

GEBIEDSVISIE LANDELIJK GEBIED SOEST

Gebiedsvisie Landelijk gebied Soest
Apeldoorn, 13 januari 2012
Definitieve versie

Kenmerk: C01023.000338

Opdrachtgever Gemeente Soest
Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
3762 AV Soest
Tel. 035-6093411

Opdrachtnemer ARCADIS
Bezoekadres:
Het Rietveld 59[a]
7321 CT Apeldoorn
Tel. 055-5815999

GEMEENTE SOEST

ARCADIS
Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen

GEBIEDSVISIE LANDELIJK GEBIED SOEST

VOORWOORD

Soest heeft een prachtig buitengebied, met bossen, duinen en heide en een polderlandschap van nationale allure waar de rivier de Eem doorheen stroomt. De inwoners hechten zeer aan het behoud van deze mooie en veelzijdige groene omgeving. Dat blijkt ook uit de grote belangstelling en betrokkenheid van de inwoners bij de lezingen en werkavonden die in de voorbereiding naar de gebiedsvisie landelijk gebied zijn gehouden.
Om deze schoonheid ook naar de toekomst te kunnen beschermen is het noodzakelijk dat de gemeenteraad in 2013 een nieuw bestemmingsplan Landelijk gebied vaststelt.

In de wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Het huidige bestemmingsplan voor het landelijk gebied is bijna 19 jaar oud en dus is het hoog tijd voor een nieuwe versie. Door het beëindigen van agrarische bedrijven aan de dorpsranden en in de polder moet daar gezocht worden naar passende bestemmingen die de instandhouding van het open landschap ondersteunen. Het college wil dat op basis van een samenhangende visie doen. Een visie die ook wordt gedragen door de inwoners en gebruikers van het landelijk gebied van Soest! Daarom hebben we de inwoners en gebruikers nadrukkelijk de kans geboden om te participeren bij het opstellen van de gebiedsvisie.

De bossen, heide en duinen van Soest, de vliegbasis Soesterberg en de Wieksloot liggen binnen de EHS. Via het samenwerkingsprogramma " Heel de Heuvelrug" wordt behoud van de natuur en het landschap naar de toekomst, door middel van aanleg van ecoducten en natuurontwikkeling bevorderd. De ruimtelijke aspecten hiervan zullen worden verankerd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied

De participatie is gestart met een aantal lezingen over het landelijk gebied in augustus en september 2011. Enkele specialisten hebben een volle raadszaal aan de hand genomen bij onderwerpen als militaire geschiedenis, dorpsranden, verblijfsrecreatie en natuurontwikkeling.

Vervolgens zijn in oktober en november 2011 bewonersbijeenkomsten gehouden waarbij aanwezigen met elkaar in gesprek konden gaan over de deelgebieden bos & heide, Eempolder en dorpsranden. De resultaten van deze avonden zijn verwerkt in de voorliggende gebiedsvisie die als uitgangspunt zal dienen bij de opstelling van het nieuwe bestemmingsplan landelijk gebied Soest.

Graag wil ik iedereen bedanken die zijn of haar inbreng heeft gehad bij deze gebiedsvisie. Het is mede daardoor een breed gedragen visie geworden waarin helder is verwoord hoe het landelijk gebied van Soest er in 2030 uit moet zien!

Harry Witte





INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	4
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding	10
1.2 Doel	10
1.3 Proces en aanpak	10
1.4 Leeswijzer	11
2. Beleid	12
2.1 Gemeentelijk beleid	14
2.2 Provinciaal beleid	17
3. Gebied	20
3.1 Inventarisatie	22
3.2 Trends en autonome ontwikkelingen	24
4. Participatie	26
4.1 Passantenonderzoek	28
4.2 Bewonersavonden	30
4.3 Gemeenteraad	30
4.4 Conclusie participatietraject	30
5. Visie: functioneel ruimtelijk	32
5.1 Aardkundige waarden	34
5.2 Cultureel erfgoed	36
5.3 Wonen	36
5.4 Landbouw	37
5.5 Natuur	38
5.6 Recreatie	39
5.7 Samenvatting per deelgebied	41
6. Visie: visueel ruimtelijk	42
6.1 Bos- en heidegebied	44
6.2 Eempolder	46
6.3 Birktstraat	48
6.4 Wieksloot	50
6.5 Jachthuislaan	52
7. Financiële paragraaf	54


Birkstraat



1 INLEIDING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Wethouder Ruimtelijke Ordening

Voor u ligt de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030. Deze rapportage geeft een visie voor de toekomst van het landelijk gebied van Soest op hoofdlijnen en dient tevens als belangrijke input voor het Bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit is het resultaat van de samenwerking tussen de Gemeente Soest, ARCADIS en het participatieproces waarbij bewoners en andere stakeholders betrokken zijn.

1.1 Aanleiding

Gemeente Soest heeft ARCADIS in september 2011 gevraagd om vooruitlopend op het nieuwe Bestemmingsplan Landelijk Gebied samen een gebiedsvisie op te stellen. De details worden verder uitgewerkt in het toekomstige bestemmingsplan. De vraag die centraal staat in deze visie is:

"Hoe zou het landelijk gebied van de Gemeente Soest eruit moeten zien in 2030 en welke ontwikkelingen zijn mogelijk om een duurzame toekomst voor dit gebied te garanderen?"

1.2 Doel

De Gebiedsvisie heeft de volgende doelstellingen:

- Het creëren van een afgewogen visie die juridisch wordt vastgelegd in het toekomstige bestemmingsplan;
- Bewustwording van de kwaliteit van het landelijk gebied bij inwoners en bedrijven.

De Gebiedsvisie is ontstaan door het combineren van drie bouwstenen:

1. Beleid: Gemeentelijk en provinciaal beleid.
2. Gebied: Trends en ontwikkelingen, gebiedskwaliteiten.
3. Participatie: Voor het opstellen van de Gebiedsvisie heeft een open proces plaatsgevonden waarbij inwoners en belanghebbenden konden participeren.

1.3 Proces en aanpak

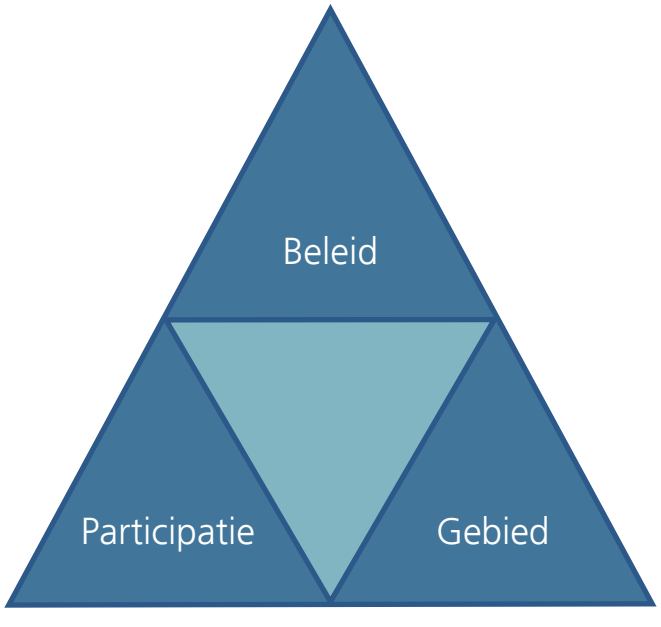
Om tot de visie te komen zijn een aantal stappen doorlopen:

1. Inventarisatie van de gebiedswaarden en beleidsstukken
2. Participatietraject doorlopen voor een open proces
3. Opstellen visie met als input de drie bouwstenen

Inventarisatie

Als onderdeel van het visievormingsproces hebben de inwoners, bedrijven en instellingen van Soest kennisgemaakt met het landelijk gebied door middel van een aantal lezingen die gehouden zijn in augustus en september 2011. Het landelijke gebied is voor de lezingen opgedeeld in een aantal deelgebieden:

- Bos- en Heidegebied: Lezingen over Militaire historie Soest, Natuur op de Heuvelrug, Visie Buitengebied.
- Polderlandschap: Lezingen over Landbouw, Eempolder, Naar een nieuwe Soester Lente.
- Dorpsranden: Lezingen over Dorpsranden en beeldkwaliteit, Handhaving, De randen van Soest.



