer met veel opgaand groen
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open

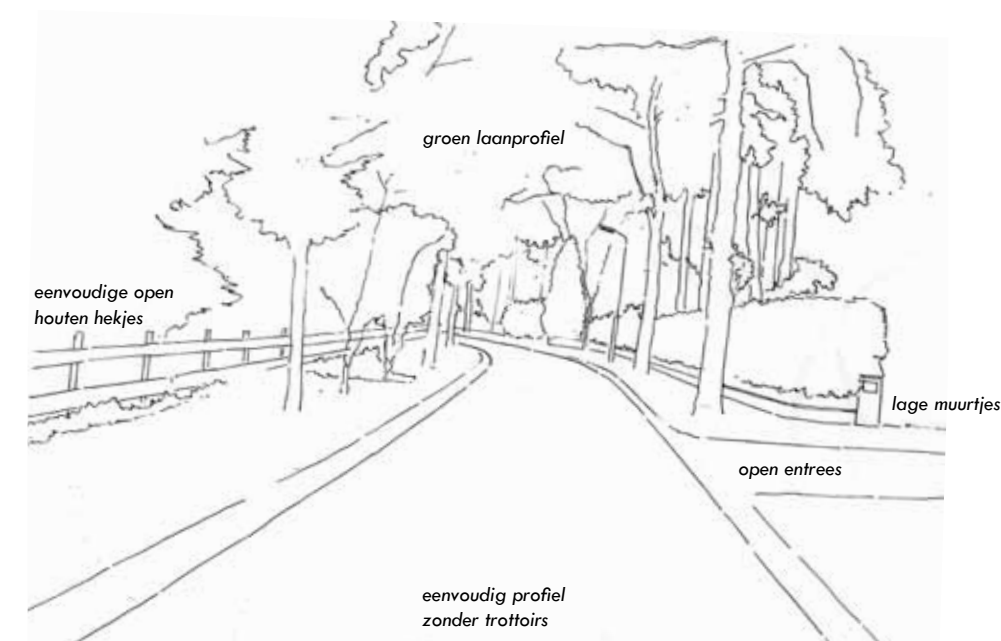
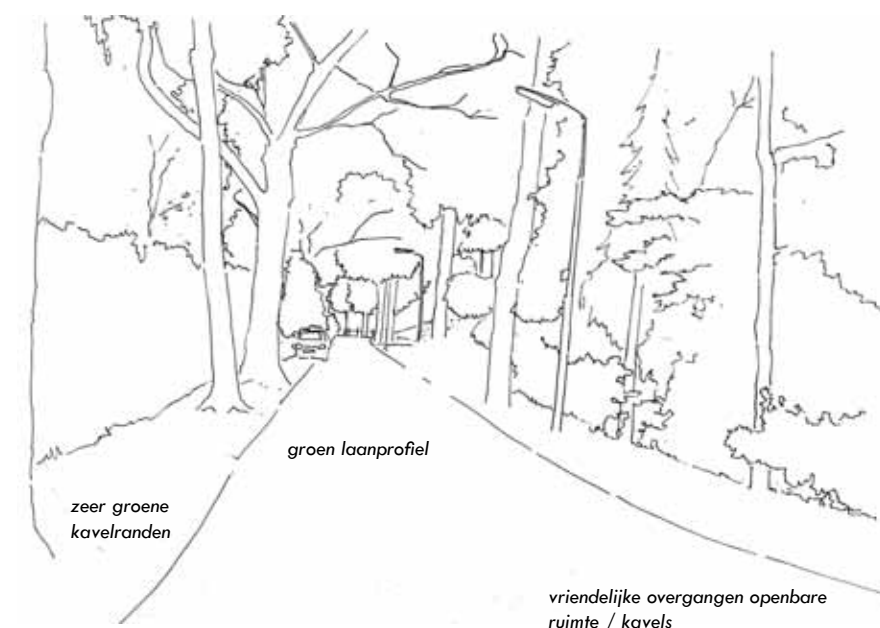
Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter
- Wees zuinig op openbare ruimte Wilhelminapark; zo'n ruimte vind je nergens anders
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen: asfalt, gras, grind
- Laat de groene sfeer van de lanen aansluiten op de groene tuinen

Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Laanprofielen / gebogen lanen
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen
- Ruime groene lommerrijke kavels
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees



Beeldbepalende ambitie: **beschermd**



Gebiedsbegrenzing

Amsterdamsestraatweg - Jacob van Lennepaan – Waldeck Pyrmontlaan – Wittelaan – spoorlijn

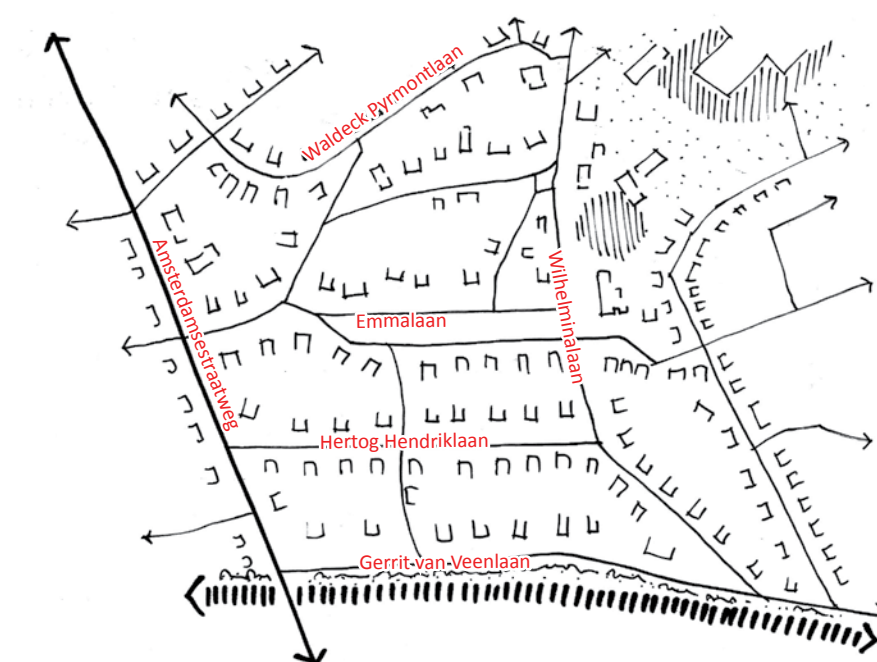
Gebiedstypering

Ook het Wilhelminapark, het derde Baarnse villapark (ontwikkeld vanaf 1896), is aangelegd in wat voorheen het Baarnse Bos was. De Wilhelminavijver ligt aan een van de lanen van de ster die vanuit De Piek (het hoogste punt) het noordelijk deel van het bos in segmenten indeelden; de Wittelaan is de oude hoofdwas over de Grote Kom en de Prinses Irenelaan. Vanaf 1920 wordt afgeweken van de regel dat in het Wilhelminapark alleen villa's mogen worden gebouwd, waarna een afwisselende bebouwing is ontstaan van grotere villa's en kleinere, veelal geschakelde heren- en landhuizen. Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw worden enkele nieuwbouwprojecten gerealiseerd in de vorm van etagegebouw, zoals op de beide hoeken van de kruising Wilhelminalaan – Nassaulaan en op de hoek Wilhelminalaan – Waldeck Pyrmontlaan.

Het Wilhelminapark-Zuid is een uitgesproken villapark met fraaie, licht gebogen lanen. Opvallend in deze wijk is de profielopbouw van de straten. De straten zijn vormgegeven met smalle bermen of zonder bermen en hebben geen trottoirs. Waar bermen aanwezig zijn heeft de openbare ruimte een sterk laanprofiel met grote bomen. De Emmalaan is een bijzondere plek met waterpartij (Wilhelminavijver), wandelpad en fraaie bomen.

Ook de straten zonder bermen hebben een groen karakter door de groene tuinranden met hoge hagen, struiken en bomen. Door de grote hoeveelheid opgaand groen zijn de gebouwen op afstand beperkt zichtbaar. Kenmerkend in deze buurt is ook de openheid van veel tuinen, bij afwezigheid van hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit. De villa's (1900- 1930) staan op zeer ruime percelen. De panden worden veelal gekenmerkt door een rijzig karakter en een verticale geleding. De gebouwen bestaan vaak uit twee hoge bouwlagen met een samengestelde kap.

Het Wilhelminapark-Zuid maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Molenweg – Eemnesserweg – Nieuw Baarnstraat – Oude Utrechtseweg – Wittelaan

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Grote monumentdichtheid
- De Transvaalbuurt is een planmatig aangelegde woonwijk met overwegend rechte straten
- Kleine villa's, herenhuizen en landhuizen worden afgewisseld door panden met bijzondere functies zoals twee kerken, een school en een watertoren
- Villa's op relatief kleine kavels
- Langs de Nieuw Baarnstraat staan winkels
- Bebouwing bestaat uit vrijstaande panden in combinatie met twee-onder-een-kapwoningen
- De bebouwing heeft 2 tot 3 bouwlagen
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen, pleisterwerk met pannendaken)
- De panden zijn hoofdzakelijk van de periode 1900-1940; aan de Wittelaan staat nieuwere bebouwing
- Straatprofielen zijn veelal smal



Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Neem de karakteristiek van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en de daarbij horende typologie als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen

Percelen

- Maak de voortuinen groen; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open
- Houd de straat vrij; parkeer op eigen erf (achter de voorgevelrooilijn)

Openbare ruimte

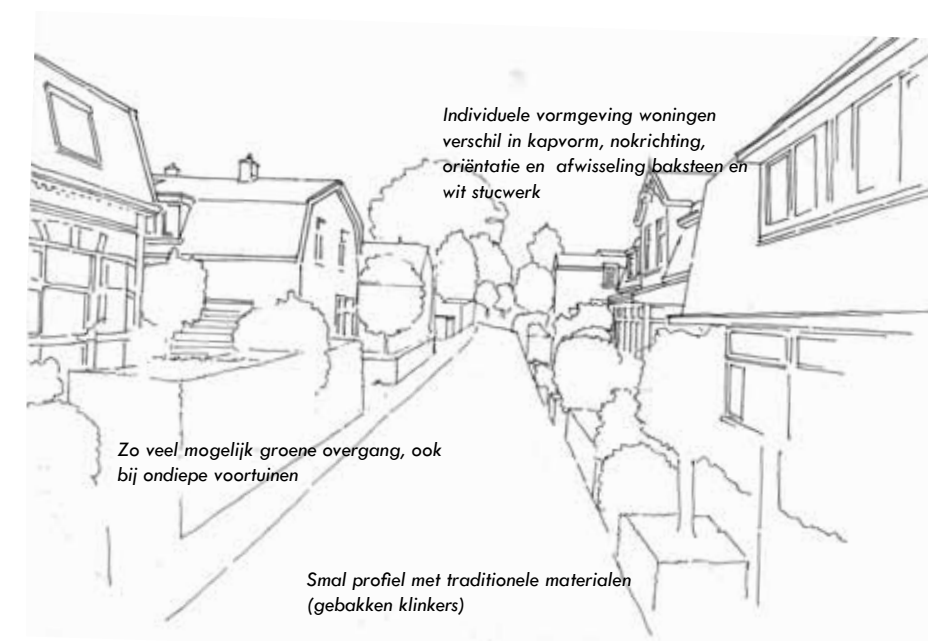
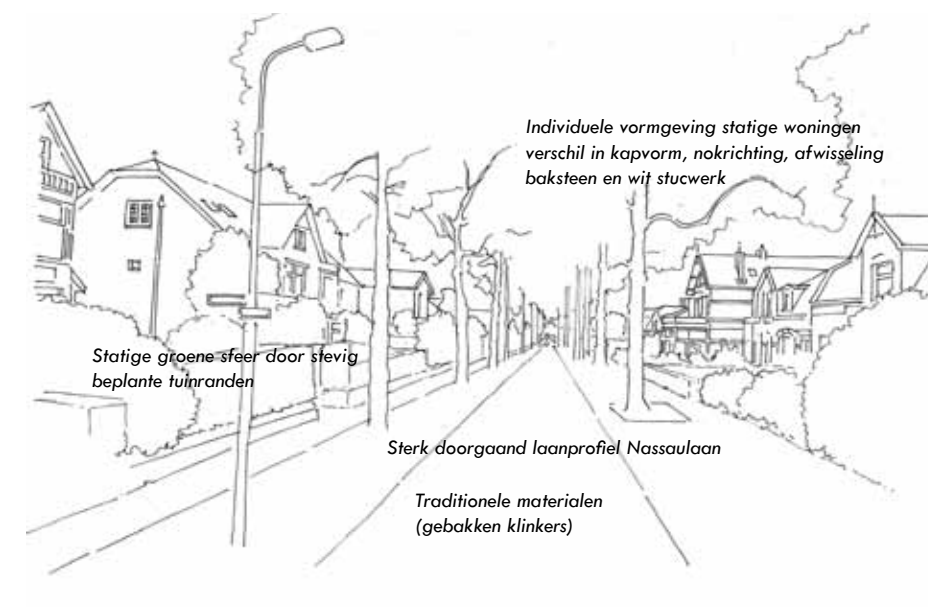
- Behoud het groene karakter
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen
- Neem de statige groene sfeer van lanen met groene bermen als uitgangspunt
- Houd de straat vrij; beperk parkeren in de openbare ruimte



Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Laanprofiel Nassaulaan als drager gebied
- Statige groene sfeer in de straten
- Beperken van het (beeld van) parkeren in de openbare ruimte
- Individuele vormgeving van woonhuizen, met variatie in kapvormen en architectonische uitwerking



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Molenweg – Eemnesserweg – Nieuw Baarnstraat – Oude Utrechtseweg – Wittelaan

Gebiedstypering

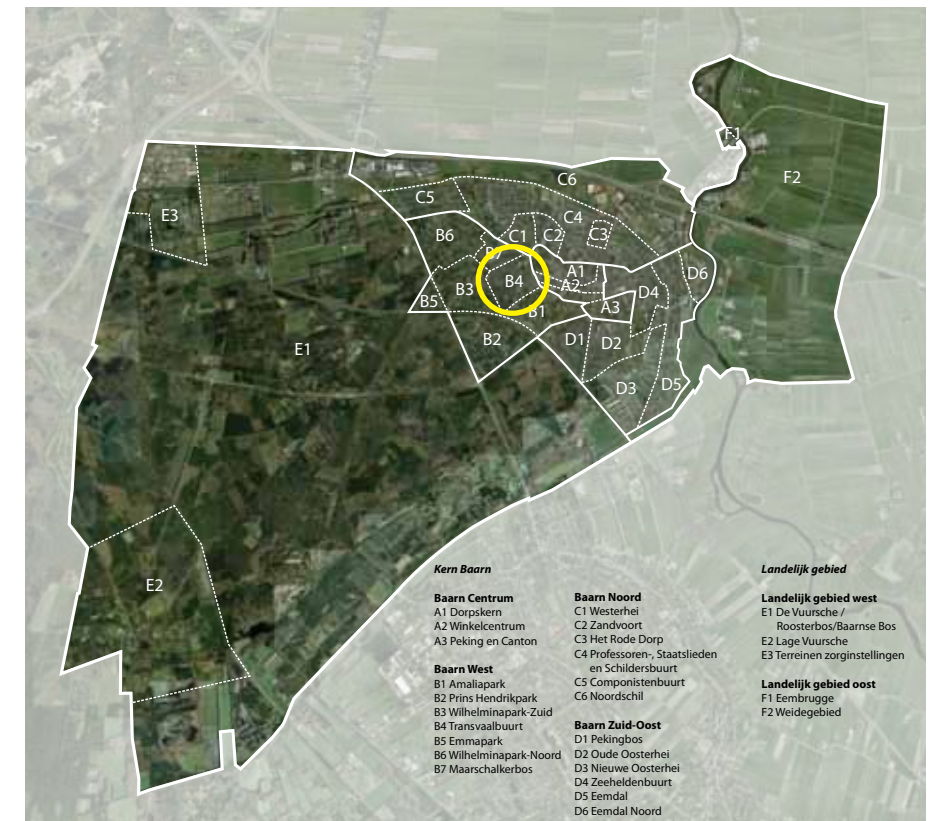
Ook in de plattegrond van Transvaalbuurt, in feite de oostelijke uitbreiding van het Wilhelminapark, klinkt de echo van het 'vorstelijke': het statenpatroon is geënt op de boslanen in het noordelijk deel van het Baarnse Bos. Het sterrenbos werd rond 1900 'verlandschappelijk', waarbij de Sophialaan werd aangelegd.

Na 1900 wordt de omgeving van De Piek met rechte straten verkaveld en bebouwd. Daarbij transformeert een deel van de boslanen tot straten. De Wittelaan is de hoofdvas; de Nassaulaan is een van de stralen van de ster. Ook de Sophialaan is behouden.

In de Transvaalbuurt staan bescheiden stadsvilla's op relatief kleine kavels. De architectuur is divers: verschillende stijlen, verschillende kapvormen (zeldaken, mansarde en samengestelde kapvormen) en gevelkleuren (rode baksteen en licht pleisterwerk).

Een bijzonder gebied ligt rond de De Wetstraat. Hier is sprake van een nageoeg aaneengesloten bebouwingspatroon met relatief kleine panden. Met uitzondering van de centrale Nassaulaan hebben de straten een smal profiel met de erfscheidingen direct aan de straat. Daarin is weinig openbaar groen aanwezig. De veelal groene voortuinen met hagen en lage hekwerken zijn daarom belangrijk voor het groene beeld van de wijk.

De Transvaalbuurt maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Van Reenenlaan (Domlaan) – Amsterdamsestraatweg – spoorlijn

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Emmapark is een planmatig aangelegde woonwijk met enkele gebogen lanen
- De bebouwing omvat vrijstaande en halfvrijstaande panden: compacte bouwvolumes
- De bebouwing heeft 2 tot 3 bouwlagen
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen, pleisterwerk met pannendaken)
- De panden zijn hoofdzakelijk uit de periode 1900-1940; aangevuld met modernere panden
- De bebouwing omvat individueel herkenbare gebouwen in verschillende architectuurstijlen met zorgvuldige detaillering
- De bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen, hout met pannendaken)
- De wijk heeft een groene uitstraling door laanbomen en ruime groene tuinen met hagen en bomen
- De straatprofielen zijn eenvoudig en overzichtelijk met grindbermen
- Percelen hebben meestal lage hekwerken en hagen/beplanting als erfgrens

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

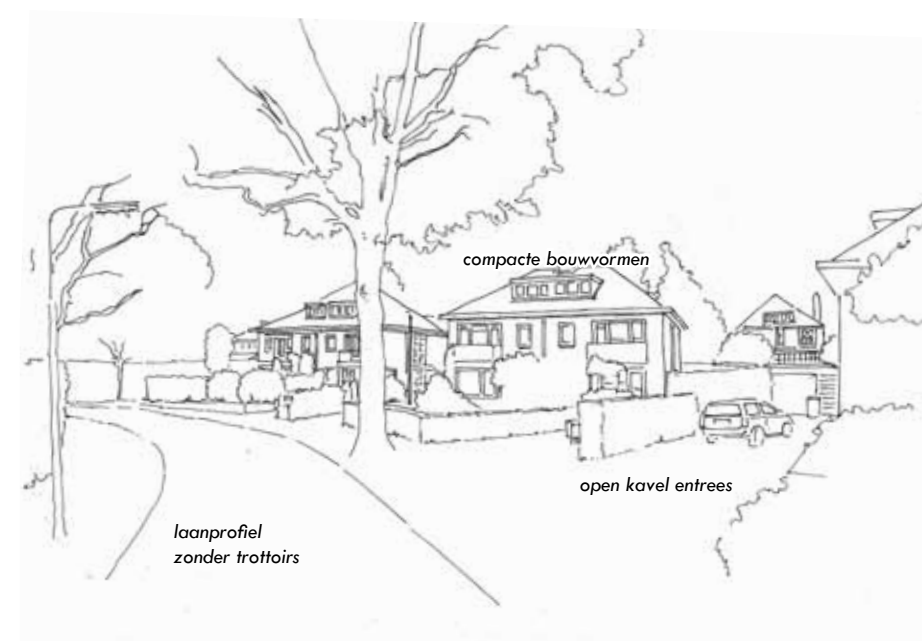
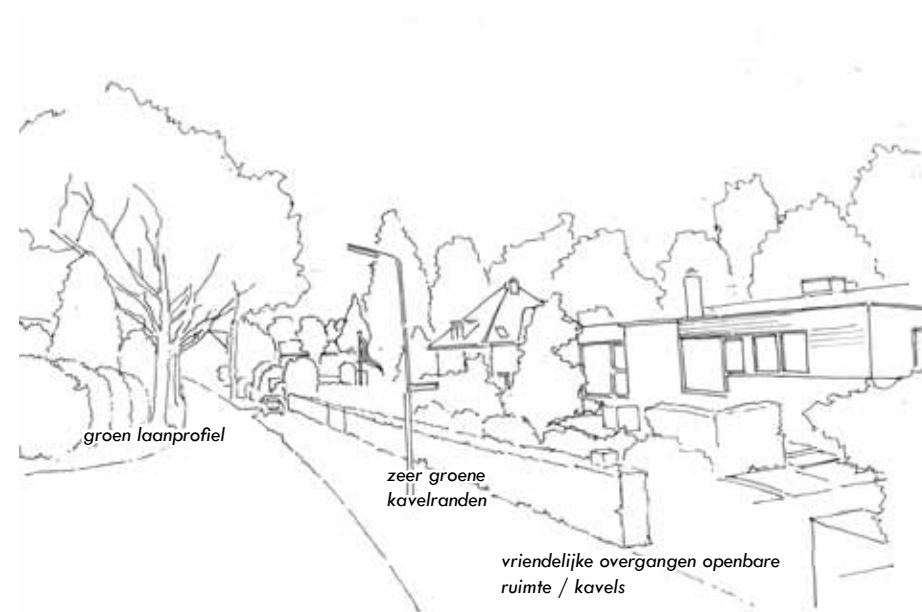
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Zorg voor een lommerrijke sfeer met veel opgaand groen
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open

Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van straten en lanen: asfalt, gras, grind
- Laat de groene sfeer van de lanen aansluiten op de groene tuinen

Ruimtelijk streefbeeld

- Sterk individueel herkenbare gebouwen met compact bouwvolume en traditionele bouwwijze
- Laanprofielen / gebogen lanen
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen
- Ruime groene lommerrijke kavels
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees



Beeldbepalende ambitie: **bescherm**d



Gebiedsbegrenzing

Van Reenenlaan (Domlaan) – Amsterdamsestraatweg – spoorlijn

Gebiedstypering

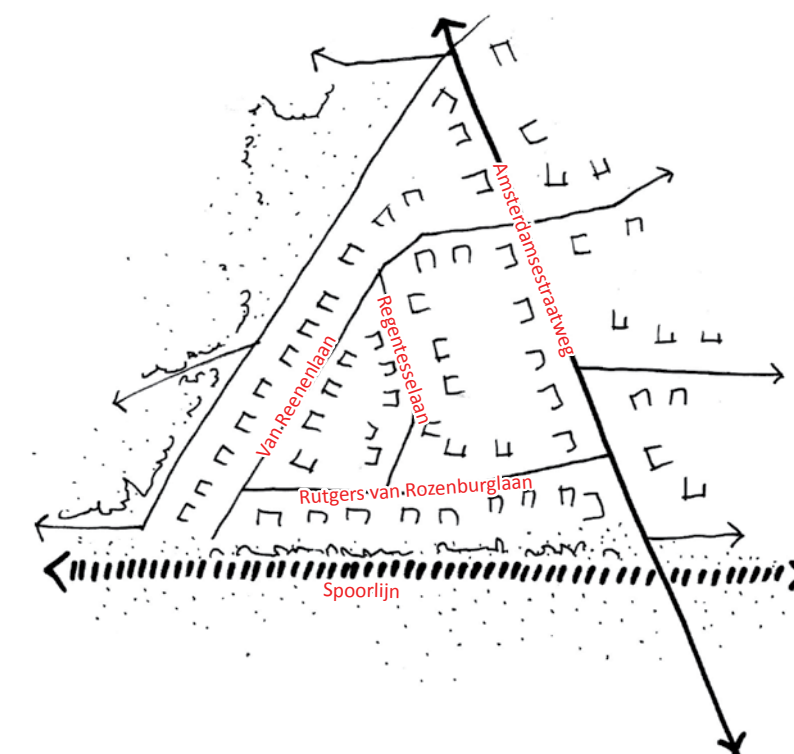
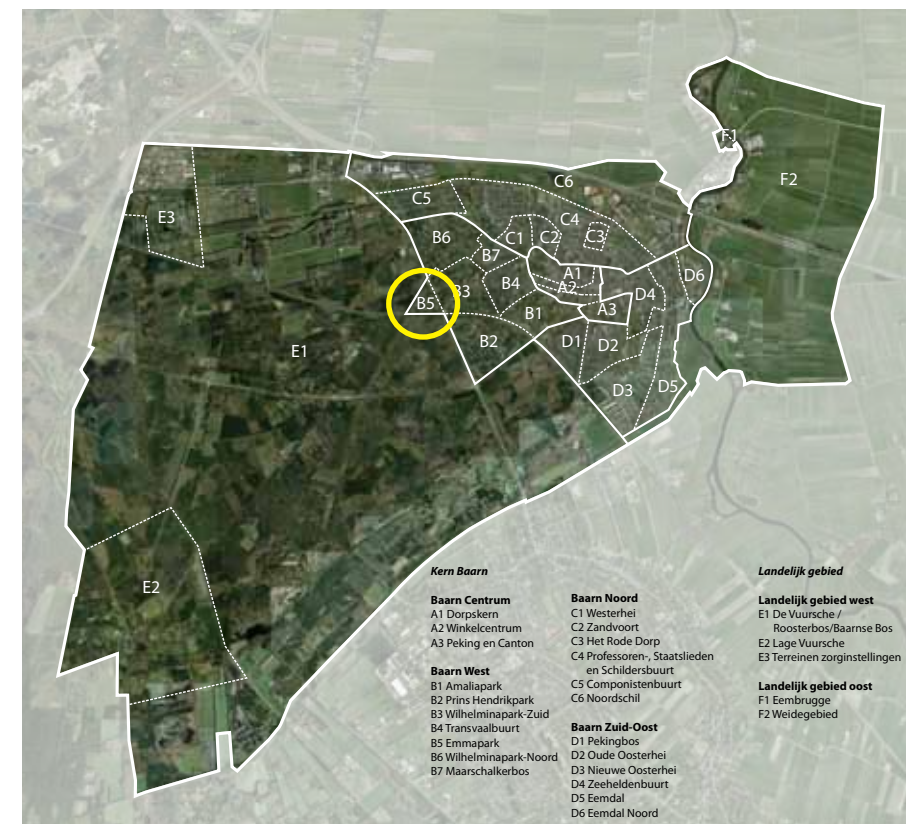
Van een grote driehoek in het bos (Domlaan, Hilversumsestraatweg, Amsterdamsestraatweg), sneed de spoorlijn een kleine driehoek af, die werd ontwikkeld tot het Emmapark; het vierde villapark. De ontwikkeling van het vierde villapark in Baarn is in 1903 gestart. De meeste huizen zijn in dit gebied echter vooral na de Eerste Wereldoorlog gebouwd.

De bebouwing bestaat hier overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woonbebouwing, opgebouwd uit één of twee lagen met een kap. De woningen staan min of meer in een rooilijn aan licht gebogen lanen. De voortuinen zijn minder diep dan in de overige villaparken.

De straten hebben een zeer groen karakter door de groene tuinranden met hagen, struiken en bomen gecombineerd met lage muurtjes en open hekwerken. Kenmerkend is ook de openheid van veel tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit.

De straatprofielen zijn eenvoudig, met halfverharde bermen (grind) waarin aan één of twee zijden laanbomen staan. Hier en daar wordt in de bermen geparkeerd.

Het Emmapark maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Van Heemstralaan – Eemnesserweg – Wilhelminalaan – Ringlaan – Waldeck Pyrmontlaan – Jacob van Lennepaan – Amsterdamsestraatweg

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Wilhelminapark-Noord is een villawijk, met overwegend een woonfunctie
- Het Wilhelminapark-Noord is een planmatig aangelegde woonwijk met enkele gebogen lanen
- Er is een grote diversiteit in bebouwing: woonhuizen van verschillende typen, in verschillende bouwstijlen en uit verschillende perioden. Grotere herenhuizen en villa's staan vooral langs de randen. Langs de Waldeck Pyrmontlaan en de Ferdinand Huycklaan staan ook geschaalde middenstandswoningen. Nieuwere woningen treft men aan in de omgeving van de Guldenhoflaan, M.C. Esscherlaan en Ypendael
- De bebouwing heeft 2 tot 3 bouwlagen
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen, eventueel met pleisterwerk, en pannendaken)
- De panden zijn hoofdzakelijk van de periode 1900-1940, aangevuld met nieuwere projectmatig opgezette eenheden
- Er zijn veel monumentale panden
- De wijk heeft een groene uitstraling door laanbomen en ruime groene tuinen met hagen en bomen
- Straatprofielen zijn eenvoudig en overzichtelijk met (half)verharde bermen
- Percelen hebben meestal lage hekwerken en hagen/beplanting als erfgrans

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; veel opgaand groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Open kavelentrees (geen poorten en grote hekwerken)

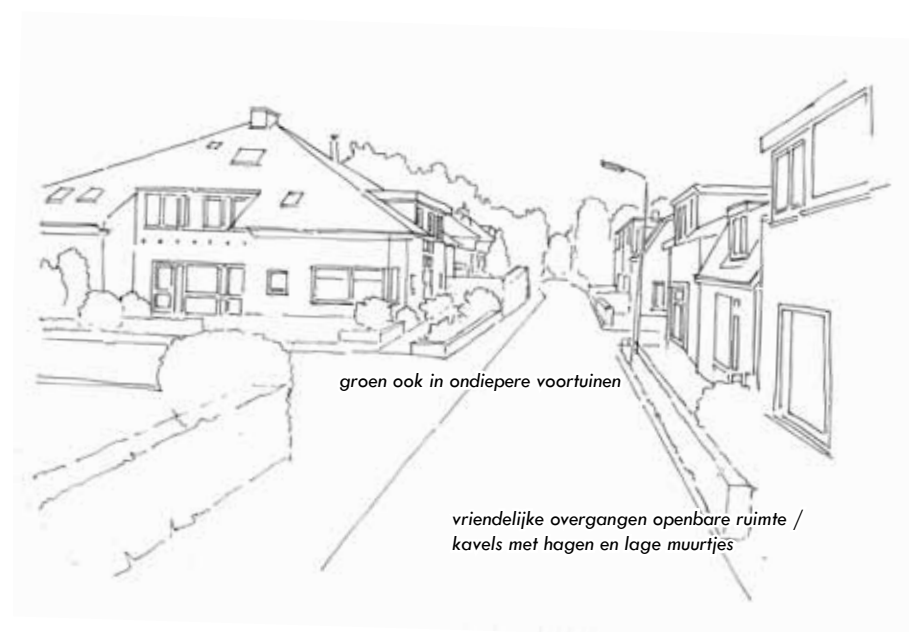
Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter en de laanstructuur
- Rustige en eenduidige vormgeving profiel straten en lanen: asfalt, klinkers en grind(bermen)
- Statige groene sfeer lanen grenst aan de groene tuinen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open

Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen
- Groene voortuinen met veel opgaande beplanting
- Lage open erfscheidingen langs de straten van hout of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Rustige en eenduidige vormgeving profiel straten en lanen met halfverharde bermen of klinkerstroken langs de lanen
- Beperken parkeren langs de lanen



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Van Heemstralaan – Eemnesserweg – Wilhelminalaan – Ringlaan – Waldeck Pyrmontlaan – Jacob van Lennepaan – Amsterdamsestraatweg

Gebiedstypering

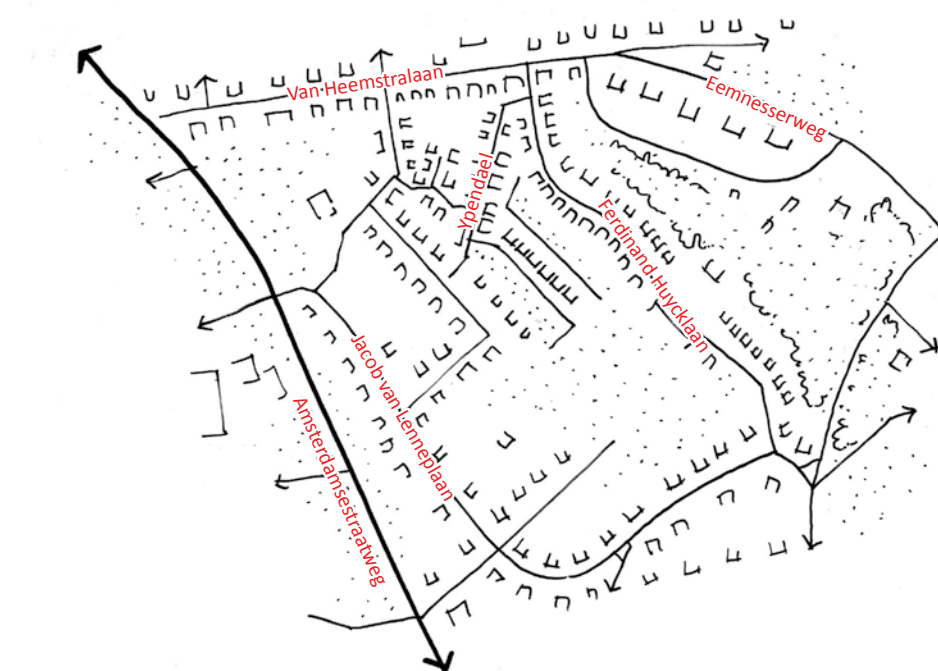
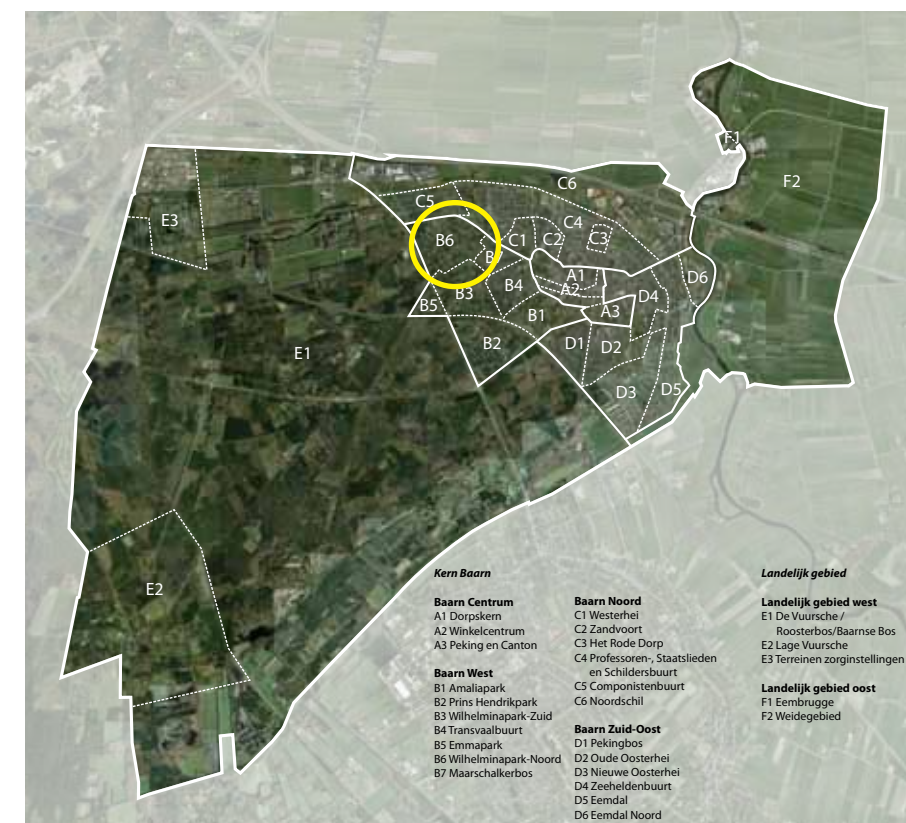
Het villapark ten noorden van de Waldeck Pyrmontlaan is na omstreeks 1920 ontwikkeld, met villa's en kleinere middenstandswoningen. Ook is in de jaren twintig een aantal complexen met zeventien dubbele landhuizen ontwikkeld aan de Ferdinand Huycklaan en vier dubbele middenstandswoningen aan de Waldeck Pyrmontlaan. Deze vormen ruimtelijke eenheden, zowel in onderlinge samenhang als in relatie tot de situering op de percelen. Het gebied heeft grote onbebouwde delen, zoals de terreinen van de villa Berg en Dal, het landgoed Benthuijs en de gronden tussen de Ferdinand Huycklaan en de Jacob van Lennepaan, waar zich het landhuis Intimis bevindt. Vanaf 1960 zijn er enkele nieuwe straten toegevoegd, zoals 't Hoogt, de Guldenhoflaan en de M.C. Escherlaan, waarvan enkele doodlopend.

De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande en halfvrijstaande woonbebouwing, opgebouwd uit één of twee lagen met een kap. De woningen staan min of meer in een rooilijn aan licht gebogen lanen. Rond de Roos van Dekamahof en Ypendael is sprake van een dichtere bebouwing met enkele vierkappers en nieuwe villa's op kleinere percelen.

De straten hebben een groen karakter door de groene tuinranden met hagen, struiken en bomen gecombineerd met lage muurtjes en open hekwerken. Kenmerkend is ook de openheid van veel tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit.

De straatprofielen zijn eenvoudig met (half)verharde en groene bermen waarin aan één of twee zijden laanbomen staan. Enkele straten hebben trottoirs. Her en der wordt in de berm geparkeerd.

Het Wilhelminapark-Noord maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.



Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Maarschalkerbos is groen, grotendeels onbebouwd, met gebogen lanen en een hertenkamp
- Het bos wordt gedomineerd door een zes verdiepingen hoog ziekenhuis
- In het noordelijke deel bevindt zich een aantal villa's uit het begin van de twintigste eeuw; compacte bouwvolumes op ruime kavels
- De bouwstijl van de villa's is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- De straatprofielen zijn eenvoudig en overzichtelijk, met (half)verharde bermen/ smalle trottoirs
- Percelen hebben meestal lage hekwerken en hagen/beplanting als erfgrans

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Respecteer het beschermde dorpsgezicht; maak het sterker
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detail- lering en het materiaalgebruik

Percelen

- Richt het terrein zo in, dat de ziekenhuisgebouwen vrij in groene ruimte staan: pas het parkeren groen in
- Houd de tuinen groen met veel opgaande beplanting; dat draagt in belangrijke mate bij aan de groene sfeer van het gebied
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen

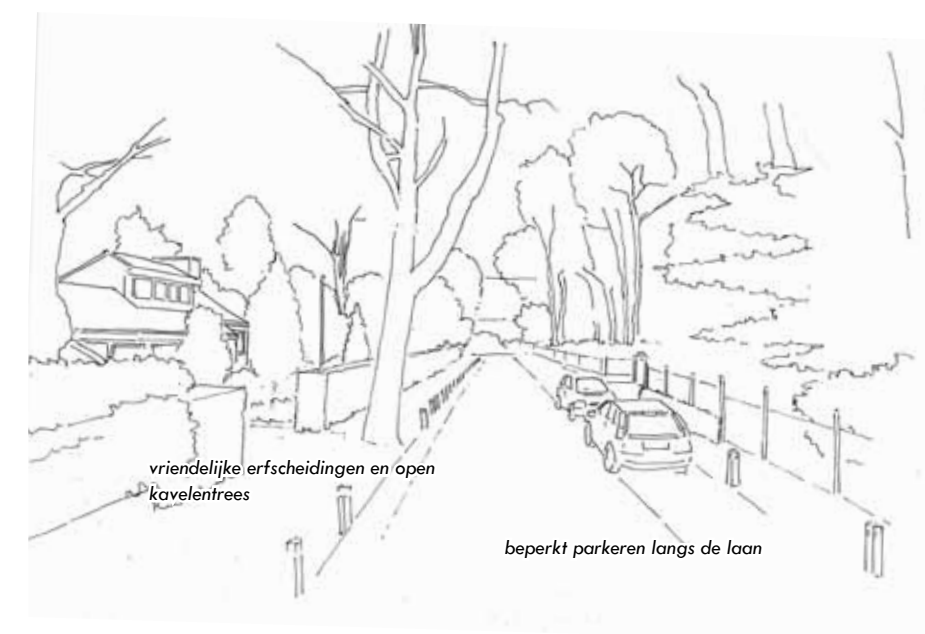
Openbare ruimte

- Behoud het groene karakter
- Zorg voor een rustige en eenduidige vormgeving in het profiel van la- nen: asphalt, tegels en grind
- Neem de statige groene sfeer van lanen grenzend aan groene tuinen als uitgangspunt

Baarn-West

Ruimtelijk streefbeeld

- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen
- Bos, groene voortuinen met veel opgaande beplanting
- Lage open erfscheidingen langs de laan met open kavelentrees
- Rustige en eenduidige vormgeving profiel straten en lanen asphalt, tegels en grind
- Beperken parkeren langs de lanen



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Eemnesserweg – Molenweg – Ringlaan

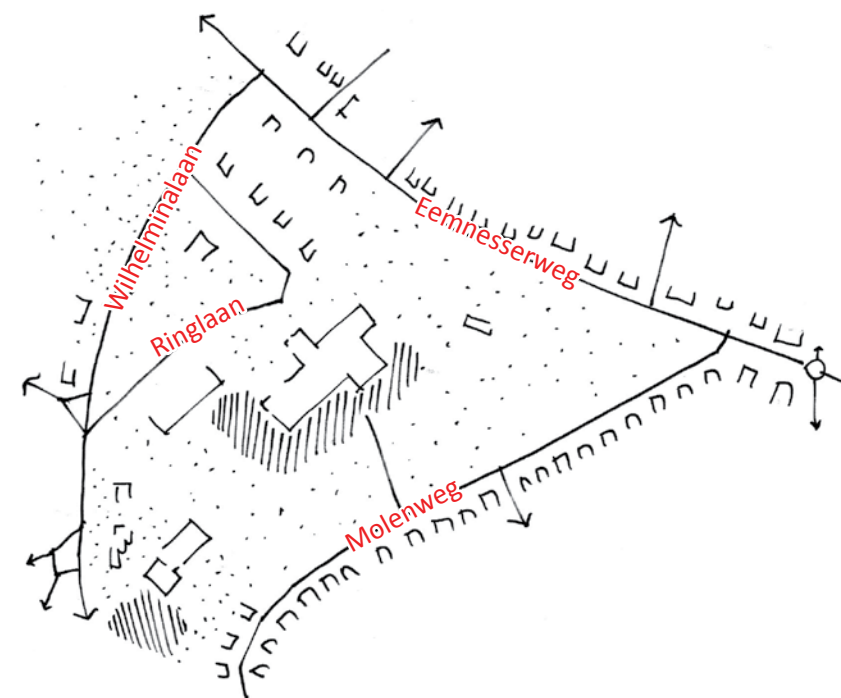
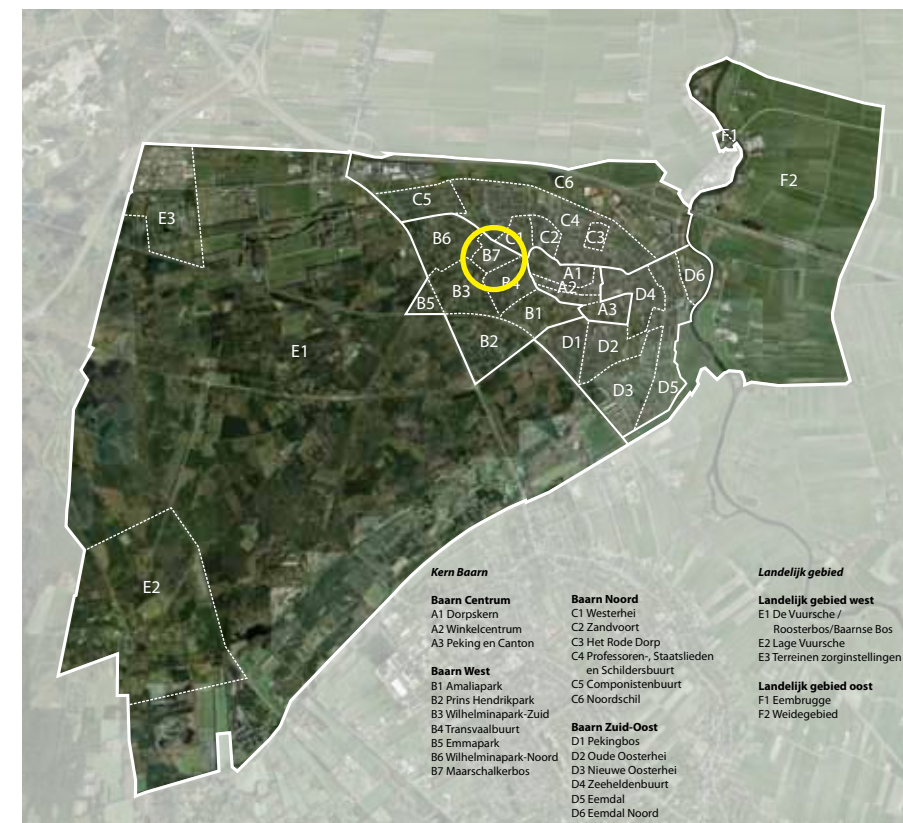
Gebiedstypering

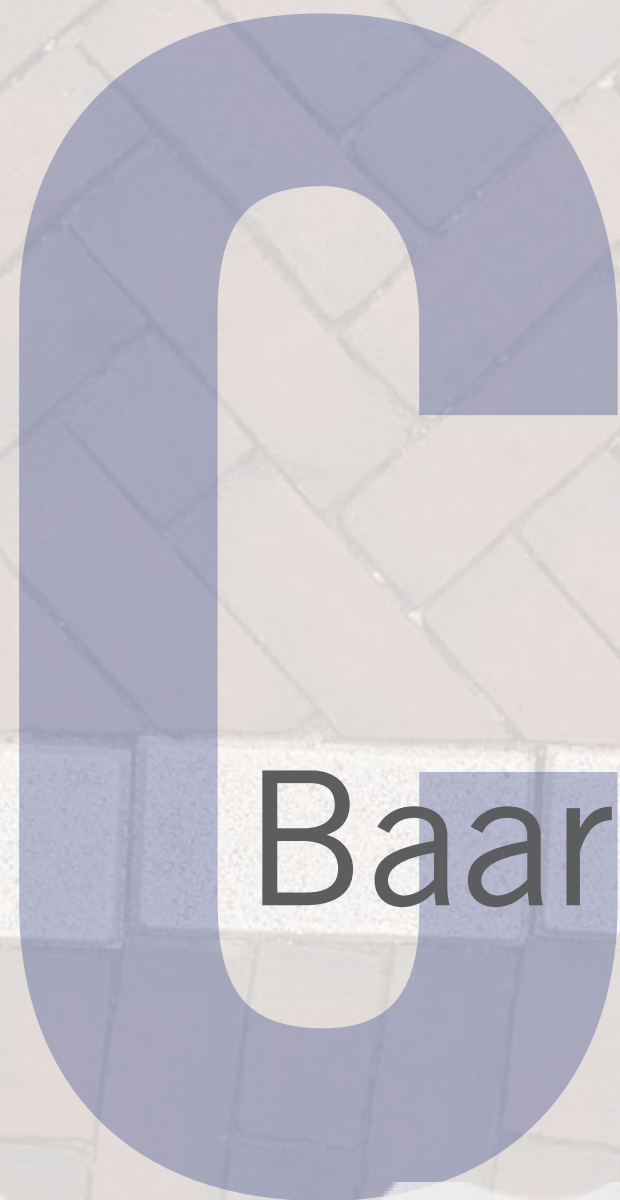
Het Maarschalkerbos was vroeger een exploitatiebos van de maarschalk van Eemland. Later was het bos de privétuin van de familie Van IJsendijk. De toenmalige eigenaar heeft het bos in 1919 aan de Baarnse gemeenschap geschonken; in de volksmond was dit het bosje van IJsendijk. Het bos is lange tijd onbebouwd gebleven en had een recreatieve functie met een bestemming als hertenkamp.

In het Maarschalkerbos is in 1960 begonnen met de bouw van een ziekenhuis (nu Medisch Centrum Meander). Het gebouw bestaat uit verschillende delen, waarvan het hoogste deel, met een hoogte van ruim 20 m, vanuit verschillende plekken in de omgeving zichtbaar is.

Dit gebied heeft een ruim en groen karakter. Het is nog grotendeels onbebouwd met gebogen laanstelsel en een hertenkamp. In de noordhoek (Ringlaan) is een deel verkaveld voor een aantal villa's.

Het Maarschalkerbos maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Prins Hendrikpark en omstreken'.





Baarn Noord

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Zandvoortweg – Acacialaan – Plataanlaan – Eemnesserweg –
Nachtegaallaan

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Westerhei is een woongebied met enkele voorzieningen en bedrijven
- De wijk is planmatig aangelegd; de bebouwing staat aan duidelijke rooilijnen
- De meeste panden zijn van de periode 1870-1920
- De bebouwing omvat kleine vrijstaande woningen en rijtjeshuizen
- De bebouwing heeft 1 of 2 bouwlagen met een kap
- Een aantal woningen is gebouwd in complexen, zoals het woningcomplex aan de Zandvoortweg – Esdoornlaan – Lindenlaan – Nachtegaallaan en de nieuwbouwwoningen aan de Santhof, de Heuveloordstraat en de Nachtegaalhof
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- In de wijk is vrijwel geen openbaar groen aanwezig

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Volg bij nieuw- of herbouw de oorspronkelijke rooilijnen
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte: de straat.
- Handhaaf in het tuindorpcomplex Esdoornlaan de eenheid binnen het blok/ensemble.
- Zorg in de overige delen, dat gebouwen vrij staan en een individuele uitstraling hebben
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

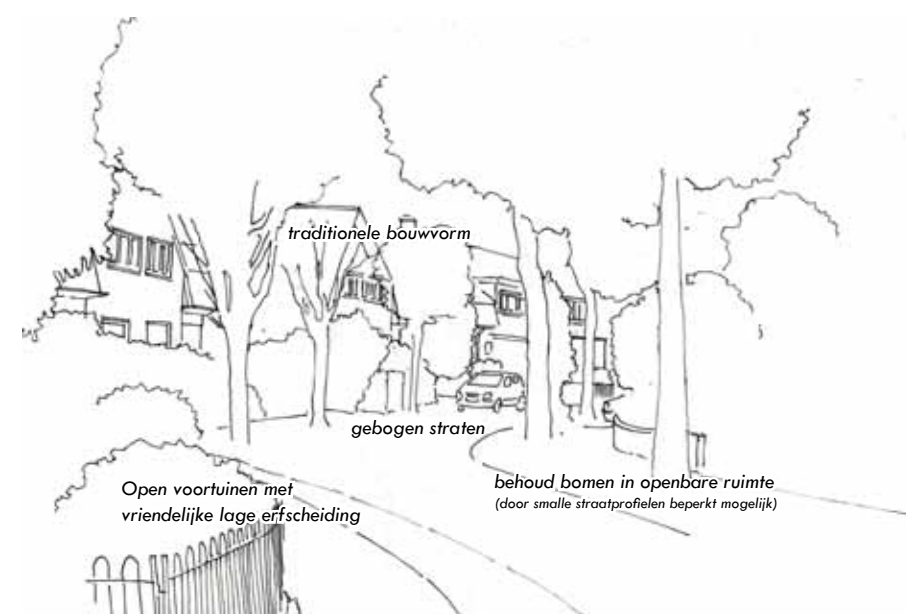
Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het profiel van straten en lanen, in traditionele materialen: rijweg, rabatstroken en trottoirs
- Zorg goed voor de laanbomen; zij bepalen de 'groenheid' van deze wijk (waar mogelijk in de smalle straatprofielen)

Baarn-Noord

Ruimtelijk streefbeeld

- Individuele uitstraling vrijstaande panden en enkele ensembles
- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen, zorgvuldig gedetailleerd
- Open voortuinen met vriendelijke, lage erfscheidingen aan de straat
- Gebogen straten met traditionele materialen (zoals klinkers) voor rijweg, rabatstroken en trottoirs
- Behoud van laanbomen in openbare ruimte voorzover mogelijk



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Zandvoortweg – Acacialaan – Plataanlaan – Eemnesserweg – Nachtegaallaan

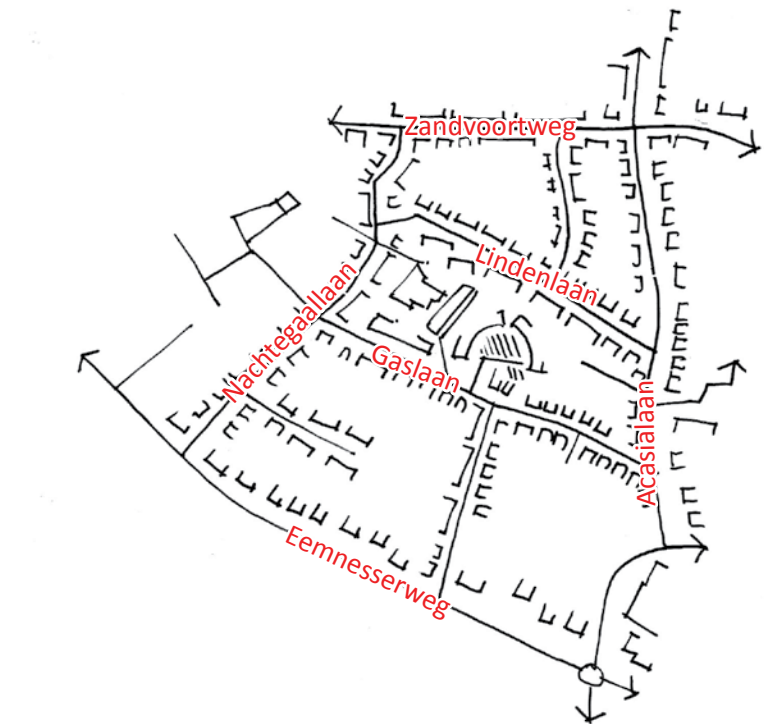
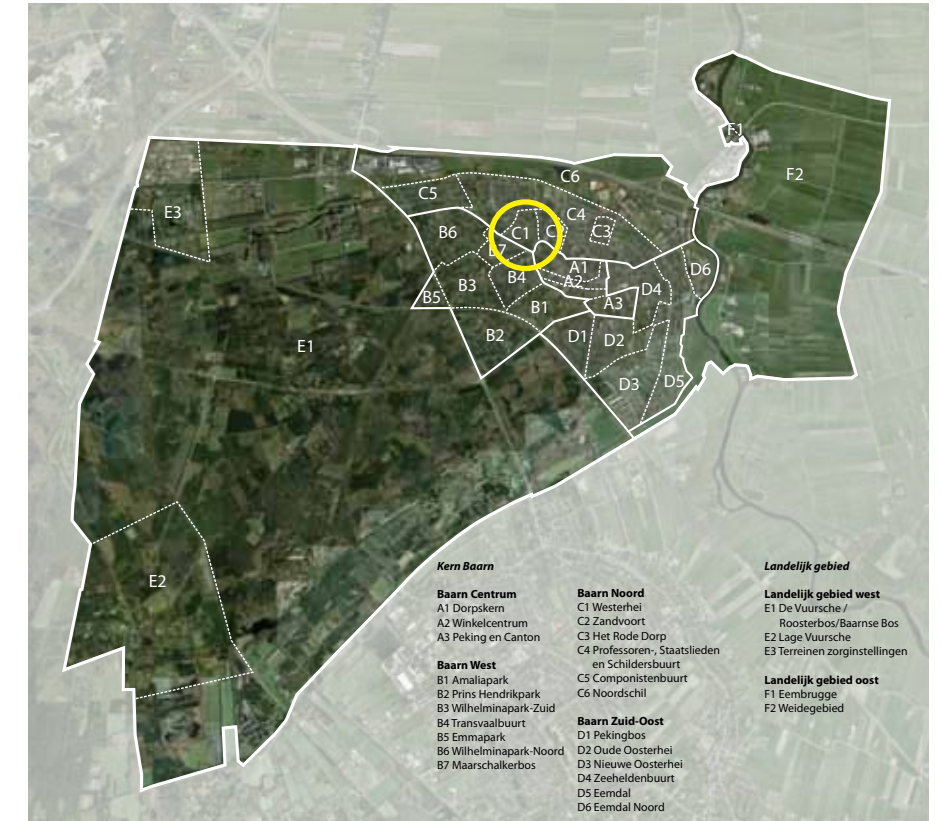
Gebiedstypering

De Westerhei werd ontwikkeld in de periode 1870-1890 rondom de huidige Gaslaan met de bouw van arbeiders- en middenstandswoningen, samen met een gasfabriek, in 1898 uitgebreid met een elektriciteitscentrale. In 1920 liet de R.K. woningbouwvereniging St. Joseph op het noordelijk deel, tussen de Zandvoortweg, de Esdoornlaan, de Lindenlaan en de Nachtegaallaan een tuindorp bouwen met 48 arbeiderswoningen en twee winkels. De woningen hebben een gebroken zadeldak.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de gasfabriek en de elektriciteitscentrale afgebroken. Op het terrein werden woningen gebouwd. De oorspronkelijke bebouwing is kleinschalig, staat dicht op elkaar en heeft relatief kleine tuinen. De woningen bestaan veelal uit één laag met een kap. De woningen zijn vaak uitgebreid met aan- en uitbouwen en dakkapellen.

De percelen hebben voortuinen. Erfscheidingen langs de straat bestaan uit lage tuinmuurtjes en hekjes. Het groene beeld is in deze wijk voor een groot deel afhankelijk van de tuinbeplanting.

De profielen van de wegen in dit gedeelte zijn relatief smal met een rijbaan en rabatstroken van klinkers en soms een stoep op één niveau. De profielonderdelen zijn in verschillende materialen, verband of kleur gelegd om de functie te duiden. In enkele straten staan bomen.



Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De buurt Zandvoort heeft een woonfunctie
- De buurt heeft geen eenduidige stedenbouwkundige structuur, als gevolg van de verschillende ontwikkelingsperioden
- De leeftijd van de panden varieert sterk: vanaf 1870 tot zeer recent
- De bebouwing omvat vrijstaande woonhuizen in combinatie met rijtjeswoningen en lage gestapelde eenheden
- De bouwstijlen zijn overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door modernere bouwwijze met traditionele materialen
- De bebouwing heeft in het algemeen 2 bouwlagen met kap
- In de wijk is vrijwel geen openbaar groen aanwezig en weinig openbare ruimte

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Volg bij nieuw- of herbouw de oorspronkelijke rooilijnen
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Behoud de ruimte van het straatprofiel niet alleen in het openbare deel, maar van gevel tot gevel
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

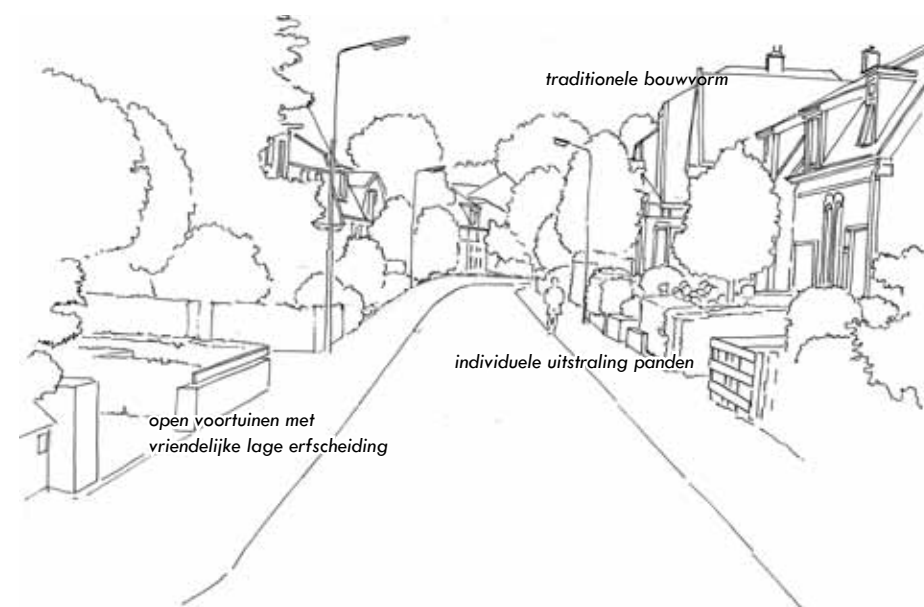
Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het profiel van straten en lanen, in traditionele materialen: rijweg, rabatstroken en trottoirs
- Zorg goed voor de laanbomen; zij bepalen de 'groenheid' van deze wijk
- Wees extra zorgvuldig met de openbare ruimte en de verschillende erfscheidingen rond Essenlaan

Baarn-Noord

Ruimtelijk streefbeeld

- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen, zorgvuldig gedetailleerd
- Open voortuinen met vriendelijke, lage erfscheidingen aan de straat
- Straten met traditionele materialen (zoals klinkers) voor rijweg en trottoirs
- Behoud van bomen op strategische plekken en toevoegen openbaar groen bij herinrichting



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Zandvoortweg – Beukenlaan – Berkenweg – Plataanlaan – Acacialaan

Gebiedstypering

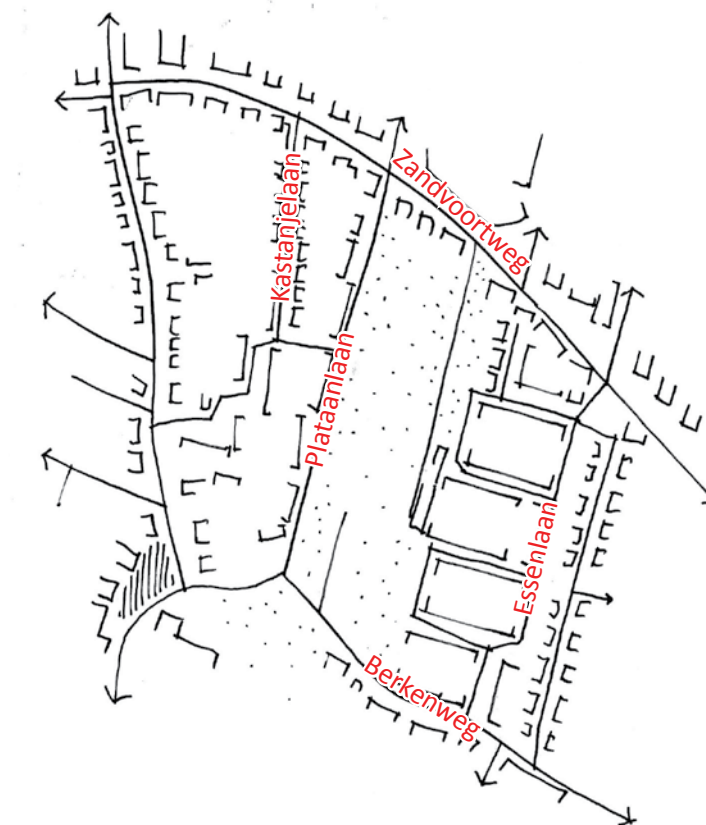
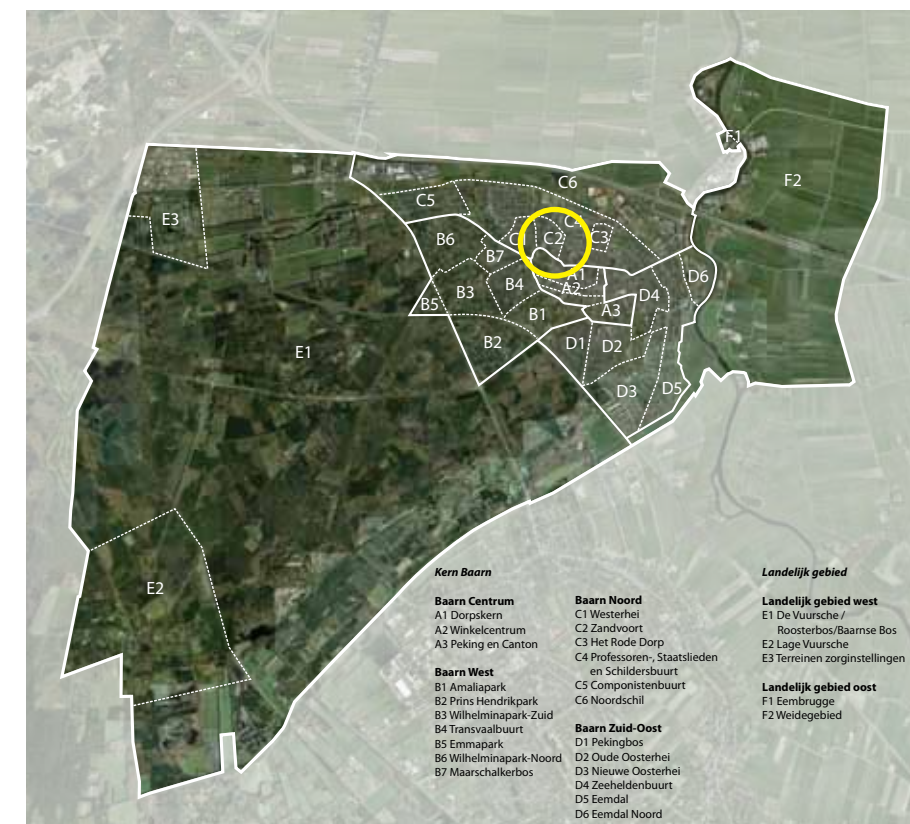
Dit deelgebied is een gedeelte van de noordelijke invulling tussen de oude wegen Eemnesserweg en Zandvoortweg, die in verschillende perioden plaatsvond.

Rond 1870 werden haaks op de Berkenweg twee straten aangelegd: de Eikenweg en de Beukenlaan. De bebouwing aan deze straten vond pas na de Tweede Wereldoorlog plaats. Hier staan losse bouwvolumes min of meer in een rooilijn op relatief zeer kleine percelen. De profielen zijn erg smal en bestaan uit een rijweg met rabatstroken, zonder openbaar groen.

De Lijsterbeslaan is na 1983 doorgetrokken bebouwd met 66 wooneenheden op de plek van een opslag van antiquariaat De Slegte en de kleurschool Lenteleven. Dit gebied tussen Acacialaan en Plataanlaan wordt gekenmerkt door losse woningen op ruimere percelen aangevuld met enkele rijen, 2-laagse galerijwoningen en lage gestapelde bebouwing van na 1980.

In het gebied ten westen van de Beukenlaan is na 1960 herontwikkeld gebouwd ter vervanging van een aantal slechte woningen. Een aantal huizen langs de Berkenweg en de Eikenweg is uiteindelijk niet gesaneerd. Hierdoor is aan de Essenlaan een situatie met achterkanten aan de straat ontstaan. Dit gebied rond de Essenlaan is ontwikkeld met een aantal rechthoekige blokken rijwoningen met ondiepe voortuinen. De openbare ruimte is sober uitgevoerd.

Vanaf 2012 is ook het laatste onbebouwde terrein, de kwekerij Kuijer, in ontwikkeling genomen voor woningbouw met een dorps karakter. Onlangs is dit project afgerond.



Israëlsstraat – Weteringstraat – Vincent van Goghstraat – Mauvestraat

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Rode Dorp is beschermd dorpsgezicht
- Het Rode Dorp is geheel ontworpen rond twee plantsoenen
- Het ontwerp voorziet in aaneengesloten straatwanden met duidelijke rooilijnen
- De bebouwing bestaat uit kleine woningen in laagbouw van 1 laag met een steile (vaak geknikte) kap
- De eenheid in architectuur en openbare ruimte-inrichting leidt tot een sterke ensemblewerking
- De bebouwing is uitgevoerd met traditionele materialen, in een voor die tijd moderne stijl (Amsterdamse School)
- De bebouwing dateert hoofdzakelijk uit de periode 1920-1930
- Het openbare groen is centraal in het wijkje geplaatst
- Aan openbare ruimte is een grote verscheidenheid aan erfscheidingen te vinden, die de samenhang aantast

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Blijf bijdragen aan de sterke ensemblewerking en de samenhangende architectuur binnen de buurt
- Houd bij nieuwe ontwikkelingen de oorspronkelijke rooilijnen aan
- Handhaaf de duidelijke oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte: straat en plantsoen
- Behoud de bijzondere architectuur van royale kappen met pannen en zorgvuldig en éénduidig vormgegeven dakkapellen en raampartijen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik

Percelen

- Houd de voortuinen groen; zo vergroten zij de openbare ruimte
- Zorg voor een samenhangende en eenduidige vormgeving van erfscheidingen (met name naar de openbare ruimte) met hagen en lage tuinmuurtjes

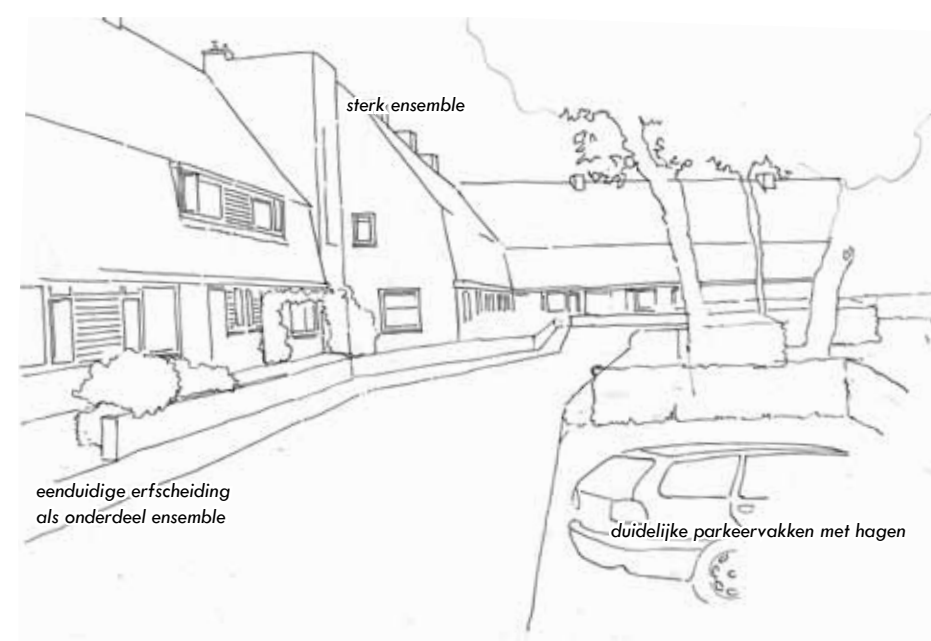
Openbare ruimte

- Houd vast aan de éénduidige vormgeving van de bestrating in traditionele materialen (gebakken klinkers)
- Zorg voor weinig: houd de hoeveelheid verscheidenheid objecten (borden, paaltjes, hekjes etc.) klein
- Besteed zorg aan de plantsoenen met geschoren hagen en grasvelden
- Creëer een subtiele maar goed herkenbare vormgeving voor de parkeerplekken door afwijkend bestratingsverband

Baarn-Noord

Ruimtelijk streefbeeld

- Behoud ensemblewerking, ook aandacht voor samenhangende erfscheidingen
- Parkereeroplossingen binnen ensemble vormgeven. Bijvoorbeeld door duidelijke vakken met hagen aan de rand van het plantsoen.
- Besteed zorg aan de plantsoenen met geschoren hagen en grasvelden en statige bomen



Beeldbepalende ambitie: **beschermd**



Gebiedsbegrenzing

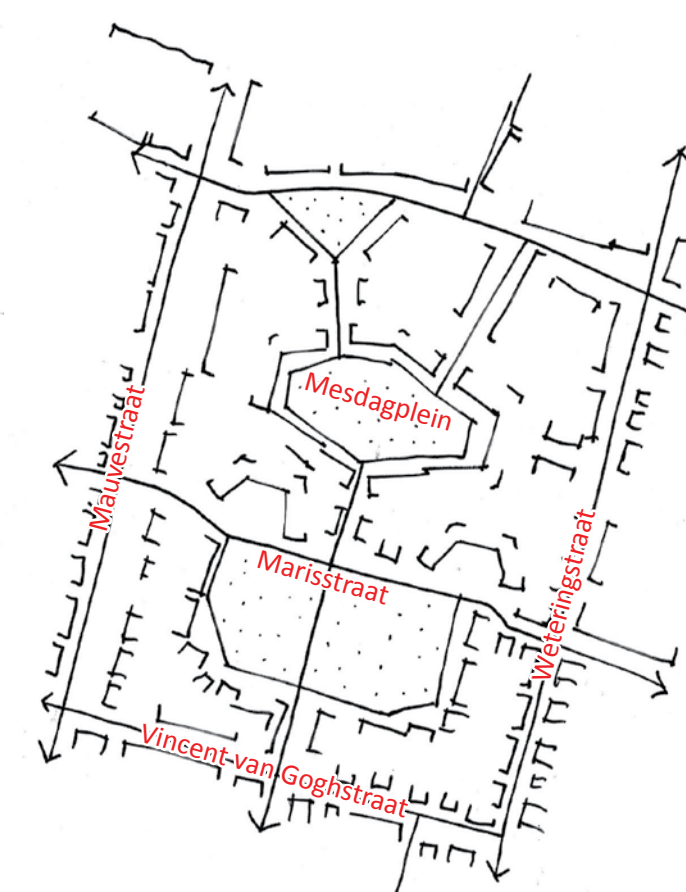
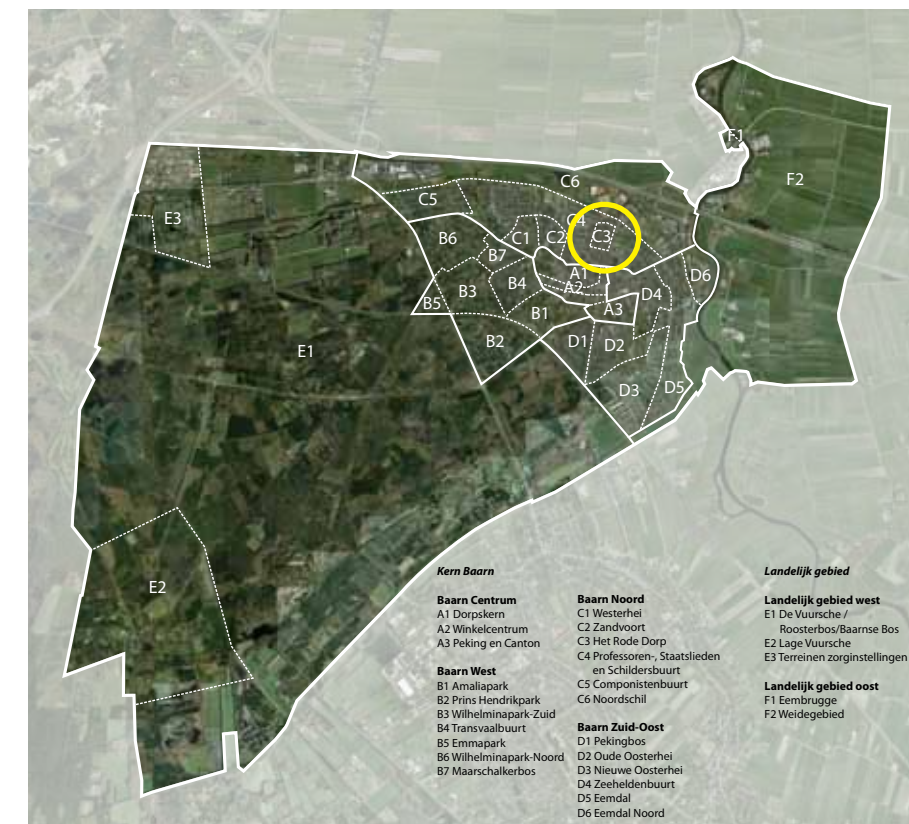
Israëlsstraat – Weteringstraat – Vincent van Goghstraat – Mauvestraat

Gebiedstypering

Het Rode Dorp is in 1920-1921 gebouwd door de socialistische Arbeiders Woningbouwvereniging. De buurt is aangewezen als beschermd dorpsgezicht; de panden hebben een monumentale status. Deze buurt is zorgvuldig ontworpen in een ensemble met gesloten straatwanden, zorgvuldig vormgegeven hoekpanden en voortuinen. De buurt omvat uit twee complexen, elk rond een centraal groen plantsoen. Kenmerkend is de architectuur in Amsterdamse Schoolstijl met baksteen en steile daken. Karakteristiek is de opbouw met één bouwlaag en een hoog gebroken zadeldak. Veel van de oorspronkelijke detaillering is niet meer aanwezig (zoals laddervenster: dit venstertype heeft een onderverdeling van roeden die doet denken aan de sporten van een ladder. Bij veel huizenblokken zijn deze vervangen door gewone ramen, wat die gevels een saaier aanblik heeft bezorgd). Veelal zijn de originele rode pannendaken vervangen door grijze.

De twee blokken hebben een zeer groen beeld door veel groen in de openbare ruimte én veelal groene voortuinen met hagen, al dan niet gecombineerd met lage tuinmuurtjes aan de voorzijde. Op een aantal plekken zijn voor de erfscheiding andere materialen ingezet zoals houten hekjes, of schuttingen van gevlochten takken die een contrast vormen op de bedoelde eenheid.

De straten hebben een relatief smal profiel met parkeerruimte langs de weg met op plekken een smal loopstrookje. De openbare ruimte ligt aan de binnenzijde met het groene plantsoen met hagen en stevige bomen.



Drakenburgerweg – De Geerenweg – Eemweg – Kerkstraat – Dalweg
Beukenlaan – Zandvoortweg – Nachtegaallaan – Eemnesserweg –
J.F. Kennedylaan – Wagenaarlaan (m.u.v. Het Rode Dorp)

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De drie buurten hebben overwegend een woonfunctie
- Het zijn planmatig aangelegde buurten, met rechte straten
- De woonbuurten worden van elkaar gescheiden door andere dan woonfuncties:
 - de Professorenbuurt en de Staatsliedenbuurt door De Trits (zwembad en sporthal) en seniorenwoningen
 - de Staatsliedenbuurt, het Rode Dorp en een deel van de Schildersbuurt met het oostelijk deel van de Schildersbuurt door een plantsoen, cultureel centrum De Speeldoos en de Nicolaaskerk met begraafplaats
- De panden zijn hoofdzakelijk van de periode 1950-1970, aangevuld met modernere panden
- De bebouwing omvat rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldaken. In het noordelijk deel, tussen de Drakenburgerweg en de Fockema Andrealaan en tussen de De Geerenweg en de Schaepmanlaan, staan flatgebouwen van vier of vijf bouwlagen en een berging (Sonneveltflats en Schaepmanlaanflats). Langs de Zandvoortweg, de Kerkstraat en de Mauvestraat zijn nog enkele vrijstaande woonhuizen te vinden, die dateren van voor 1940
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door moderne bouwstijlen (beton met platte daken)
- Groen bevindt zich in de vorm van plantsoenen (Jan Steenlaan – Vermeerlaan) en aan de westzijde (buitenplaats Rusthoek)
- De straatprofielen zijn standaard: rijbaan met trottoirs ter weerszijden
- Parkeren is over het algemeen langs de straat gesitueerd
- Aan de Professor Krabbelaan bevindt zich een buurtwinkelcentrum

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Houd bij ontwikkelingen de strakke rooilijnen aan; zij geven de rust
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte
- Neem bij verbouwingen en aanpassingen de eenheid binnen het bouwblok en woningtype tot uitgangspunt
- Geef de gevels een evenwichtige hiërarchische opbouw
- Maak voor de dakbedekking gebruik van kappen met een nok
- Zorg dat dakkapellen en dakopbouwen zorgvuldig worden vormgegeven, neem éénduidigheid bij gelijke situaties per blok of buurt als uitgangspunt
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt.

Percelen

- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

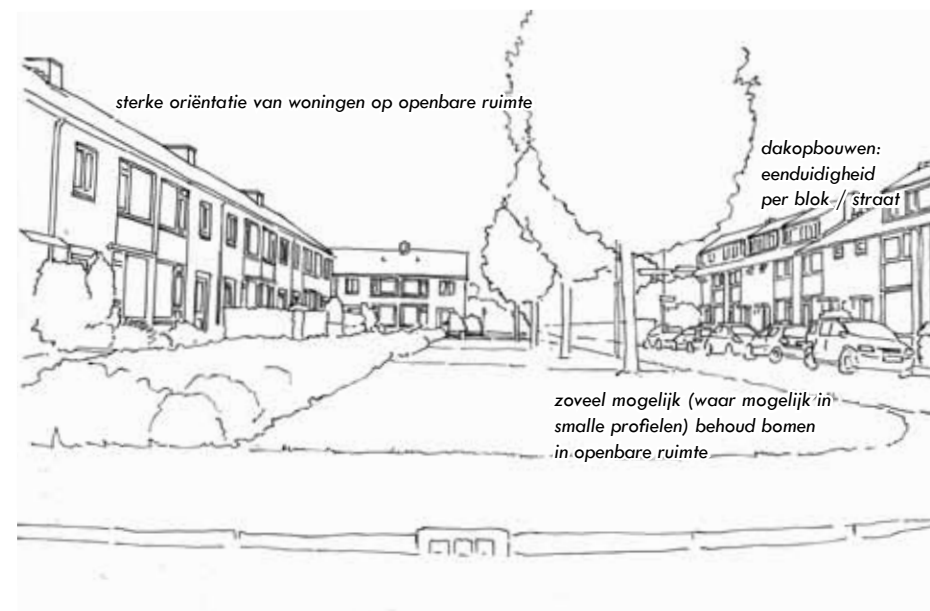
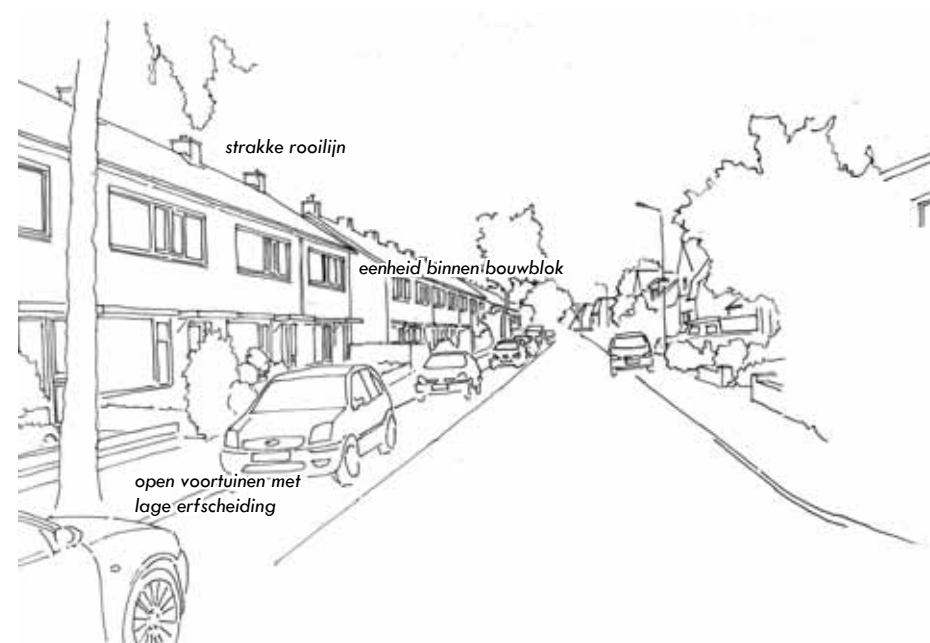
Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in de bestrating: rijweg, parkeervakken en trottoirs
- Zorg goed voor de laanbomen en behoud ze waar mogelijk in de smalle straatprofielen; zij bepalen de 'groenheid' van deze wijk

Baarn-Noord

Ruimtelijk streefbeeld

- Sobere architectuur met evenwichtige gevelopbouw
- Eenheid binnen het bouwblok en woningtype
- Sterke oriëntatie op openbare ruimte
- Bebouwing staat in duidelijke rooilijn
- Open voortuinen met lage erfscheidingen aan de straat
- Heldere profielopbouw: rijweg, parkeren en trottoirs
- Zoveel mogelijk behoud van bomen in openbare ruimte
- Geen bouwwerken voor de voorgevel



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Drakenburgerweg – De Geerenweg – Eemweg – Kerkstraat – Dalweg – Beukenlaan – Zandvoortweg – Nachtegaallaan – Eemnesserweg – J.F. Kennedylaan – Wagenaarlaan (m.u.v. Het Rode Dorp)

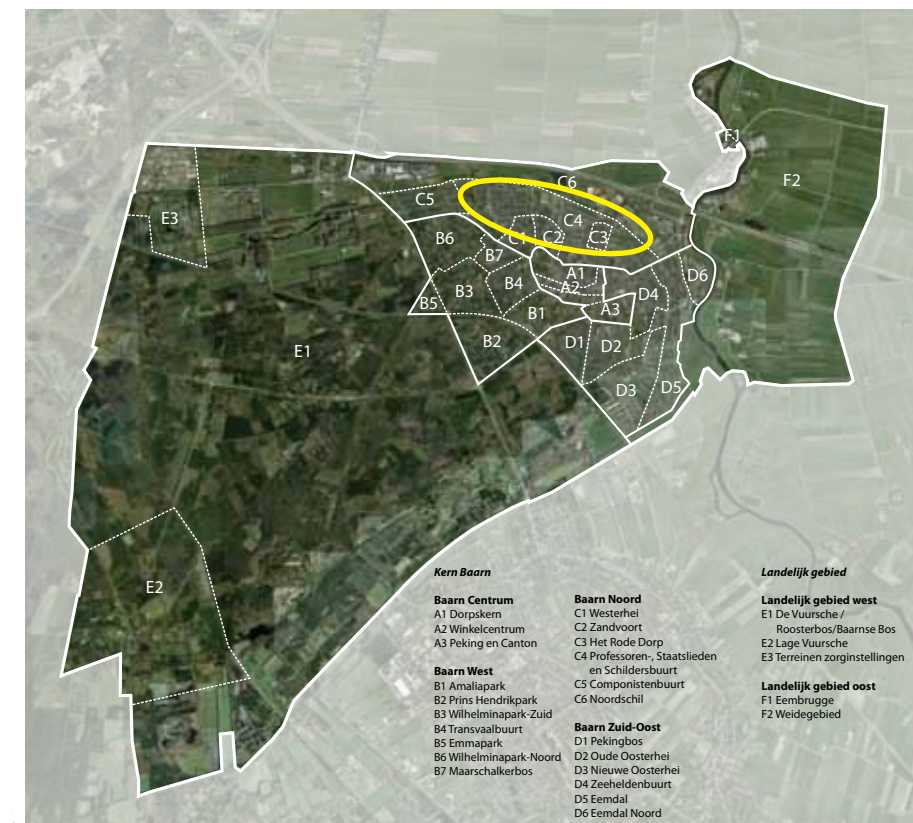
Gebiedstypering

Dit is de oude eng, het akkerland op de noordrand van de stuwwal, die schuin doorsneden werd door de Zandvoortweg. Vanaf de jaren vijftig van de 20e eeuw is begonnen met de aanleg van nieuwe wijken aan de noordkant van Baarn. Op basis van het uitbreidingsplan in onderdelen Noord uit 1956-1957 werd ten noorden van de Zandvoortweg, tussen de zeventiende-eeuwse buitenplaats Rusthoek en Het Rode Dorp, een regelmatig stratenpatroon aangelegd. Evenwijdig aan de Drakenburgerweg – De Geerenlaan kwam een centrale as: de J.F. Kennedylaan – Groen van Prinstererlaan. Bestaande noord-zuidstraten, zoals de Acacialaan, de Plataanlaan en de d'Aulnis de Bourouillaan werden doorgetrokken.

Na de realisatie van de Professoren- en Staatsliedenbuurt volgde ook de bebouwing van de Schildersbuurt aan de oostzijde van het gebied.



De bebouwingstypen zijn wisselend: rijwoningen, vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Het parkeren vindt in hoofdzaak in de openbare ruimte plaats. Het gebied wordt gekenmerkt door een rechthoekig stratenpatroon met open en halfopen bouwblokken. Hier en daar wordt door gebouwen van de richting afgeweken waardoor een andere oriëntatie ontstaat. De profielen zijn verschillend van inrichting en maat, maar bestaan doorgaans uit een standaard opbouw met een rijweg en trottoirs. Verspreid door de wijk liggen enkele grotere groene ruimten, veelal behorend bij een gebouwencomplex. Aan de Jan Steenlaan ligt een wijkplantsoen. Buitenplaats Rusthoek is een groene ruimte. Voor het overige bestaat het groen vooral uit reststukjes op hoeken en overgangen.



Drakenburgerweg – Wagenaarlaan – J.F. Kennedylaan –
Van Heemstralaan – Amsterdamsestraatweg

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Componistenbuurt heeft een woonfunctie
- De Componistenbuurt is een planmatig aangelegde buurt, met rechte straten en strakke rooilijnen
- De bebouwing omvat vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap, grote twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap, rijwoningen met twee bouwlagen en kap en enkele compacte flatgebouwen
- De meeste bebouwing is van de periode 1950-1970; langs de Van Heemstralaan staan enkele oudere woonhuizen van voor 1940
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken), op enkele plekken afgewisseld door moderne bouwstijlen (beton met platte daken)
- De bebouwing heeft in het algemeen 2 tot 4 bouwlagen
- Aan een aantal woningen zijn aanpassingen zichtbaar, zoals dakopbouwen (verhoogde nok) en erkers aan de voorzijde
- Centraal in de wijk tussen de Bernard Zweerslaan en de Bachlaan ligt Het Hoge Bos, openbaar groen in de vorm van een bosplantsoen
- De straatprofielen zijn standaard: rijbaan met trottoirs ter weerszijden
- Auto's staan op eigen erf en langs de rijbaan

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Houd bij ontwikkelingen de strakke rooilijnen aan; zij geven de rust
- Plaats de voorgevel van woningen evenwijdig aan de straat
- Zoek per cluster naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdebouw
- Maak voor de dakbedekking gebruik van royale kappen met een nok
- Geef de gevels een evenwichtige opbouw
- Zorg dat aan- en uitbouwen ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa
- Zorg voor een individuele uitstraling bij vrijstaande panden
- Gebruik traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)
- Zorg dat dakkapellen en dakopbouwen zorgvuldig worden vormgegeven, neem eenduidigheid bij gelijke situaties/per blok of buurt als uitgangspunt
- Bepaal het kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster/blok in samenhang
- Neem bij verbouw bestaande karakteristieke details tot uitgangspunt.

Percelen

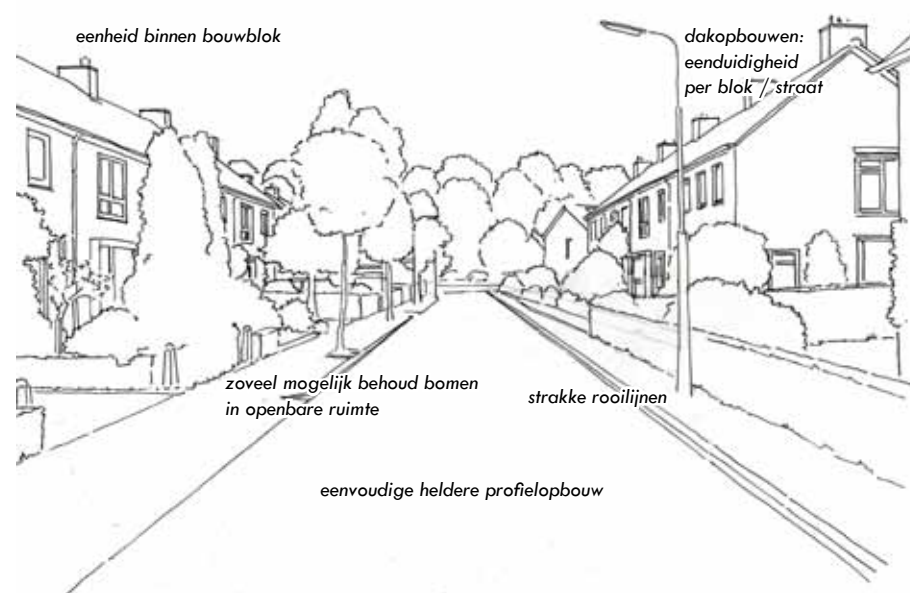
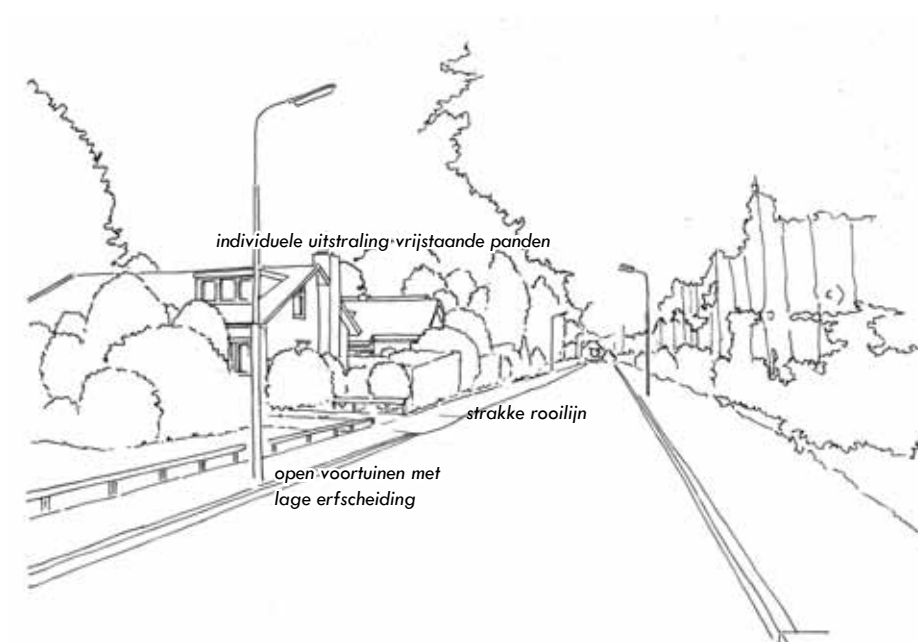
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het profiel van straten en lanen, rijweg, parkeerplaatsen en trottoirs
- Zorg goed voor de bomen in openbare ruimte en behoud ze waar mogelijk in de smalle straatprofielen
- Behoud de ruimte in het straatprofiel: van gevel tot gevel, niet alleen in de openbare ruimte

Ruimtelijk streefbeeld

- Evenwichtige gevelopbouw / traditionele materialen
- Individuele uitstraling bij vrijstaande panden
- Eenheid binnen het bouwblok en woningtype bij rijwoningen
- Bebouwing staat in duidelijke rooilijn
- Open voortuinen met lage erfscheidingen aan de straat
- Heldere profielopbouw: rijweg en trottoirs
- Zoveel mogelijk behoud van bomen in openbare ruimte



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Drakenburgerweg – Wagenaarlaan – J.F. Kennedylaan –
Van Heemstralaan – Amsterdamsestraatweg

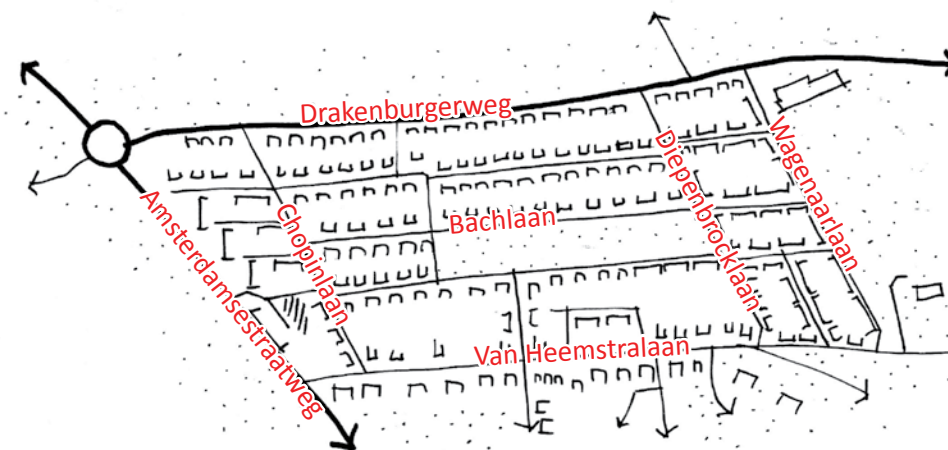
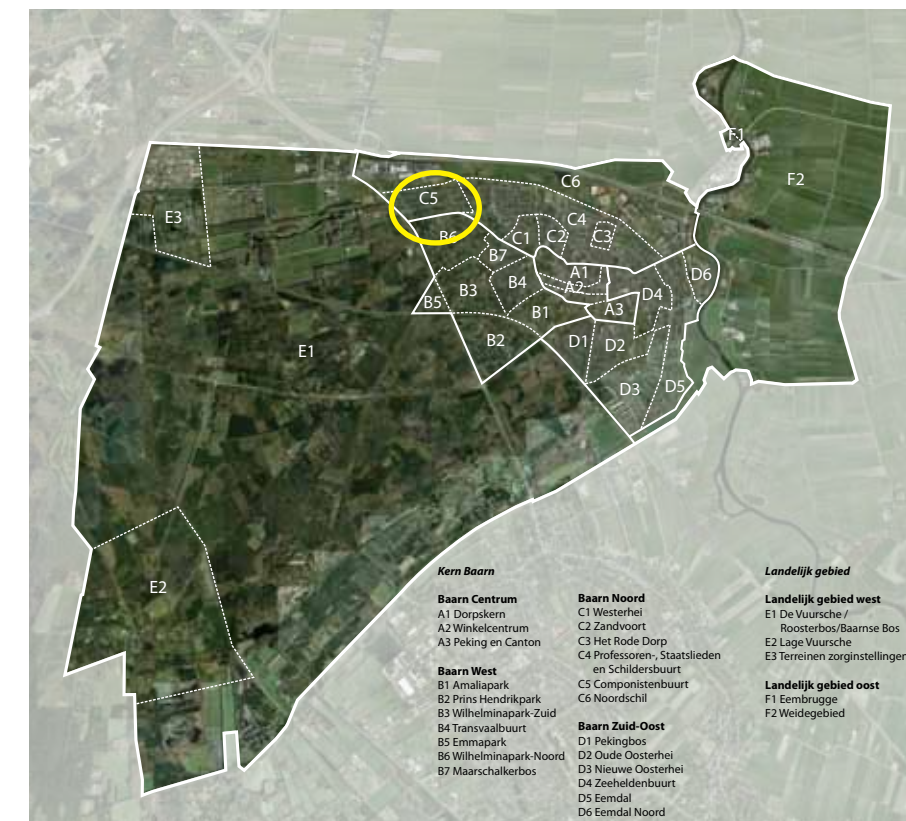
Gebiedstypering

In de overtuin van één van de landgoederen, het nog steeds bestaande Groeneveld, werd de Componistenbuurt gelijktijdig met de Professoren- en de Staatsliedenbuurt ontwikkeld. De Componistenbuurt werd bebouwd met halfvrijstaande en vrijstaande woningen in het westelijk deel en rijwoningen in het oostelijk deel. Aan de rand met de buitenplaats Groeneveld staan enkele flats van vier verdiepingen. De opzet van de wijk is gebaseerd op de voormalige agrarische ontginningsstructuur. Centraal in de wijk ligt een bosplantsoen (Het Hoge Bos).

De wijk is ruim opgezet met kenmerkende lange lanen. De woningen staan in een duidelijke rooilijn aan de straat. De woningen hebben alle voortuinen, waardoor een ruim straatbeeld ontstaat.

De woningen bestaan vooral uit twee bouwlagen met zadeldak. De bebouwing kenmerkt zich door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen. Langs het centrale bosplantsoen staan vooral vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap.

De straatprofielen zijn standaard met een rijbaan en trottoirs. De woonstraten binnen de buurt (zoals Mozartlaan, Cornelis Dopperlaan en Bachlaan oostzijde) hebben een versmald profiel zonder groen in de openbare ruimte. In deze straten zijn de beplante voortuinen belangrijk voor het groene beeld van de wijk.



A1 – Geerenweg (noordzijde) – Eem – Eemweg – De Geerenweg – Drakenburgerweg – Amsterdamsestraatweg – Wakkerendijk

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Noordschil is ingericht voor werken en recreëren
- Het gebied is in delen verdeeld.
 - In het westelijke deel bevindt zich bedrijventerrein Noordschil, dat is bebouwd met grote rechthoekige bedrijfsruimten met platte daken
 - Het oostelijk deel is bebouwd met soortgelijke bedrijfspanden, van een iets kleinere omvang (bedrijventerrein De Drie Eiken)
 - Hiertussen bevinden zich weilanden, volkstuinen en een sport-complex
- Aan de oostzijde van de Bisschopsweg, langs de Eem, liggen enkele woningen, loodsen, een uitspanning en enkele woonschepen.
- De inrichting en bebouwing van de Noordschil en De Drie Eiken zijn vooral van de periode 1960-1990
- De bebouwing omvat vooral moderne bedrijfspanden (beton, metaal, glas, platte daken)
- De bebouwing heeft 1 tot 2 bouwlagen
- Groen is aanwezig in de vorm van weilanden, volkstuinen en sportvelden
- Openbaar groen in bermen

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Richt de representatieve zijde van gebouwen naar de openbare weg
- Geef de panden een individuele uitstraling

Percelen

- Bewaar de openheid: voorkom erfscheidingen aan de straat, en plaats geen ondergeschikte bouwwerken vóór de voorgevel zoals carports, stallingen en dergelijk
- Streef naar eenduidigheid en samenhang op de percelen

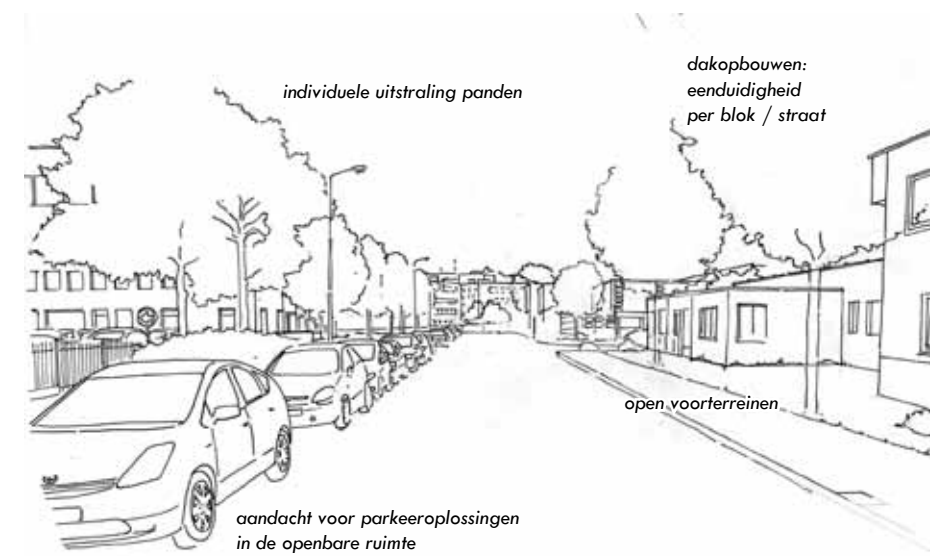
Openbare ruimte

- Besef dat de openbare ruimte het gezicht is van de bedrijven
- Behoud het groen en de bomen in de openbare ruimte; zij geven status
- Zorg voor een efficiënte en functionele indeling, met bijzondere aandacht voor parkeren, zowel in de openbare ruimte ('vollopen') als op de percelen (rommelige uitstraling)
- Kies per terrein voor eenduidig materiaalgebruik

Baarn-Noord

Ruimtelijk streefbeeld

- Gebouwen met representatieve zijde op de weg/ straat gericht
- Open voorterreinen, geen opslag
- Individuele uitstraling panden
- Efficiënte indeling openbare ruimte met voldoende parkeeroplossingen
- Eenduidig materiaalgebruik openbare ruimte per terrein of deelgebied
- Eenduidig omgaan met reclame-uitingen



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

A1 – Geerenweg (noordzijde) – Eem – Eemweg – De Geerenweg – Drakenburgerweg – Amsterdamsestraatweg – Wakkerendijk

Gebiedstypering

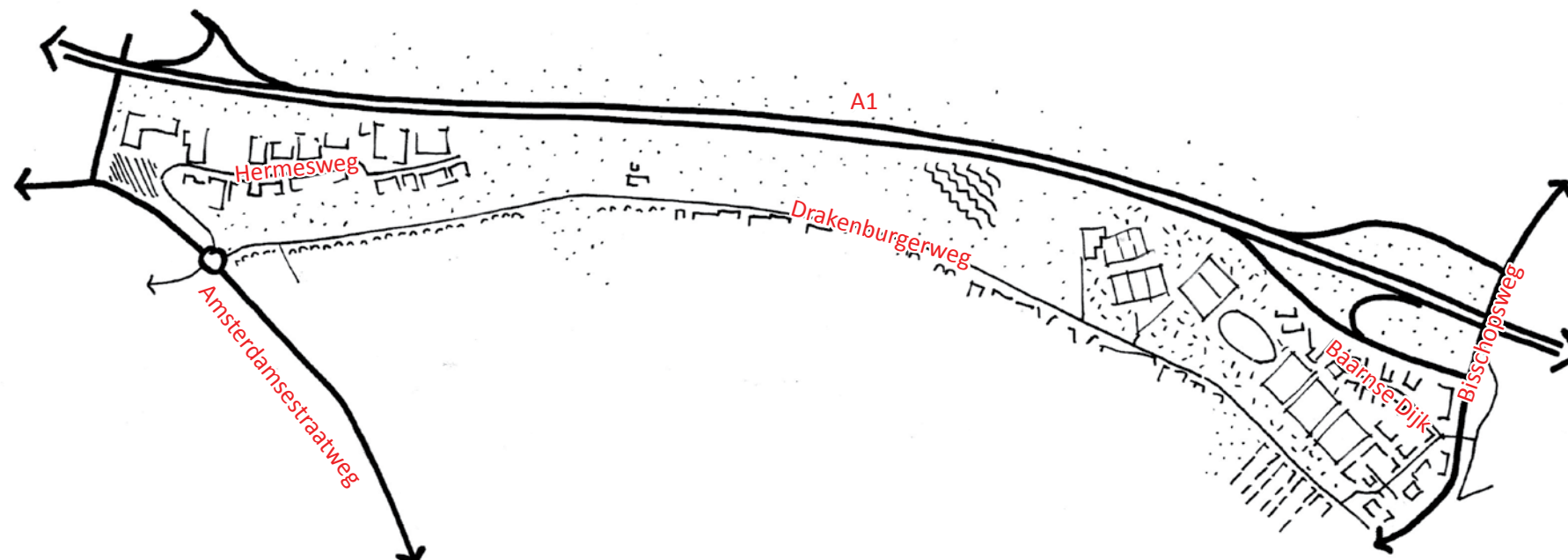
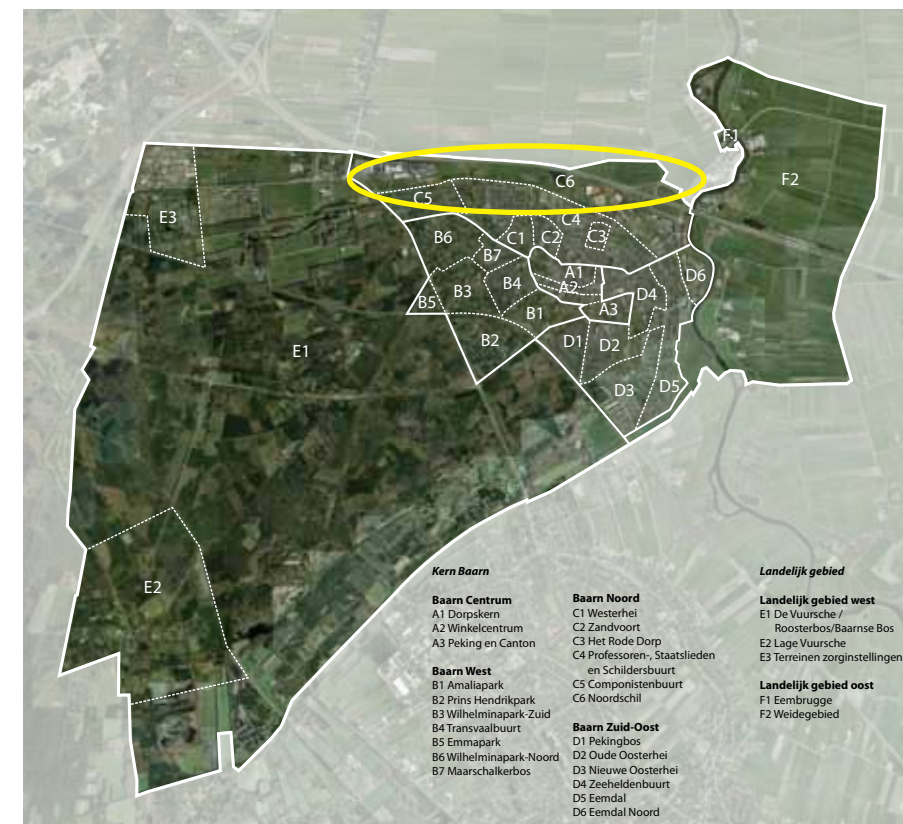
De Noordschil is de strook langs de A1 met een uiteenlopend ruimtegebruik en een scala aan dorpsrandfuncties zoals bedrijventerreinen, sport en recreatie en een kleinschalig agrarisch bedrijf. Aan de oostzijde tussen de Bisschopsweg en de Eem liggen een uitspanning, enkele bedrijven, woningen en aan de oude loswal van Kuijer enkele woonschepen.

Na 1960 werd ten noorden van de Drakenburgerweg Baarns eerste industrieterrein gepland, gunstig gelegen aan de Rijksweg A1. Nu ligt aan beide afritten een bedrijventerrein (De Noordschil en De Drie Eiken).

Op bedrijventerrein Noordschil staan vooral grote bedrijfspanden (industrie en distributie). De openbare ruimte is sober en functioneel ingericht.

Bedrijventerrein De Drie Eiken is een kantoren- en bedrijvenlocatie. De percelen zijn individueel uitgegeven, waardoor een divers beeld bestaat van verschillende architectuurstijlen, massaverhoudingen en bouwhoogten. Er is over het algemeen sprake van een horizontale geleding met platte daken. Het terrein heeft enige groene uitstraling door groene bermen met bomen. Het terrein heeft een hoge parkeerdruk door gebrek aan parkeercapaciteit op eigen terrein. De auto's domineren het beeld op het terrein.

Behalve voor bedrijven is in deze strook ruimte voor recreatieve functies zoals een groot sportpark en volkstuintencomplexen. Het middendeel is onbebouwd en als agrarische grond in gebruik.



A large, stylized, semi-transparent orange letter 'D' is positioned on the left side of the page. It serves as a background element for the title text.

Baarn Zuidoost

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Javalaan – Torenlaan – spoorlijn – Stationsweg – Kettingweg

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het Pekingbos heeft een woonfunctie
- Het Pekingbos is planmatig aangelegd, met een stelsel van gebogen lanen
- De bebouwing omvat twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen van 1 of 2 bouwlagen
- De meeste woningen zijn van de periode 1925-1940, enkele van later
- De woningen hebben een grote verscheidenheid in kapvormen
- De ruimtelijke oriëntatie ten opzichte van de straat varieert
- De percelen in het Pekingbos hebben ruime groene tuinen
- Openbaar groen van enige maat is beperkt aanwezig: langs de Vondellaan; plantsoenen Bilderdijklaan
- Het Pekingbos heeft zorgvuldig ontworpen ruime straatprofielen met groene bermen tussen rijbaan en trottoir

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Neem een compacte rijzige bouwvorm bij nieuwbouw en verbouwing als uitgangspunt

Percelen

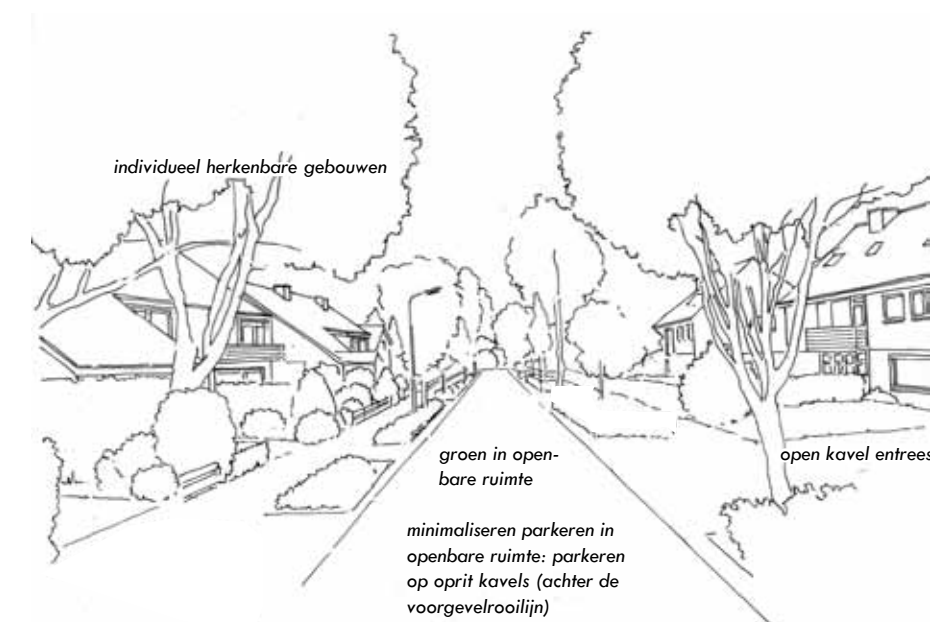
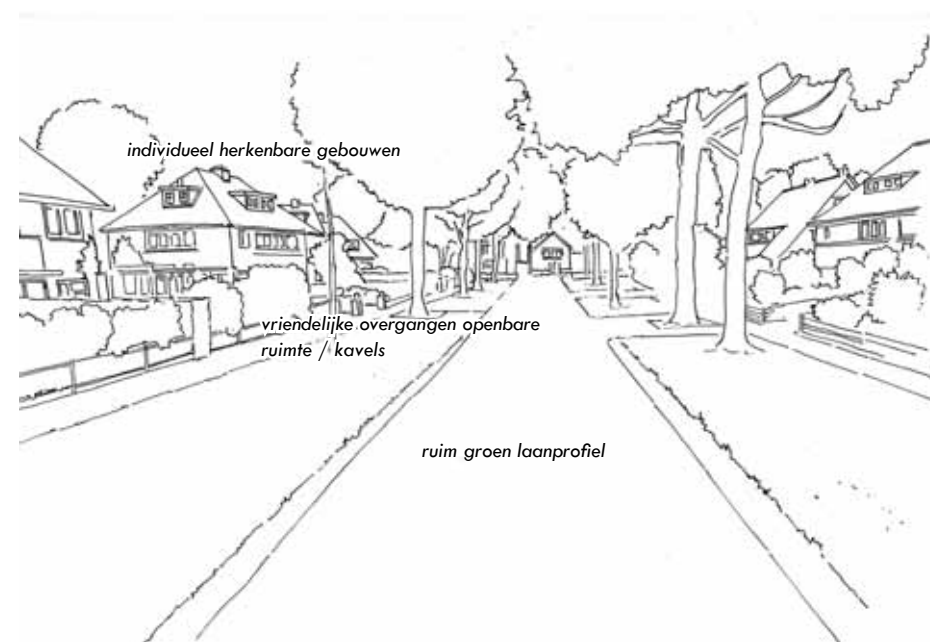
- Zorg voor een lommerrijke sfeer met veel opgaand groen
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen
- Vermijd poorten en grote hekwerken; houd de ingang open
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit

Openbare ruimte

- Sluit aan bij de zorgvuldige vormgeving en onderhoud van de laanprofielen met bermen (ruimte voor bomen) tussen rijweg en trottoir

Ruimtelijk streefbeeld

- Sterk individueel herkenbare gebouwen / compacte rijzige bouwvorm
- Groene laanprofielen
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen
- Ruime groene voortuinen
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Javalaan – Torenlaan – spoorlijn – Stationsweg – Kettingweg

Gebiedstypering

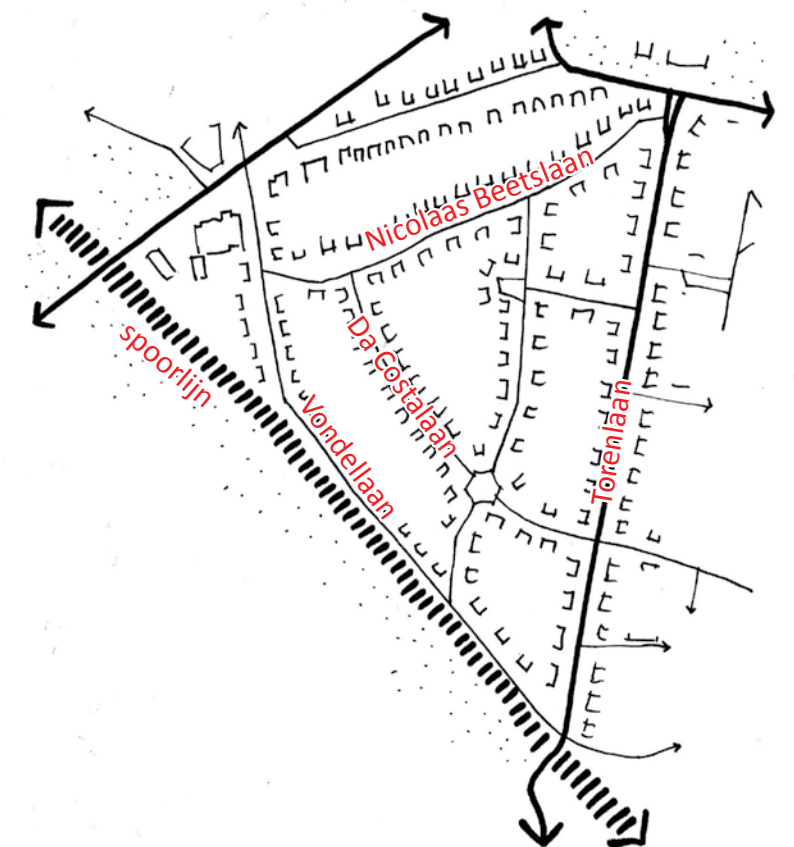
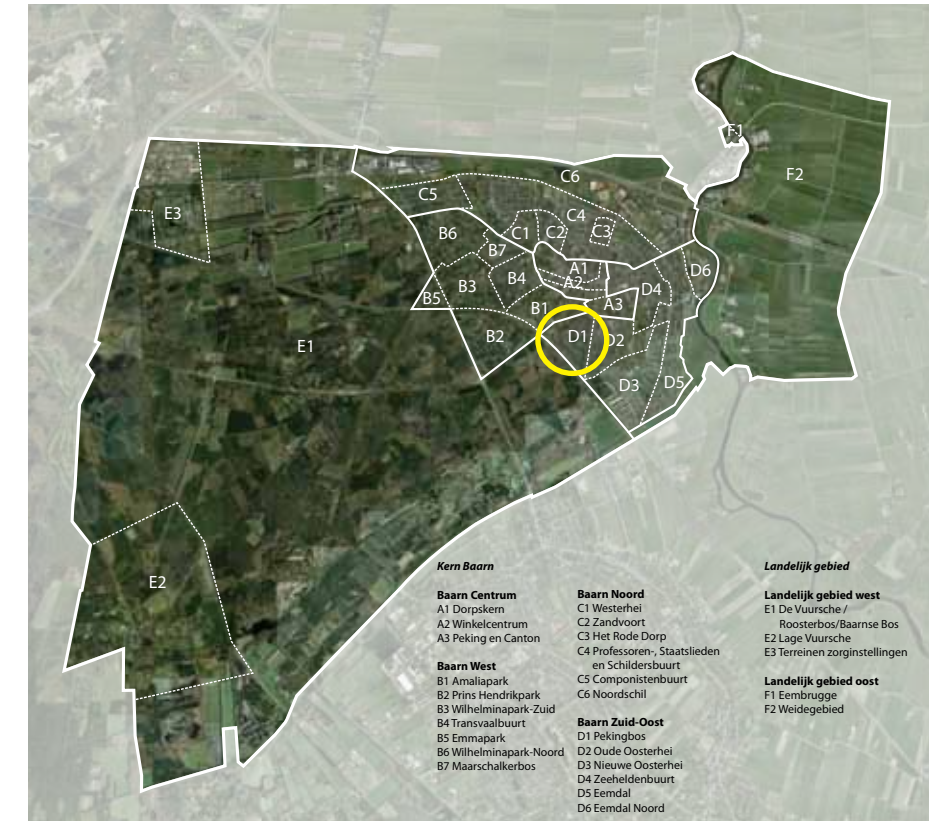
Dit gebied was oorspronkelijk onderdeel van het Baarnse Bos, en werd door de aanleg van de spoorweg in 1874 daarvan gescheiden. Het noordelijk deel van de Vondellaan en de Kettingweg zijn restanten van het vroegere boslanenstelsel. Later zijn hier nieuwe lanen aan toegevoegd, met als sluitstuk de doortrekking van de Da Costalaan tussen Nicolaas Beetslaan en Bilderdijklaan. In 1989 zijn nog enkele nieuwe woningen gebouwd.