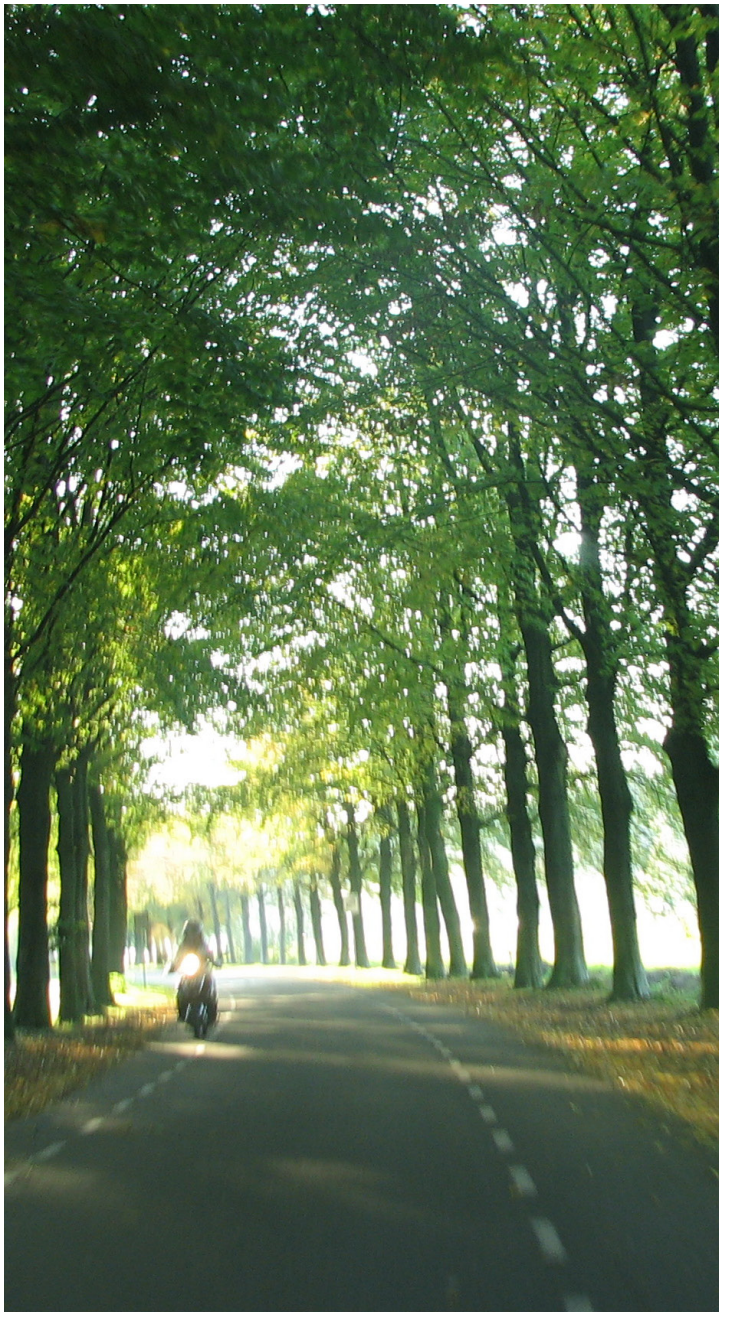
Participatie
De Gemeente Soest heeft gekozen voor een open participatieproces met duidelijk verwachtingenmanagement naar alle partijen. Het is belangrijk dat de belanghebbenden weten wat er met de ideeën gaat gebeuren, hoe lang het duurt voordat de ideeën uitgevoerd worden en welke veranderingen haalbaar zijn.

Opstellen visie
De visie is opgesteld aan de hand van de drie bouwstenen beleid, gebied en participatie. Onderleggers voor de visie zijn: de Structuurvisie 2009-2030, het Landschapsontwikkelingsplan (2005), het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Soest en de Nota Recreatie en Toerisme. Uiteraard zijn de resultaten van het participatietraject ook een belangrijk vertrekpunt. Verder zult u zien dat er nadrukkelijk verbinding is tussen de gemaakte keuzes en het Bestemmingsplan Landelijk Gebied dat aan de hand van deze visie opgesteld gaat worden.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied
In 2013 wil de gemeente beschikken over een geactualiseerd, gestandaardiseerd, digitaal ruimtelijk kader voor het buitengebied van de Gemeente Soest. Het opstellen van een bestemmingsplan Landelijk Gebied is een complex en omvangrijk proces, omdat diverse belanghebbenden in de planvorming worden betrokken. Het plangebied van het toekomstige bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' omvat meerdere, deels verouderde, bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

In de eerste hoofdstukken gaan wij de bouwstenen beleid (H2), gebied (H3) en participatie (H4) bespreken. Vervolgens wordt de visiekaart gepresenteerd en per onderdeel besproken, ruimtelijk functionele (H5) en ruimtelijk visuele aspecten (H6). In hoofdstuk 7 gaan we kort in op de financiële paragraaf.



Jachhuislaan





2 BELEID

Onderstaande beleidsstukken zijn gebruikt als input voor de gebiedsvisie. In de visie worden ze in samenhang verwerkt. Per beleidsstuk is kort aangegeven waar het over gaat en wat de relevante onderwerpen voor de visie zijn.

2.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Soest 2009-2030

In de structuurvisie is vastgelegd hoe de gemeente er in het jaar 2030 globaal uit moet zien. De kracht van de structuurvisie zit in de samenhang tussen elementen als aantal en soort woningen, werkgelegenheid, voorzieningen en verkeersafwikkeling. Het doel van de structuurvisie is om het dorp Soest levendig en groen te houden. Het combineren van deze punten leidt tot een integrale structuurvisie voor de kern Soest, wat een aanzet geeft tot nieuwe mogelijkheden.

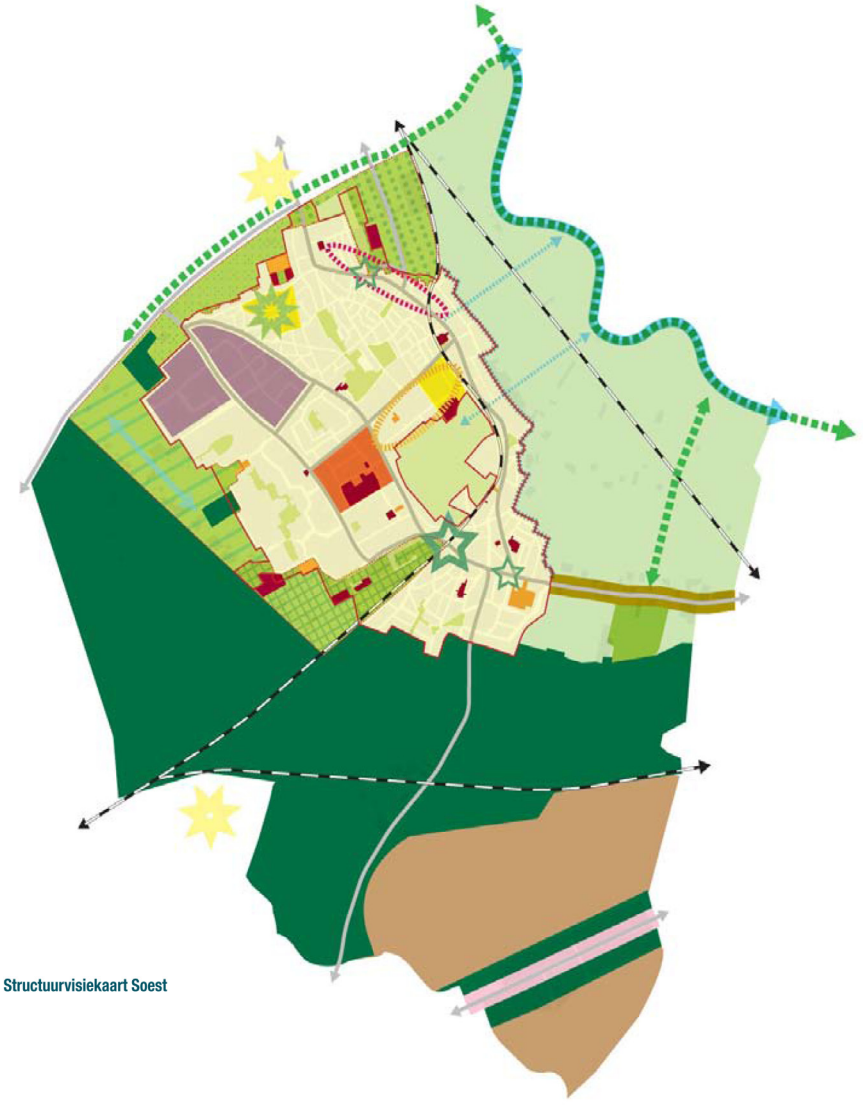
Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Onderscheid tussen open landschap en 'groene mantel'.
- Versterken voorzieningen.
- Gedoseerde toevoeging van woningen.

Landschapsontwikkelingsplan 2005-2015

Het doel van het Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP, door de gemeenteraad vastgesteld in 2005) is het stimuleren van initiatieven in het buitengebied. Het gaat om initiatieven van particulieren, instanties en gemeenten die te maken hebben met het behouden, versterken en verbeteren van de landschappelijke identiteit. Het LOP dient ervoor om alle ontwikkelingen in het buitengebied te (be)geleiden die te maken hebben met landschap.

Het LOP is een kader voor integraal landschapsbeleid en een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Het LOP beschrijft uitgebreid de opbouw van het landschap, de karakteristieke waarden van elk deelgebied en de sociaal-economische ontwikkelingen voor zover die impact hebben op het landschap. Per gebied wordt de problematiek weergegeven en worden ontwikkelingsrichtingen voorgesteld. Het LOP is de basis voor de Streekplanuitwerking voor het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland, waar de Eempolder deel van uitmaakt.



Structuurvisiekaart Soest

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Bijdrage leveren aan de dynamiek en daarmee de kwaliteit van het landschap.
- Stimuleren van lokale initiatieven om identiteit en verscheidenheid van het landschap te versterken.



<u>Beeldkwaliteitplan Buitengebied Soest</u>

Het Beeldkwaliteitplan omvat het gehele buitengebied van de Gemeente Soest, behalve vliegveld Soesterberg en de militaire terreinen. De doelstelling voor de beeldkwaliteit luidt: "Ontwikkelen van een herkenbaar en duurzaam landschap gebaseerd op de verschillende ruimtelijke kwaliteiten van deelgebieden met een realistische strategie naar de toekomst toe en met contrast tussen de beeldtaal van het stedelijk en het landelijk gebied."

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Erfbeplanting is belangrijk als schakel tussen bebouwing en het open landschap.
- Traditionele boerderijen zijn beeldbepalend en moeten worden behouden.
- Oorspronkelijke samenhang en ordening in de gebouwen en erf moet worden gehandhaafd en versterkt.
- Nieuwe moderne boerderijen moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen.
- Nieuwe landschappelijke woonvormen geïnspireerd door het archetype van de langgevelboerderij.
- Kwaliteiten van bestaande utilitaire gebouwen handhaven en versterken.
- Zichtbaar maken van de historie van utilitaire gebouwen.
- Recreatieve bebouwing moet de natuurlijke vaak bosachtige omgeving respecteren.

<u>EHS actualisatie</u>

Voor de kwaliteit van de natuur is de Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang om natuur te realiseren. Dit gaat zowel om het beheren van bestaande natuur als de realisatie van nieuwe natuur. Uitgangspunt hiervoor is het Akkoord van Utrecht. De ruimtelijke aspecten hiervan zijn verankerd in deze gebiedsvisie. In een deel van het landelijk gebied realiseert de provincie zelf geen ecologische hoofdstructuur, maar liggen er wel kansen voor het realiseren van duurzame ecologische kwaliteiten. Deze gebieden zijn begrensd in de 'groene contour'. In en aangrenzend aan deze gebieden stimuleert de provincie vrijwillige realisatie van nieuwe natuur via onder andere het provinciale kwaliteitsinstrumentarium voor het landelijk gebied. Op de 'groene contour' is het 'nee, tenzij'-regime niet van toepassing en kan de regeling Rood voor Groen worden ingezet. Onomkeerbare

ingrepen en processen, zoals grootschalige verstedelijking die het realiseren van natuur in deze gebieden onmogelijk maakt, worden hiermee voorkomen.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:
- EHS begrenzing overnemen
- Groene contour gebieden bieden kansen voor Rood voor Groen

Nota Recreatie en Toerisme

Met het nieuwe beleidsplan Toerisme en Recreatie 2012-2020 wordt actief gestuurd op de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector. Daarbij zijn twee ambities geformuleerd:
1. Het groene karakter van Soest versterken en de recreatiemogelijkheden vergroten.
2. Groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van de economische vitaliteit.

De toeristische visie geeft een analyse van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen voor toerisme en recreatie in Soest.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:
- Het toeristisch-recreatieve aanbod van natuurgebieden en routenetwerken
- Vliegbasis Soesterberg ontwikkelen.
- Actief sturen op de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector.
- Het groene karakter van Soest versterken en de recreatiemogelijkheden vergroten.
- Een groei van de toeristische bestedingen ter stimulering van economische vitaliteit.
- Alert zijn op bereikbaarheid.

Woonvisie

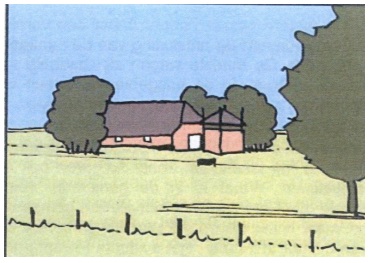
De gemeente wil de bouwproductie afstemmen op de behoefte naar woningen. Daarvoor is de woonvisie 'Soest verbindt bestaand en nieuw' opgesteld. Daarin worden de mogelijkheden en maatregelen ten aanzien van wonen gepresenteerd: een programma voor nieuwbouw, sloop en verbeteren en de koers per wijk in Soest en Soesterberg met specifieke programma-accenten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad een uitspraak gedaan over het inwonertal van de kern Soest. Het is echter onduidelijk wat dat betekent voor een toename van het aantal woningen. Verschillende factoren spelen daarbij een rol, zoals het aantal nu al geplande woningen in de kern Soest, de huidige huizenmarkt, ongewilde concurrentie van de woningbouw in Soesterberg en reeds beschikbare locaties in de structuurvisie. Op dit moment is de inschatting dat het niet noodzakelijk is om extra woningbouwlocaties in het landelijk gebied aan te wijzen.

Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan



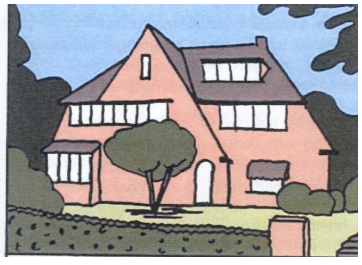
Open, agrarische Eemvallei



Solitaire agrarische bebouwing



Gradiëntzone - Coulissenlandschap



Woonbebouwing in klassieke stijl



Multifuntioneel bosgebied



Recreatieve bebouwing

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Geen aanvullende woningbouwlocaties aanwijzen in het landelijk gebied van Soest.

Ruimtelijk plan vliegbasis Soesterberg

Provincie Utrecht, gemeente Soest en gemeente Zeist werken samen aan de herinrichting van vliegbasis Soesterberg. Een gebied vol bijzondere natuur en cultuurhistorische elementen, midden in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS moeten planontwikkelingen voldoen aan bepaalde voorwaarden. Omdat in dit plan sprake is van samenhangende projecten die tot doel hebben de EHS te versterken, mag de 'saldobenadering' worden toegepast. Voor gebieden in de EHS wordt een kwaliteitsslag gemaakt waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk moet blijven dan wel moet toenemen en kwaliteitswinst geboekt moet worden. Om de kwaliteitswinst te beoordelen moet het plan inzicht geven in de vier wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS: zones met bijzondere ecologische kwaliteit, aaneengesloten en robuust, bijzondere soorten en essentiële verbindingen.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Zorgvuldige routekeuze.
- Historie koesteren.
- Scheiden van rust en drukte.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Utrecht 2005-2015 (wordt structuurvisie)

Het Streekplan bevat het ruimtelijk beleid voor de Provincie Utrecht voor de periode 2005-2015. Het ruimtelijk beleid is voor een belangrijk deel ingegeven door het principe van beheerste groei. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking moet zoveel mogelijk vermeden worden. Daarbij dient de contrastwerking tussen stad en land te worden versterkt. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het streekplan streeft er onder andere naar de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dit kan worden bereikt door in te zetten op duurzame kwalitatief hoogwaardige oplossingen voor ruimtelijke vraagstukken. Het gebied grenzend aan stad of dorp (kernrandzone) heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies (o.a. recreatieve voorzieningen, begraafplaatsen, rioolwaterzuivering, kwekerijen/ tuincentra, caravanstalling). De ruimtelijke kwaliteit laat vaak te wensen over doordat de kernranden niet zorgvuldig zijn vormgegeven, de verschillende functies in deze gebieden geen samenhang vertonen, ze niet aantrekkelijk zijn om in te verblijven of slecht zijn te bereiken vanuit de kern. Het maatschappelijk bewustzijn groeit dat de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied meer aandacht verdient.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Zorgvuldig ruimtegebruik en versterking kernrandzone.
- Water vormt een ordenend principe.
- De beschikbaarheid van bestaande infrastructuur en de (toekomstige) capaciteit van deze infrastructuur zijn mede bepalend bij het kiezen van nieuwe verstedelijkingslocaties.
- Nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen worden vooral gerealiseerd in het stadsgewest Utrecht en het gewest Eemland.
- Versterken van zowel de (cultuurhistorische) identiteit en de landschappelijke diversiteit, alswel de vitaliteit van het landelijk gebied en de kwaliteit van de natuur en ecologische samenhang.

Voorontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

De PRS is een structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Via dit ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. In de PRS staan de voorgenomen ontwikkelingen in de provincie tot 2050. De rode draad is het behoud van het evenwicht tussen mens, milieu en markt.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Duurzame leefomgeving.
- Vitale dorpen en steden.
- Landelijk gebied met kwaliteit.

Kwaliteitsgids Eemland en Utrechtse heuvelrug

De kwaliteitsgids vervult drie rollen bij de ruimtelijke ontwikkeling van het landschap van de Provincie Utrecht: onderlegger, informatiebron en inspiratiebron. De Provincie Utrecht geeft uitwerking aan de kernkwaliteiten van Arkemheen-Eemland en de Utrechtse Heuvelrug:

Eemland

Het is een weids- en open weidegebied. De openheid wordt begrensd door duidelijk herkenbare randen. Op afstand lijken ze strak en eenduidig, van dichtbij variëren de randen van plek tot plek. Het contrast tussen de weidse open ruimte, waar de lucht 360˚ rond zichtbaar is en de wind vrij spel heeft, en de geborgen, beschutte ruimte op de erven en achter de randen, is een essentie in de beleving. Op het oog lijkt Eemland eenduidig, maar in gebruik en in functies is het meervoudig met een samenspel van voornamelijk agrarische, ecologische en recreatieve functies. Subtiele verschillen in de openheid, door beheer van het grasland, lijnen in het maaiveld en lage grasdijken, verrijken de beleving van het open gebied. Van dichtbij geven de lage dijken en open linten een geleding in de openheid. Gezien van een afstand worden ze onderdeel van een grotere open ruimte.