Pekingbos is een aantrekkelijk woongebied met stadsvilla's en landhuizen langs een licht gebogen lanenstelsel. De buurt werd grotendeels ontwikkeld na 1930. Verschillende stijlen staan door elkaar voor wat betreft kapvormen (zadeldaken, spitse en mansardekappen en samengestelde kapvormen) en gevelkleuren (rode baksteen en licht pleisterwerk).

De oriëntatie van de woningen ten opzichte van de straat is beeldbepalend. Sommige staan met de korte zijden naar de straat, andere met de lange zijde. Dakkapellen doorbreken het dakvlak.

Markante onderdelen van Pekingbos zijn het halfronde ensemble van vijf dubbele woningen aan de Torenlaan en de twee blokken met drie woningen aan het halfronde plantsoen aan de Bilderdijklaan met een robuuste baksteenarchitectuur.

De straten hebben een groen karakter door de groene tuinranden met hagen, struiken en bomen gecombineerd met lage muurtjes en open hekwerken. Kenmerkend is ook de openheid van de tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit. De tuinen dragen voor een belangrijk deel mee aan de groene sfeer van de lanen. De openbare ruimte is zorgvuldig ontworpen. De ruime laanprofielen hebben groene bermen tussen de rijweg en trottoirs. Parkeren gebeurt op eigen terrein en half op de rijbaan.



Javalaan – Noorderstraat – Piet Heinlaan – Margrietstraat – Bremstraat – Wijkamplaan – Torenlaan

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Oude Oosterhei is een woongebied, van oudsher in combinatie met (kleine) bedrijven, en winkels aan de Oosterstraat
- Het gebied heeft een historisch 'gegroeid' stratenpatroon, gecombineerd met planmatig aangelegde straten (Nieuw Schoonoordstraat, Tulpstraat, Torenhof, Plantage en Meester Pluimhof)
- In de Oude Oosterhei bestaat een grote diversiteit in bebouwingstypen: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen uit de periode 1850-heden. Veel zijn arbeiderswoningen, maar er zijn ook voormalige boerderijtjes en middenstandswoningen
- Door de variatie, de kleinschaligheid en de vrijstaande situering heeft de wijk overwegend een dorps karakter. Rondom de Javalaan – Madoerahof – Oosterstraat is de bebouwing grootschaliger (appartementen)
- De bebouwing heeft 1 of 2 bouwlagen met een kap
- Enkele nieuwe ontwikkelingen hebben een afwijkende schaal en vormgeving, zoals de Plantage en Torenhof
- Er is weinig openbaar groen

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte
- Neem bij ontwikkeling het kleinschalige karakter tot uitgangspunt

Percelen

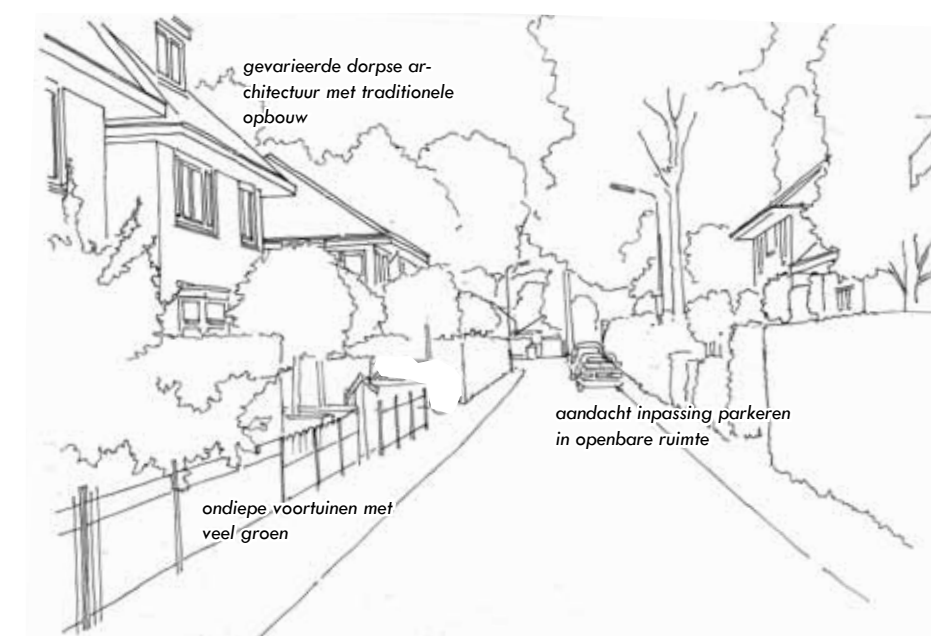
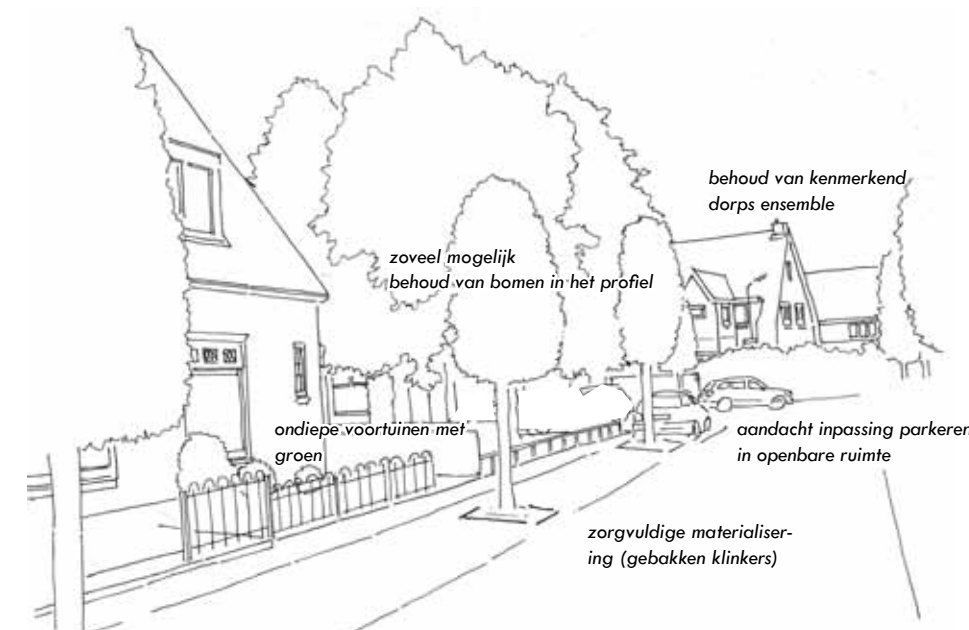
- Creëer ondiepe voortuinen of geveltuinen direct aan de straat
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de ruimte open, gebruik lage open erfscheidingen langs de straten of gemetselde muurtjes gecombineerd met hagen en ander groen

Openbare ruimte

- Zorg voor een eenduidige herkenbare vormgeving in het standaardprofiel van straten: rijweg, rabatstroken of trottoirs

Ruimtelijk streefbeeld

- Dorpse straatbeelden met smalle profielen en traditionele materialisering (gebakken klinkers)
- Woningen dicht op de straat met ondiepe groene voortuinen
- Gevarieerde architectuur met traditionele opbouw
- Behoud van bestaande ensembles
- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte met traditionele materialen (gebakken klinkers in verschillend verband)



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Javalaan – Noorderstraat – Piet Heinlaan – Margrietstraat – Bremstraat – Wijkamplaan – Torenlaan

Gebiedstypering

Ten oosten van de Torenlaan, een van de lanen in het Baarnse Bos, daalt de stuwwal naar de Eemvallei; op de flank lag vroeger de Oude Oosterhei. De Oosterstraat is van oudsher een route naar de heidegronden aan de zuidzijde van Baarn.

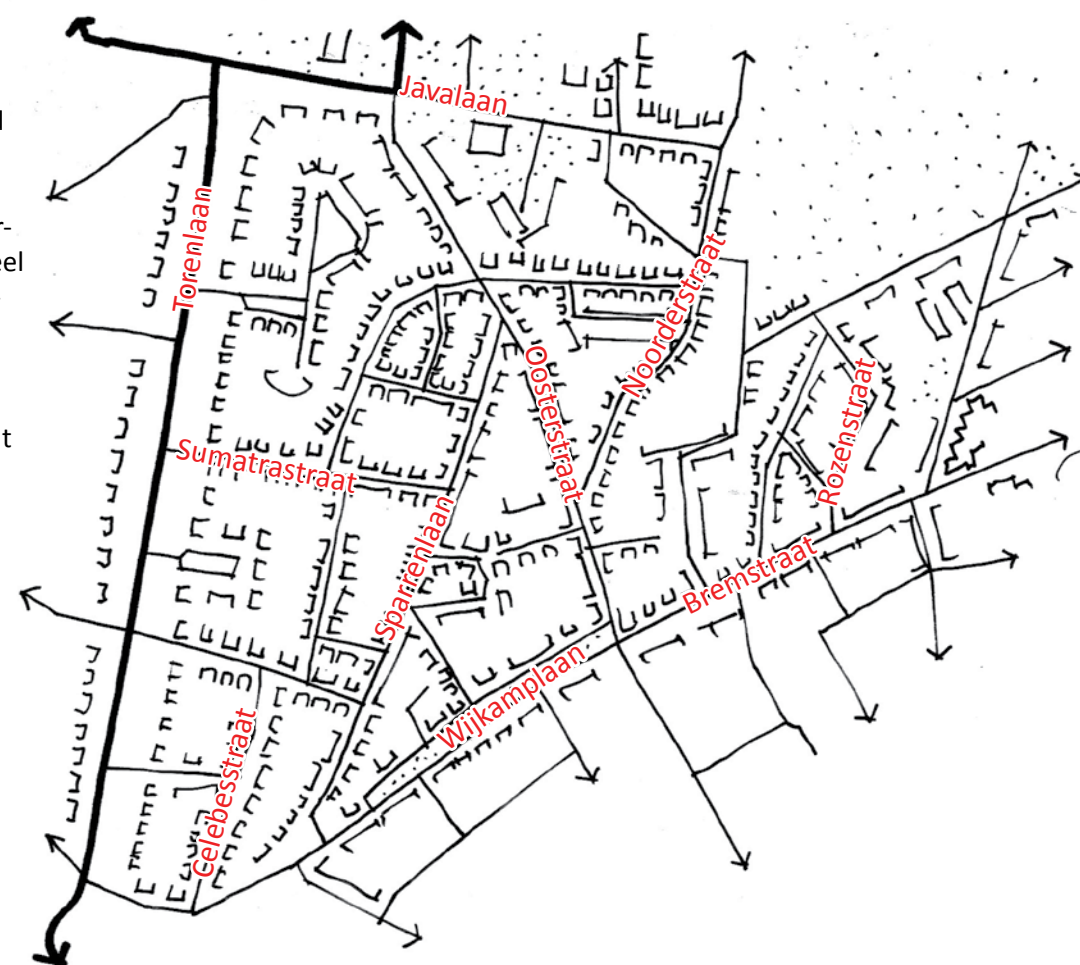
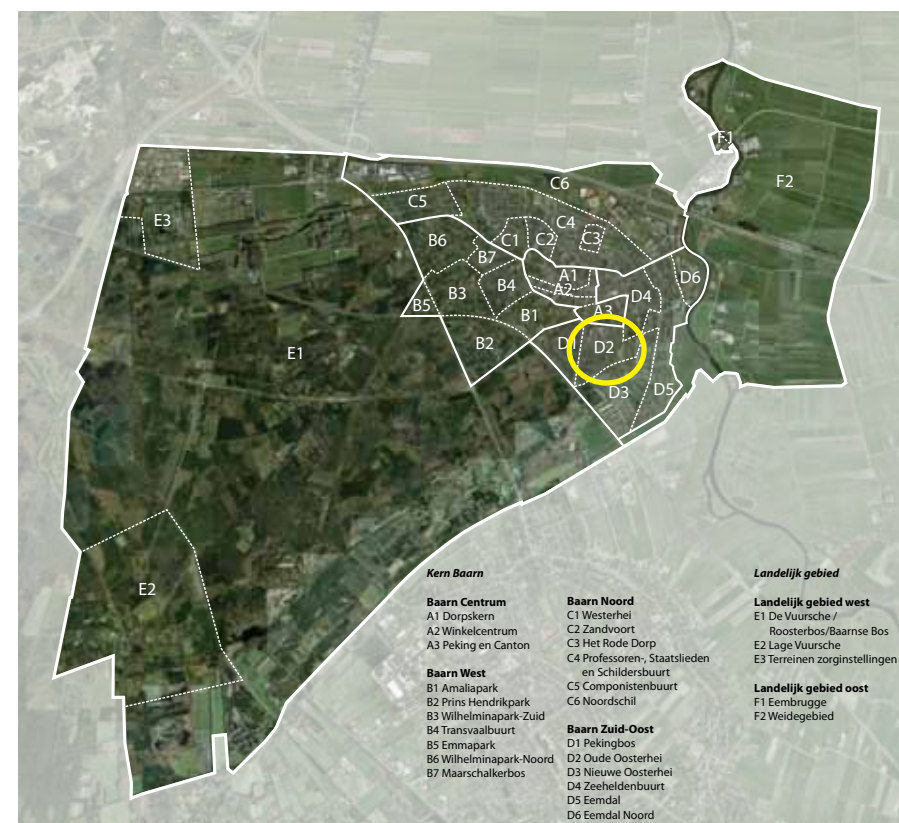
Al vroeg was er bebouwing rondom Ooster-, Noorder- en Westerstraat en wat nu de Sparrenlaan is, met de kenmerkende kleinschaligheid van een buurtschap. In de periode 1870-1890 werd de bebouwing verder uitgebreid, met arbeiders- en middenstandswoningen. In de jaren daarna vonden tussen de Torenlaan, de Sparrenlaan en rondom de Sumatrastraat verdere uitbreidingen plaats. In 1920 liet de Protestantse woningbouwvereniging Patrimonium veertig arbeiderswoningen bouwen op een terrein aan de Piet Heinlaan. Aan de Rozenstraat en Leliestraat staat dit belangrijke stedenbouwkundig ensemble: een ruitvormig tuindorp met karakteristieke elementen zoals hoekpanden met poort en mansardedaken.

Het gebied aan weerszijden van de Oosterstraat dateert veelal van rond 1920, met een compacte opzet met kleine aaneengeschakelde arbeiderswoningen van anderhalve laag en een kap. In de jaren daarna is het gebied langzaam verder ontwikkeld.

De Oosterstraat heeft zich ontwikkeld tot centrale route met daaraan diverse winkels en bedrijven. In dit deel is sprake van een patroon van individueel vormgegeven bebouwing in één en twee bouwlagen met kap. Het noordelijk van de Oosterstraat deel heeft een ander karakter met rijwoningen.

Van oudsher was in dit gebied een aantal bedrijven aanwezig. Een groot deel van deze ruimte (zoals het Polygramterrein) is in de loop der tijd benut voor woningbouw.

Het dorpse karakter wordt op de meeste plaatsen ondersteund door de inrichting van het openbare gebied. De straatprofielen hebben veelal één niveau met rijbanen en rabatstroken in gebakken klinkers met bomen.



Wijkamplaan – Bremstraat – Margrietstraat – Piet Heinlaan – Maatkampweg – Dotterbloemlaan – Zuringlaan – Praamgracht – spoorlijn

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Nieuwe Oosterhei heeft een woonfunctie, in combinatie met voorzieningen, zoals bejaardenwoningen (Kemphaanstraat), de Maria Koningin kerk (Maatkampweg) en school- en sportgebouwen (Margrietstraat en Begoniastraat – Crocusstraat)
- Er ligt een buurtwinkelcentrum aan de Reigerstraat
- Aan de Snipstraat staat het nieuwe Parkgebouw en aan de Reigerstraat / Lepelaarstraat is nieuwbouw verzezen
- Het woongebied is aangelegd met rechte straten, met smalle stenige profielen
- De bebouwing omvat rijwoningen van 2 bouwlagen met kap met veelal ondiepe voortuinen. De bebouwing rondom de oudere Ericastraat wijkt af in vorm en uitstraling. Ook het oostelijk deel van de Bremstraat, nabij de Maatkampweg, wijkt in bebouwing en verkaveling af.
- De bebouwing is voornamelijk van de jaren zestig van de twintigste eeuw.
- Groen ligt in de Nieuwe Algemene Begraafplaats aan de westzijde, in het gebied tussen Kemphaanstraat en Oosterstraat met een vijver in het midden van de wijk, en in de strook ten oosten van de Zuringlaan – Dotterbloemlaan – Maatkampweg

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Volg bij nieuw-, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn
- Zoek per cluster naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdbouw
- Zorg voor een individuele uitstraling bij vrijstaande panden
- Houd de voortuinen open: plaats geen bouwwerken (zoals carports) vóór de voorgevel

Percelen

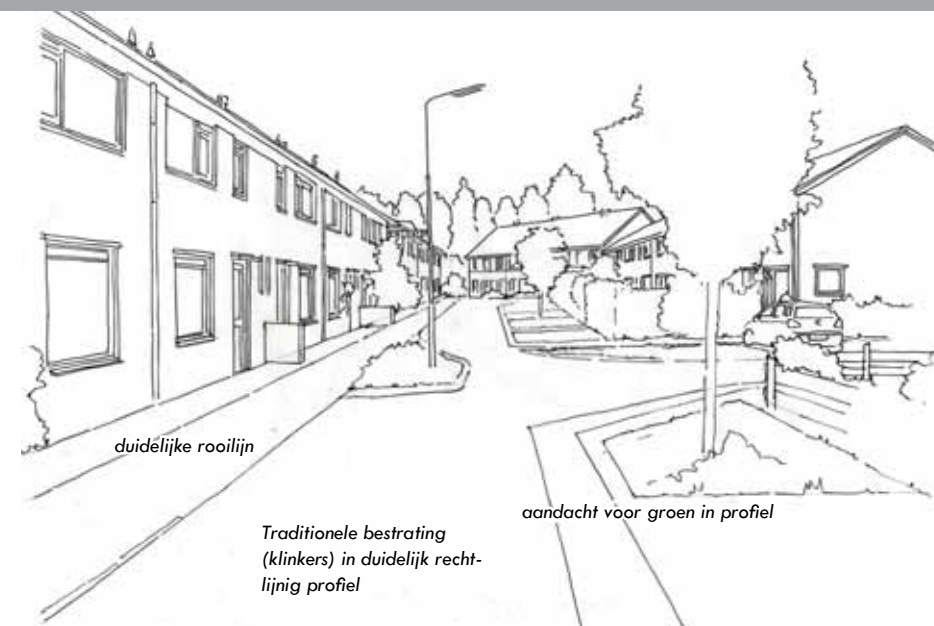
- Laat ondiepe voortuinen, niet dichtslibben met andere bouwwerken
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Maak lage erfscheidingen langs de straten, met aandacht voor samenhangende vormgeving per blok / cluster

Openbare ruimte

- Richt de straat in met smalle functionele profielen met parkeer ruimte en trottoir
- Streef bij herinrichting naar meer contrast door rechte straten (beperk de verspringingen) en kleur (rood)
- Streef, waar mogelijk in de smalle straatprofielen, naar meer bomen in het straatbeeld
- Belangrijk is dat de ruimte van het straatprofiel overeind blijft (gevel tot gevel)

Ruimtelijk streefbeeld

- Éénduidige architectuur: éénheid gebouwen per rij of cluster met nokrichting evenwijdig aan de straat
- Duidelijke rooilijn (ook bij nieuwbouw)
- Dorpse straatbeelden met smalle profielen
- Woningen dicht op de straat met ondiepe groene voortuinen
- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte met traditionele materialen (gebakken klinkers in verschillend verband en kleur)
- Bij nieuwbouw aandacht voor samenhangende vormgeving erfscheiding per blok



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

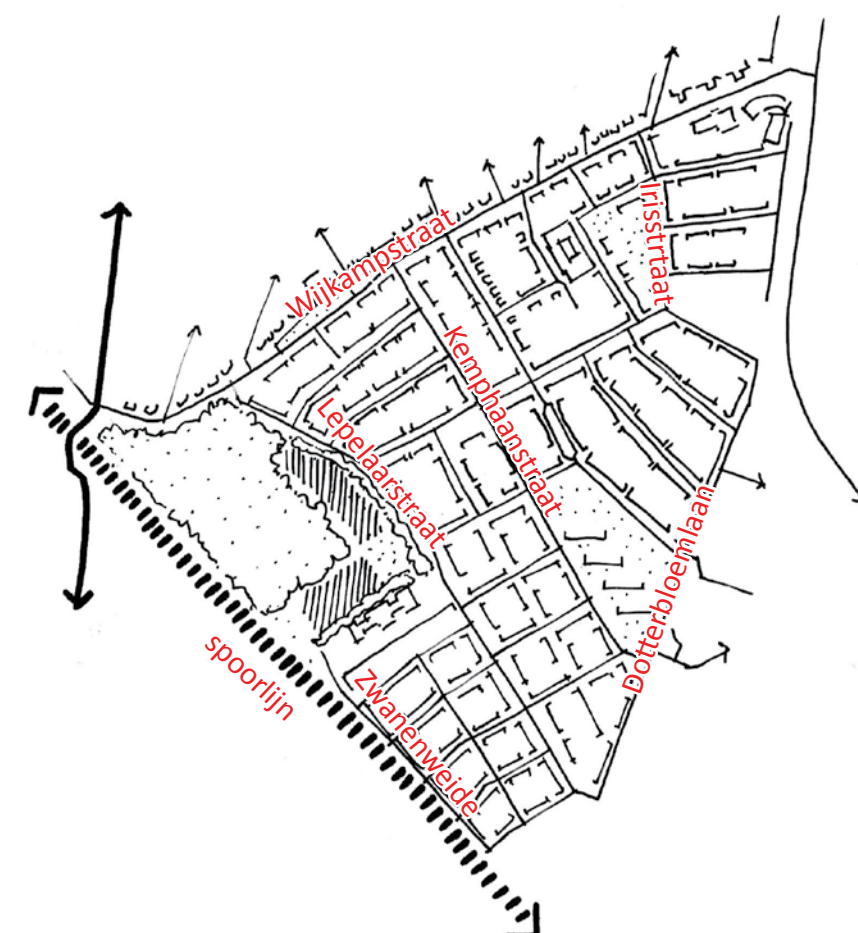
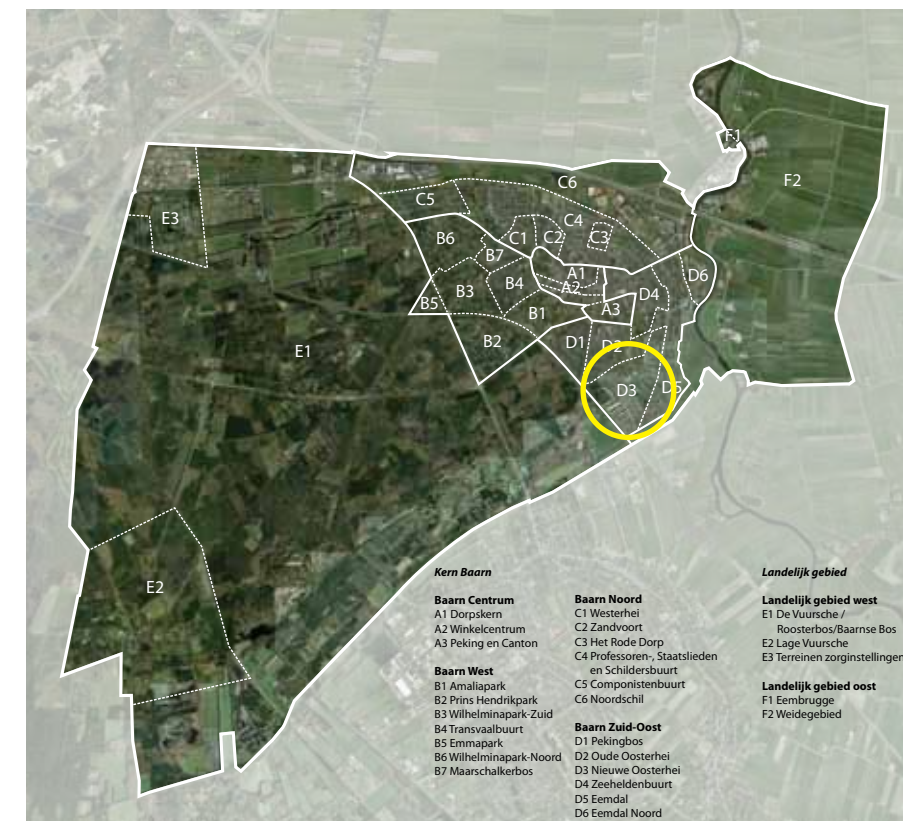
Wijkamplaan – Bremstraat – Margrietstraat – Piet Heinlaan - Maat-kampweg – Dotterbloemlaan – Zuringlaan – Praamgracht – spoorlijn

Gebiedstypering

In dit gebied daalt de stuwwal naar de vlakte van de Eem en de Praamgracht. Het gebied is ontwikkeld in de jaren vijftig tot zeventig van de vorige eeuw. De wijk is vooral een woongebied met voorzieningen die daaraan gekoppeld zijn zoals scholen en een buurtwinkelcentrum.

Het gebied is planmatig van opzet en bestaat uit rechte straten met rijen van veelal acht woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, de nok parallel aan de weg. De vormen zijn eenvoudig en geometrisch en uitgevoerd zonder veel verbijzonderingen. In de loop der tijd is de eenheid per rij / of blok verminderd door meer individuele aanpassingen, vooral na verkoop van huurwoningen.

De woningen hebben voortuinen aan de straat. De overgang naar de kavel is op diverse manieren vormgegeven en niet eenduidig per rij of blok. Openbaar groen is geclusterd op blok- en wijkniveau. De straten hebben smalle profielen en zijn stenig. In de loop der jaren zijn het verkeersregiem en de inrichting van de straten aangepast (asverspringing, extra parkeervakken en eenrichtingverkeer).



Eemweg – Doormanlaan – De Withlaan – Maatkampweg – Piet Heinlaan – Noorderstraat – Faas Eliaslaan

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De Zeeheldenbuurt heeft voornamelijk een woonfunctie
- Het stratenpatroon is deels gegroeid, deels planmatig opgezet, en heeft gebogen en rechte lanen en straten
- De bebouwing van het westelijk deel van de Zeeheldenbuurt, tussen de Faas Eliaslaan en de Tromplaan, bestaat voor het grootste deel uit vrijstaande en geschakelde (middenstands)woningen, van de periode 1900-1940
- De bebouwing heeft 2 bouwlagen met een kap
- In het gebied zijn enkele afwijkende bebouwingstypen aanwezig: herenhuis Schoonoord met orangerie (aan de Faas Eliaslaan), enkele urban villa's en kantoren (langs de Eemweg), de Calvijnerkerk, en verzorgingshuis Amaris Schoonoord aan de Tromplaan
- Openbaar groen ligt in het Cantonspark en rondom Schoonoord
- De straten zijn eenvoudig en relatief smal, zonder groen, met uitzondering van de bredere Faas Eliaslaan
- Groene tuinen met hagen en bomen bepalen het beeld
- Erfscheidingen bestaan uit lage muurtjes, hagen/struiken en lage open hekwerken

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Volg bij nieuw- of herbouw de oorspronkelijke rooilijnen
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte
- Zorg in de overige delen, dat gebouwen vrij staan en een individuele uitstraling hebben

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Houd de voortuinen groen; zij bepalen de sfeer
- Houd de erfscheidingen langs de straten laag

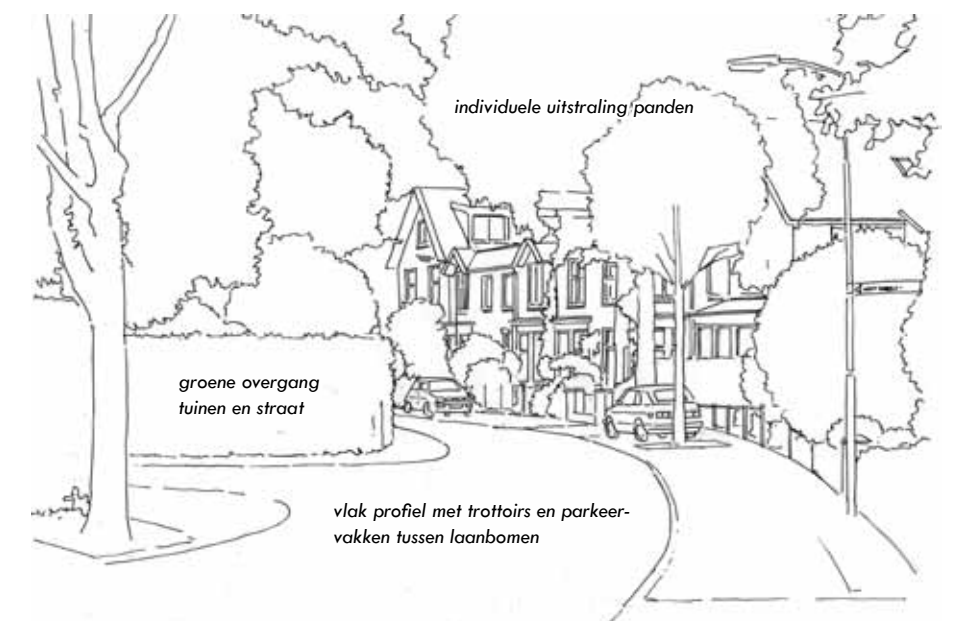
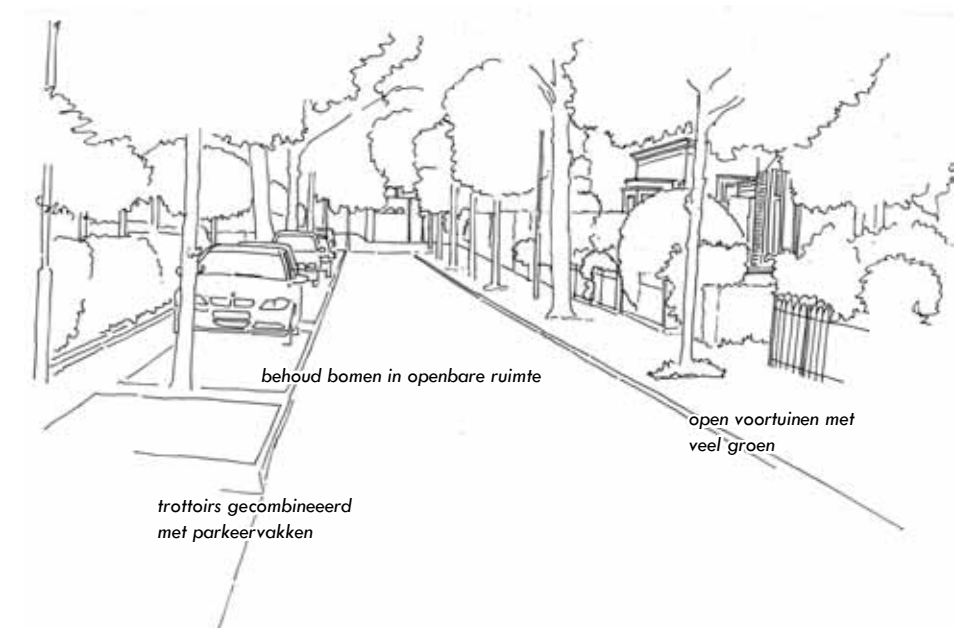
Openbare ruimte

- Behoud de bestaande standaard: een vlak profiel met een zorgvuldige materialisering

Baarn-Zuidoost

Ruimtelijk streefbeeld

- Individuele uitstraling vrijstaande panden
- Traditionele bouwvormen, baksteen gevels en royale kappen met nok, terughoudend kleurgebruik
- Open voortuinen met groene erfscheidingen aan de straat
- Vlakke profielen met trottoirs al dan niet gecombineerd met parkeervakken
- Behoud van laanbomen in openbare ruimte



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Eemweg – Doormanlaan – De Withlaan – Maatkampweg – Piet Heinlaan – Noorderstraat– Faas Eliaslaan

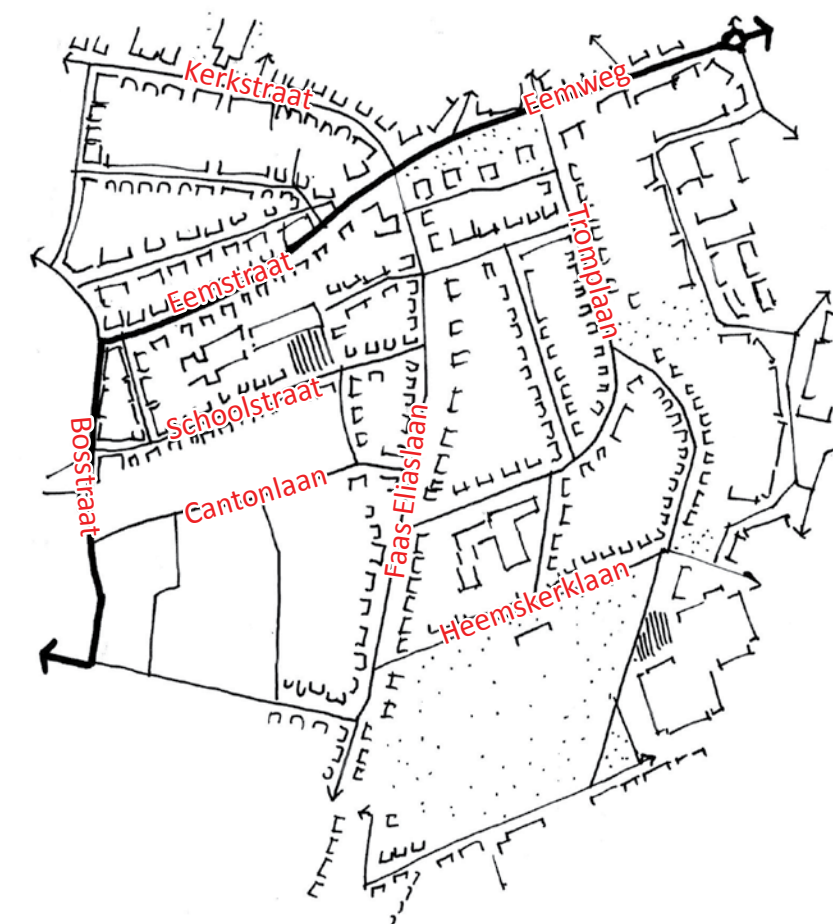
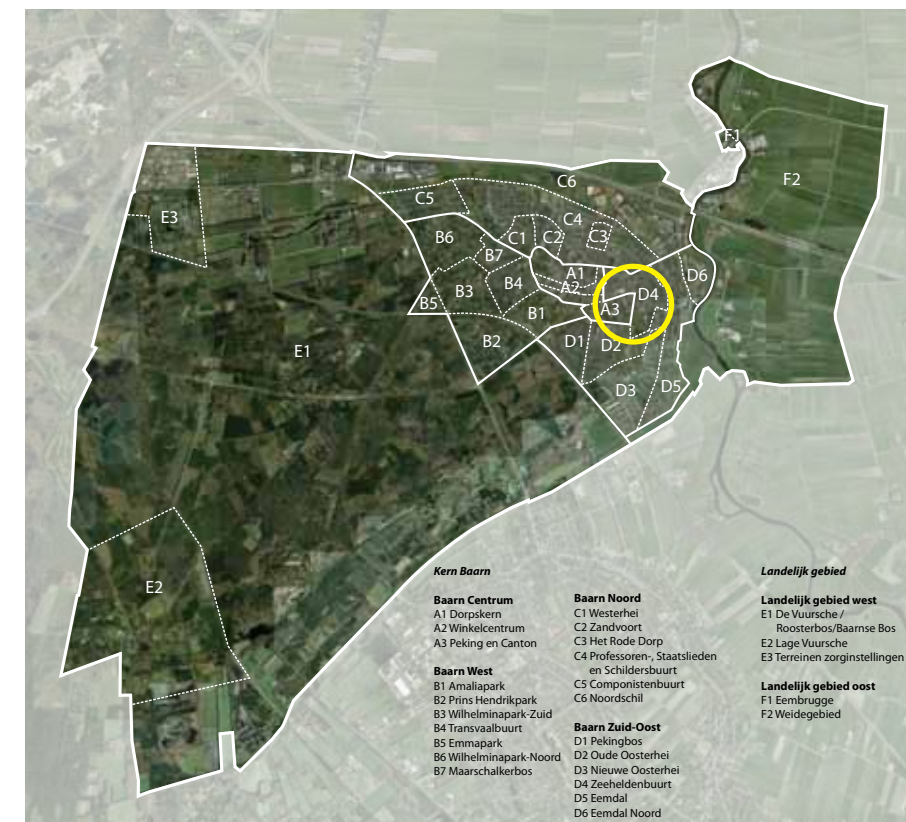
Gebiedstypering

De Zeeheldenbuurt bestaat uit twee delen. Het oudste deel, bestaande uit de Tromplaan, de De Ruyterlaan en de Van Wassenaerlaan, ligt nog net op de stuwwal en kwam vlak na 1900 tot stand, toen de negentiende-eeuwse buitenplaats Schoonoord werd verkaveld. Dit gebied bestaat voornamelijk uit dubbele woningen in de vorm van villa's en enkele rijwoningen en middenstandswoningen. De woningen zijn voornamelijk in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw gebouwd op relatief kleine percelen. De panden bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen met zadeldak, schilddak of mansardekap. De Van Galenlaan en de Heemskerklaan werden vanaf omstreeks 1920 bebouwd met middenstandswoningen, deels aan de rand van het aan de zuidzijde gelegen fraaie Cantonspark - ooit de overtuin van de villa Canton. Centraal in de wijk tussen Tromplaan en Van Galenlaan ligt een groter complex ten behoeve van ouderenzorg.

De straatprofielen in dit gebied zijn smal en stenig. Parkeren gebeurt veelal op de stoep. De beplante tuinen zijn belangrijk voor de beleving van groen in de straten.

Het gebied rond de Faas Eliaslaan is tussen 1905 en 1950 bebouwd. Langs deze laan staan royale villa's op ruime percelen. De bebouwing bestaat vooral uit twee hoge bouwlagen plus een kap. De kapvormen variëren van schilddak tot mansarde en samengestelde varianten. De straten hebben een groen karakter door de groene tuinranden met hagen, struiken en bomen gecombineerd met lage muurtjes en open hekwerken. Kenmerkend is ook de openheid van veel tuinen, zonder hoge of grote gesloten hekwerken of poorten aan de oprit.

Op het terrein van de voormalige Eemhoeve zijn een drietal urban villa's en een kantoorpand in een groene setting gebouwd.