Utrechtse Heuvelrug

De Utrechtse Heuvelrug manifesteert zich als een landschappelijke eenheid. Deze wordt bepaald door het doorlopende reliëf, wat zich sterk manifesteert ten opzichte van de omliggende vlakkere en meer open landschappen. Het dominante voorkomen van bos geeft de Utrechtse Heuvelrug een bosdeken. Deze heeft een afwisseling in zich met heide, vennen en stuifzand, waardoor de Utrechtse Heuvelrug een centraal robuust element is voor het natuurnetwerk in de Provincie Utrecht. Open plekken op de Utrechtse Heuvelrug zijn aan het bos gerelateerd en niet aan de wegen.

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

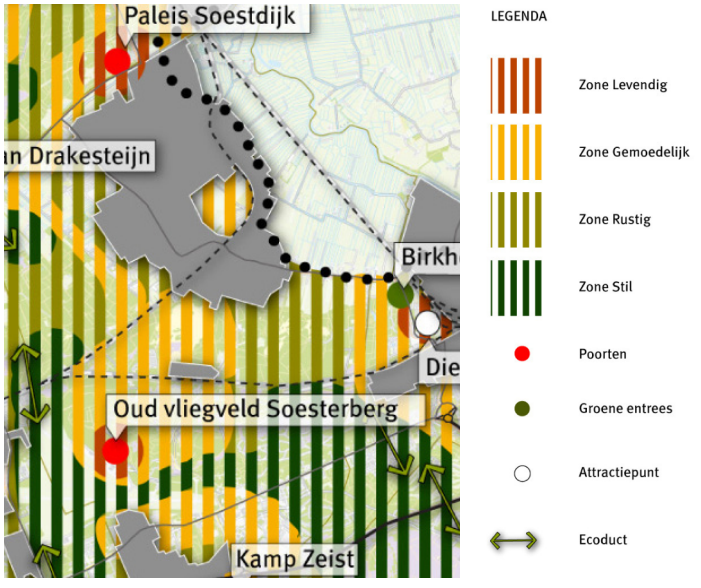
- Eemland: Functies zijn een samenspel van agrarisch, ecologische en recreatieve functies.
- Eemland: Bebouwing ligt achter de randen van het open gebied of als eilanden in open linten.
- Utrechtse Heuvelrug: Reliëf en doorsteken – heuveltoppen en wegen.
- Utrechtse Heuvelrug: Zonering gebruik: wonen – werken – recreatie.

<u>Gebiedsvisie Heel de Heuvelrug</u>

De gebiedsvisie schetst het streefbeeld voor 2025 en stelt prioriteiten voor de komende jaren. Met één visie voor de gehele Heuvelrug worden identiteit, kansen en ambities voor de Heuvelrug krachtig neergezet. Regionale partijen hebben het volgende streefbeeld 2025 voor ogen: "Heel de Heuvelrug kan in 2025 ervaren worden als een samenhangende eenheid, zowel voor mens als natuur. Functies en eigenschappen die 'des Heuvelrugs' zijn komen samen in een afwisselend palet: wonen in het groen, afwisseling, uitgestrektheid, romantiek, aansluitende routenetwerken, robuustere natuur met veel verschillende biotopen, herkenbare cultuurhistorische verhaallijnen en identiteiten, een innovatieve wellness sector, een passende en aansprekende recreatieve sector en kunst."

Onderwerpen voor de gebiedsvisie:

- Verbinden, onderscheiden, ontdekken.
- Zonering van gebruik door mens en dier.



Zoneringskaart Soest, Heel de Heuvelrug

Eemland kwaliteitsgids

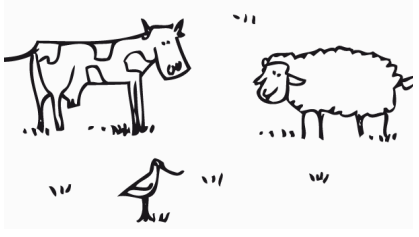
Randen
rand op afstand,
aan de horizon



Lijnen
polderstructuur wordt
bepaald door rechte lijnen
in het grondvlak



Landgebruik
begraasde weide of
hooiland, tevens weide-
vogelgebieden



Bebouwing
erf ligt als ‘eiland’ in
de open ruimte,
op maaiveldhoogte



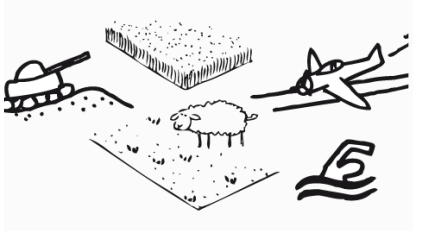
Lucht
altijd zicht op de
horizon en luchten



Utrechtse Heuvelrug kwaliteitsgids



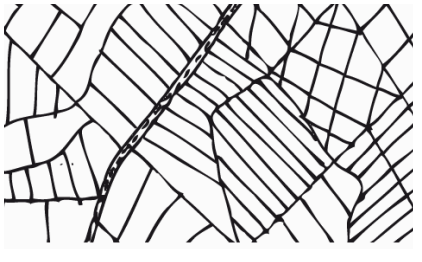
Drager
uitgestrekt bostapijt,
stammenwoud



Landgebruik
open plekken met zeer
verschillend gebruik



Bebouwing
nauwelijks bebouwing,
voornamelijk landhuizen,
villa’s, instituten of
kampementen



Infrastructuur
enkele hoofdwegen met
fijnmazig netwerk van
onverharde paden



Hoogtepunt
boven kronendak
uitstekende objecten





3 GEBIED

HOOFDSTUK 3 GEBIED

Om u een beeld te geven van het landelijk gebied van Soest, presenteren wij eerst de resultaten van de gebiedsinventarisatie en de lezingen in augustus en september. Vervolgens gaan we in op de landelijke trends die spelen in het landelijk gebied van Soest.

3.1 Inventarisatie

De inventarisatiefase van de gebiedsvisie is gebaseerd op literatuurstudie, presentaties en lezingen. In het landelijk gebied van Soest zijn drie gebieden te onderscheiden met elk hun kenmerken en karakteristieken. Ook de samenhang tussen de gebieden is van grote waarde.

Bos- en heidegebied

De kwaliteit van de Utrechtse heuvelrug is het samenhangend geheel van bos- en heidegebied met stuifduinen. Het reliëf van de stuwwal zorgt voor een extra dimensie. Het gebied is waardevol vanwege haar aardkundige, cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Belangrijke cultuurhistorische elementen zijn kerken, landgoederen en grafheuvels. Natuur en recreatie spelen een belangrijke rol. Er liggen een aantal recreatieparken en hotels en het gebied kent vele wandel- en fietsroutes.

Onderwerpen en stellingen uit de lezingen:

- Soesterberg is van grote betekenis geweest voor de militaire luchtvaart.
- De ontwikkeling van huisjes (landgoederen, vakantieparken) op de heuvelrug is kenmerkend voor het gebied.
- De meest waardevolle landschappen rond Soest zijn 100 jaar oud of ouder.
- Afgelopen jaren is veel werk verzet voor natuurontwikkeling en diversiteit.
- Een mooie leefomgeving geeft economisch voordeel: toerisme en recreatie, bescherming tegen krimp, gezonder leven.
- Met heldere keuzes en door het benutten van de economische dynamiek is het landschap goed te beschermen.

Agrarisch gebied

In het agrarische gebied wordt onderscheid gemaakt tussen agrariërs die kiezen voor grondgebonden landbouw (de 'verdiepers') en agrariërs die kiezen voor verbreding (de 'verbreders'). Van belang is het openhouden van het waardevolle landschap, het handhaven van het agrarische gebruik en kaders scheppen voor nieuwe wenselijke functies in een (recreatief) netwerk. Door de polders langs de flanken van de Utrechtse Heuvelrug loopt de Eem. De fietsbrug over de Eem is een belangrijke recreatieve verbinding.

Onderwerpen en stellingen uit de lezingen:

- Sterke afname van het aantal melkveebedrijven, maar schaalvergroting van resterende bedrijven.
- Toename van grond bij overige graasdierbedrijven.
- Groei van het aantal bedrijven met verbreding. Paardenhouderij is vrij constant.
- Het stimuleren van de verbinding en ontmoeting tussen de boer en de burger, stad en platteland.
- Kwaliteitsinpassing van de grootschalige landbouw en innovatie aanpak voor multifunctionele bedrijven.
- Landschapsstructuur op basis van het ontginningspatroon versterken.
- Serieus nemen van de 'omslag' in de landbouw: multifunctionaliteit, stad/land en toegevoegde waarde.
- Regionale Voedselstrategie als verbindende schakel tussen overheid, ondernemers en burgers.

Dorpsranden

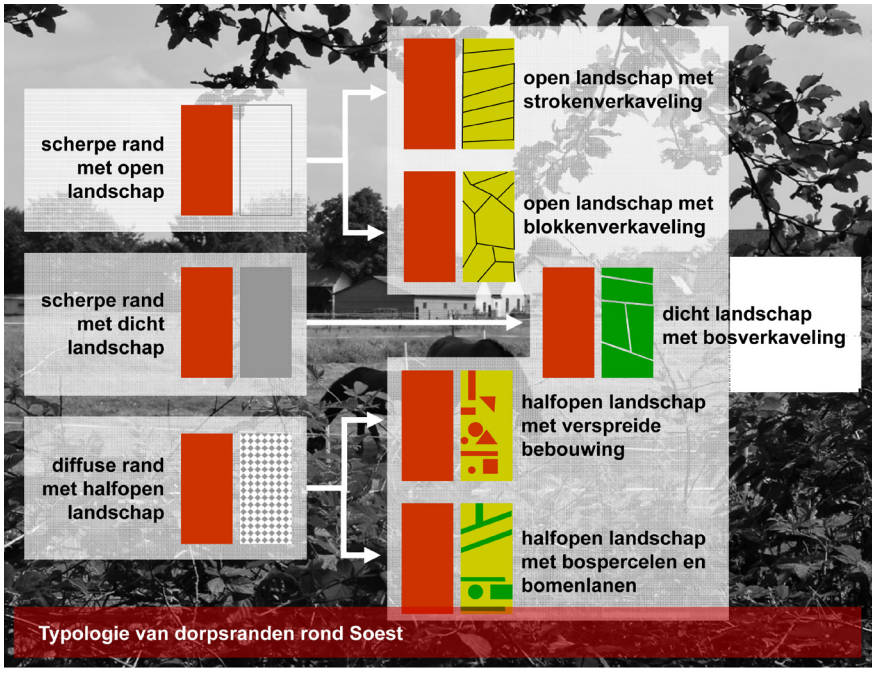
De dorpsranden worden gekarakteriseerd door het halfopen karakter en ruimtelijke druk op het gebied. Kenmerkend is de afwisseling op korte afstand van halfopen landschappen, die van oorsprong een andere landschappelijke opbouw kennen, zoals de karakteristieke coulissen van houtwallen en singels van de Birkt en de Praamgracht.

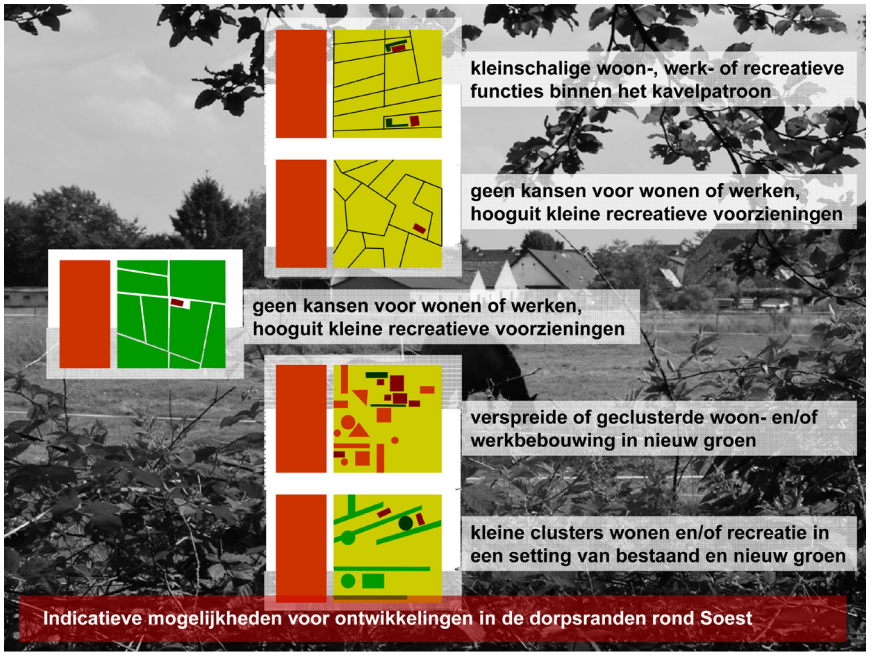
Typologie en indicatieve mogelijkheden dorpsranden, Han Lörzing

Onderwerpen en stellingen uit de lezingen:

- Karakteristieke bebouwingslinten met afwisseling Rood en Groen.
- Behouden zichtlijnen en zichtbaarheid van landmarks.
- Diverse randen met eigen kwaliteiten.
- Dorpsranden kunnen maar in één richting bewegen; wees er daarom zuinig op.
- Behoud waar dat moet, sta dynamiek toe waar dat kan.
- Vast houden identiteit is een grote opgave en vraagt om maatwerk.
- Regels uit het bestemmingsplan kunnen niet zonder handhaving.
- Vergunningverlening én handhaving begint bij een goede voorlichting.

De typologie en indicatieve mogelijkheden voor de dorpsranden die Han Lörzing aangeeft in zijn presentatie zijn een belangrijk uitgangspunt voor de visie.





3.2 Trends en autonome ontwikkelingen

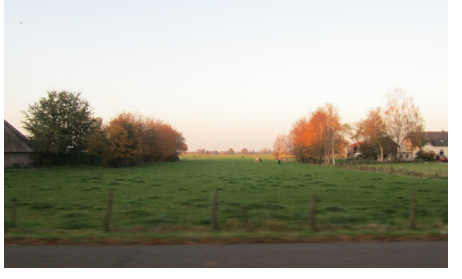
In het landelijk gebied van Soest spelen een aantal landelijke trends die van invloed zijn op de ontwikkeling van Soest. In de visie wordt hierop ingespeeld door rekening te houden met de verwachting voor 2030. Het gaat om de volgende trends:

Thema	Onderwerp	Trend/ontwikkeling	Deelgebied
Wonen	Bedrijven	Nieuw vestiging en uitbreiding van bedrijven met een connectie met het landelijk gebied (zelfstandig ondernemers).	Dorpsranden
	Bedrijfswoningen	Behoefte aan een 2de bedrijfswoning, bijvoorbeeld bij bedrijfsovername door de kinderen	Dorpsranden/agrarisch gebied
Verkeer	Snelwegen	Verbreding snelwegen heeft ruimtebeslag	Bosgebied
Landbouw	Schaalvergroting	(Behoefte aan) groter oppervlak landbouwgrond	Agrarisch gebied
	Verbreding	Nevenactiviteiten op het agrarisch bedrijf (horeca, zorg, wellness)	Agrarisch gebied
	Stoppen en/of andere functie	Vrijkomende agrarische bebouwing door stoppers	Agrarisch gebied
	Paarden	Meer paardenhouders en paardensport	Dorpsranden
	Stoppen en/of andere functie	Hobbymatige landbouw	Dorpsranden
Natuur	Eem	Waterschap gaat over het beheer en de veiligheid	Agrarisch gebied
	Landschappelijke kwaliteit	Aandacht voor inpassing van activiteiten	Dorpsranden/agrarisch gebied
	Middelen	Afname rijksmiddelen en herbegrenzing EHS	Dorpsranden en Bosgebied
Recreatie	Verblijfsrecreatie	Wens voor uitbreiding van bestaande terreinen	Bosgebied
	Dagrecreatie	Behoefte aan meer dagrecreatie, zoals paden en activiteiten	Heel gebied

Foto's deelgebieden >>




















PARTICIPATIE

4

Gemeente Soest wil graag inwoners en belanghebbenden betrekken bij het maken van plannen en het opstellen van beleid. Ook bij de gebiedsvisie voor het landelijk gebied hebben inwoners en belanghebbenden de mogelijkheid gehad om te participeren. Tijdens het gehele participatietraject zijn iedere keer de volgende twee vragen gesteld: "Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?" en "Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?". Het participatietraject bestond uit een passantenonderzoek, verschillende bewonersbijeenkomsten en een openbare raadsbijeenkomst. Het participatietraject is voorafgegaan door de lezingencyclus die in het vorige hoofdstuk is toegelicht. Het betrekken van verschillende stakeholders heeft plaatsgevonden in alle openheid en met duidelijk verwachtingenmanagement van het participatietraject, met als resultaat:

- **Waardevolle informatie van betrokkenen en verkrijgen van draagvlak;**
- **Creëren van bewustwording van de kwaliteiten van het landelijk gebied Soest;**
- **Versterken van de band tussen bewoners, bedrijven en de gemeente.**

4.1 Passantenonderzoek

ARCADIS heeft begin oktober 2011 op drie verschillende locaties passanten in Soest en Soesterberg benaderd. In totaal zijn 60 personen benaderd voor het stellen van de twee vragen over de favoriete locatie en de toekomst van het gebied in 2030. Het was mogelijk om meerdere antwoorden te geven. De meningen van de passanten in Soest en Soesterberg liepen niet ver uiteen. Er werden veel dezelfde locaties genoemd als antwoord op de vraag welke locatie het meest favoriet is bij de bewoners. Hetzelfde geldt voor de antwoorden op de vraag hoe het gebied er in 2030 uit moet zien. De meeste passanten geven aan dat het gebied behouden en onderhouden moet blijven en dat het gebied mooi is zoals het nu is.

Het meest favoriet zijn de Lange Duinen en het bos. Ook de Eng en de polder werden veel genoemd. De duinen en het bos om lekker te wandelen met de kinderen en/of hond of om te fietsen. De polder, Eem en sommige bosgebieden nabij de Birkstraat werden genoemd vanwege de rust. Enkele specifieke elementen die genoemd werden, zijn de Kozakkenput, Amersfoortseweg, de Vlasakkers, de fietsbrug over de Eem, Pijnenburg, de Peter van de Bremerweg en de Wieksloot.