Eemweg – Bestevaerweg – Eem – Praamgracht (gemeentegrens) – Zuringlaan – Dotterbloemlaan – Maatkampweg – Bestevaerweg – De Withlaan – Doormanlaan

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Eemdal heeft een woonfunctie
- De stedenbouwkundige structuur is geheel ontworpen, met veel woonerven en hoven
- In de wijk komen veel verschillende profielbreedten voor, ook binnen eenzelfde straat of blok
- Parkeren vindt plaats langs en haaks op de straat, in parkeerclusters en in de voortuin.
- De bebouwing omvat rij- en etagewoningen van doorgaans 2, soms 4 bouwlagen en op een aantal plekken vrijstaande twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn voorzien van platte daken of kappen, soms met doorlopende dakvlakken
- De bebouwing is van de periode 1970-2010
- De oriëntatie van de woningen is verschillend; er zijn veel achter- en zijkanten aan de openbare ruimte, vaak met schuttingen
- Aan de voorzijde komen veel aanbouwen voor, al dan niet met doorlopend dakvlak
- Voortuinen hebben verschillende diepten en lage erfscheidingen
- In openbare ruimte is groen verspreid door de wijk in de vorm van bermen, straatbomen en randgroen.
- Grotere groengebieden bevinden zich hoofdzakelijk langs de randen van de buurt, langs de Zuringlaan – Dotterbloemlaan – Bestevaerweg, en langs de Praamgracht en de Eem. Een resterend polderfragment in de zuidoosthoek (Eemerwaard) is nagenoeg onbebouwd, met uitzondering van wat oudere bebouwing aan de August Janssenweg (roeiclub) en een kleine haven met woonarken



Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Volg bij nieuwbouw en uitbreiding de bestaande rooilijn
- Zoek per cluster naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdbouw
- Bij verbouw of nieuwbouw meer oriëntatie op de woonstraat

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Zorg ervoor dat de erfscheidingen van voortuinen langs de straten laag zijn
- Wees zorgvuldig met erfscheidingen aan achter- en zijkant, waar deze aan de openbare ruimte grenzen: maak ze bijvoorbeeld van metselwerk of groen

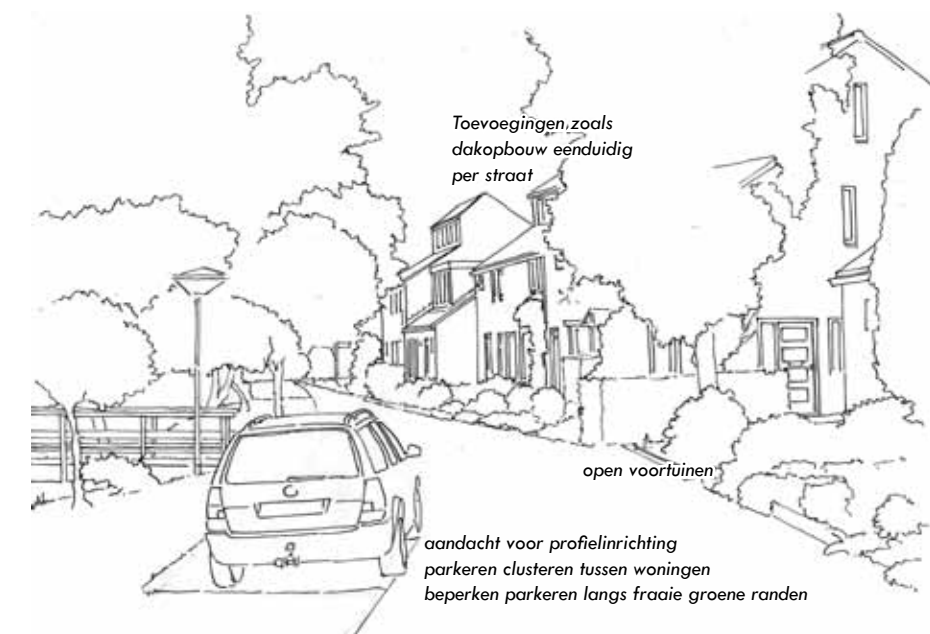
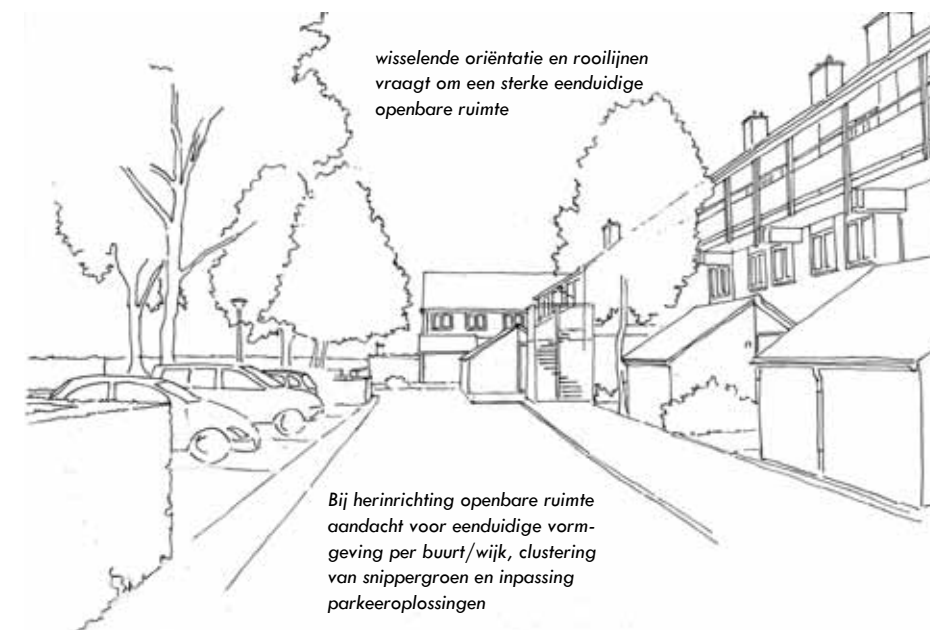
Openbare ruimte

- Wees attent op het 'snippergroen': onderzoek, wanneer het beheer daarvan problematisch is, of bij herinrichting van profielen clusteren van het groen mogelijkheden biedt
- Zorg voor rust in het straatprofiel: een eenduidige materialisering per buurt
- Maak de mogelijkheden de Eem te bereiken beter zichtbaar; breid ze uit

Baarn-Zuidoost

Ruimtelijk streefbeeld

- Wisselende oriëntatie en rooilijnen, toepassing zadeldaken met nokrichting evenwijdig aan de straat
- Toevoegingen (dakopbouwen ed.) eenduidig per blok / type
- Lage erfscheidingen voorzijde
- Aandacht voor achterkantsituaties aan openbare ruimte (bij voorkeur haag of metselwerk)
- Bij herinrichting openbare ruimte: clusteren van snippergroen, heldere profielindeling (parkeren!) en eenduidig materiaalgebruik per buurt.



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Eemweg – Bestevaerweg – Eem – Praamgracht (gemeentegrens) – Zuringlaan – Dotterbloemlaan – Maatkampweg – Bestevaerweg – De Withlaan – Doormanlaan

Gebiedstypering

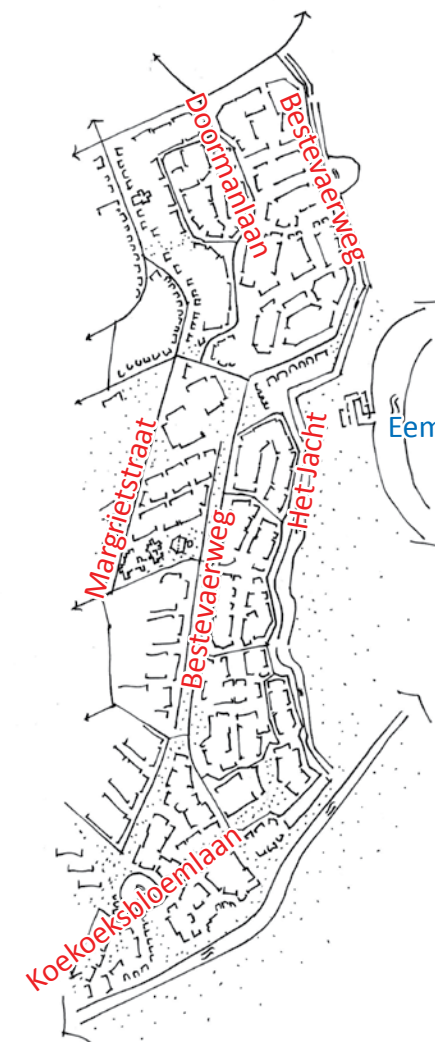
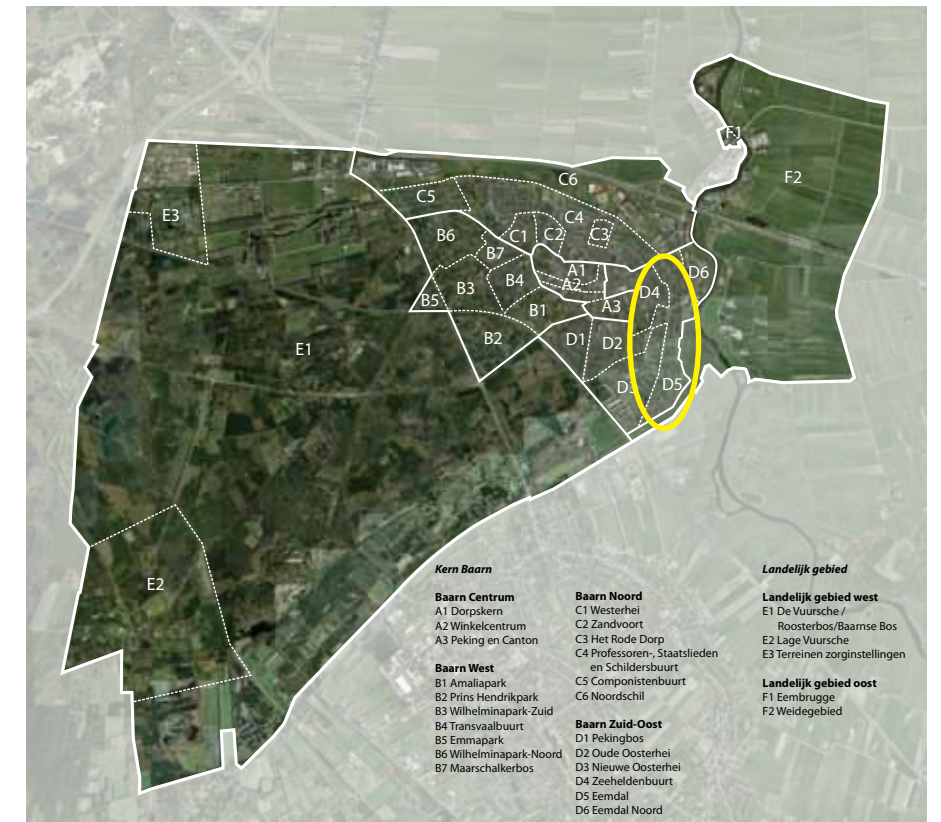
Met dit gebied werd de riviervlakte ingegaan. Het zuidelijk deel van het Eemdal is vanaf 1971 als eerste bebouwd. Daarna is de wijk in verschillende fasen tot aan eind jaren '80 in noordelijke richting uitgebreid.

De Zeeheldenbuurt–Oost dateert uit de jaren zeventig en tachtig. De stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich door duidelijke bouwblokken, in een patroon van straten met korte rechtstanden en schuine aansluitingen, en met verschillende profielbreedten. Tussen de blokken liggen de parkeerclusters. Groen komt voor in kleine plantsoenen. In deze buurt is op enkele plekken ook sprake van achterkanten aan de openbare ruimte.

De bloemen- en kruidenwijk rond de Koekoeksbloemlaan en het deel van de 'schepenvijk' ten zuiden van 't Jaagpad zijn na elkaar gebouwd volgens een zelfde principe. Het stratenpatroon is bochtig met veel verspringende rooilijnen. Deze typische stedenbouwkundige opbouw kenmerkt zich door de afwisseling van voor- en achterzijden aan de openbare ruimte, straten met wisselende profielbreedten doodlopende straten met parkeererven en veel snippergroen in de openbare ruimte.

Het gebied rondom de Schoener dateert uit begin jaren '80. In tegenstelling tot de eerder gerealiseerde delen zijn hier lange rechte bouwblokken toegepast. Ook in dit deel hebben de straten wisselende profielbreedten, al dan niet met trottoirs en parkeervakken.

De woningen in deze gebieden bestaan uit verschillende typen. Voor de gevels is een lichtrode of beige baksteen gebruikt. De nokrichtingen lopen evenwijdig aan de straat. Kenmerkend zijn de verschillende afgeschuinde hoekoplossingen die bouwblokken sluiten. Kenmerkend voor deze bouwperiode is de aanwezigheid van aanbouwen aan de voorzijde, veelal met doorlopend dakvlak.



Gebied D6 Eemdal Noord

Bestevaerweg – Noorderlicht – Regenboog – Zuiderlicht (tot Eem)

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Tuindorp Eemdal Noord heeft een woonfunctie
- De stedenbouwkundige structuur is geheel ontworpen, met de halve cirkel als basis
- De bebouwing omvat twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en etagewoningen van doorgaans 2, soms 4 bouwlagen. De woningen zijn voorzien van platte daken of kappen, soms met doorlopende dakvlakken
- De panden zijn van de periode 1990—2000
- De architectuur is geïnspireerd door die van de jaren '30 van de vorige eeuw (met uitzondering van het woonwagenpark)
- Groen is aanwezig in de brede groene profielen met zichtassen
- Binnen de bouwblokken zijn enkele speelvoorzieningen aanwezig

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en sluiten aan op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Bij nieuwbouw en uitbreiding wordt de bestaande rooilijn gehanteerd
- Panden hebben royale kappen met een nok
- Bestaande architectonische vormgeving en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouwing

Percelen

- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Eenduidige vormgeving overgang openbaar privé door gehele gebied: lage beukenhagen langs voortuinen aan straten, hoge beukenhagen (tot 2 m) aan zij- of achterkanten

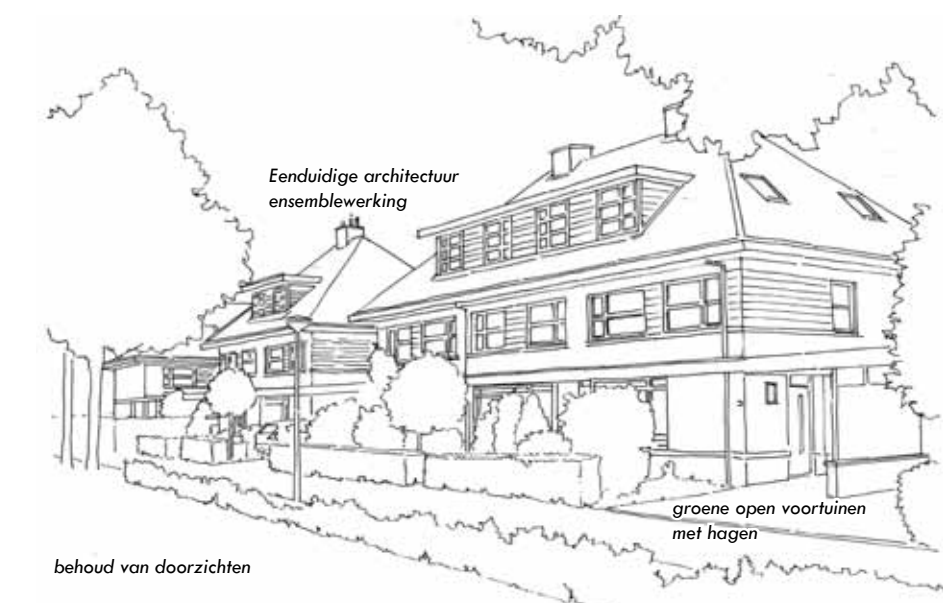
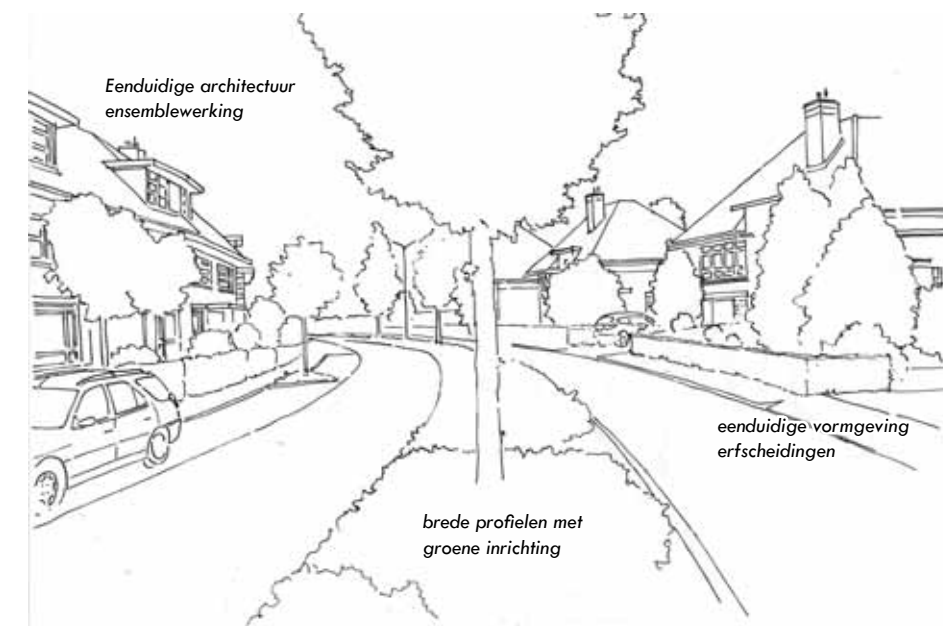
Openbare ruimte

- Maak de mogelijkheden de Eem te bereiken beter zichtbaar; breid ze uit
- Aandacht voor de groene ruimte: houd de doorzichten open, maak de Eem beleefbaar en ruimtebeleving belangrijk
- Eenduidige en samenhangende materialisering in de gehele wijk

Baarn-Zuidoost

Ruimtelijk streefbeeld

- Behoud architectonische eenheid: bestaande architectonische vormgeving is uitgangspunt bij vernieuwing of aanpassing
- Groene open voortuinen met lage hagen
- Eenduidige vormgeving overgang kavels en openbaar gebied met hagen (ook aan zijkanten)
- Eenduidige en samenhangende inrichting openbare ruimte: vormen en materialen
- Behoud van doorzichten



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

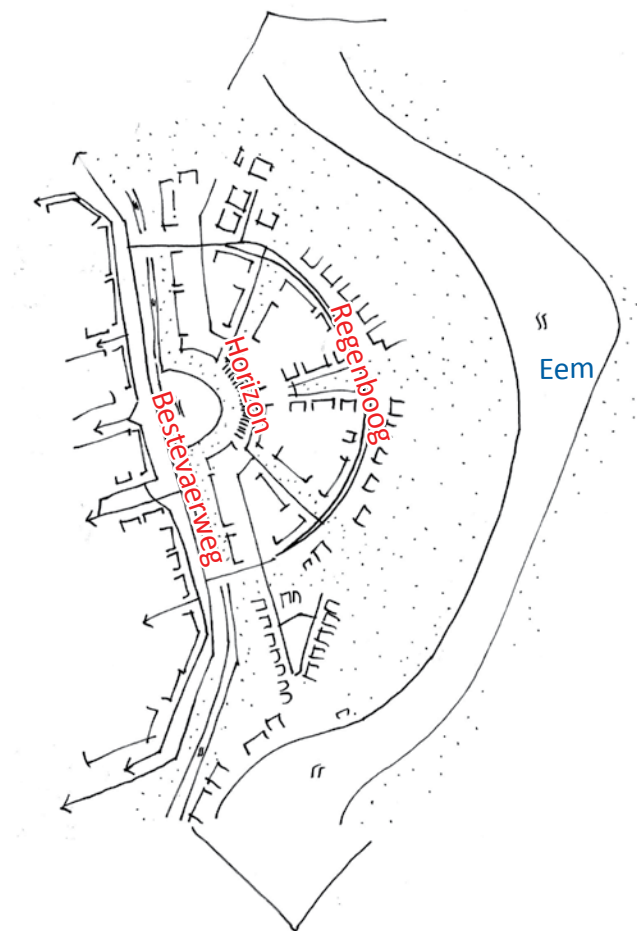
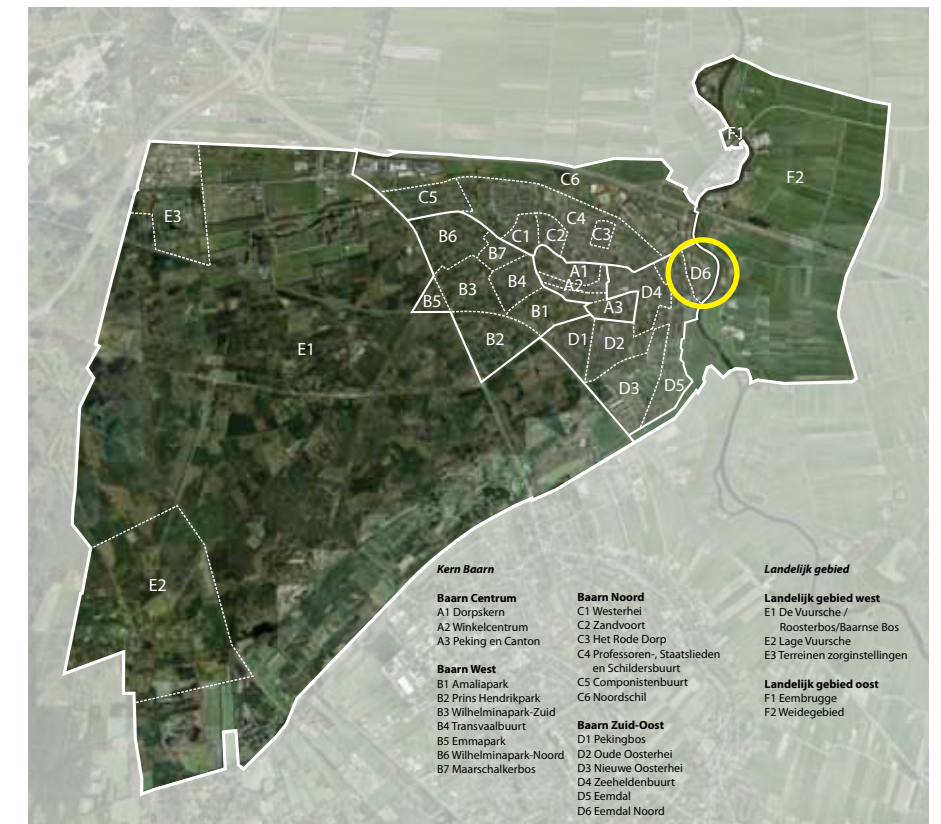
Bestevaerweg – Noorderlicht – Regenboog – Zuiderlicht

Gebiedstypering

Tuindorp Eemdal Noord is gebouwd kort voor de eeuwwisseling. Het grondpatroon is een halve cirkel. Het middelpunt is een vijverpartij, van waaruit zichtlijnen tussen de blokken op de open Eempolder zijn gericht. De hele buurt is als sterke architectonische eenheid ontworpen. De bebouwing bestaat overwegend uit eengezinswoningen in twee lagen met schild- en tentdaken en soms afgeknotte tentdaken.

Langs de Bestevaerweg staat een aantal appartementen. De architectuur is geïnspireerd op de jaren dertig van de twintigste eeuw, met lichte baksteenkleur, donkere speklagen en pannen en opvallend lichtblauw schilderwerk.

De straatprofielen in dit deel zijn breed opgezet met veel ruimte voor groen zoals een middenberm of groene beplanting.





Baarn

De Vuursche, Roosterbos en Baarnse Bos
Buitengebied - West

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Lijn ten noorden van de Zandheuvelweg (gemeentegrens)– Amsterdamsestraatweg – Van Reenenlaan – spoorlijn – Amsterdamsestraatweg – Biltseweg – Embranchementsweg – Vuurse Steeg – 300 Roedenlaan – Stulpselaan – Dr. A Schweitzerweg - Oud Eemnesserweg (met uitzondering van de zorginstellingsterreinen)

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het westelijk buitengebied is een groen, bosrijk gebied met beperkte woon- en recreatiefuncties
- De wegen dateren grotendeels uit de zeventiende en achttiende eeuw
- (Agrarische) bebouwing is geconcentreerd langs de doorgaande wegen (Amsterdamsestraatweg, Biltseweg, Hilversumsestraatweg en Zandheuvelweg en als lint langs de Oud-Eemnesserweg)
- De bebouwing bestaat voor een groot deel uit buitenplaatsen (1600-1920): woonhuis, diverse bij- en dienstgebouwen en een tuin / park
- Langs de Hilversumsestraatweg bestaat de bebouwing uit enkele vrijstaande panden uit de negentiende en twintigste eeuw, met name geconcentreerd rondom het halverwege gelegen landhuis De Hooge Vuursche. Ten noorden van paleis Soestdijk bevindt zich een marechausseekazerne
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken of riet)
- Recreative functies zijn verspreid over het gebied. Buitenzorg doet dienst als scoutingcentrum
- Ten noordoosten van het landgoed De Hooge Vuursche bevinden zich een tennisbaan en een openluchtzwembad (Bosbad De Vuursche)
- Aan de Zevenlindenweg ligt een camping- en bungalowpark (De Zeven Linden)



Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Wees zeer terughoudend ten aanzien van nieuwe bebouwing: alleen toelaatbaar als dat in het belang is van het gebied, zoals voor continuering van de bedrijfsvoering, goed beheer en bescherming
- Zorg ervoor dat bouwwerken passen in de omgeving en in de bestaande opstelling van gebouwen op het perceel
- Let bij plaatsing van gebouwen ook goed op het landschap; gebouwen zijn hier verrijkingen van groen en landschap
- Zorg dat plaatsing en vorm van bijgebouwen de ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw zichtbaar maken
- Sluit aan bij de richting en geleding van het landschap
- Laat aan- en uitbouwen in de massa ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en terughoudend zijn vormgegeven
- Neem de toepassing van zadeldaken als uitgangspunt
- Ga uit van gevels met een evenwichtige, hiërarchische opbouw
- Stem de toe te passen materialen af op die van het hoofdgebouw; gebruik bij voorkeur natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, pannen of riet
- Gebruik voor kleuren gedempte (aard)kleuren, donkere tinten, (crème) wit of grijs; dat voorkomt dominantie van gebouwen over het landschap
- Stem kleur- en materiaalgebruik van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen af op het hoofdgebouw

Percelen

- Zorg ervoor dat de overgang van privé naar openbaar een landschappelijke vormgeving krijgt, door gehele gebied.
- Ga uit van behoud van de sferen van bos met buitenplaatsen, en van ruimtelijk bij elkaar horende elementen zoals buitenplaatsen en padenstelsels
- Beperk het aandeel verharding in de voortuinen; groen bepaalt de kwaliteit.

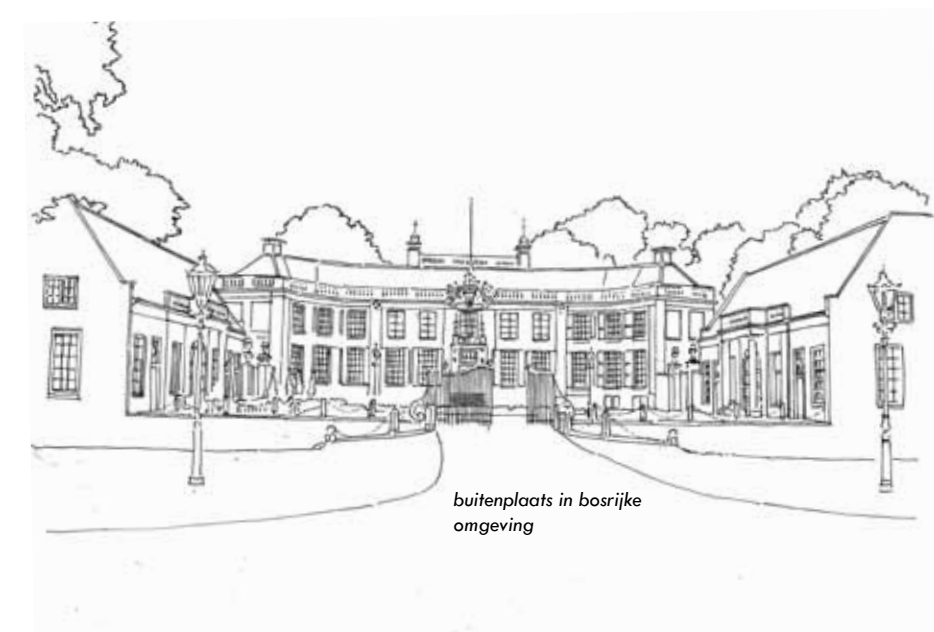
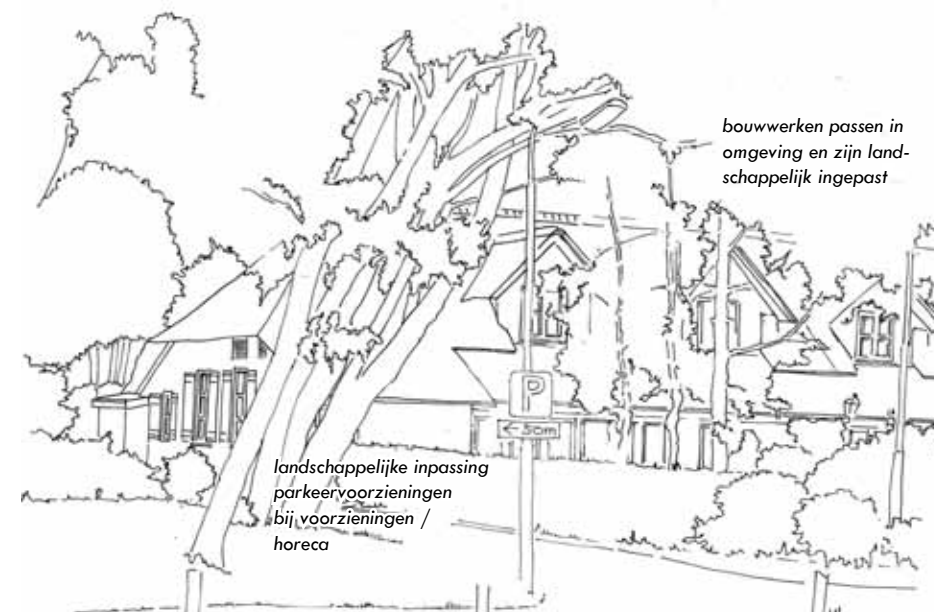
Openbare ruimte

- Koester het bos; het is een uniek en vorstelijk bezit
- Koester de parels: de landgoederen en het paleis
- Neem behoud van het bosrijke karakter als uitgangspunt, ga terughoudend om met nieuwe functies
- Ontwerp parkeerlocaties voor bezoekers / recreanten zorgvuldig, met het oog op landschappelijke inpassing
- Zorg goed voor de zichtrelatie tussen paleis Soestdijk en De Naald (Koningslaan)
- Maak de patte d'oie (ganzenpootpatroon) van De Eult in het Baarnse Bos zichtbaar

Beeldbepalende ambitie: conserverend

Ruimtelijk streefbeeld

- Behoud bosrijke karakter met buitenplaatsen en daaraan gerelateerde landschappelijke inrichting zoals padenstelsels
- Terughoudendheid nieuwe bebouwing
- Bouwwerken passen in omgeving en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting
- Aandacht inpassing parkeerlocaties voor bezoekers





Gebiedsbegrenzing

Lijn ten noorden van de Zandheuvelweg (gemeentegrens)– Amsterdamsestraatweg – Van Reenenlaan – spoorlijn – Amsterdamsestraatweg – Biltseweg – Embranchementsweg – Vuurse Steeg – 300 Roedenlaan – Stulpsewaan – Dr. A Schweitzerlaan - Oud Eemnesserweg (met uitzondering van de zorginstellingsterreinen)

Gebiedstypering

Het grootste deel van buitengebied ten westen van het dorp omvat boswachterij De Vuursche en het Baarnse Bos. Dit gebied is sinds het einde van de 18e eeuw een bosrijk gebied met weinig bebouwing. De Amsterdamsestraatweg vormt een scherpe grens, met uitzondering van het Emmapark. Plannen om ten westen van deze grens meer villa-achtige (woon)bebouwing te ontwikkelen zijn gestrand.

Het Baarnse Bos, tussen de spoorlijn en de Amsterdamsestraatweg is een restant van het Sterrenbos zoals het in de 18e eeuw is aangelegd. Dit bos kenmerkt zich door een sterk geometrische opzet met een centrale vijverpartij (Grote Kom). In de noordoosthoek staat het voormalige buurtstation. De bebouwing in deze hoek behoort tot het beschermd dorpsgezicht Prins Hendrikpark.

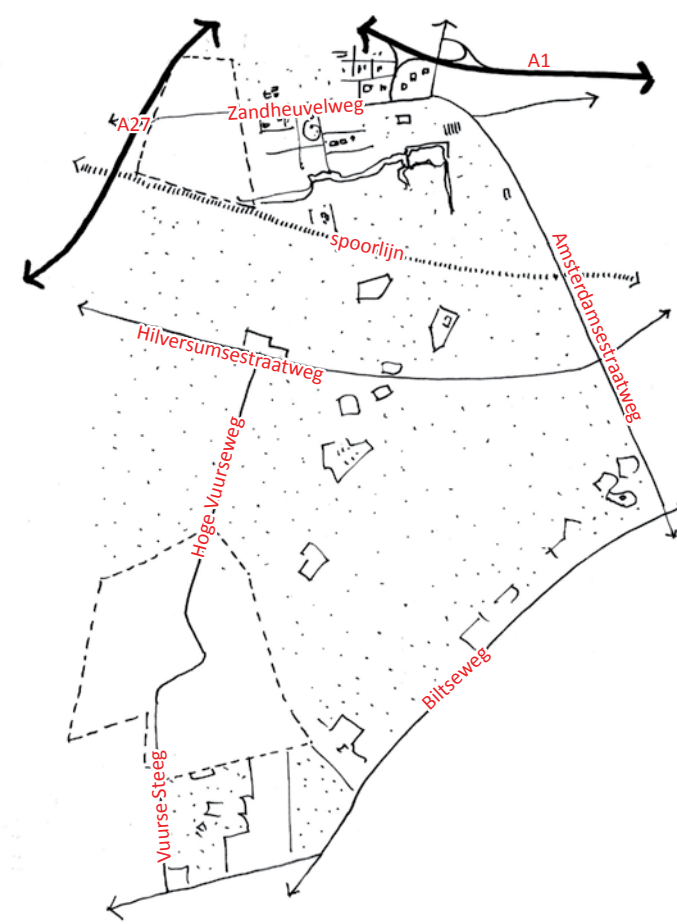
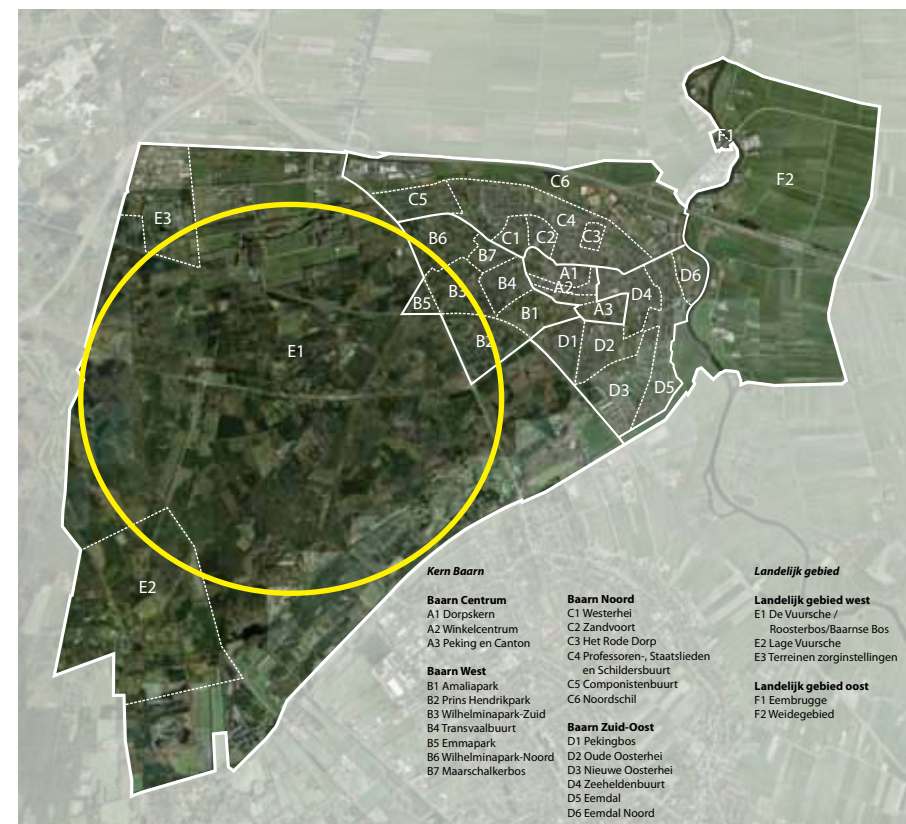
Van oorsprong lagen in het bosgebied de middeleeuwse hofsteden Drakenstein en Drakenburg, later gevolgd door een aantal buitenplaatsen zoals De Eult, Groeneveld, Buitenzorg, Soestdijk en De Hooze Vuursche.

Er is vrijwel geen bebouwing van recente datum, met uitzondering van het bosbad met tennispark en een recreatiepark.

Het westelijk bosgebied heeft een stelsel van bospaden en landwegen, die voor een groot deel onverhard zijn. Sommige van deze wegen zijn historisch gegroeid. Andere zijn ontworpen, zoals rondom de buitenplaatsen. Enkele delen van het gebied (met name aan de noordzijde) hebben een structuur die duidt op een agrarische- of verveningsgeschiedenis. Enkele doorgaande wegen doorsnijden het gebied (Hilversumsestraatweg en Hooze Vuursche-weg). Ook langs deze wegen is slechts beperkt bebouwing aanwezig.

In het gebied liggen enkele waterpartijen die zijn aangelegd bij landgoederen en kastelen. Het Pluismeer heeft een natuurlijke oorsprong.

Het is van belang dat de ruimtelijke kenmerken van dit gebied herkenbaar blijven en zo mogelijk worden versterkt. Er zal zeer terughoudend moeten worden omgegaan met het toestaan van nieuwe bebouwing. Bij elkaar horende ruimtelijke eenheden dienen als zodanig te worden behouden, zoals buitenplaatsen met omliggende padenstelsels en waterpartijen.



Stulpselaan – 300 Roedenlaan – Vuurse Steeg – Koudelaan – gemeentegrens

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Lage Vuursche heeft een dorps karakter
- Het dorp heeft voornamelijk een woonfunctie, in combinatie met kleinschalige voorzieningen (horeca, winkels), langs de Dorpsstraat
- Ook zijn er recreatieve functie, zoals bijvoorbeeld midgetgolf
- De bebouwing bestaat, behalve uit het zeventiende-eeuwse kasteel Drakenstein en het achttiende-eeuwse Klein Drakenstein, voor het grootste deel uit dorpsbebouwing uit de periode 1650-1970, gecentreerd rondom de Dorpsstraat, de Eikenlaan en de Hooge Vuurseweg, alsmede wat agrarische bebouwing.
- De meeste panden staan vrij en zijn laag
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken)
- De afstand van gevel tot gevel in de Dorpsstraat is ruim
- Kerk met begraafplaats
- Beschermd dorpsgezicht

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Lage Vuursche heeft een beschermd dorpsgezicht: koester het
- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle aanpassingen en toevoegingen
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de weg
- Zoek per cluster naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdebouw
- Geef de gevel een evenwichtige opbouw
- Geef vrijstaande woningen een individuele uitstraling

Percelen

- Zorg ervoor dat de overgang van privé naar openbaar een landschappelijke vormgeving krijgt, door het gehele gebied. Voorkom vanuit de openbare ruimte zichtbare gebiedsvreemde elementen
- Ga uit van behoud van de sferen van bos met buitenplaatsen, en van ruimtelijk bij elkaar horende elementen zoals buitenplaatsen en padenstelsels
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit.