Antwoorden op: Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?

Het meest genoemde antwoord op de vraag wat de ambitie is voor 2030 is dat het gebied behouden en onderhouden moet worden. Het moet niet drukker en voller worden. Hoe meer groen hoe beter. Daarnaast is het wenselijk dat het gebied zo geschikt mogelijk is voor recreatie. De meningen waren verdeeld over de voorzieningen, zo vond de één dat er meer bankjes, prullenbakken, fiets- en wandelpaden moesten komen, terwijl de ander dat liever niet wil aangezien het dan drukker kan worden in het gebied. Specifieke opmerkingen waren gericht op het hondenbeleid, onderhoud van de ruiterpaden en zwemgelegenheid met strand bij de Eem. In bijgevoegde woordenwolk is de mate te zien waarin bepaalde onderwerpen genoemd werden.



Antwoorden op: Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?

Participatietraject Soest



Discussies onder bewoners tijdens bewonersbijeenkomsten



Discussies onder bewoners tijdens de raadsvergadering



Een begin van de 'mental map', met antwoorden van bewoners



Evaluatie op het einde van de bijeenkomst

4.2 Bewonersavonden

In aansluitende weken (oktober-november 2011) zijn drie bewonersbijeenkomsten georganiseerd, met steeds een ander gebied als thema, namelijk bos en heide, het agrarisch gebied en de dorpsranden. Het gezelschap bestond steeds uit vertegenwoordigers van natuur- en landschapsorganisaties, VVV, agrariërs, vertegenwoordigers van sport- en fietsverenigingen, grondbezitters en bewoners. Uit de grote opkomst blijkt dat er veel belangstelling is voor het landelijk gebied. Het gezelschap heeft in groepen van ca. 15 personen de twee hoofdvragen besproken. De groepen werden ieder begeleid door twee personen waarbij iedereen aan het woord kwam. In een levendig gesprek werd gesproken over de mooie plekken van Soest en gediscussieerd hoe het gebied er in de toekomst uit zou moeten zien. In de mental maps (zie bijlage) zijn de resultaten per avond weergegeven. De volgende opmerkingen geven een impressie van de avonden:

- De toegankelijkheid van het bos- en heidegebied voor dieren en mensen is belangrijk.
- Het bos-en heidegebied beheren en behouden.
- Verbinding Soest – Amersfoort is mooi, maar Soest moet een dorp blijven.
- Behoud van de 'eenheid en samenhang' in het buitengebied.
- Rode contour handhaven.
- Verbreding van agrarische bedrijven mogelijk maken, maar niet forceren.
- In 2030 meer diversiteit in flora en fauna.
- Een boer is nodig in het buitengebied.
- Geef de boeren wat ze nodig hebben om te blijven bestaan.
- Zichtrelaties behouden en waar nodig herstellen.

4.3 Gemeenteraad

Tijdens de Ronde in november 2011 heeft de gemeenteraad gesproken over de twee hoofdvragen. Voorafgaand aan deze Ronde bijeenkomst is een informatiemarkt georganiseerd. Bij deze markt presenteerden enkele deelnemers van de bewonersbijeenkomsten de resultaten aan de raadsleden. De belangrijkste opmerkingen van de raad in de Ronde waren:

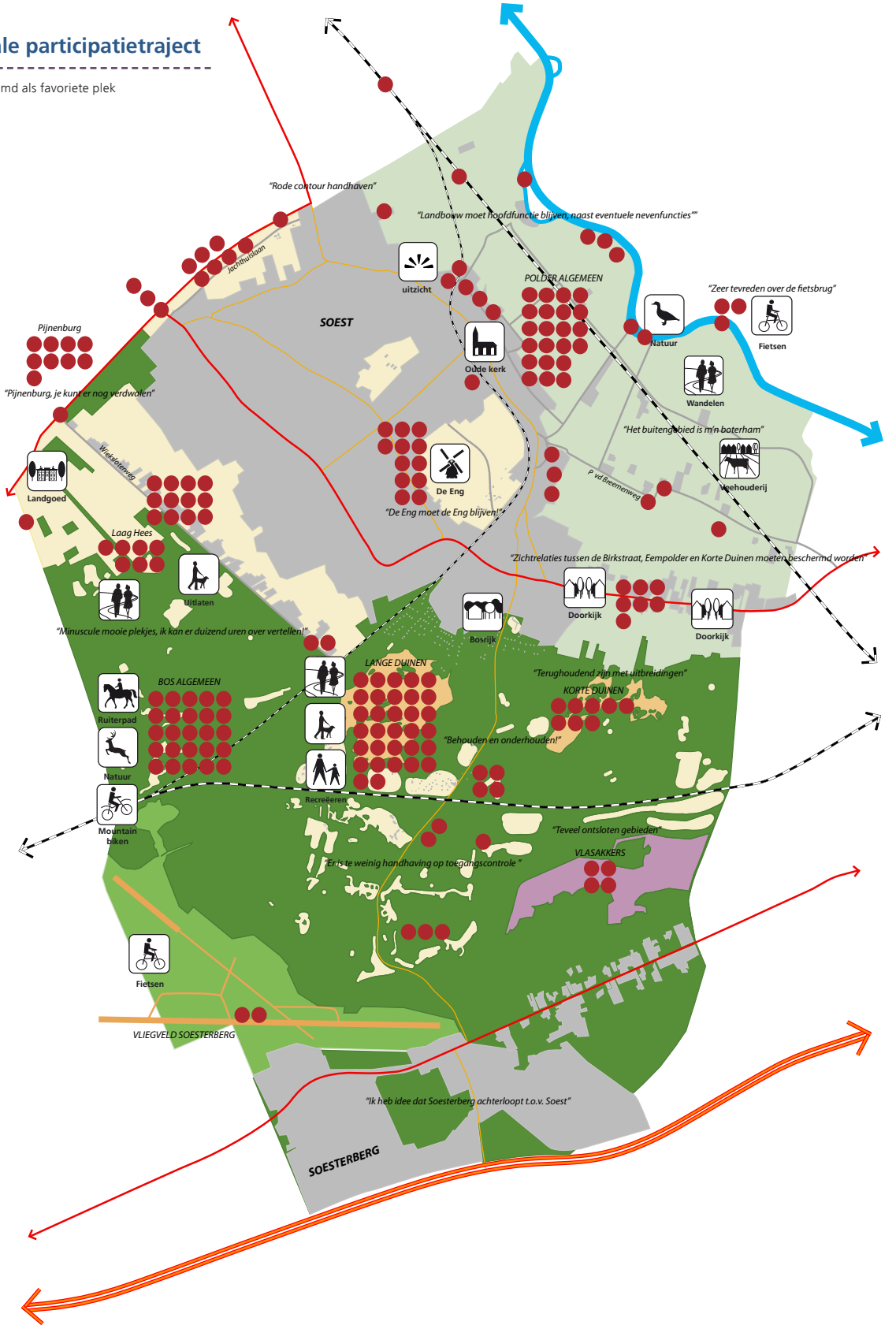
- Discussie over en aandacht voor woningbouw;
- Discussie over en aandacht voor natuurontwikkeling buiten EHS.

4.4 Conclusie participatietraject

Uit het participatietraject komt naar voren dat men zeer tevreden is met het buitengebied zoals het nu is en dat men de wens heeft dat het gebied voor toekomstige generaties behouden blijft. De bijzondere ligging tussen hoog en laag, droog en nat, besloten en wijds zorgt voor een unieke variëteit in landschappen binnen één gemeente. De vele wandel- en fietspaden, cultuurhistorie en natuur wordt sterk gewaardeerd door de Soestenaren. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten steeds binnen dit perspectief geplaatst worden. Men wil tegelijkertijd inspelen op ontwikkelingen en trends en het buitengebied niet op slot zetten. Behoud van de huidige landschappelijke waarden moet ook in de toekomst economisch draagvlak hebben. Daarom is daar waar het kan ruimte voor kleinschalige uitbreiding, verbreding, functieverandering of ontwikkeling.