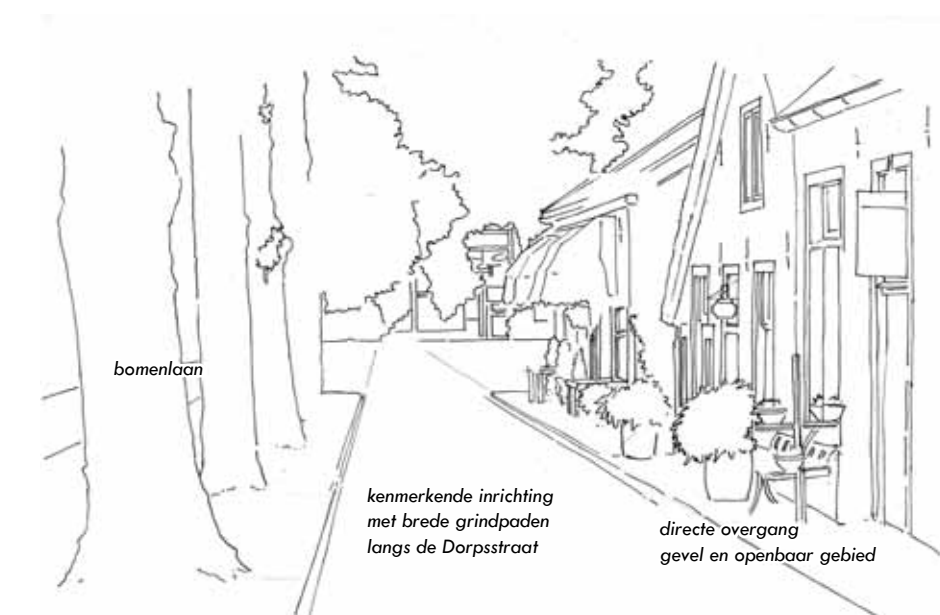
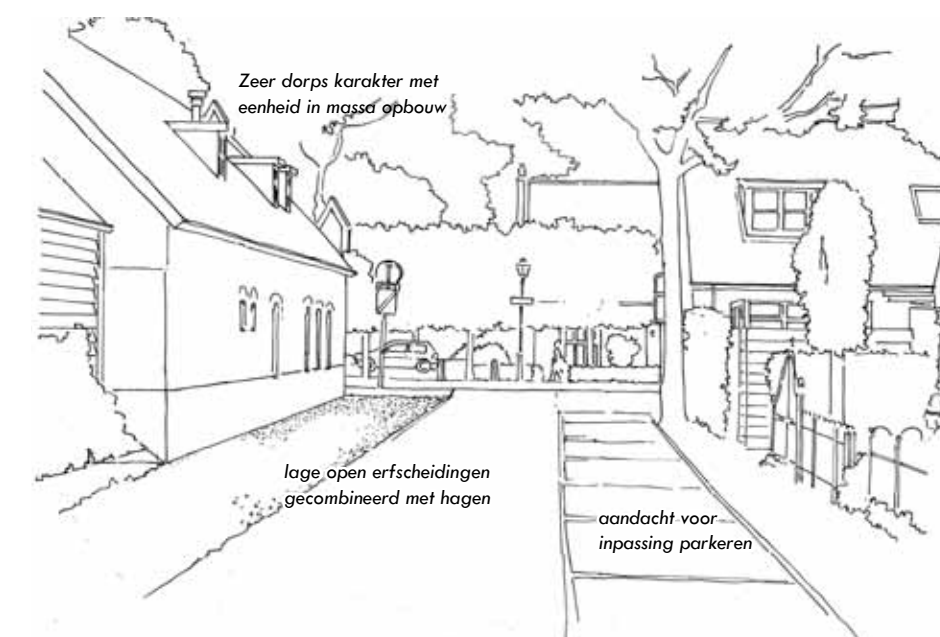
Openbare ruimte

- Koester het bos; het is een uniek en vorstelijk bezit
- Neem behoud van het bosrijke karakter als uitgangspunt, ga terughoudend om met nieuwe functies
- Behoud het profiel van lanen met bomen
- Ontwerp parkeerlocaties voor bezoekers / recreanten zorgvuldig, met het oog op landschappelijke inpassing
- Behoud de ruimte in het profiel van de Dorpsstraat met directe overgangen van gevel en verblijfsgebied
- Besteed extra aandacht aan beheer en onderhoud

Buitengebied - West

Ruimtelijk streefbeeld

- Dorpse sfeer met traditionele bouwwijzen en eenheid in massaopbouw per cluster
- Bosrijk karakter, terughoudendheid met nieuwe bebouwing
- Ruime bomenlanen
- Kenmerkende dorpsstraat met ruim profiel en directe overgangen van gevel of voorterrein naar openbaar gebied
- Aandacht voor inpassing van benodigde parkeerplaatsen



Beeldbepalende ambitie: **beschermd**



Gebiedsbegrenzing

Stulpseleen – 300 Roedenlaan – Vuurse Steeg – Koudelaan – gemeentegrens

Gebiedstypering

Het gebied rond Lage Vuursche, een van de drie kernen van Baarn, lag in de Middeleeuwen in hei. Omstreeks 1360 werd daar de hofstede Drakenstein gebouwd, van waaruit de nabijgelegen veengronden werden geëxploiteerd. Hiervoor werden grachten aangelegd, zoals de Oude Gracht en de Praamgracht.

In 1640 werd de hofstede vervangen door het huidige huis Drakenstein en werd ten westen hiervan de nederzetting Lage Vuursche aangelegd, bestaande uit een rechthuis, een tolhuis en een aantal woningen. In de jaren daarna werd dit aangevuld met een kerk, een korenmolen, een school en een smederij. Behoudens enige bescheiden nieuwbouw deden zich bij de Lage Vuursche na de stichting geen belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen meer voor.

Wel veranderde vanaf 1850 het landschap. De hei op het landgoed Drakenstein werd bebost; in het midden- en westelijk gedeelte vooral met naaldbout.

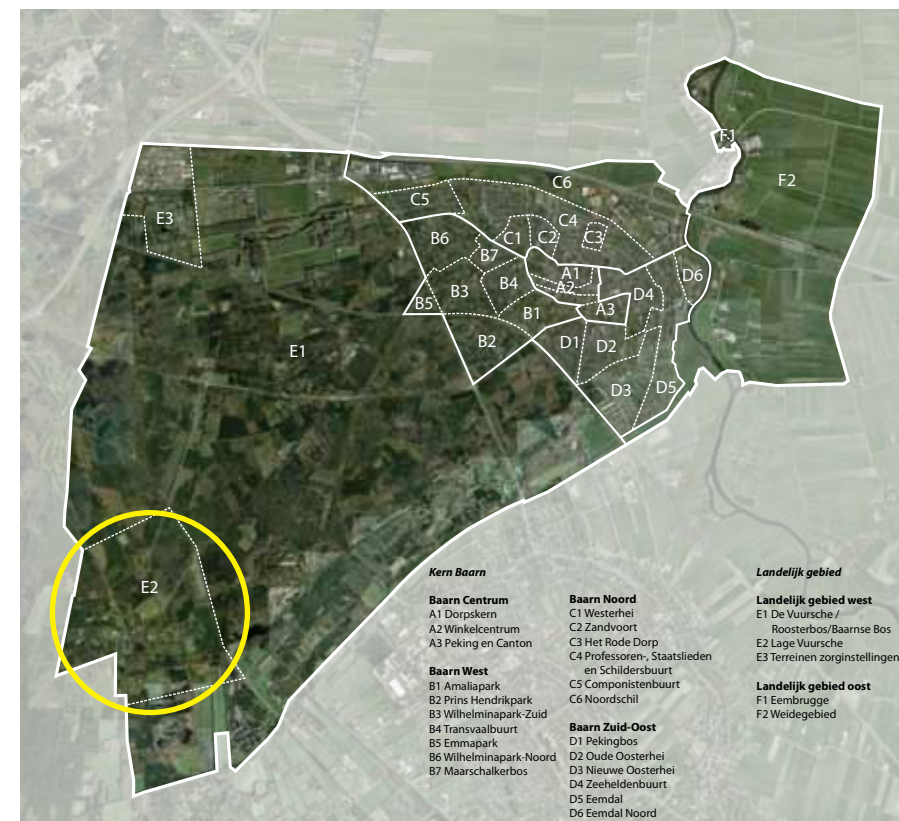
De naoorlogse ruimtelijke ontwikkeling van Lage Vuursche beperkte zich tot de aanleg van een nieuw straatje (Eikenlaan) met tweezijdige bebouwing, evenwijdig aan de Dorpsstraat en de projectmatige nieuwbouw van Beukenhof in de jaren '80.

De dorpskern van Lage Vuursche, rondom de Dorpsstraat, de Slotlaan en de Kapelweg, met delen van de Hoge Vuurseweg, de Kloosterlaan, de Vuurse Steeg en de 300 Roedenlaan, zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht met name door de groepering van gebouwen en de bewaard gebleven oude aanleg van het dorp met fraaie beplanting. In totaal zijn 18 rijksmonumenten aanwezig.

De bebouwing aan de Dorpsstraat bestaat uit een afwisseling van oude en nieuwe panden. De panden staan evenwijdig aan de weg, waar bij de perceelsbreedte en rooilijn variëren. Hierdoor bestaat een gevarieerd beeld. De oorspronkelijke dorpsbebouwing bestaat uit vooral één laag met een kap (zadeldak en ook mansarde). Langs de Eikenlaan en Beukenhof is projectmatig gebouwd in anderhalve laag en twee lagen met kap, parallel aan de straat.

De straten zijn ruim en groen met laanbomen. De Dorpsstraat heeft duidelijk meer een verblijfsfunctie met een smalle rijbaan en brede (half) verharde stroken langs de straat.

De Kloosterlaan heeft een bossfeer met ruime tweekappers aan één zijde van de straat. Ook staat hier het verpleeghuis St. Elisabeth.



Gemeentegrens - Oud Eemnesserweg - Dr. Albert Schweitzerweg
- spoorlijn - Mariaoordlaan (en de lijn in het verlengde daarvan in noordelijke richting)

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- De terreinen van Sherpa en Amerpoort hebben voornamelijk een zorg-functie
- Het stratenpatroon is planmatig opgezet. Het terrein ten noorden van de Zandheuvelweg (Sherpa) heeft met name rechte lanen, het terrein ten zuiden van de Zandheuvelweg (Amerpoort) heeft gebogen en rechte lanen en straten
- De zorgwoningen en andere gebouwen staan in clusters in het bosland-schap
- De bebouwing heeft verschillende vormen met zowel platte afdekking en kappen
- De terreinen zijn semi-openbaar
- De straten zijn eenvoudig al dan niet voorzien van trottoirs
- Veel groen met daartussen losse vrijstaande gebouwen bepalen het beeld
- Er is sprake van dynamiek: aanpassing, nieuwbouw en functieveranderingen ten dienste van de zorg

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de recente typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Geef de bebouwing een duidelijke oriëntatie op de (semi)openbare ruimte
- Zorg dat gebouwen vrij staan en (per cluster of alleen) een individuele uitstraling hebben (ook nieuwe functies in de toekomst)

Percelen

- Laat groen de kwaliteit van de terreinen bepalen
- Zo min mogelijk erfscheidingen naar de (semi)openbare ruimte: laat landschap en tuinen in elkaar overlopen met grote tuinen en informele straatprofielen

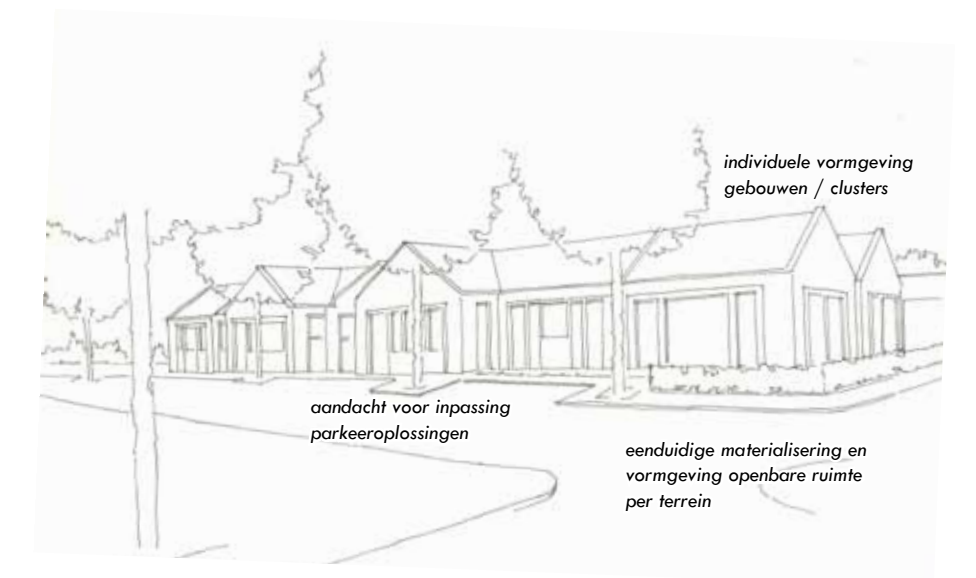
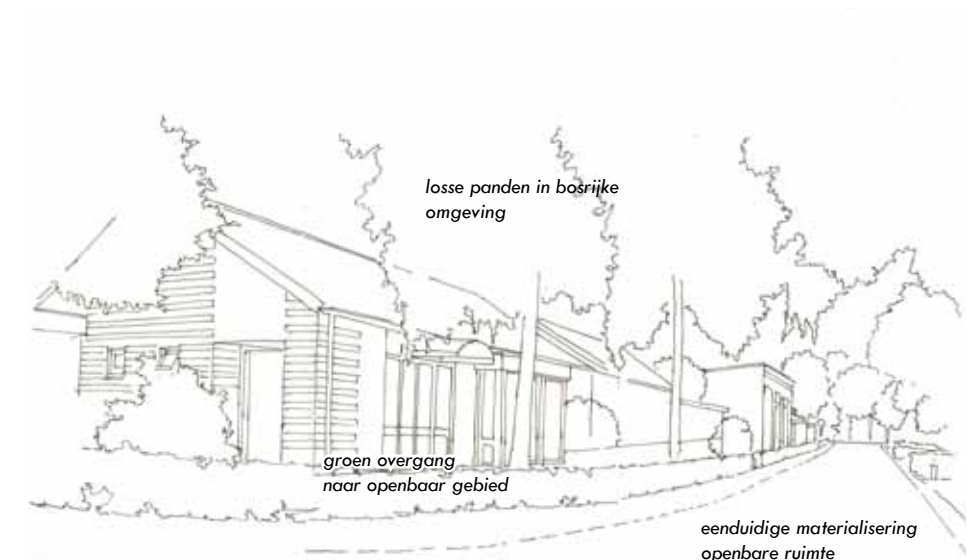
Openbare ruimte

- Rustige en eenduidige vormgeving profiel straten en lanen
- Statige groene sfeer
- Aandacht voor het parkeren in de openbare ruimte

Buitengebied - West

Ruimtelijk streefbeeld

- Sterk individueel herkenbare gebouwen met compact bouwvolume en traditionele bouwwijze
- Laanprofielen / gebogen lanen
- Eenvoudig profiel: rijbaan en groene bermen
- Ruime groene lommerrijke kavels
- Vriendelijke kavelranden (hagen/ lage muurtjes of open hekjes) en open kavelentrees



Beeldbepalende ambitie: regulier



Gebiedsbegrenzing

Gemeentegrens - Oud Eemnesserweg - Dr. Albert Schweitzerweg - spoorlijn - Mariaoordlaan (en de lijn in het verlengde daarvan in noordelijke richting)

Gebiedstypering

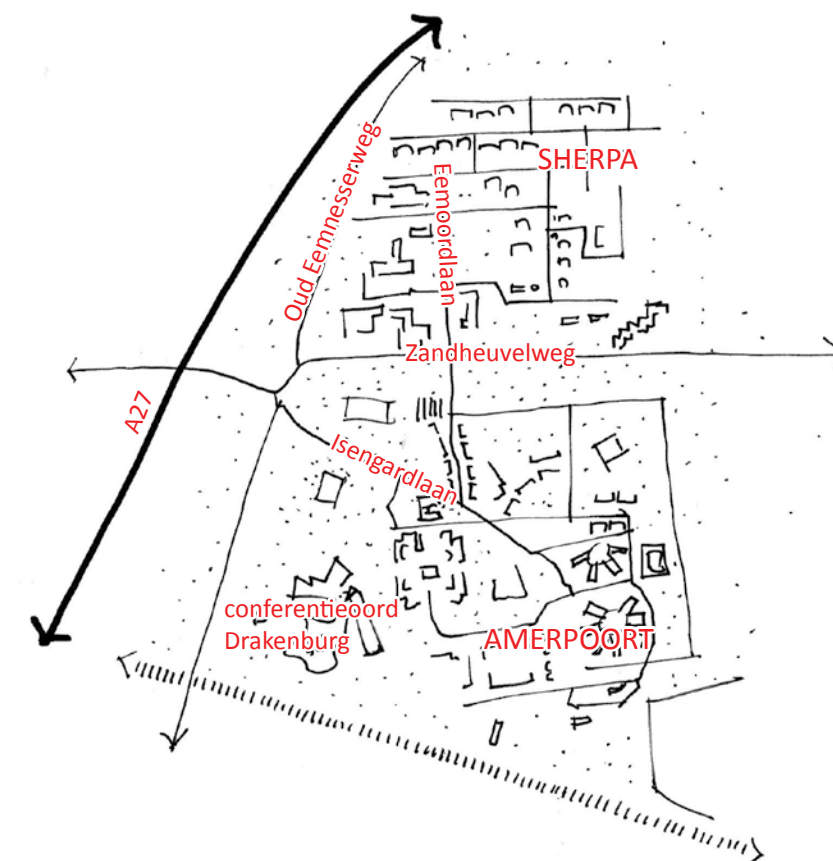
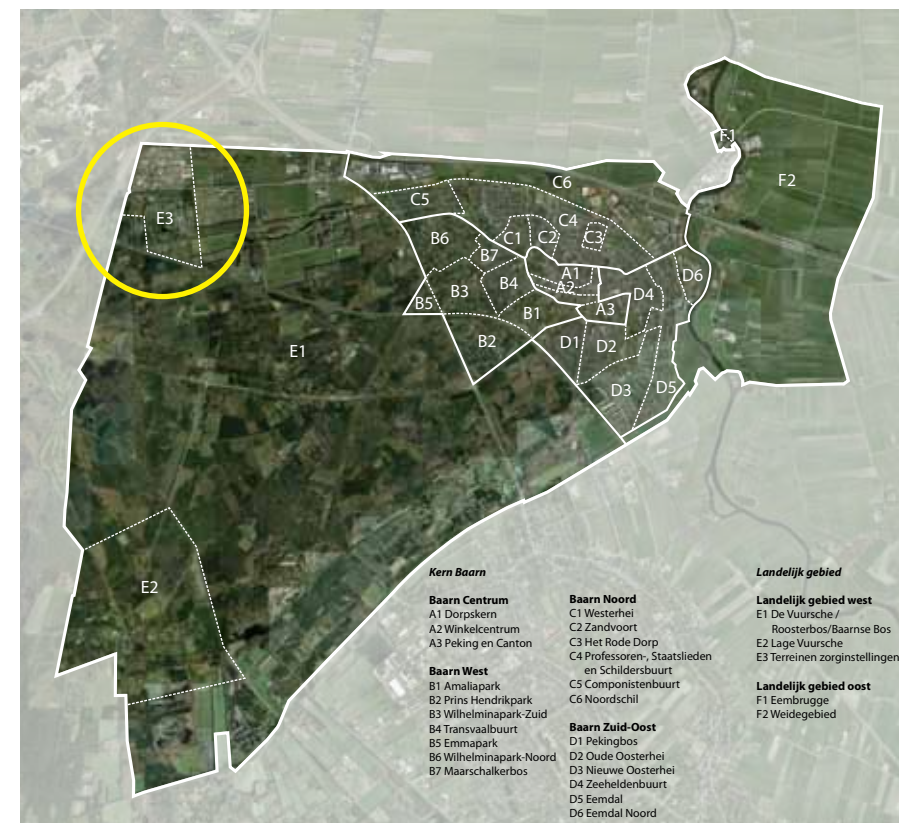
Aan weerszijden van de Zandheuvelweg zijn halverwege de jaren '60 instellingen gevestigd: het Nederlands-Hervormde Eemeroord (nu Sherpa) en het Rooms-Katholieke Nieuwenoord (nu Amerpoort). Beide zorginstellingen zijn ontwikkeld voor mensen met een handicap.

Dit gebied wordt getypeerd door losstaande gebouwen of kleine clusters in een zeer groene bosachtige setting. De bebouwing van beide inrichtingen is meerdere malen aangepast, verbouwd en uitgebreid.

Ook de (semi)openbare ruimte is na de aanleg diverse keren aangepast en uitgebreid. Hierdoor mist er in de gebouwen een samenhangend patroon of vormgeving.

Tegenwoordig is sprake van een zekere dynamiek bij de instellingen voor mensen met een verstandelijke handicap. In de toekomst zal er sprake zijn van vernieuwende woningbouw voor de zorg en de bijbehorende voorzieningen met behoud van de landschappelijke kwaliteiten.

De oorspronkelijke bebouwing en paviljoens van de instellingen worden daarbij geleidelijk vervangen door panden die ogen als 'normale eengezinshuizen'. Tevens doet zich een proces van integratie voor, waarbij bewoners in toenemende mate zelfstandig of begeleid wonen in de regio. Hierbij komt ruimte vrij voor nieuwe invullingen, hoewel er anderzijds meer ruimte per bewoner beschikbaar wordt gesteld.





Baarn Buitengebied Oost

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Gemeentegrens – Eem (weerszijden Eemweg)

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Eembrugge heeft een beperkt agrarisch karakter
- Het buurtschap heeft een historisch gegroeide structuur
- De bebouwing bestaat uit vrijstaande woonhuizen en boerderijen, gelegen aan weerszijden van de Eemweg
- De bebouwing is laag (1 bouwlaag met kap); hoogbouw komt in het gebied niet voor
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken of rietafdekking)
- De bebouwing is hoofdzakelijk van de negentiende en twintigste eeuw
- Er zijn, qua schaal en materialisering, enkele minder passende elementen aanwezig in de vorm van loodsen

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Neem de bestaande en beoogde omgeving als referentiepunt voor alle voor alle bouwwerken
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik
- Volg bij nieuwbouw of uitbreiding de bestaande rooilijnen

Percelen

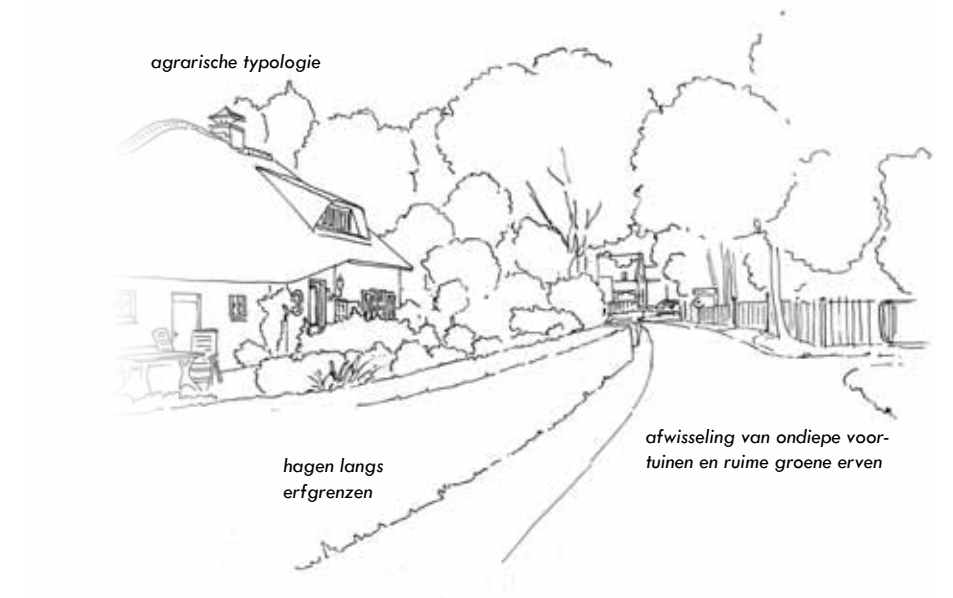
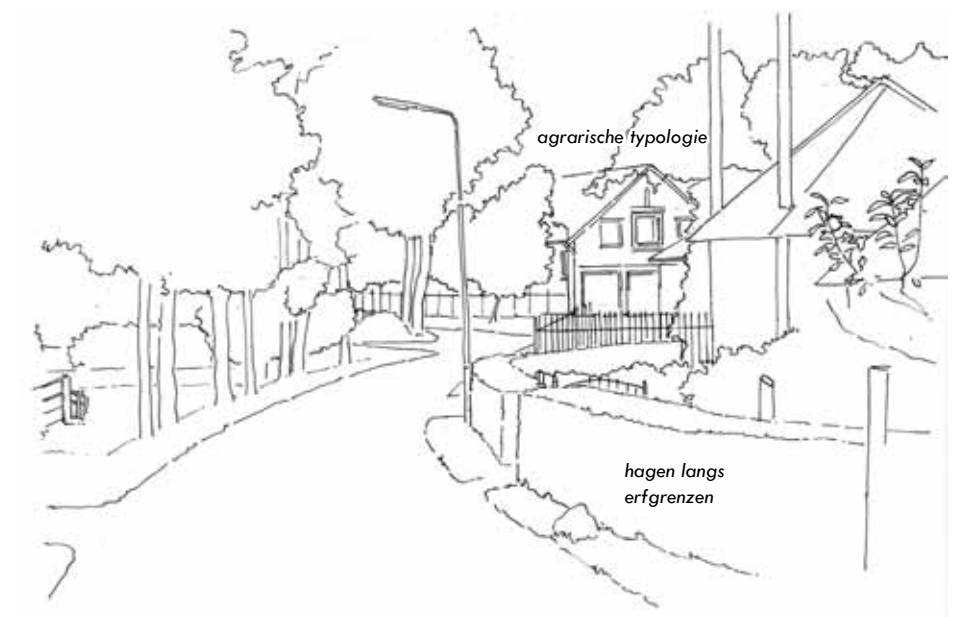
- Zorg in het gehele gebied voor een groene overgang van privé naar openbaar gebied. Laat verharding in de voortuin zo veel mogelijk achterwege; groen bepaalt de kwaliteit

Openbare ruimte

- Versterk de identiteit van Eembrugge: historisch, kleinschalig, landelijk
- Creëer voorzieningen voor recreanten; zij houden van de rivier en de open polder
- Zorg bij herinrichting voor een eenduidige en samenhangende materialisering van Eemweg (deel behorende bij het buurtschap)

Ruimtelijk streefbeeld

- Agrarisch karakter, landelijke sfeer en historisch gegroeide structuur
- Laagbouw voornamelijk boerderijtype
- Smal profiel met grasbermen
- Hagen langs erfgrenzen



Beeldbepalende ambitie: **conserverend**



Gebiedsbegrenzing

Gemeentegrens – Eem (weerszijden Eemweg)

Gebiedstypering

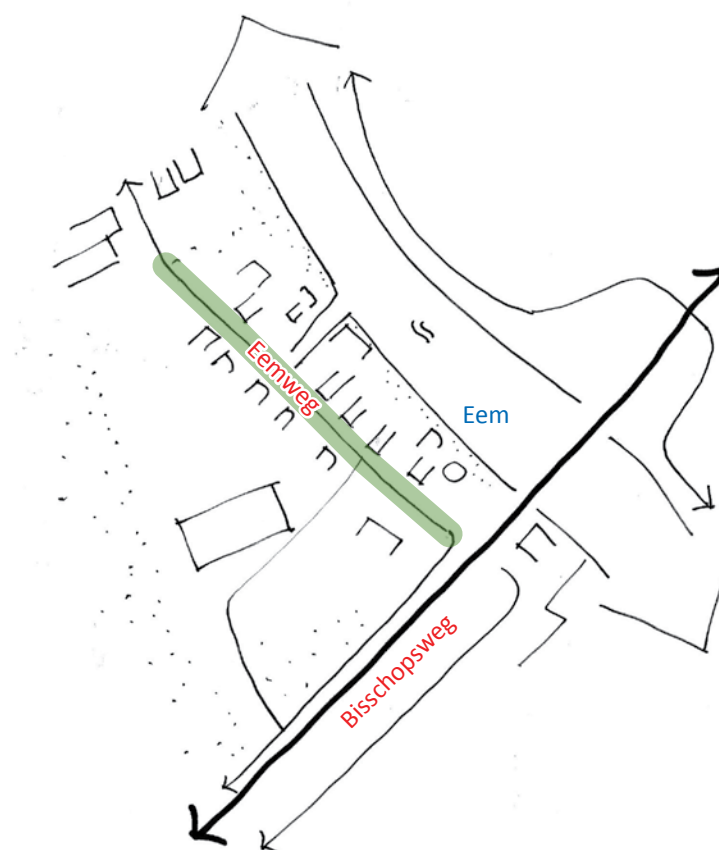
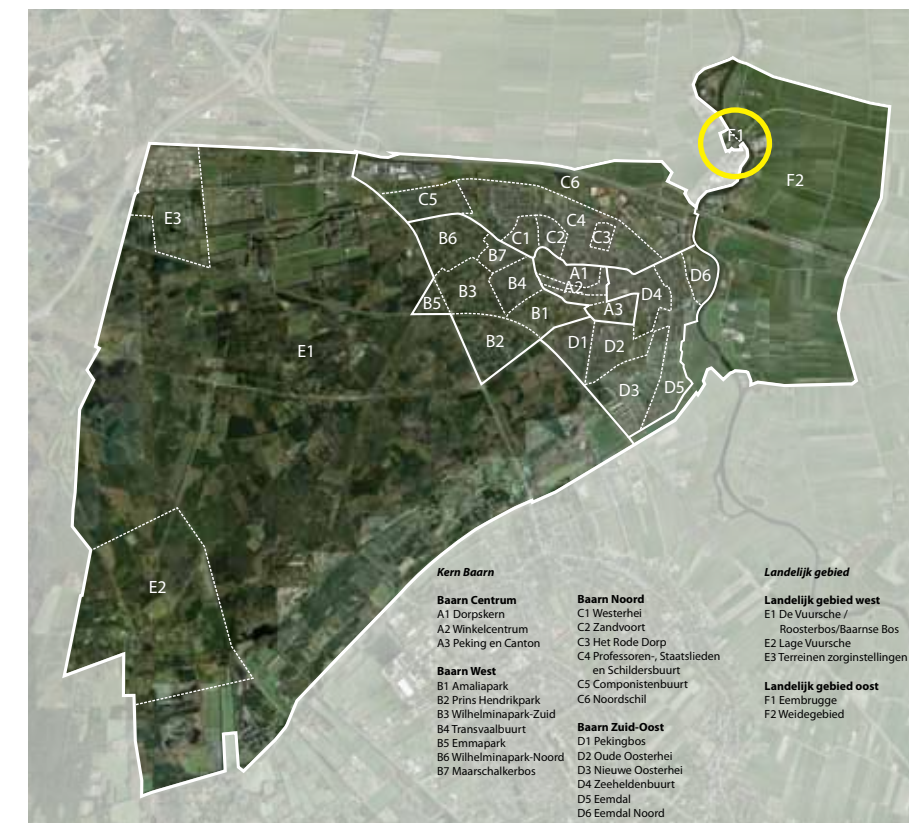
Eembrugge, een van de drie kernen van Baarn, is een dijkbuurtschap aan de noordzijde van Baarn aan de Eem met een historisch gegroeide structuur. In de negentiende en twintigste eeuw is de nederzetting niet gegroeid.

In 1961 werd een nieuwe ophaalbrug over de Eem gebouwd, ter vervanging van de oude, noordelijker gelegen brug uit 1900.

Het buurtschap, voorzover gelegen binnen de gemeente Baarn, bestaat in principe uit één straat (Eemweg) waar aan weerszijden losse bebouwing van verschillende omvang ligt. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woonhuizen en (voormalige) boerderijen. De bebouwing is traditioneel met baksteen gevels, pannendaken of rietgedekte kappen.

De kavels aan de oostzijde liggen met de achterzijde aan de Eem. De meeste gebouwen liggen van oorsprong haaks op de straat, soms met een lichte hoekverdraaiing. De bebouwing staat dicht op de weg, soms zelfs zonder voortuinen.

De Eemweg heeft ter plaatse een eenvoudig stenig profiel van alleen een rijbaan, zonder trottoirs of openbaar groen. Tuinranden langs de straat zijn vormgegeven met hagen en groen.



Lijn ten noorden van de Bisschopsweg – Achter Eemlandse Wetering – Slaagseweg – Eem

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Het weidegebied is open; het maakt deel uit van het veel grotere Eemland
- De verkaveling bestaat uit smalle opstreckende percelen
- De Eem is beeldbepalend in de polder
- De panden in het weidegebied hebben verschillende functies: wonen, agrarisch, enkele recreatieve functies (jachthaven tussen de Eem, het Zuidereind en de A1) en bedrijven
- De bebouwing is geconcentreerd langs het Zuidereind
- De boerderijen zijn grotendeels van de twintigste eeuw, enkele van de zeventiende eeuw (Hoeve Bloemberg, Zuidereind 6, en Grimmestein, Zuidereind 23)
- De bebouwing heeft in te algemeen 1 bouwlaag met een kap
- De bouwstijl is overwegend traditioneel (baksteen met pannendaken of riet)

Inspiratie

Aandachtspunten en ambitie

Gebouwen

- Maak onderscheid tussen oude (oorspronkelijke boerderijen) en nieuwe agrarische bebouwing (zoals loodsen / bedrijfswoningen); ook in de erfinrichting en erfbeplanting
- Creëer passende agrarische gebouwen: besteed er de zorg aan die het landschap verdient
- Zorg ervoor dat bouwwerken passen in de omgeving en in de bestaande opstelling van gebouwen op het perceel
- Let bij plaatsing van gebouwen ook goed op het landschap; gebouwen zijn hier verrijkingen van groen en landschap
- Zorg dat plaatsing en vorm van bijgebouwen de ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw zichtbaar maken
- Sluit aan bij de richting van het landschap
- Richt bebouwing in de nabijheid van de weg op de weg

Percelen

- Maak een duidelijke erftoegang
- Pas hagen en opgaande beplanting rond de kavel toe, maar wees daarin zorgvuldig, in relatie tot het open achterliggende landschap
- Laat verharding in de voortuin achterwege; groen bepaalt de kwaliteit
- Behoud het open weidegebied

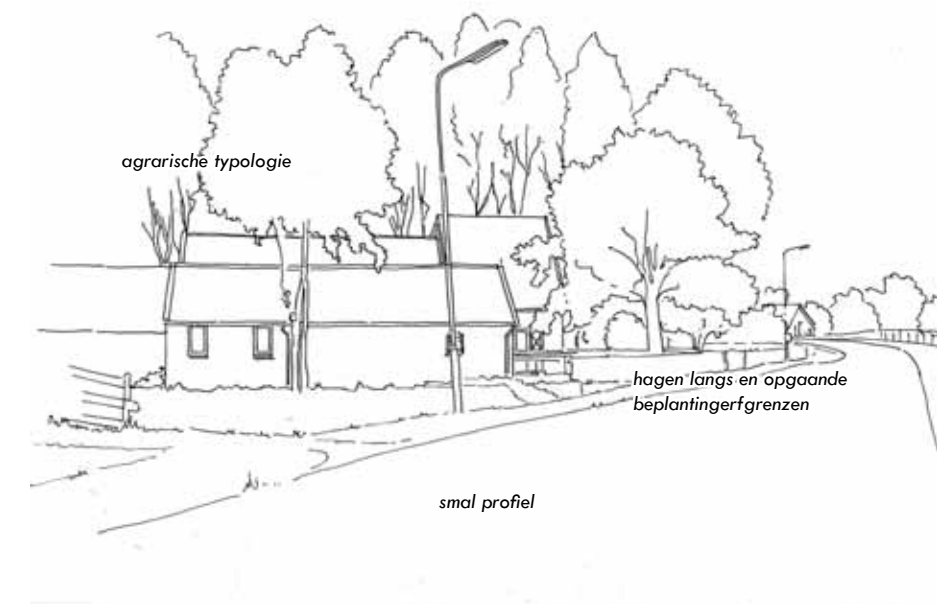
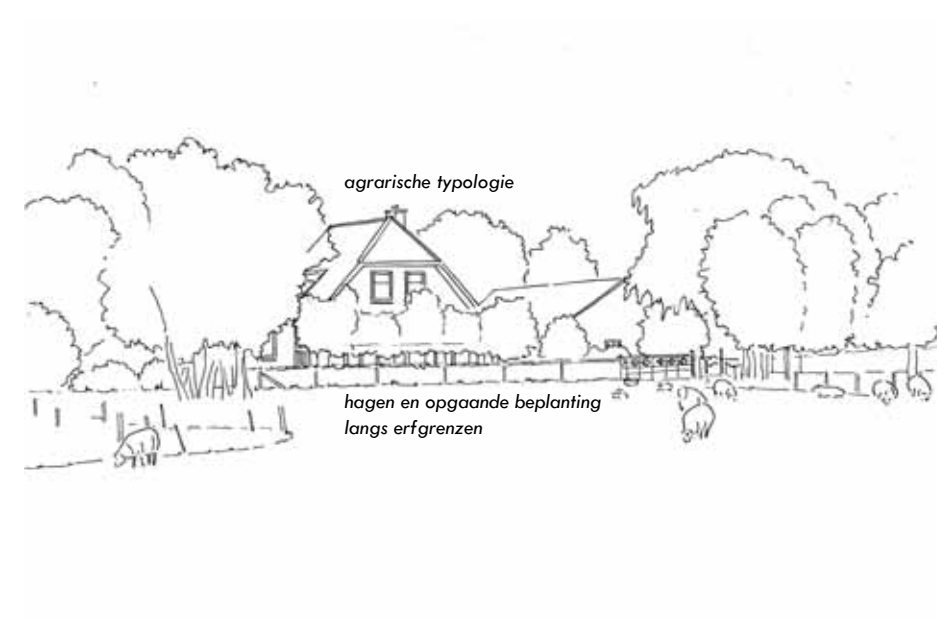
Openbare ruimte

- Koester het open landschap; het is het laatste
- Creëer voorzieningen voor recreanten; zij houden van de open polder
- Stimuleer de ontwikkeling van natuur; moeras, kruidenrijk grasland en poeltjes zijn goed voor mens en dier
- Zorg voor een eenvoudige vormgeving van de rijbaan met groene bermen passend bij het agrarische gebied; maak menging van recreatief en ander verkeer veilig en gemakkelijk

Buitengebied-Oost

Ruimtelijk streefbeeld

- Agrarisch karakter met historisch gegroeide structuur
- Verspreide bebouwing met (woon)boerderijen op grote erven
- Hagen en opgaande beplanting rond de erven
- Eenvoudige smal straatprofiel met groene bermen
- Hagen langs erfgrenzen



Beeldbepalende ambitie: **regulier**



Gebiedsbegrenzing

Lijn ten noorden van de Bisschopsweg – Achter Eemlandse Wetering – Slaagseweg – Eem

Gebiedstypering

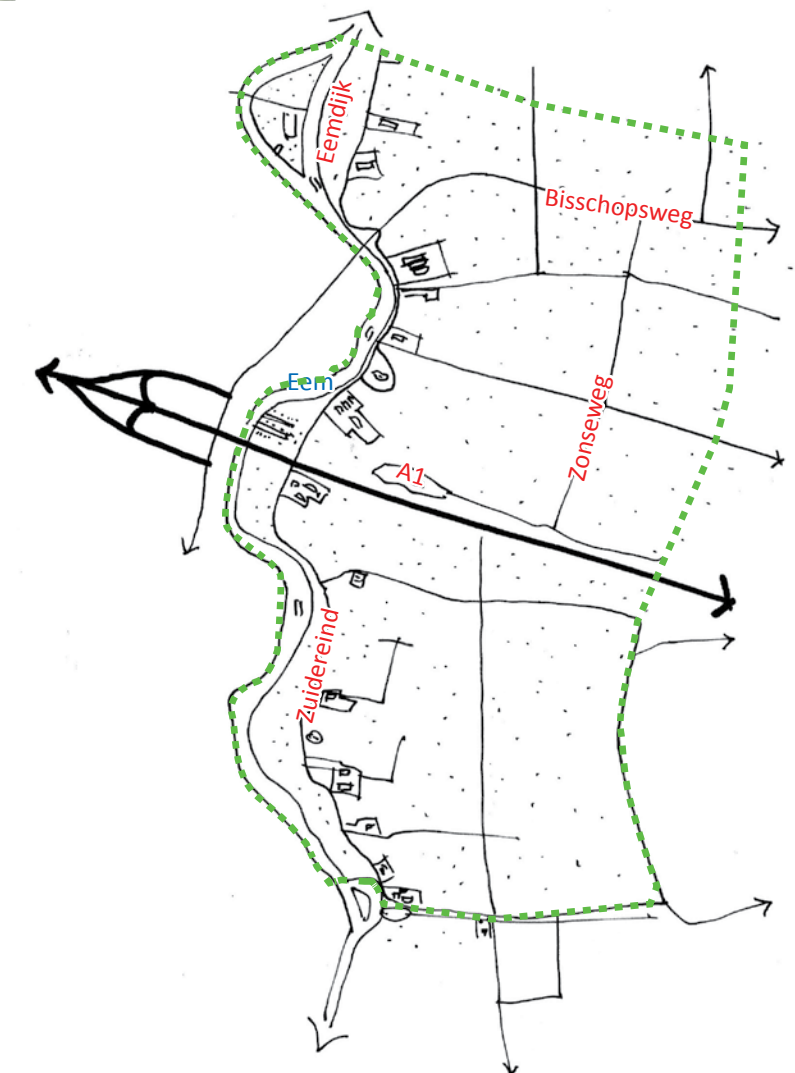
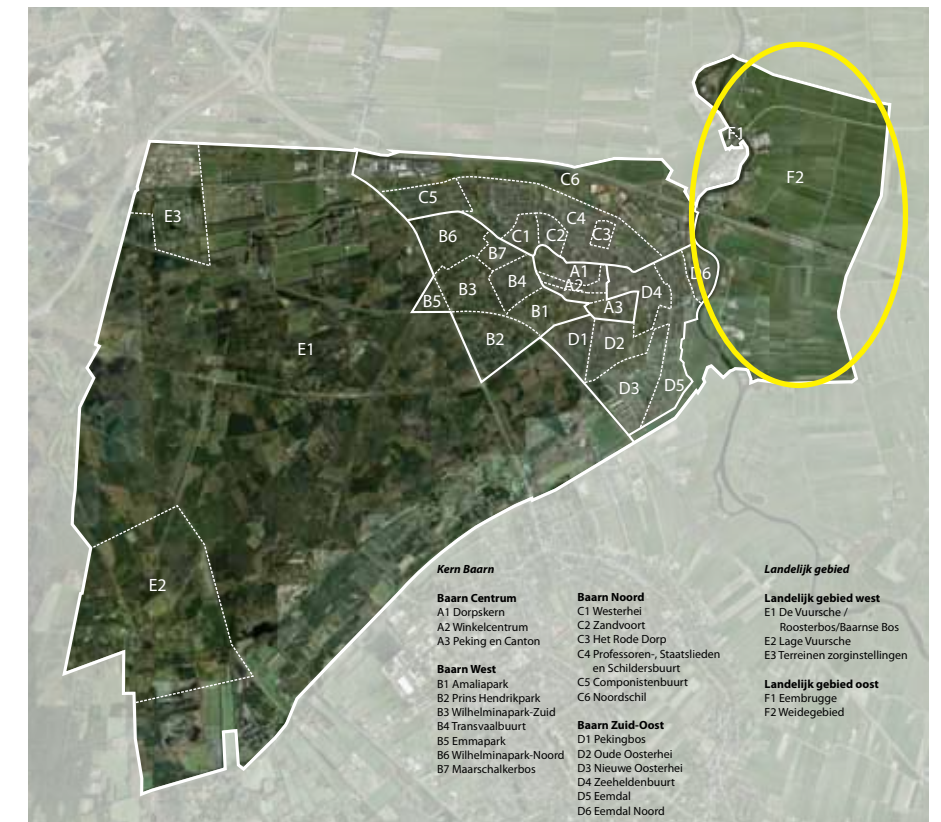
In de twaalfde eeuw werd het veen ten oosten van de rivier de Eem ontgonnen en in gebruik genomen, eerst als akkerland, later als wei- en hooiland. Vanaf de rivier werden evenwijdige ontwateringssloten gegraven, met als achtergrens de Achter Eemlandse Wetering.

Dit weidegebied is het laatste grote open landschap dat zich binnen de gemeentegrenzen van Baarn bevindt. Van de polders aan de westzijde van de rivier resteert slechts een klein deel; de rest is vanaf de jaren zeventig van de twintigste eeuw vrijwel geheel bebouwd (Eemdal). Er bevindt zich nog een strook tussen de wijk Eemdal, de Praamgracht en de Eem (Eemerwaard).

Het gebied wordt gekenmerkt door een open weidelandschap, ingedeeld door sloten dwars op de Eem. De polder wordt doorsneden door een aantal wegen met als belangrijkste verbinding het Zuidereind langs de Eem.

De agrarische bebouwing ligt aan het Zuidereind / Slaagseweg, soms op enige afstand van de weg. Het betreffen agrarische bouwsteden met verschillende gebouwen op een erf. Ook tuinen, boomgaarden en dierenweiden en opgaande randbeplanting maken deel uit van deze bouwsteden. De agrarische bedrijven zijn van oorsprong van het hallenhuistype. Hoofdgebouwen hiervan zijn rechthoekig en opgetrokken uit rood metselwerk, al dan niet met delen pleisterwerk.

Daarnaast is er in dit gebied sprake van een verzameling van andere functies met bebouwing, met name langs de rand van de Eem zoals woonhuizen, bedrijven, jachthavens en bijzondere woonvormen zoals een woonwagenvak en een aantal woonboten. Deze overige bebouwing is zeer uiteenlopend. De meeste gebouwen staan op enige afstand van en haaks op de weg, en hebben zadeldaken, soms met wolfseinden.







3. *Toetsingskader*

3. Toetsingskader

Het toetsingskader is een concretisering van wat als inspiratie geboden is (hoofdstuk 2) en daarnaast de minimeisen die daaraan ontleend kunnen worden om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 3).

Het toetsingskader vloeit voort uit de beschrijvingen in het vorige hoofdstuk en geeft aan hoe de gemeente inkomende plannen zal beoordelen op ruimtelijke kwaliteitsaspecten. Het toetsingskader gaat uit van de ruimtelijke kwaliteitskenmerken die in het hoofdstuk Inspiratie beschreven zijn, en vertaalt deze in de vorm van een stelsel van beoordelingscriteria.

De criteria zijn ingedeeld in:

- Kleine bouwwerken (3.1)
- Specifieke gebouwen en ensembles (3.2)
- Gebieden (3.3)
- Algemene welstandscriteria (3.4)
- Excessenregeling (3.5)

3.1 Kleine bouwwerken

De criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zijn vrijwel absolute, objectieve criteria die maximale duidelijkheid geven.

Het gaat om de volgende bouwwerken:

- Bijbehorend bouwwerk op het erf (3.1.1)
- Dakkapellen (3.1.2);
- Dakopbouw op een kap (3.1.3);
- Kozijn of gevelwijziging (3.1.4);
- Erf- of perceelafscheiding (3.1.5);
- Reclame-uitingen (3.1.6);
- Zonnepanelen en collectoren (3.1.7).

Deze veel voorkomende kleine bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (**Besluit omgevingsrecht bijlage II**). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Als deze bouwwerken passen in het bestemmingsplan, maar niet passen binnen de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen, moeten zij aan de criteria voor kleine bouwwerken worden getoetst.

De kleine bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als ze vallen binnen de zogenoemde trendsetterregeling:

- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een standaardplan in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ woningtype), waarvoor eerder een vergunning is verleend, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar voor een woonwijk/ -blok, of;
- het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria.

Ambtelijke welstandstoetsing

Als het bestemmingsplan geen belemmering oplevert wordt een klein bouwplan ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het bouwplan past binnen de criteria. Als:

- a. het bouwplan niet past of afwijkt van de gestelde criteria, of;
- b. er is sprake van een bijzondere situatie, of;
- c. bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria;

wordt het bouwplan alsnog aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. Ambtelijk wordt dus nooit een negatief welstandsadvies gegeven, zonder dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan heeft beoordeeld. Van een bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij aangewezen beschermde dorpsgezichten, monumenten en andere specifieke objecten zoals benoemd in paragraaf 3.2.

Achtererfgebied

Met ‘achtererfgebied’ wordt het erf bedoeld aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Ook openbaar toegankelijk water wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de (achter)ontsluiting van achtertuinen bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend.

Vanuit ruimtelijke optiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de beoordelingscriteria waar nodig onderscheid gemaakt in ‘achtererfgebied’ en ‘voorerfgebied’.

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven. Dit is de staat van het terrein zoals gelegen direct aansluitend aan het bouwwerk, zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt.

Voor de oppervlakteberekening van gebouwen blijven uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing. Hierdoor kan de oppervlakte berekend worden aan de hand van de buitengevels zonder rekening te houden met dakgoten, dakoverstekken en kleine schoorstenen. De hoogte van op de erf- of perceelsgrens geplaatste bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is. Voor de plaatsing en de maatvoering van een bouwwerk kan de wijze van meten zoals het bestemmingsplan voorschrijft gevolgd worden.

3.1.1 Bijbehorend bouwwerk op het erf

Met een ‘bijbehorend bouwwerk’ wordt bedoeld een functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Hieronder vallen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk.

In de criteria is onderscheid gemaakt in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, serre, erker, garage, carport e.d.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat, zoals een schuur, tuinhuis, garage, carport, planten- of groentekas, e.d.

Indien voor een bijbehorend bouwwerk een vergunde trendsetter, zoals eerder beschreven, beschikbaar is, moet deze gevolgd worden. In andere gevallen voldoet een bijbehorend bouwwerk aan redelijke eisen van welstand als (zie tabellen):

AAN- OF UITBOUWEN aan de ACHTERGEVEL en de niet openbaar gelegen ZIJGEVEL

Van toepassing voor vergunningplichtige bouwwerken bijvoorbeeld bij monumenten

Plaatsing	- direct aan en binnen de oorspronkelijke achter- of zijgevel; - 3 m terug van de voorgevelrooilijn.
Vorm	- plat afgedekt, of zadeldak met (echte) nok.; - gevelindeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	- tot 3.5 m uit de oorspronkelijke achter- en/of zijgevel - niet hoger dan: a) goothoogte 3 m, gemeten vanaf het aansluitende maaiveld; b) 0.25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en c) de woning of het hoofdgebouw; d) minimaal 0.3 m onder de gootlijn; - daktrim, bovendorpel of boeiboord minder dan 0.25 m.
Detaillering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- overeenkomstig het hoofdgebouw; - op de erfgrens: een gemetselde gevel.
Kleur	- overeenkomstig hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

AAN- OF UITBOUWEN aan de VOORGEVEL en de openbaar gelegen ZIJGEVEL

Plaatsing	- direct aan de oorspronkelijke voor- of zijgevel; - 3 m terug van de voorgevelrooilijn.
Vorm	- plat afgedekt, of zadeldak met (echte) nok; - rechthoekige hoofdvorm; - gevelindeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw; - aan de voorzijde: kozijnhoogte en hoogteplaatsing gelijk aan het oorspronkelijke raam en zonder vergroting van de oorspronkelijke gevelopening(en).
Maatvoering	- niet hoger dan: a) 3 m goothoogte, gemeten vanaf het aansluitende maaiveld; b) 0.25 m boven de vloer van de eerste verdieping, en c) de woning of het hoofdgebouw; d) minimaal 0.3 m onder de gootlijn; - diepte aan de voorgevel minder dan 1 m, aan de zijgevel minder dan 3.5 m; - daktrim, bovendorpel of boeiboord minder dan 0.25 m.
Detaillering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- overeenkomstig het hoofdgebouw; - aan voorgevel: rondom van glas voorzien en een gemetselde borstwering; - op de erfgrens: een gemetselde gevel .
Kleur	- overeenkomstig hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

BIJGEBOUWEN op het ACHTERERF en niet openbaar gelegen ZIJERF

Van toepassing voor vergunningplichtige bouwwerken bijvoorbeeld bij monumenten

Plaatsing	- 3 m achter de voorgevelrooilijn.
Vorm	- plat afgedekt, of zadeldak met (echte) nok.
Maatvoering	- goothoogte maximaal 3 m, gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.
Detaillering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- hout of overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	- een gedekte kleur of overeenkomstig hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

BIJGEBOUWEN op het aan het openbaar gebied gelegen ZIJERF

Plaatsing	- 3 m terug van de voorgevelrooilijn en 3 m van de weg of openbaar groen.
Vorm	- zadeldak met (echte) nok en/of passend bij hoofdgebouw; - rechthoekige hoofdvorm; - gevelindeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	- goothoogte maximaal 3 m, gemeten vanaf het aansluitende terrein; - aangebouwde bijgebouwen of overkappingen: minimaal 0,3 m onder de gootlijn.
Detaillering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- overeenkomstig het hoofdgebouw;
Kleur	- overeenkomstig het hoofdgebouw of in een gedekte kleurstelling.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.1.2 Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Indien voor een dakkapel een vergunde trendsetter, zoals eerder beschreven, beschikbaar is, moet deze gevolgd worden. In andere gevallen voldoet een dakkapel aan redelijke eisen van welstand als (zie tabel):

DAKKAPELLEN in het ACHTERDAKVLAK of niet openbaar gelegen ZIJDAKVLAK

Van toepassing voor vergunningplichtige bouwwerken bijvoorbeeld bij monumenten

Plaatsing	- onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1m boven de dakvoet; - bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; - de afstand meer dan 0,75 m tot het midden van de woningscheidende bouwmuren of de eindgevel en bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen meer dan 1,5 m tot de eindgevel, bij hoekkepers aan de bovenkant en bij kilkepers aan de onderkant van het kozijn van de dakkapel gemeten; - bij meer dan één dakkapel: regelmatige rangschikking op een horizontale rij met een minimale tussenruimte van 0,75 m; - geen dakkapellen boven elkaar; - geen dakkapellen op het bovenste deel van een hoogopgaand dakvlak.
Vorm	- plat afgedekt of in aansluiting op de stijlkenmerken van het gebouw een aangekapte dakkapel; - zijwanden ondoorzichtig; - geen borstwering; - indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	- niet meer dan 60% van de breedte van het achterdakvlak en niet meer dan 50% van het zijdakvlak, tot een maximum van 3.60 m per dakkapel; - hoogte minder dan 1,5 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim; - boeiboord niet hoger dan 25 cm.
Detaillering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- hout of op hout gelijkende detaillering en uitstraling of overeenkomstig het hoofdgebouw.
Kleur	- overeenkomstig het hoofdgebouw, of in kleur van de dakbedekking.
Gebiedsgerichte criteria	dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

DAKKAPELLEN In het VOORDAKVLAK of het openbaar gelegen ZIJDAKVLAK

Plaatsing	- onderzijde meer dan 0,5 m en niet meer dan 1 m boven de dakvoet; - bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; - de afstand meer dan 0,75 m tot het midden van de woningscheidende bouwmuren of de eindgevel en bij vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen meer dan 1,5 m tot de eindgevel (bij hoekkepers aan de bovenkant en bij kilkepers aan de onderkant van het kozijn van de dakkapel gemeten); - één per dakvlak; - geen dakkapel op een wolfseind; - geen dakkapellen boven elkaar; - geen dakkapellen op het bovenste deel van een hoogopgaand dakvlak; - geen dakkapellen op bijgebouwen.
Vorm	- plat afgedekt of in aansluiting op de stijlkenmerken van het gebouw een aangekapte dakkapel; - zijwanden ondoorzichtig en rechtopgaand; - overstekken maximaal 0,1 m; - boeiboord maximaal 0,25 m; - geen borstwering; - indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	- niet meer dan 40% van de breedte van het voordakvlak en niet meer dan 50% van het zijdakvlak, tot een maximum van 3.60 m per dakkapel; - hoogte minder dan 1,5 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim,; - niet meer dan 50% van de oppervlakte van het dakvlak gebruikt voor dakkapellen en andere dakdoorbrekingen gezamenlijk.
Detailtering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Materiaal	- hout of op hout gelijkende detaillering en uitstraling of overeenkomstig het hoofdgebouw
Kleur	- overeenkomstig het hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.1.3 Dakopbouw op een kap

Onder een dakopbouw wordt verstaan een dominante uitbouw in of op het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt en waarbij de constructie deels boven de nok uitkomt.

Op enkele plekken in Baarn zijn dakopbouwen toegepast; veelal bij woningen met een relatief flauwe kap en een lage nokhoogte ten opzichte van de goothoogte. De ruimte is daar niet aanwezig om een dakkapel onder de noklijn te plaatsen.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van dergelijke dakopbouwen. De geldende bestemmingsplannen staan dergelijke opbouwen over het algemeen ook niet toe.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel worden dakopbouwen uitsluitend toegestaan op woningen waar in het verleden op hetzelfde woningtype en in dezelfde straat reeds dakopbouwen zijn gerealiseerd (met een positief welstandsadvies). Met daarbij ook de beperking dat deze trendsetterregeling zich beperkt tot seriematig aaneengebouwde woningen. Tevens zijn dakopbouwen mogelijk waar deze zijn mee-ontworpen.

3.1.4 Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Indien voor kozijn- en gevelwijzigingen een vergunde trendsetter, zoals eerder beschreven, beschikbaar is, moet deze gevolgd worden. In andere gevallen voldoet een kozijn- of gevelwijziging aan redelijke eisen van welstand als (zie tabel):

KOZIJN- OF GEVELWIJZIGINGEN In de ACHTERGEVEL en niet openbaar gelegen ZIJGEVEL

Van toepassing voor vergunningplichtige bouwwerken bijvoorbeeld bij monumenten

Plaatsing	- in de achtergevel of niet openbaar gelegen zijgevel van een woning, woongebouw of een daarbij behorend gebouw.
Vorm Maatvoering Materiaal Kleur	- voor de gevels geldt hetgeen voor de voorgevel en de openbare gelegen zijgevel is bepaald.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

KOZIJN- OF GEVELWIJZIGINGEN In de VOORGEVEL en de openbaar gelegen ZIJGEVEL

Plaatsing	- in de voorgevel van een woning of woongebouw of een naar de weg of openbaar groen gekeerde zijgevel.
Vorm	- zonder aantasting van de bestaande gevelopening; - bij vervanging van een garagedeur door een pui: geen gemetselde borstwering; - kozijnindeling gerelateerd aan de bestaande kozijnindeling; - gevelindeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Maatvoering	- profielmaten gelijk of nagenoeg gelijk aan bestaande kozijnonderdelen; - nieuwe gevelopeningen in de zijgevel: - o maximaal 1.25 m² voor een raam; - o maximaal 2.5 m² voor een deur.
Detailtering	- zorgvuldig en afgestemd op het hoofdgebouw.
Kleur en materiaal	- overeenkomstig de bestaande kozijnen. - overeenkomstig het hoofdgebouw.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.1.5 Erf- of Perceelafscheiding

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan volledig aangeplante en begroeide erf- en perceelafscheidingen.

ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN op het ACHTERERF en het niet openbaar gelegen ZIJERF

Van toepassing voor vergunningplichtige perceelafscheidingen bijvoorbeeld bij monumenten

Plaatsing	- op de erfgrens tot 1 m achter de voorgevel.
Vorm	- in één lijn.
Maatvoering	- maximaal 2 m hoog.
Materiaal	- natuurlijk materiaal: steen of hout of een hek van smeedijzer; - open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting.
Kleur	- aardkleuren, naturel of donkere tinten.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

ERF- OF PERCEELAFSCHEIDINGEN op het VOORERF en het openbaar gelegen ZIJERF

Plaatsing	- haaks op de gevellijn of evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens.
Vorm	- enkelvoudige, rechte vormgeving (geen toogvormen of diagonaal aangebrachte delen); - horizontale of verticale geleding; - in één lijn en horizontaal; - geen diversiteit aan vormgevingsprincipes binnen erf- of perceelsafscheiding.
Maatvoering	- op het zijerf tot 1 m achter de voorgevel: maximaal 2 m hoog; - indien hoger dan 1 meter dan voor minimaal 50% te begroeien met opgaand groen in draagconstructie; - op het voorerf: maximaal 1 m hoog.
Materiaal	- natuurlijk materiaal: steen of hout of een hek van smeedijzer;
Kleur	- overeenkomstig het hoofdgebouw of aardkleuren, naturel of donkere tinten.
Gebiedsgerichte criteria	- dit zijn de basiseisen, per deelgebied kan daarvan worden afgeweken, er kunnen minder of meer eisen worden gesteld. Zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria die voor het adres gelden.

3.1.6 Reclame-uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vormen een belangrijk en beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte. Reclame is geslaagd als deze past bij het gebouw en de omgeving.

Voor het voeren van handelsreclame is een vergunning nodig. Het juridische kader wordt gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de gemeentelijke APV is een verbod opgenomen voor handelsreclame die het verkeer in gevaar brengt of waardoor ernstige hinder ontstaat voor de omgeving. Daarnaast wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere regels kan stellen aan reclameborden.

De criteria hebben uitsluitend betrekking op reclame-uitingen aan of voor de gevel.

Criteria

Algemeen

- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht;
- Geen reclame wordt aangebracht op gevels van bouwlagen met een woonbestemming of met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren en schaden;
- Maximaal één gevelreclame-uiting per gevel;
- Maximaal één losse reclame-uiting voor een gevel.

Plaatsing en maatvoering

- Gevelreclame loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel;
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.

Vorm

- Vormgeven als zelfstandig object, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- Gevelreclame integreren in de architectuur van de gevel;
- Alleen letters laten oplichten (geen lichtbakken);
- Geen mechanisch bewegende delen;
- Geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame;
- Geen daglichtreflecterende reclame;
- Geen aangelichte reclame.

3.1.7 Zonnepanelen en -collectoren

Zonnepanelen zijn in principe welstandsvrij. Zonnepanelen zijn nergens toegestaan op rijksmonumenten, met uitzondering van bijgebouwen. Deze panden zijn op cultuurhistorische gronden aangewezen en verdragen slecht wezensvreemde toevoegingen.

Op gemeentelijke monumenten mogen geen zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In gebieden met een beschermd dorpsgezicht mogen geen zonnepanelen aan de voorzijde van een gebouw geplaatst worden.

Voor het overige zullen de zonnepanelen en –collectoren binnen het beschermd stadsgezicht en op gemeentelijke monumenten worden getoetst aan de volgende criteria:

Criteria

Plaatsing en aantal

- er zijn geen andere zonnepanelen of -collectoren in hetzelfde dakvlak van het bouwblok of het zonnepaneel of de zonnecollector is regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt ten opzichte van deze andere zonnepanelen of zonnecollectoren;
- het zonnepaneel of de -collector wordt alleen geplaatst op een schuin dakvlak als wordt voldaan aan de volgende richtlijnen:
 - het zonnepaneel of de -collector wordt geplaatst binnen het vlak van het dak op minimaal 30 cm van de dakrand en noklijn;
 - de hellingshoek van het zonnepaneel of de -collector is hetzelfde als hellingshoek van het dakvlak waarop of waaraan deze is geplaatst;
- het zonnepaneel of de -collector wordt niet geplaatst op een plat dakvlak of het zonnepaneel of de zonnecollector ligt onder een uiterste hellingshoek van 36 graden ten opzichte van het dakvlak en op een afstand tot de dakrand van anderhalf maal de afstand tussen de bovenrand van het paneel en het dakvlak.

Vorm

- het zonnepaneel of de zonnecollector is integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk;
- het zonnepaneel of de zonnecollector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, of de installatie in het bouwwerk geplaatst.

Materiaal en kleur

- de kleur van het zonnepaneel of de zonnecollector is overeenkomstig het achterliggende dakvlak of is zwart of donkerblauw.

3.2 Specifieke gebouwen en ensembles

In dit deel zijn de criteria opgenomen voor gebouwen en ensembles die een eigen beoordelingskader nodig hebben. Het gaat hier om de hallenhuisboerderij (3.2.1), de (agrarische) bedrijfsbebouwing (3.2.2), de (agrarische) bedrijfswoning (3.2.3), en landgoederen (3.2.4).

3.2.1 Hallenhuisboerderij

Het oorspronkelijke boerderijtype in de gemeente Baarn is de langhuisboerderij, dat zich heeft ontwikkeld uit het zogenaamde hallenhuis. Kenmerkend is dat het woongedeelte, het voorhuis, en het werkgedeelte, het achterhuis, onder één doorlopende kap zijn geplaatst. Een brandmuur scheidt woonhuis- en schuurgedeelte van elkaar.

Uit het hallenhuis ontwikkelden zich de minder voorkomende:

- T- of dwarshuisboerderij, waarbij het voorste gedeelte van de zijgevel is opgeheven tot het niveau van de voorgevel. Grimmestein, Zuidereind 23, is een van de weinige T-huisboerderijen in Baarn;
- krukhuisboerderij, waarvan slechts één zijgevel is opgehoogd en verlengd zodat een L-vormig plattegrond is ontstaan. Hoeve Bloemberg, Zuidereind 6, is een voorbeeld van een krukhuisboerderij.

De langhuisboerderij heeft een rechthoekig plattegrond, waarvan de lengteas meestal evenwijdig aan de verkavelingsrichting is gesitueerd. Het voorhuis is op de weg georiënteerd. De gevels zijn veelal opgetrokken uit roodachtige baksteen en gemetseld in staand verband (één laag koppen afgewisseld met één laag strekken) en hebben een donker gepleisterde trasraam. Ook komen geheel gepleisterde gevels voor, waarbij de gevels (crème-)wit zijn en de trasramen donkergrijs of zwart. De vensters worden beëindigd door een laag strekken, een segmentboog of een rollaag. De kozijnen en het andere houtwerk zijn geverfd in witte en/of donkergroene tinten.

De één bouwlaag hoge massa wordt gedekt door een fors zadeldak waarvan de nokuiteinden eventueel zijn afgewolfd. De daken zijn van oudsher gedekt met riet of pannen. Met pannen gedekte daken hebben windveren die in verscheidene gevallen gedecoreerd zijn. De bakstenen schoorstenen zijn vaak midden op de nok geplaatst. Tuitgevels, waarbij de geveltop wordt beëindigd door de schoorsteen, komen voor.

De voorgevels van de oudere boerderijen, uit de zeventiende en achttiende eeuw, hebben een indeling bestaande uit vier of vijf traveeën. In het midden bevinden zich twee vensters of een voordeur met rechts daarvan een opkamervenster met kelderlicht en links ervan een kleiner venster. Op de zolderverdieping bevindt zich een klein venster of een luik. De negentiende-

eeuwse voorgevels hebben een meer symmetrische indeling met beneden twee of vier vensters van dezelfde afmeting met eventueel een centraal geplaatste deur en één of twee vensters in de geveltop.

In de zijgevels bevinden zich een eventuele hoofdingang of een tweede ingang naar de keuken. In het midden van een oorspronkelijke achtergevel is een dubbele schuurdeur geplaatst met aan weerszijden kleinere mestdeuren. In de geveltop zit vaak een zolderluik. Achtergevels zijn echter in veel gevallen gewijzigd, hetzij door de moderne agrarische bedrijfsvoering, hetzij door functieverandering. In de loop der tijd zijn op het erf vaak verscheidene stallen en wagenschuren verschenen. Een enkele boerderij heeft nog een hooiberg of een apart bakhuis.

Criteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de bestaande plaatsing wordt bij vervangende nieuwbouw gehandhaafd;
- de plaatsing van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig en dient te worden gerespecteerd;
- aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn niet toegestaan; er worden ononderbroken, forse zadeldaken toegepast, eventueel met afgewolfde nokken.

Detaillering, vorm en materiaal

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een traditionele opbouw, met een hiërarchische evenwichtige opzet;
- het oorspronkelijke onderscheid tussen woon- en bedrijfsgebouwen moet herkenbaar blijven in de gevels;
- gevels worden opgetrokken in roodachtige baksteen of zijn wit gepleisterd. Het trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd;
- kozijnen worden uitgevoerd in hout;

- kozijnen en houtwerk dienen in witte en/of donkergroene tinten te worden geleverd;
- daken worden gedekt met riet of rode pannen;
- de kleuren van de luiken moeten aansluiten bij lokaal of regionaal gebruik;
- bij de detaillering van gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. dient zorgvuldigheid te worden betracht en de bestaande detaillering als uitgangspunt te worden genomen.

In afwijking van de criteria voor dakkapellen (paragraaf 3.1.2) geldt dat de dakkapellen uitsluitend toegelaten zijn op het oorspronkelijke woongedeelte, of direct achter de brandmuur van het oorspronkelijke woongedeelte.

3.2.2 (Agrarische) Bedrijfsbebouwing

Criteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de plaatsing is ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw (woning).

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.
- er worden eenduidige en forse zadeldaken toegepast;
- de massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang;
- herhaling van eenvoudige vierkante of rechthoekige gevelopeningen;
- de gevelgeleding is horizontaal.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de topgevel van een nabij de openbare weg gelegen bedrijfsgebouw wordt tot de gootlijn voorzien van metselwerk. Daarnaast is ander materiaal toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint;
- toegangsdeuren worden in een donkere kleur uitgevoerd;
- de dakvlakken worden in pannen of riet uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten-)profiel;
- in de dakvlakken worden geen doorgaande verticale of horizontale lichtbanen aangebracht.

3.2.3 (Agrarische) bedrijfswoning

Criteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- in de directe nabijheid van de weg is de woning georiënteerd op de weg;
- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven;
- er worden eenduidige en forse zadeldaken toegepast;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw;
- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
- de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren;
- kozijnen van hout of ander materiaal mits voorzien van een aan houtprofielen gerelateerde detaillering;
- kleurgebruik en detaillering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa; materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

3.2.4 Landgoederen

Criteria

Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- de plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Massa en vorm

- het bouwwerk kent een representatieve gevel die op de openbare ruimte gericht is;
- de bebouwing wordt gekenmerkt door een rijzig karakter;
- er worden enkelvoudige en samengestelde kappen toegepast.

Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een verticale geleding en horizontale verbanden;
- de hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak-)steen, pleisterwerk, hout, dakpannen en riet;
- de hoofdkleuren van de gevels zijn metselwerk of stucwerk in gebroken wit of grijs of gedempte (aard-)kleuren;
- binnen een dakvlak komen geen kleurverschillen voor;
- er worden rijke detailleringen toegepast, zoals ornamenten en geveldecoraties;
- kleurgebruik en detailtering van aan- en uitbouwen zijn afgestemd op de hoofdmassa;
- materiaalgebruik en kleuren van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.

3.3 Gebieden

3.3.1 Gebied A1 Dorpskern

Dalweg – Kerkstraat – Schoolstraat – Nijverheidstraat - Stationsweg – Leestraat – Nieuw Baarnstraat – Eemnesserweg - Plataanlaan – Berkenweg

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Hoofdgebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd
- Individuele uitstraling, heldere hoofdvorm
- Oorspronkelijke parcelering is uitgangspunt voor het vormgeven van de straatgevel in de winkelstraten
- Gebouwen hebben een verticale geleding / zijn verticaal gericht
- Toepassing van hoogwaardige en duurzame materialen, die niet snel verouderen
- Baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Beluifeling is op oorspronkelijke parcelering afgestemd en mag geen scheiding aanbrengen tussen de plint en de bovenbouw die de verticale geleding aantast
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving, maar niet identiek als belendende gebouwen

3.3.2 Gebied A2 Winkelcentrum

Brinkstraat – Brink – Laanstraat

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Hoofdgebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd
- Individuele uitstraling, heldere hoofdvorm
- Oorspronkelijke parcelering is uitgangspunt voor het vormgeven van de straatgevel in de winkelstraten
- Gebouwen hebben een verticale geleding / zijn verticaal gericht
- Toepassing van hoogwaardige en duurzame materialen, die niet snel verouderen
- Baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Beluifeling is op oorspronkelijke parcelering afgestemd en mag geen scheiding aanbrengen tussen de plint en de bovenbouw die de verticale geleding aantast
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving, maar niet identiek als belendende gebouwen

3.3.3 Peking en Canton

Schoolstraat – Faas Eliaslaan - Javalaan – Stationsweg – Nijverheidstraat

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Individuele uitstraling, heldere eenduidige hoofdvorm
- Gevelindeling heeft een evenwichtige opbouw
- Toepassing van hoogwaardige en duurzame materialen, die niet snel verouderen

3.3.4 Gebied B1 Amaliapark

Oude Utrechtseweg – Leestraat - Stationsweg – Javalaan – Kettingweg – Stationsweg – Spoorlijn

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Plaatsing in rooilijn, centraal op de kavel
- Compacte bouw met rijzig karakter
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.5 Gebied B2 Prins Hendrikpark

Spoorlijn – Luitenant Generaal Van Heutszlaan – Amsterdamsestraatweg

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de

typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Plaatsing in rooilijn, centraal op de kavel
- Compacte bouw met rijzig karakter
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.6 Gebied B3 Wilhelminapark-Zuid

Amsterdamsestraatweg - Jacob van Lennepaan – Waldeck Pyrmontlaan – Wittelaan – spoorlijn –

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Compacte rijzige bouwvorm
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Massa en vorm van bijgebouwen worden afgestemd op het hoofdgebouw
- Baksteen, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving, maar niet identiek als belendende gebouwen

3.3.7 Gebied B4 Transvaalbuurt

Molenweg – Eemnesserweg – Nieuw Baarnstraat – Oude Utrechtseweg – Wittelaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Plaatsing in rooilijn, centraal op de kavel
- Compacte bouw met rijzig karakter
- Gedifferentieerde gevelopbouw met verticale geleding en horizontale verbanden
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Duurzame natuurlijke materialen: baksteen, natuursteen, hout, pleisterwerk voor gevels en royale kappen met gebakken pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.8 Gebied B5 Emmapark

Van Reenenlaan (Domlaan) – Amsterdamsestraatweg – spoorlijn

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Compacte bouwvorm

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Massa en vorm van bijgebouwen worden afgestemd op het hoofdgebouw
- Baksteen, hout voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.9 Gebied B6 Wilhelminapark-Noord

Van Heemstralaan – Eemnesserweg – Wilhelminalaan – Ringlaan – Waldeck Pyrmontlaan – Jacob van Lennepaan – Amsterdamsestraatweg

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Compacte bouwvorm
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Massa en vorm van bijgebouwen worden afgestemd op het hoofdgebouw
- Baksteen voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.10 Gebied B7 Maarschalkerbos

Eemnesserweg – Molenweg – Ringlaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet

passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Massa en vorm van bijgebouwen worden afgestemd op het hoofdgebouw
- Woningen: Baksteen voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Terughoudend kleurgebruik afgestemd op omgeving

3.3.11 Gebied C1 Westerhei

Zandvoortweg – Acacialaan – Plataanlaan – Eemnesserweg – Nachtegaallaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)
- Royale kappen met nok: gedekt met pannendak
- Zorgvuldig vormgegeven dakkapellen / raampartijen eenduidigheid bij gelijke situaties
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Gevels in traditionele aardse kleuren, voor het overige terughouden kleurgebruik

3.3.12 Gebied C2 Zandvoort

Zandvoortweg – Beukenlaan – Berkenweg – Plataanlaan – Acacialaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)
- Kappen met nok: gedekt met pannendak
- Zorgvuldig vormgegeven dakkapellen / raampartijen eenduidigheid bij gelijke situaties
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)
- Gevels in traditionele aardse kleuren, voor het overige terughouden kleurgebruik

3.3.13 Gebied C3 Het Rode Dorp

Israëlsstraat – Weteringstraat – Vincent van Goghstraat – Mauvestraat

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Toepassing van traditionele materialen en eenheid binnen hele blok / ensemble
- Baksteen in traditionele aardse kleuren
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)

3.3.14 Gebied C4 Professoren-, Staatslieden- en Schildersbuurt

Drakenburgerweg – De Geerenweg – Eemweg – Kerkstraat – Dalweg - Beukenlaan - Beukenlaan – Zandvoortweg – Nachtegaallaan – Eemnesserweg – J.F. Kennedylaan – Wagenaarlaan (m.u.v. Het Rode Dorp)

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Nieuw- en verbouw sluiten aan bij de kenmerkende sobere architectuur
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)
- Kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster/blok in onderlinge samenhang

3.3.15 Gebied C5 Componistenbuurt

Drakenburgerweg – Wagenaarlaan – J.F. Kennedylaan – Van Heemstralaan – Amsterdamsestraatweg

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Per cluster eenheid in massaopbouw van het hoofdgebouw
- Royale kappen met nok

- Gevels hebben een evenwichtige opbouw
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- Bij vrijstaande panden wordt de individuele uitstraling gehandhaafd
- Toepassing van traditionele materialen (baksteen, hout, pannendaken)
- Zorgvuldig vormgegeven dakkapellen / dakopbouwen eenduidigheid bij gelijke situaties/per blok of buurt
- Kleur- en materiaalgebruik per rij/cluster/blok in onderlinge samenhang
- Bestaande details zijn uitgangspunt bij verbouw

3.3.16 Gebied C6 Noordschil

A1 – Geerenweg Noordzijde (afslag 11) – Eem – Eemweg – De Geerenweg – Drakenburgerweg – Amsterdamsestraatweg – Wakkerendijk

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Gevels hebben een evenwichtige opbouw
- Bij grootschalige bouwwerken wordt een horizontale geleding van de gevel en een plat dak toegepast
- Bij representatieve delen wordt in hoofdzaak baksteen en glas toegepast
- Bedrijfshallen en loodsen worden uitgevoerd in gedekte kleuren en een gemetselde plint
- Gebouwen buiten de bedrijventerreinen worden uitgevoerd in hoofdzakelijk natuurlijke materialen zoals baksteen en hout in gedekte tinten; geen felle kleuren.

3.3.17 Gebied D1 Pekingbos

Javalaan – Torenlaan – spoorlijn – Stationsweg – Kettingweg

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Massa en vorm van bijgebouwen worden afgestemd op het hoofdgebouw
- Baksteen of pleisterwerk voor gevels en royale kappen met pannen
- Zorgvuldige detaillering van gevels en dak(randen)

3.3.18 Gebied D2 Oude Oosterhei

Javalaan – Noorderstraat – Piet Heinlaan – Margrietstraat – Bremstraat – Wijkamplaan – Torenlaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw
- Toepassing van natuurlijke materialen: baksteen en pannen
- Ambachtelijke architectuur met aandacht voor details (bij verbouw zijn de bestaande details uitgangspunt)

3.3.19 Gebied D3 Nieuwe Oosterhei

Wijkamplaan – Bremstraat – Margrietstraat – Piet Heinlaan - Maatkampweg – Dotterbloemlaan – Zuringlaan – Praamgracht – spoorlijn

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Nokrichting evenwijdig aan de straat
- Gevelindeling heeft een evenwichtige opbouw
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en worden afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw
- Kleur- en materiaalgebruik per cluster / rij in samenhang

3.3.20 Gebied D4 Zeeheldenbuurt

Eemweg – Doormanlaan – De Withlaan - Maatkampweg – Piet Heinlaan – Noorderstraat - Faas Eliaslaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Enkelvoudige hoofdvormen
- Gevelindeling is evenwichtig
- Plaatsing en omvang van aan en uitbouwen is duidelijk ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Panden hebben royale kappen met een nok

- Gevels van baksteen - eventueel met pleisterwerk, traditioneel en terughoudend kleurgebruik
- Aan- en uitbouwen sluiten qua materiaal en kleurgebruik aan bij het hoofdgebouw
- Bestaande karakteristieke details dienen als uitgangspunt bij verbouw.