Mental map totale participatietraject

rode stip = aantal keer genoemd als favoriete plek







5 VISIE: FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE ASPECTEN

HOOFDSTUK 5 VISIE: FUNCTIONEEL RUIMTELIJKE ASPECTEN

Hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 bevatten de onderbouwing van de visiekaart die in het kader van deze gebiedsvisie is ontwikkeld. Op de visiekaart staat het *wensbeeld* **voor het landelijk gebied van Soest in 2030. De visie geeft antwoord op de vraag:** *"Hoe zou het landelijk gebied van de Gemeente Soest eruit moeten zien in 2030 en welke ontwikkelingen zijn mogelijk om een duurzame toekomst voor dit gebied te garanderen?"***. De visiekaart is ontwikkeld op basis van de drie bouwstenen: beleid, gebied en participatie.**

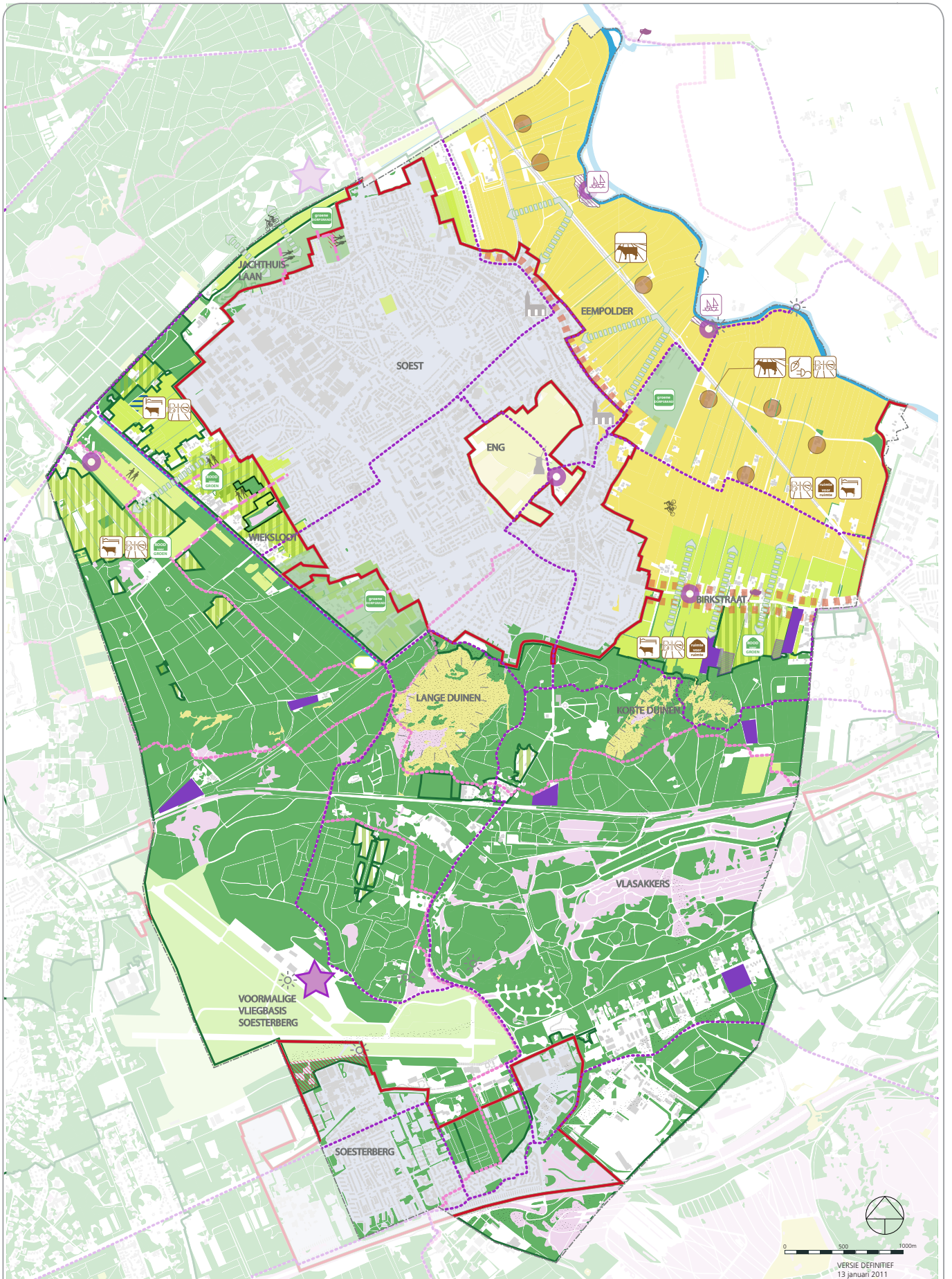
De visiekaart (1:10.000) is als losse bijlage aan dit document toegevoegd. De onderbouwing van de visie bestaat uit functioneel ruimtelijke (hoofdstuk 5) en visueel ruimtelijke (hoofdstuk 6) onderdelen, vanuit een landschappelijke benadering. Onder functioneel ruimtelijk verstaan we het gewenste programma (functies en hun ruimtebeslag), de functionele zonering en de routes (ontsluiting, recreatief). Met visueel ruimtelijk wordt de gewenste landschappelijke hoofdstructuur en beeldkwaliteiten bedoeld.
De functioneel ruimtelijke waarden worden beschreven aan de hand van de volgende thema's: aardkundige waarden, cultureel erfgoed, wonen, landbouw, natuur en recreatie. Per thema worden de trends weergegeven en de gewenste visie.

5.1 Aardkundige waarden

Trend:
In de agrarische gebieden vindt verdere eutrofiëring van de bodem plaats, als gevolg van bemesting. Het bodemprofiel in de stuifzandgebieden verandert als gevolg van winderosie. Door het afsterven van plantaardig materiaal vindt in de veengebieden die nog nat zijn (Overhees) bescheiden veenvorming plaats. In de droge bos- en heidegebieden vindt humusvorming plaats door afstervend organisch materiaal dat vervolgens deels inspoelt in de zandige toplaag (podzol).

Visie
Eutrofiëring in gebieden waar natuurontwikkeling plaatsvindt of gaat plaatsvinden, moet worden teruggedrongen door extensivering van de landbouw in deze gebieden. Stuifzandgebieden, mede als aardkundige waarde, moeten dynamisch worden gehouden door het gebied open te houden zodat de wind zijn eroderende werking behoudt. Daartoe moet het beheer zich richten op het tegengaan van begroeiing. Eventueel kan dit aangevuld worden met het (beperkt) kappen van bestaand bos, vooral aan de zuidwestzijde van de stuifzandgebieden. In veengebieden moeten ingrepen die tot verdroging kunnen leiden beperkt worden door hiervoor in het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verplicht te stellen. In bos- en duingebied beschermen we vooral de aardkundig waardevolle ijssmeltwaterdalen door deze concreet te begrenzen in het bestemmingsplan en hier geen ophogingen of afgravingen toe te staan.

Visiekaart zonder legenda (totale visiekaart is opgenomen in bijlagen) >>


JACHTHUIS-
LAAN
SOEST
EEMPOLDER
ENG
WIEKSLOOT
BIRKSTRAAT
LANGE DUINEN
KORTE DUINEN
VLASAKKERS
VOORMALIGE
VLIEGBASIS
SOESTERBERG
SOESTERBERG
0
500
1000m
VERSIE DEFINITIEF
13 januari 2011

5.2 Cultureel erfgoed

Trend
De belangstelling voor cultureel erfgoed neemt toe. De belangstelling gaat echter meestal wel uit naar duidelijk zichtbaar en herkenbaar erfgoed terwijl bepaalde minder zichtbare elementen zeker zo waardevol (kunnen) zijn. Ondanks de toenemende belangstelling wordt het cultuurhistorisch erfgoed bedreigd door functieveranderingen, schaalvergroting en gebrek aan kennis.

Visie
Monumenten zijn beschermd via de monumentenwet en de gemeentelijke monumenten verordening. Voor karakteristieke bebouwing moet in het bestemmingsplan een splitsingsregeling opgenomen worden. Dit geldt met name voor de boerderijstrook van de Birkstraat, de oorspronkelijke agrarische bebouwing aan de Lange en Korte Brinkweg en enkele objecten aan de Jachthuislaan en Koninginnelaan. Ook de kenmerkende strokenverkaveling van het Soesterveen en de voormalige veenverkavelingen ten noorden en westen van Soest dienen beschermd te worden. Het dempen van sloten moet hier voorkomen worden door hiervoor een omgevingsvergunning verplicht te stellen. Karakteristieke beplanting, zowel op openbaar als privaat terrein, moet voor zover mogelijk en bekend worden vastgelegd in het bestemmingsplan (eventueel als medebestemming). Voor het bouwen in de buurt van deze beplanting dient een omgevingsvergunning verplicht gesteld te worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de belangrijkste laanbeplantingen en de eikenlanen haaks op de Birkstraat (naar de boerderijen). De Wieksloot en de Praamgracht zijn karakteristieke door mensen gegraven watergangen. Vanuit deze cultuurhistorische waarde moet hun huidige profiel worden behouden: geen kronkels, maar karakteristieke rechte lijnen. Verbreding zou vanuit cultuurhistorisch oogpunt eventueel wel kunnen, zeker bij de Wieksloot die in zijn huidige vorm erg smal is.

5.3 Wonen

Trend
In het buitengebied van Soest zullen geen nieuwe woonwijken gebouwd worden binnen de planperiode (tot 2030). De 'rode contour' ligt namelijk nagenoeg om het bestaande bebouwde gebied; slechts hier en daar is binnen de contour nog ruimte voor bescheiden woningbouw.

Visie
De huidige begrenzing van de bebouwing (rode contour) wordt gehandhaafd. De ruimte die er is binnen de rode contour en die grenst aan het buitengebied gefaseerd benutten. De woonmilieus in deze gebieden laten aansluiten op de aangrenzende bestaande woonmilieus. Buiten de rode contour is op bescheiden schaal ruimte voor wonen in het kader van de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'rood voor groen'. Deze mogelijkheden worden verder beschreven bij 'landbouw' en 'natuur'.