3.3.21 Gebied D5 Eemdal

Eemweg – Bestevaerweg - Eem – Praamgracht (gemeentegrens) – Zuringlaan – Dotterbloemlaan – Maatkampweg – Bestevaerweg - De Withlaan – Doormanlaan

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Nokrichting van rijwoningen is evenwijdig aan de weg
- Toepassing van zadeldaken
- Gevelindeling heeft evenwichtige opbouw
- Enkelvoudige hoofdvormen
- Plaatsing en omvang van aan- en uitbouwen is duidelijk ondergeschikt aan hoofdgebouw
- Panden hebben royale kappen met een nok
- Gevels van baksteen - eventueel met pleisterwerk, traditioneel en terughoudend kleurgebruik
- Aan- en uitbouwen sluiten qua materiaal en kleurgebruik aan bij het hoofdgebouw
- Bestaande karakteristieke details dienen als uitgangspunt bij verbouw

3.3.22 Gebied D6 Eemdal Noord

Bestevaerweg – Noorderlicht – Regenboog – Zuiderlicht (tot aan Eem)

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Panden hebben royale kappen met een nok
- Bestaande architectonische vormgeving en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouwing.

3.3.23 Gebied E1 Westzijde De Vuursche /Roosterbos/Baarnse Bos

Lijn ten noorden van de Zandheuvelweg (gemeentegrens)–
Amsterdamsestraatweg – Van Reenenlaan – spoorlijn -
Amsterdamsestraatweg – Biltseweg – Embranchementsweg – Vuurse Steeg –
300 Roedenlaan – Stulpsewaan – Dr. A. Schweitzerweg – Oud Eemnesserweg
(met uitzondering van zorginstellingsterreinen)

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- In de nabijheid van een weg is de woning georiënteerd op de weg
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven
- Er worden eenduidige zadeldaken toegepast
- Gevels met evenwichtige, hiërarchische opbouw

- Hoofdmaterialen zijn afgestemd op de hoofdmassa en/of natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, pannen of riet
- Hoofdkleuren afgestemd in gedempte (aard)kleuren, donkere tinten, (crème)wit of grijs
- Kleur- en materiaalgebruik van aan en uitbouwen en van bijgebouwen zijn afgestemd op het hoofdgebouw

3.3.24 Gebied E2 Dorpskern Lage Vuursche

Stulpsewaan – 300 Roedenlaan – Vuurse Steeg – Koudelaan – gemeentegrens

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Nokrichting van rijwoningen is evenwijdig aan de weg
- Hoofdgebouwen hebben heldere, eenduidige hoofdvormen
- Royale kappen met nok
- Massa en vorm van aan- uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- Bestaande details zijn uitgangspunt bij verbouwing
- Gevel bestaat uit rood/bruine stenen of stucwerk
- Traditioneel kleurgebruik
- Kleur en materiaalgebruik per rij of cluster in onderlinge samenhang

3.3.25 Gebied E3 Terrein zorginstellingen

Terreinen van Sherpa en Amerpoort

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- De bebouwing is georiënteerd op de (semi) openbare weg

3.3.26 Gebied F1 Eembrugge

Gemeentegrens – Eem (weerszijden Eemweg)

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- Panden hebben royale kappen met een nok (min of meer) haaks op de straat
- Bestaande architectonische vormgeving en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouwing

3.3.27 Gebied F2 Weidegebied

Lijn ten noorden van de Bisschopsweg – Achter Eemlandse Wetering – Slaagseweg – Eem

Criteria

- De bestaande en beoogde omgeving zijn het referentiepunt voor alle bouwwerken. Een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten bij de typologie van gebouwen, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Gevelindelingen zijn evenwichtig en samenhangend
- De plaatsing van bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- In de nabijheid van een weg is de woning georiënteerd op de weg
- De hoofdvorm van gebouwen is enkelvoudig en rechthoekig
- Aan- en uitbouwen zijn in massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughouden vormgegeven (vorm, kleur en materialisering)
- Gevels met evenwichtige, hiërarchische opbouw
- Hoofdmaterialen zijn afgestemd op de hoofdmassa en/of natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, pannen of riet
- Hoofdkleuren afgestemd in gedempte (aard)kleuren of matte donkere tinten
- Kleur- en materiaalgebruik van aan en uitbouwen en van bijgebouwen die binnen 5 m van het hoofdgebouw staan zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- Dakvlakken zijn van niet spiegelend materiaal: geen geglazuurde pannen etc.
- Er worden eenduidige en forse zadeldaken toegepast

3.4 Algemene welstandscriteria

De welstandstoets heeft steeds plaats gehad aan de hand van de volgende aspecten:

- het gebouw in zijn omgeving;
- het gebouw op zichzelf;
- de detaillering;
- het kleur- en materiaalgebruik.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

- het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is (relatie tussen bouwwerk en omgeving);
- dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit (betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context);
- er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat (evenwicht tussen helderheid en complexiteit);
- het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen (schaal en maatverhoudingen);
- materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Deze algemene welstandscriteria worden als een vangnet gebruikt voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Ze zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop de onafhankelijke, deskundige adviescommissie tot een oordeel komt, niet door het ‘afvinken’ van onderdelen maar door een integrale afweging.

3.5 Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten toch aan minimale welstandseisen voldoen. Op grond van artikel 12 Woningwet mag het uiterlijk van een bestaand (zowel vergunningsvrij als vergunningsplichtig) bouwwerk niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Wanneer een bouwwerk niet (meer) aan de welstandcriteria voldoet kan hiertegen op grond van artikel 13a Woningwet handhavend worden opgetreden.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beschreven ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte toetsingscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit).

Er is in ieder geval sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande bouwwerken, wanneer:

- er sprake is van gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een bouwwerk;
- verflagen in ernstige mate afgebladderd zijn;
- een bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- een bouwwerk zichtbaar is verwaarloosd, wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verrotte houtconstructies, afbladderende verf, aangetaste gootconstructies en voegwerk, loszittende stenen, etc.

• *Bijlagen*

Bijlage A: Monumentenlijst

Straatnaam	Huisnr_ Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
300 Roedenlaan	1	3749AP	Ja			
Acacialaan	6	3741WC	Ja			
Adelheidlaan	8	3743DH	Ja			
Amsterdamsestraatweg	37	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	37A	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	37B	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	39	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	39A	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	40	3743DT	Ja			
Amsterdamsestraatweg	41	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	41A	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	53	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	59	3744MA	Ja			
Amsterdamsestraatweg	1	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	3	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	5	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	7	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	9	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	11	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	11A	3744AA		511690	Soestdijk	
Amsterdamsestraatweg	57	3744MA		511716	Buitenzorg	
Amsterdamsestraatweg	51	3744MA		511717	Bij het buitenhuis 'Buitenzorg' behorend	
Amsterdamsestraatweg	51A	3744MA		511717	Bij het buitenhuis 'Buitenzorg' behorend	
Amsterdamsestraatweg	42	3741GS		8535	'T Huis Groeneveld	
Amsterdamsestraatweg	2	3743AB		8566	Witgepleisterde diensthuizen	
Amsterdamsestraatweg	4	3743AB		8566	Witgepleisterde diensthuizen	
Amsterdamsestraatweg	6	3743AB		8566	Witgepleisterde diensthuizen	
Amsterdamsestraatweg	8	3743AB		8566	Witgepleisterde diensthuizen	
Amsterdamsestraatweg	10	3743AB		8566	Witgepleisterde diensthuizen	
Amsterdamsestraatweg	12	3743AB		8567	Witgepleisterd diensthuis met rechthoekig grondplan achterwaarts uitgebouwd	
Amsterdamsestraatweg	14	3743AB		8567	Witgepleisterd diensthuis met rechthoekig grondplan achterwaarts uitgebouwd	
Amsterdamsestraatweg	16	3743AB		8568	Stalgebouw met drie grote poorten, middenpartij	
Amsterdamsestraatweg	16A	3743AB		8568	Stalgebouw met drie grote poorten, middenpartij	
Amsterdamsestraatweg	16B	3743AB		8568	Stalgebouw met drie grote poorten, middenpartij	
Amsterdamsestraatweg	16C	3743AB		8568	Stalgebouw met drie grote poorten, middenpartij	
Amsterdamsestraatweg	18	3743AB		8569	Landhuis	
August Janssenweg	36	3742RX	Ja			
August Janssenweg	38	3742RX	Ja			
Bilderdijklaan	31	3743HR	Ja			
Bilderdijklaan	33	3743HR	Ja			
Bilderdijklaan	35	3743HR	Ja			
Bilderdijklaan	37	3743HR	Ja			
Bilderdijklaan	39	3743HR	Ja			
Bilderdijklaan	41	3743HR	Ja			
Biltseweg	4	3744BV		515718	Pijnenburg: koetshuis	
Biltseweg	6	3744BV		515718	Pijnenburg: koetshuis	
Bosbadlaan	4	3744KD	Ja			
Bothalaan	1	3743CS	Ja			
Bothalaan	3	3743CS	Ja			
Bothalaan	5	3743CS	Ja			
Bothalaan	7	3743CS	Ja			
Brink	8	3741AL	Ja			
Brink	8A	3741AL	Ja			
Brink	10	3741AL	Ja			
Brink	12	3741AL	Ja			
Brink	2	3743EC		8537	Pauluskerk	

Straatnaam	Huisnr_ Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Brinkstraat	25	3741AM	Ja			
Brinkstraat	27	3741AM	Ja			
Brinkstraat	33	3741AM	Ja			
Brinkstraat	33A	3741AM	Ja			
Brinkstraat	33B	3741AM	Ja			
Brinkstraat	33C	3741AM	Ja			
Brinkstraat	34	3741AN	Ja			
Brinkstraat	34A	3741AN	Ja			
Brinkstraat	34B	3741AN	Ja			
Brinkstraat	34C	3741AN	Ja			
Brinkstraat	35	3741AM	Ja			
Brinkstraat	35A	3741AM	Ja			
Brinkstraat	35B	3741AM	Ja			
Burgemeester Penstraat	6	3741AH	Ja			
Burgemeester Penstraat	6A	3741AH	Ja			
Cantonlaan	14	3742CJ	Ja			
Dalweg	1C	3741AT	Ja			
Dalweg	31	3741AT	Ja			
Dalweg	7	3741AT		511721	De Berkjes	
de Beaufortlaan	4	3743DS		511718	Villa Helvetia	
Dillenburglaan	36	3743AV	Ja			
Dorpsstraat	13	3749AC		8546	Gepleisterd huis zonder verdieping, onder	
Dorpsstraat	15	3749AC		8547	Smederij met haaks op het huis	
Dorpsstraat	19	3749AC		8548	Eenvoudig witgepleisterd verdiepingloos huis	
Dorpsstraat	21	3749AC		8549	Eenvoudig witgepleisterd huis onder zadeldak met puntgevel aan de straat	
Dorpsstraat	2	3749AD		8551	Herberg, laag middenstuk tussen rechts en links hoger gedakte paviljoens	
Dorpsstraat	14	3749AD		8553	Gepleisterd huis zonder verdieping, onder	
Dorpsstraat	16	3749AD		8554	Huis zonder verdieping	
Dorpsstraat	18	3749AD		8555	Huis zonder verdieping	
Dorpsstraat	20	3749AD		8556	Huis zonder verdieping	
Dorpsstraat	22	3749AD		8557	Boerderijtje, topgevel, rieten dak, langhuis	
Eemnesserweg	10	3741GA	Ja			
Eemnesserweg	10A	3741GA	Ja			
Eemnesserweg	11	3743AD	Ja			
Eemnesserweg	11A	3743AD	Ja			
Eemnesserweg	12	3741GA	Ja			
Eemnesserweg	13	3743AD	Ja			
Eemnesserweg	13A	3743AD	Ja			
Eemnesserweg	46	3741GB	Ja			
Eemnesserweg	460001 0001	3741GB	Ja			
Eemnesserweg	460002 0002	3741GB	Ja			
Eemnesserweg	77	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	79	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	81	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	83	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	83A	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	87	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	89	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	97	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	99	3743AG	Ja			
Eemnesserweg	102	3741GC	Ja			
Eemnesserweg	91	3743AG		511710	't Benthuys: villa	
Eemnesserweg	93	3743AG		511711	't Benthuys: koetshuis	
Eemnesserweg	95	3743AG		511712	't Benthuys: dienstwoning	
Eemnesserweg	89A	3743AG		511713	't Benthuys: oranjerie	
Eemnesserweg	14	3741GA		511722	Twee identieke villa's	
Eemnesserweg	50	3741GB		511723	Telefooncentrale	

Straatnaam	Huisnr_ Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Eemnesserweg	62	3741GB			511744	Dennenhorst & Evergreen
Eemnesserweg	64	3741GB			511744	Dennenhorst & Evergreen
Emmalaan	12	3743DK	Ja			
Emmalaan	13	3743DJ	Ja			
Emmalaan	7	3743DJ			511724	Huize welgelegen, vroeger villa agatha geheten, werd rond 1905 gebouwd
Emmalaan	11	3743DJ			511725	Villa als voorbeeld van eigentijdse Nederlandse
Faas Eliaslaan	31	3742AS	Ja			
Faas Eliaslaan	33	3742AS	Ja			
Faas Eliaslaan	35	3742AS	Ja			
Faas Eliaslaan	37	3742AS	Ja			
Faas Eliaslaan	9	3742AR			8538	Huis Schoonoord
Gaslaan	2B	3741WL	Ja			
Gaslaan	2C	3741WL	Ja			
Gaslaan	2D	3741WL	Ja			
Generaal Karel van der Heijdenlaan	8	3743KT	Ja			
Generaal Karel van der Heijdenlaan	16	3743KT	Ja			
Gerrit van der Veenlaan	4AT1		T1	Ja		
Gerrit van der Veenlaan	12	3743DP	Ja			
Gerrit van der Veenlaan	14	3743DP	Ja			
Gerrit van der Veenlaan	18	3743DN	Ja			
Gerrit van der Veenlaan	18A	3743DN	Ja			
Gerrit van der Veenlaan	2	3743DN			511737	De Bremstruik
Groeneveld	2	3744ML			511771	Kasteel Groeneveld
Groeneveld	10	3744ML			511774	Groeneveld: koetshuis
Groeneveld	1	3744ML			511776	Groeneveld: De Ossenstal / Jagershuis
Groeneveld	1A	3744ML			511776	Groeneveld: De Ossenstal / Jagershuis
Groeneveld	3	3744ML			511779	Boerderij 'Ravestein' met bakhuis
Groeneveld	3A	3744ML			511779	Boerderij 'Ravestein' met bakhuis
Guldenhoflaan	25	3743AS	Ja			
Heemskerklaan	27	3742AK			511682	Cantonspark: parkaanleg
Heemskerklaan	25	3742AK			511683	Cantonpark: wintertuin
Hertog Hendriklaan	1	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	3	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	4	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	6	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	7	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	7A	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	15	3743DL	Ja			
Hertog Hendriklaan	17	3743DL	Ja			
Hilversumsestraatweg	18	3744KC	Ja			
Hilversumsestraatweg	14	3744KC			511671	De Hooge Vuursche: landhuis
Hilversumsestraatweg	6	3744KC			511673	De Hooge Vuursche: tuinaanleg
Hilversumsestraatweg	8	3744KC			511673	De Hooge Vuursche: tuinaanleg
Hilversumsestraatweg	10	3744KC			511673	De Hooge Vuursche: tuinaanleg
Hilversumsestraatweg	12A	3744KC			511673	De Hooge Vuursche: tuinaanleg
Hilversumsestraatweg	22	3744KC			8558	Witgepleisterde dienstwoning met chinees overstekend rieten dak met houten kartellijst
Hoge Vuurseweg	3	3749AB	Ja		515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Hoge Vuurseweg	4		Ja		8561	Nederlands Hervormde Kerk in de vorm van een kruis gebouwd met korte dwarsarmen en
Hoge Vuurseweg	1	3749AB			515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Hoge Vuurseweg	1A	3749AB			515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Hoge Vuurseweg	2	3749AB			8560	Pastorie, witgepleisterde predikantswoning
Hoofdstraat	31	3741AC	Ja			
Hoofdstraat	33	3741AC	Ja			
J.F. Kennedylaan	100	3741EH			511675	Rusthoek: villa
J.F. Kennedylaan	100A	3741EH			511676	Rusthoek: koetshuis
Jacob van Lenneplaan	34	3743AR	Ja			

Straatnaam	Huisnr_ Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Jacob van Lenneplaan	51	3743AP	Ja			
Jacob van Lenneplaan	57	3743AP	Ja			
Jacob van Lenneplaan	12	3743AR			511731	Berg en Dal
Javalaan	3	3743HE	Ja			
Javalaan	7	3742CN			511707	Canton
Javalaan	1	3743HE			8541	Huis Holland
Javalaan	1A	3743HE			8541	Huis Holland
Javastraat	2	3742CM	Ja			
Javastraat	4	3742CM	Ja			
Julianalaan	2	3743JG	Ja			
Julianalaan	3	3743JG	Ja			
Julianalaan	40104	0104	3743JG	Ja		
Julianalaan	40204	0204	3743JG	Ja		
Julianalaan	40205	0205	3743JG	Ja		
Julianalaan	40206	0206	3743JG	Ja		
Julianalaan	40303	0303	3743JG	Ja		
Julianalaan	40304	0304	3743JG	Ja		
Julianalaan	40305	0305	3743JG	Ja		
Julianalaan	40401	0401	3743JG	Ja		
Julianalaan	6	3743JG	Ja			
Julianalaan	11	3743JG	Ja			
Julianalaan	8	3743JG			511729	Villa Patria
Kampstraat	8	3741AR	Ja			
Kampstraat	16	3741AR	Ja			
Kerkstraat	1	3741AJ	Ja			
Kerkstraat	6	3741AK	Ja			
Kerkstraat	17	3741AJ	Ja			
Kerkstraat	19	3741AJ	Ja			
Kerkstraat	32	3741AK	Ja			
Kerkstraat	43	3741AJ	Ja			
Kloosterlaan	2	3749AL			515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Kloosterlaan	2A	3749AL			515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Kloosterlaan	4	3749AL			515733	Klein Drakenstein: historische tuin- en
Krugerlaan	16	3743CJ	Ja			
Laanstraat	19	3743BA	Ja			
Laanstraat	19A	3743BA	Ja			
Laanstraat	21	3743BA	Ja			
Laanstraat	23	3743BA	Ja			
Laanstraat	25	3743BA	Ja			
Laanstraat	27	3743BA	Ja			
Laanstraat	29	3743BA	Ja			
Laanstraat	31	3743BA	Ja			
Laanstraat	67A	3743BC			511730	Woon/winkelpand
Laanstraat	69	3743BC			511730	Woon/winkelpand
Laanstraat	1	3743BA			511746	Gemeentehuis van Baarn
Leestraat	11	3743EH	Ja			
Leestraat	12	3743EJ	Ja			
Luitenant Generaal van Heutszlaan	1	3743JL			511704	Station Baarn Buurtstation
Luitenant Generaal van Heutszlaan	3	3743JL			511704	Station Baarn Buurtstation
Luitenant Generaal van Heutszlaan	5	3743JL			511704	Station Baarn Buurtstation
Luitenant Generaal van Heutszlaan	7	3743JL			511705	Dienstwoning: dienstwoning
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20001	0001	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20002	0002	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20003	0003	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20004	0004	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20005	0005	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	20006	0006	3743JM		511726	Mariaheuveel
Luitenant Generaal van Heutszlaan	4	3743JN			511727	Woudestein
Mesdagplein	1	3741SL	Ja			

Straatnaam	Huisnr_	Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Mesdagplein	1A		3741SL	Ja			
Mesdagplein	2		3741SM	Ja			
Mesdagplein	3		3741SL	Ja			
Mesdagplein	4		3741SM	Ja			
Mesdagplein	5		3741SL	Ja			
Mesdagplein	6		3741SM	Ja			
Mesdagplein	7		3741SL	Ja			
Mesdagplein	8		3741SM	Ja			
Mesdagplein	9		3741SL	Ja			
Mesdagplein	10		3741SM	Ja			
Mesdagplein	11		3741SL	Ja			
Mesdagplein	12		3741SM	Ja			
Mesdagplein	13		3741SL	Ja			
Mesdagplein	14		3741SM	Ja			
Mesdagplein	15		3741SL	Ja			
Mesdagplein	16		3741SM	Ja			
Mesdagplein	17		3741SL	Ja			
Mesdagplein	18		3741SM	Ja			
Mesdagplein	19		3741SL	Ja			
Mesdagplein	20		3741SM	Ja			
Mesdagplein	21		3741SL	Ja			
Mesdagplein	22		3741SM	Ja			
Mesdagplein	23		3741SL	Ja			
Mesdagplein	24		3741SM	Ja			
Mesdagplein	25		3741SL	Ja			
Mesdagplein	26		3741SM	Ja			
Mesdagplein	27		3741SL	Ja			
Mesdagplein	28		3741SM	Ja			
Mesdagplein	29		3741SL	Ja			
Mesdagplein	30		3741SM	Ja			
Mesdagplein	31		3741SL	Ja			
Mesdagplein	32		3741SM	Ja			
Mesdagplein	33		3741SL	Ja			
Mesdagplein	34		3741SM	Ja			
Mesdagplein	35		3741SL	Ja			
Mesdagplein	36		3741SM	Ja			
Mesdagplein	37		3741SL	Ja			
Mesdagplein	38		3741SM	Ja			
Mesdagplein	39		3741SL	Ja			
Molenweg	5		3743CK	Ja			
Mollerusstraat	3		3743BW	Ja			
Nassaulaan	14		3743CC	Ja			
Nassaulaan	16		3743CC	Ja			
Nassaulaan	17		3743CA	Ja			
Nassaulaan	19		3743CA	Ja			
Nassaulaan	38		3743CD	Ja			
Nassaulaan	40		3743CD	Ja			
Nassaulaan	43		3743CB	Ja			
Nassaulaan	45		3743CB	Ja			
Nassaulaan	54		3743CD	Ja			
Nassaulaan	61		3743CB	Ja			
Nicolaas Beetslaan	18		3743HM	Ja			
Nicolaas Beetslaan	20		3743HM	Ja			
Nicolaas Beetslaan	48		3743HM		511719	Landhuis	
Nieuwstraat	1		3743BK	Ja			
Nieuwstraat	3		3743BK	Ja			
Nieuwstraat	8		3743BL	Ja			
Noorderstraat	19		3742BA	Ja			
Noorderstraat	23		3742BA	Ja			

Straatnaam	Huisnr_	Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Oosterstraat	1		3742SK	Ja			
Oosterstraat	1A		3742SK	Ja			
Oosterstraat	1B		3742SK	Ja			
Oranjestraat	10		3743GD		525606	Villa Torenzicht	
Oude Utrechtseweg	4B		3743KN	Ja			
Oude Utrechtseweg	17		3743KN	Ja			
Oude Utrechtseweg	17A		3743KN	Ja			
Oude Utrechtseweg	17B		3743KN	Ja			
Oude Utrechtseweg	17C		3743KN	Ja			
Parkstraat	5		3743ED	Ja			
Parkstraat	30		3743EE	Ja			
Pijnenburg	2		3744BW	Ja			
Pijnenburg	7		3744BW	Ja			
Pijnenburg	9		3744BW	Ja			
Pijnenburg	1		3744BW		515716	Pijnenburg	
Praamgracht	5		3743AC	Ja			
Praamgracht	7		3743AC	Ja			
Praamgracht	9		3743AC	Ja			
Praamgracht	11		3743AC	Ja			
Prins Bernhardlaan	1		3743JJ	Ja			
Prins Bernhardlaan	2		3743JJ	Ja			
Prins Bernhardlaan	5		3743JJ	Ja			
Prins Bernhardlaan	7		3743JJ	Ja			
Prins Bernhardlaan	3		3743JJ		511720	Florence Grove	
Prins Hendriklaan	1A		3743KA	Ja			
Prinses Marielaan	2		3743JA	Ja			
Prinses Marielaan	11		3743JA	Ja			
Prinses Marielaan	13		3743JA	Ja			
Prinses Marielaan	21		3743JA	Ja			
Prinses Marielaan	21A		3743JA	Ja			
Prinses Marielaan	23		3743JA	Ja			
Ringlaan	2		3743DA	Ja			
Rutgers van Rozenburglaan	2		3744MC	Ja			
Rutgers van Rozenburglaan	1		3744MC		511732	Landhuis 'De Dennenhof'	
Slotlaan	8		3749AA		8563	Drakensteyn, Ridderhofstad, achthoekig	
Smutslaan	1		3743CG	Ja			
Sophialaan	23		3743CT	Ja			
Sophialaan	25		3743CT	Ja			
Sophialaan	27		3743CV	Ja			
Sophialaan	29		3743CV	Ja			
Sophialaan	31		3743CV		511733	Watertoren (Baarn)	
Spoorstraat	8		3743EG	Ja			
Spoorstraat	8A		3743EG	Ja			
Spoorstraat	10		3743EG	Ja			
Stationsplein	62		3743KM	Ja			
Stationsplein	64		3743KM	Ja			
Stationsplein	64C		3743KM	Ja			
Stationsplein	68		3743KM		8542	Station Baarn	
Stationsplein	70		3743KM		8542	Station Baarn	
Stationsplein	72		3743KM		8542	Station Baarn	
Stationsplein	74		3743KM		8542	Station Baarn	
Stationsplein	76		3743KM		8542	Station Baarn	
Stationsweg	37		3743EM	Ja			
Stationsweg	39		3743EM	Ja			
Stationsweg	41		3743EM	Ja			
Stationsweg	43		3743EM	Ja	8543	Koetshuis met stal	
Stationsweg	45		3743EM	Ja	8543	Koetshuis met stal	
Stationsweg	47		3743EM	Ja			
Stationsweg	24		3743EN		511735	Villa Quatre Bras	

Straatnaam	Huisnr_	Huisr	Postcode	Gem	Mo	RM_ID	RM_omschrijving
Stulpselaan	2		3749AR	Ja			
Sumatrastraat	26		3742CW	Ja			
Sumatrastraat	28		3742CW	Ja			
Sumatrastraat	30		3742CW	Ja			
Sumatrastraat	32		3742CW	Ja			
Sumatrastraat	34		3742CW	Ja			
Sumatrastraat	36		3742CW	Ja			
Torenlaan	32		3743HH	Ja			
Torenlaan	34		3743HH	Ja			
Torenlaan	36		3743HH	Ja			
Torenlaan	38		3743HH	Ja			
Torenlaan	40		3743HH	Ja			
Torenlaan	42		3743HH	Ja			
Torenlaan	44		3743HH	Ja			
Torenlaan	46		3743HH	Ja			
Torenlaan	48		3743HH	Ja			
Torenlaan	50		3743HH	Ja			
Torenlaan	88		3743HJ	Ja			
Tromplaan	7		3742AA	Ja			
Tromplaan	40		3742AD	Ja			
van Heemstralaan	19		3743AJ	Ja			
van Reenenlaan	16		3744ME	Ja			
van Reenenlaan	22		3744ME	Ja			
Vondellaan	55		3743HX	Ja			
Wagenaarlaan	2		3741GE		511677	Rusthoek: parkaanleg	
Waldeck Pymontlaan	22		3743DE	Ja			
Westerstraat	8		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	10		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	12		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	14		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	16		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	18		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Westerstraat	20		3742AX		511738	Huizenblok van zeven woningen	
Weteringstraat	17		3741TD	Ja			
Weteringstraat	19		3741TD	Ja			
Weteringstraat	21		3741TD	Ja			
Weteringstraat	21A		3741TD	Ja			
Weteringstraat	23		3741TD	Ja			
Wijkamplaan	71		3742WP	Ja			
Wilhelminalaan	1		3743DB	Ja			
Wilhelminalaan	9		3743DB	Ja			
Wilhelminalaan	3		3743DB		511739	Parkwijk	
Wilhelminalaan	5		3743DB		511740	Hoogerwerf	
Wilhelminalaan	10		3743DC		511741	Villa Rozenstein	
Wilhelminalaan	12		3743DC		511742	Villa	
Wilhelminalaan	14		3743DC		511743	Villa in chalet- en neorenaissancestijl	
Zandheuvelweg	5		3744MN		45136	Terrein waarin de overblijfselen van het	
Zuidereind	23		3741LG	Ja			
Zuidereind	23A		3741LG	Ja			

Bijlage B: Begrippenlijst

- Aanbouw Bouwwerk dat in directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waaraan het is gebouwd en dat een toevoeging van een afzonderlijke ruimte betreft.
 - Aangekapt Bouwdeel dat met een kap bevestigd is aan het dakvlak.
 - Afgewolfd Zie wolfdak.
 - Ambachtelijk-traditioneel Inheemse of ‘streekeigen’ bouwtrant die niet aan een bepaalde stijl of periode gebonden is, maar gebruik maakt van traditionele vormen en motieven zoals vlechtingen, banden of ruitvormen in contrasterende kleuren e.d.
- Arbeiderswoning Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtslieden; kan zelfstandig gesitueerd zijn, maar staat veelal twee-aan-twee of in een rijtje.
- Balkonhek Een hekwerk rondom een balkon of een dakterras.
- Band Horizontale laag van natuursteen, enkel of in veelvoud, aangebracht ter verlevendiging van een meestal bakstenen gevel.
- Bedrijfswoning Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- Blinde gevel Gevel zonder openingen.
- Blokverkaveling Eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch profiel en bomen op de trottoirs; aan weerszijden woonblokken, dubbele en/of vrijstaande woningen; straathoeken zijn veelal open.
- Bouwblok Door wegen en groen begrensde stedenbouwkundige eenheid, waarop geheel of gedeeltelijk bebouwing staat.
- Gesloten aan alle zijden door gevelwanden omsloten bouwblok, waarbij het binnenterrein vaak bestaat uit tuinen.
- Halfopen door open ruimten, poorten of doorgangen onderbroken blokbebouwing, soms met particuliere binnentuinen, soms met (half)openbaar binnenterrein, al dan niet met groen.
- Open zie Strokenbouw.
- Bouwwerk Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die direct of indirect met de grond verbonden is en die direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- Bouwperceel Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- Bouwlaag Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
 - Bijgebouw Een op zichzelf staand gebouw, zoals een schuur, een garage of een ander bijgebouw bij een (hoofd)gebouw.
 - Chaletstijl Vooral bij villa’s hotels en gestichten in bosrijke omgeving voorkomende, op Zwitserse chalets geïnspireerde bouwtrant (circa 1870-1910), waarbij vaak overstekende daken met houtsnijwerk, vakwerk, houten erkers en veranda’s worden toegepast, soms volledig in hout uitgevoerd, doch veelal in combinatie met (gepleisterde) baksteen en eclectische elementen.
- Classicisme Bouwstijl in de zeventiende eeuw in Nederland ontstaan onder invloed van nieuwe architectonische inzichten uit Italië symmetrie en proportie werden benadrukt; kenmerkend zijn een eenvoudige hoofdvorm, kolossale pilasters en een fronton boven het middenrisaliet.
- Dakkapel Bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichtinval te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten
- Dakopbouw Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
- Dakraam Een dakraam vervangt een gedeelte van het gesloten dakvlak door een in hetzelfde vlak liggend venster, ter vergroting van de lichtinval.
- Dakschild Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak, ook wel dakvlak genoemd.
- Dakvlak Zie Dakschild.
- Damwandprofiel Metalen beplatingmateriaal
- Detallering Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.
- Dienstwoning Zie Bedrijfswoning.
- Dwarshuisboerderij Boerderij waarbij het woonhuisgedeelte dwars op het achterhuis van de boerderij is geplaatst; beide delen zijn voorzien van een eigen dak.
- Eigentijds Hedendaags, modern.
- Engelse landschapsstijl Naar Engelse voorbeelden bij parken, plantsoenen, begraafplaatsen en tuinen toegepaste romantische tuinstijl (circa 1800-1880), gekenmerkt door slingerende paden en vijvers en afwisseling van besloten beplanting en vergezichten.
- Ensemble Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

- Erker Rond, vierkant of veelhoekig uitkragend gedeelte van de gevel dat zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt.
- Erf- of perceelafschieding Tuinmuren, schuttingen van beton of hout, vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidingen.
- Façade Gevel.
- Fronton Driehoekige of segmentvormige bekroning van een gebouw of onderdeel Daarvan (venster of ingang).
- Galerijflat Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (half)open gangen die over de hele breedte aan een buitenzijde van het gebouw liggen.
- Gesloten bouwblok Zie Bouwblok.
- Gevelgeleding Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, gevelbanden, vensterpartijen etc.
- Gevelindeling Compositie van de gevel.
- Hallenhuisboerderij Boerderij naar het Saksische type, het ‘los hoes’; zware gebinten die een middenbeuk begrenzen, vormen het geraamte, waarbij aan weerszijden de lagere zijbeuken aansluiten; de plattegrond bestaat uit een langwerpige rechthoek, aan de ene smalle zijde de inrit naar de middenbeuk of deel, links en rechts hiervan de lage veestallen in open verbinding met de deel.
- Herenhuis Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18de en 19de eeuw zijn gebouwd; kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond; in verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20ste eeuw gebouwd; door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.
- Historiserende stijl Ook wel nieuw historiserende stijl genoemd, ontstaan als reactie op de Art Nouveau en het rationalisme (circa1905-1925); ook wel Um 1800-stijl genoemd; op traditionele wijze toegepaste historische stijl motieven uit de barok en het classicisme werden gecombineerd met moderne constructies in bijvoorbeeld gewapend beton; vooral toegepast bij warenhuizen, kantoorpanden en landhuizen.
- Hoofdgebouw Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- Hoogbouw Toepassing van meer dan vier bouwlagen boven elkaar.
- Kaprichting Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.
- Klos Uit de muur stekend houten of gemetseld blokje ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw, zoals de dakgoot e.d.
- Kroonlijst Horizontale uitspringende en meestal geprofileerde band, die de bekroning vormt van een muur onder het dak of boven een ander belangrijk bouwonderdeel is geplaatst, zoals een venster, portiek of dakkapel; in oorsprong de bovenste, uitspringende lijst van een hoofdstel, een element uit de Klassieke bouwkunst.
- Kozijn Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen
- Kwalitatief Gewaardeerd beeld, waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.
- Laagbouw Eén of twee bouwlagen tellende bebouwing, veelal bestaande uit eengezinswoningen.
- Landgoed Een geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak –daaronder begrepen die manier waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen- voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristiek verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.
- Landhuis Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of als twee-onder-één-kap gebouwd.
- Langhuisboerderij Boerderij waarbij het woonhuis en het achterhuis onder een dak in elkaars verlengde liggen.
- Latei Houten, stenen of ijzeren balk die een venster, ingang of andere opening van enige breedte overspant en bovendien het bovenliggende muurwerk draagt, tenzij er een ontlastingsboog over is geslagen.
- Lintbebouwing Langgerekte reeks van, veelal vrijstaande gebouwen aan een of beide zijden van een weg en/of waterloop.
- Lessenaarsdak Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.

- **Loggia** Een soort balkon, dat ingebouwd is en zich binnen het geveldak van een gebouw bevindt; als decoratief en schaduwwijk element is de loggia vooral via de Renaissance in het noorden bekend geworden.
- **Mansardedak** Gebroken dak waarbij de dakschilden van goot tot nok niet uit een plat vlak, maar twee platte vlakken vormen die elkaar onder een stompe hoek ontmoeten; door de Fransman Mansard (circa 1660) ontwikkeld ten behoeve van meer zolderruimte voor slaapvertrekken; in eenvoudige vorm veel toegepast bij kleine woningen vanaf de tweede helft van de 19de eeuw.
- **Middenstandswoning** Middelgroot woonhuis gebouwd ten behoeve van een middenstander hetzij op particulier initiatief, hetzij complexmatig tot stand gekomen; meestal vrijstaand of twee-aan-twee voorkomend.
- **Nok** Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.
- **Nokvulling** De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.
- **Ondergeschikt** Voert niet de boventoon.
- **Orthogonaal stratenpatroon** Patroon waarbij de straten elkaar onder een rechte hoek kruisen.
- **Ornamentiek** Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.
- **Overkapping** Een overkapping is een bijgebouw (zie Bijgebouw) dat het aan twee of meerdere zijden open is; bij overkappingen gaat het vrijwel altijd om carports.
- **Overstek** Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel.
- **Parcellering** De mate van indeling van percelen; deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
- **Pilaster** Iets vooruitspringende muurpijler, dienend ter ondersteuning van een boog of hoofdgestel; zie Kroonlijst.
- **Pleisteren** Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement.
- **Plint** Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
- **Portiek** Naar de straatzijde geopend overdekt (trap)portaal, leidend naar de deur van een huis (trapportiek).

- **Portiekflat** Hoogbouw, waarbij de woningen worden ontsloten door middel van (uitgebouwde) portieken die zich over de gehele lengte van de gevel uitstrekken.
- **Pui** Gevel.
- **Pijler** Zware in metselwerk of (gewapend) beton uitgevoerde, al dan niet vrijstaande ondersteuning voor liggers, muren, bruggen e.d.
- **Rolhek** Zie Rolluik.
- **Rollaag** Reeks van gemetselde stenen op hun kant, bijvoorbeeld als strek- of ontlastingsboog boven vensters, als kantlaag van een punt- of tuitgevel of als afdekking van een muur.
- **(Rol)luik** Voorziening om vensters van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beveiligen.
- **Rooilijn** Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg; ook wel de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.
- **Rijtjeshuis** Serie aaneengeschakelde eengezinswoningen gedekt door een kap.
- **Samengesteld** Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.
- **Samengesteld dak** Uit verschillende kapvormen, bijvoorbeeld zadel- en schilddak, gevormd dak.
- **Schilddak** Dak dat uit vier schuinen dakvlakken bestaat.
- **Serre** Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin; in de loop van de 19de eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.
- **Situering** Plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
- **Sluitsteen** Bovenste steen in een boog, vaak een versierd stuk natuursteen in een bakstenen boog.
- **Spant** Overspannend constructie-element dat meestal dient voor het ondersteunen van daken (kapsant) en van hout, ijzer of gewapend beton is gemaakt.
- **Speklaag** Natuurstenen band ter verlevendiging van bakstenen muurwerk.
- **Stucwerk** In pleisterkalk uitgevoerd werk.
- **Tentdak** Dak waarvan de vier dakschilden in een punt bijeenkomen en waarbij de nok ontbreekt.

- **Textuur** De voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk).
- **Timpaan** Het in een fronton besloten veld; zie Fronton.
- **Traditioneel** Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher; onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen (crème)witte en donkere tinten verstaan, zoals (donker)groen, (donker)bruin, (donker)rood, antraciet e.d.
- **Tuinwijk** Ruim opgezette uitbreidingswijk met open (arbeiders- en middenstands) bebouwing en betrekkelijk veel groen in de vorm van plantsoenen en tuinen.
- **Tuitgevel** Puntgevel, waarbij de top eindigt in een smalle rechthoekige hals, al dan niet door een fronton gedekt.
- **Topgevel** Gevel aan de korte zijde van een gebouw, zodat de gevellijn het min of meer driehoekige dak volgt.
- **Uitbouw** Bouwwerk dat in een directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw, waar- aan het is gebouwd, en dat een vergroting van een bestaande ruimte betreft.
- **Villa** Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning; de stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19de eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen.
- **Vlechting** Metselwerk, toegepast bij puntgevels ten behoeve van een versteviging van het verband; loodrecht op de schuine zijanten van een bakstenen puntgevel worden wigvormige stukken – meestal vier tot acht lagen breed – in horizontale laging ingelaten.
- **Windveer** Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorrand; de windveer is vaak decoratief uitgesneden.
- **Wolfdak** Zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop is afgeknot (= wolfeind).
- **Wolfeind** Zie Wolfdak.
- **Woning** Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
- **Woonblok** Een aantal aaneen gebouwde woningen, veelal onder een doorlopende nok.
- **Woonerf** Een autoluwe woonstraat met een meanderend verloop, vaak eindigend in een hofje of doodlopend; kwam in de jaren zeventig in zwang als voortvloei- sel van het gedachtegoed van de Forumbeweging in reactie op de strokenbouw; aan weerszijden bebouwing met verspringende rooilijnen.

- **Zadeldak** Dak gevormd door twee gelijkhellende dakvlakken die samenkomen in een nok.
- **Zonnecollector** Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt die via een warm wateropslag meestal gebruikt wordt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik.
- **Zonnepaneel** Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt voor de elektriciteitsvoorziening.
- **Zonwering** Voorziening om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen, zoals markiezen en uitvalschermen.
- **Zuil** Vrijstaande dragend bouwdeel, waarvan de doorsnede rond is, rust op een basement en wordt bekroond door een kapiteel.