Wonen in Gemeente Soest

5.4 Landbouw

Trend

De trends voor de landbouw in het buitengebied van Soest komen overeen met het landelijke beeld. Er zijn vier trends waarneembaar. Ten eerste zet de schaalvergroting die de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden zich door. Dit heeft als gevolg dat het aantal agrarische bedrijven afneemt terwijl het totale areaal landbouwgrond nagenoeg gelijk blijft. Ten tweede streeft een deel van de agrariërs verdere intensivering na: dat betekent dat de opbrengst per hectare en/of dier blijft toenemen. Ten derde gaat de verbreding door. Naast de primaire inkomsten uit agrarische activiteiten wordt een neveninkomen gevonden in 'groene diensten'. Ten vierde blijft de biologische landbouw groeien, waarbij de opbrengsten per hectare en/of dier kwantitatief gezien juist dalen maar de prijs per kilo stijgt. Sommige bedrijven omarmen meerdere trends tegelijkertijd, bijvoorbeeld schaalvergroting of juist biologisch naast verbreding.

Visie

Een belangrijke keuze is het behouden van de openheid van de Eemvallei. Een sterke landbouw is de belangrijkste functionele en economische pijler onder het gewenste visueel-ruimtelijke beeld. Het accent ligt daarom op het agrarisch grondgebruik. Daarbij wordt vooral bedoeld het houden van dieren (bij voorkeur rundvee) ten behoeve van het voortbrengen van producten. Houtteelt is niet toegestaan. Een zevental erven wordt indicatief aangewezen als 'ontwikkelingserf'. Deze zeven erven liggen geografisch gespreid in het gebied en hier wordt ruimte geboden aan de trend van de schaalvergroting. Reden voor het aanwijzen van deze erven is dat de verwachte bedrijfsgrootte toeneemt. Daarmee is meer ruimte per bedrijf nodig, met als gevolg in totaal minder bedrijven. Ruimtelijk gezien is er plaats voor circa 8 bedrijven. De overige erven blijven in beginsel ook agrarisch maar hier wordt eerder ingezet op verbreding of biologische landbouw. Ook kan hier gebruik gemaakt worden van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Hierbij wordt de bouw van één nieuwe woning toegestaan, mits alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m^2 zijn gesloopt en omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De bouw van deze woning vindt plaats op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van de kern. Groene



Eempolder I Landbouw

diensten, dat wil zeggen alle activiteiten op het gebied van natuur, water, landschap, cultuurhistorie en toegankelijkheid voor recreatie die de kwaliteit van het landelijk gebied verhogen, zijn toegestaan. Hieronder worden ook verstaan activiteiten op het gebied van zorglandbouw, kinderopvang, educatie, horeca en (verblijfs)recreatie, waaronder bed en breakfast (verbrede landbouw). In de omgeving van de Birkstraat is eveneens ruimte voor agrarisch grondgebruik maar duidelijk kleinschaliger dan in de Eemvallei. De doorzichten vanuit het boerderijenlint naar beide zijden dient behouden te blijven. Het gebied aan de Birkstraat dat binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de 'groene contour' ligt (Akkoord van Utrecht) wordt beschreven bij 'natuur'. In het overige gebied is plaats voor dorpsrandactiviteiten zoals een manege en een paardenrusthuis mits de zichtlijnen gerespecteerd blijven. Onder dezelfde voorwaarde is in dit deel plaats voor groene diensten en is de regeling 'ruimte voor ruimte' van toepassing.
Ook aan de Wieksloterweg is het behouden van zichtlijnen belangrijk. Het gebied langs de Wieksloterweg valt deels binnen de EHS en deels binnen de groene contour. Deze delen worden beschreven bij 'natuur'. Het overige (meest oostelijke) deel is bedoeld voor dorpsrandactiviteiten als maneges, kinderboerderijen en dorpse functies met een overwegend onbebouwd en groen karakter, zoals sportvelden en volkstuincomplexen (tuincentra worden hieronder niet begrepen). Ook de regeling 'ruimte voor ruimte' is hier van toepassing. Het gebied tussen Jachthuislaan en Provinciale weg valt binnen de EHS en wordt derhalve beschreven bij natuur. Het gebied tussen Jachthuislaan en Koninginnelaan is eveneens bedoeld voor dorpsrandactiviteiten. Echter als randvoorwaarden geldt altijd de open zones, landschappelijke inpassing en kleinschalig karakter, aansluitend bij het dorp. Dit geldt eveneens voor de dorpsrandactiviteiten bij de Birkstraat. De Wieksloterweg heeft meer een 'coulissenkarakter'. Zie ook 'recreatie' voor het ontwikkelen van ommetjes.

5.5 Natuur

Trend
De waardering voor natuurgebieden blijft bestaan. Allereerst omdat deze een belangrijke bijdrage leveren aan het welzijn. De economische waarde van 'groen' wordt echter ook steeds meer herkend. Ten gevolge van verminderde economische omstandigheden heeft de rijksoverheid de keuze gemaakt te bezuinigen op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betekent dat er minder fondsen beschikbaar zijn om natuur te ontwikkelen en te beheren.

Visie
De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden en de verbindingen daartussen met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen. Daarom geldt het regime 'nee, tenzij' voor alle ontwikkelingen binnen de EHS zoals bijvoorbeeld verblijfs en dagrecreatieterreinen. Recreatieve toegangspoorten naar natuurgebieden, zoals de vliegbasis, kunnen op grond van een gebiedsvisie een intensievere inrichting krijgen. Dit intensievere gebruik moet dan wel opwegen tegen de ecologische winst van een goede recreatieve zonering in het achterliggende natuurgebied. Het huidig agrarisch gebruik blijft gehandhaafd en het reguliere agrarisch gebruik van agrarische gronden binnen de EHS is geen activiteit met significante gevolgen en ondervindt geen beperking van het ruimtelijk natuurbeleid. Agrarische bedrijven mogen zich op de bestaande bouwpercelen ontwikkelen. Bij uitbreiding van het bouwblok op grond met een agrarische bestemming wordt binnen het 'nee, tenzij' regime alleen gekeken naar aanwezige waarden.

Binnen de "groene contour" liggen gebieden die van belang worden geacht voor het functioneren van de EHS, maar die niet binnen de begrenzing van de EHS zelf vallen, omdat er (in ieder geval) tot 2018 geen financiering met rijksmiddelen mogelijk is. Het huidig gebruik van deze groene contour gronden ten zuiden van de Birkstraat en ten noorden van de Wieksloterweg is overwegend agrarisch. Dit mag in principe zo blijven maar de omzetting van agrarisch gebruik naar natuur zal worden gestimuleerd door het ontwikkelingsinstrument "rood voor groen" op deze gebieden in te zetten. Daarbij mag er nieuwe bebouwing of vervangende bebouwing komen in het groene contour gebied of daarbuiten (met uitzondering van EHS) in ruil voor een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteit.



Eempolder I Natuur

5.6 Recreatie

Trend

In de recreatieve en toeristische sector spelen verschillende trends en ontwikkelingen, die ook in de Gemeente Soest hun invloed hebben.

- Gezondheidstoerisme: In de vergrijzende samenleving is gezondheid een steeds belangrijker thema. Dit uit zich onder meer in de opkomst van allerlei voorzieningen op het gebied van 'wellness', kuren en zorg.
- Duurzaamheid: Consumenten zijn bewust van de effecten van onze consumptiemaatschappij en er is een groeiend besef dat welvaart en welzijn hand in hand moeten gaan.
- Groeiende belangstelling voor eigen omgeving: In dit kader worden natuur en landschap en cultuurhistorie weer meer gewaardeerd. Grenzen tussen informatie en educatie vervagen, doordat educatieve elementen steeds vaker op een interessante en vermakelijke wijze worden aangeboden.
- Vrije tijd en vervoer: Er gaat nog meer gefietst en gewandeld worden. Moderne fietsen worden zowel door spierkracht als door elektriciteit aangedreven. Wandelen met GPS ondersteuning maakt deze vorm van recreatie voor een bredere groep aantrekkelijk.
- Buitenrecreatie: Nederlanders brengen hun vrije tijd vaak recreërend in de buitenlucht door: bij één op de vier vrijetijdsactiviteiten was het afgelopen jaar sprake van buitenrecreatie. Met name wandelen of fietsen voor het plezier zijn populair.

Visie

Soest zet in op een aantal duidelijke recreatieve poorten en groene entrees, waar voorzieningen zorgen voor toegankelijkheid en ontlasten van natuurgebieden. De poorten kennen elk hun eigen thema en karakteristiek, passend bij de plek waar zij zich bevinden en bieden de bezoeker voor enkele uren vermaak. De groene entrees zijn het vertrekpunt om het gebied te verkennen langs paden en routes. Recreatie is nu en in de toekomst een belangrijke economische drager om cultuurhistorie en natuur te behouden. Soest wil daarom in de recreatieve poorten nadrukkelijk de link met cultuurhistorie en natuur maken. In Soest gaat het bij cultuurhistorie niet om de losse elementen, maar om het verhaal van de samenhang tussen de elementen. Om dit verhaal te versterken, worden enkele thema's gekoppeld aan de gebieden. Deze thema's kunnen gebruikt worden voor recreatieve en

educatieve activiteiten. Recreatieve poorten van nationaal belang zijn Paleis Soestdijk (Gemeente Baarn) en Vliegbasis Soesterberg met het Nationaal Defensiemuseum. Daarnaast zijn plekken van lokaal belang (groene entrees), waar het verhaal van cultuurhistorie verteld kan worden:

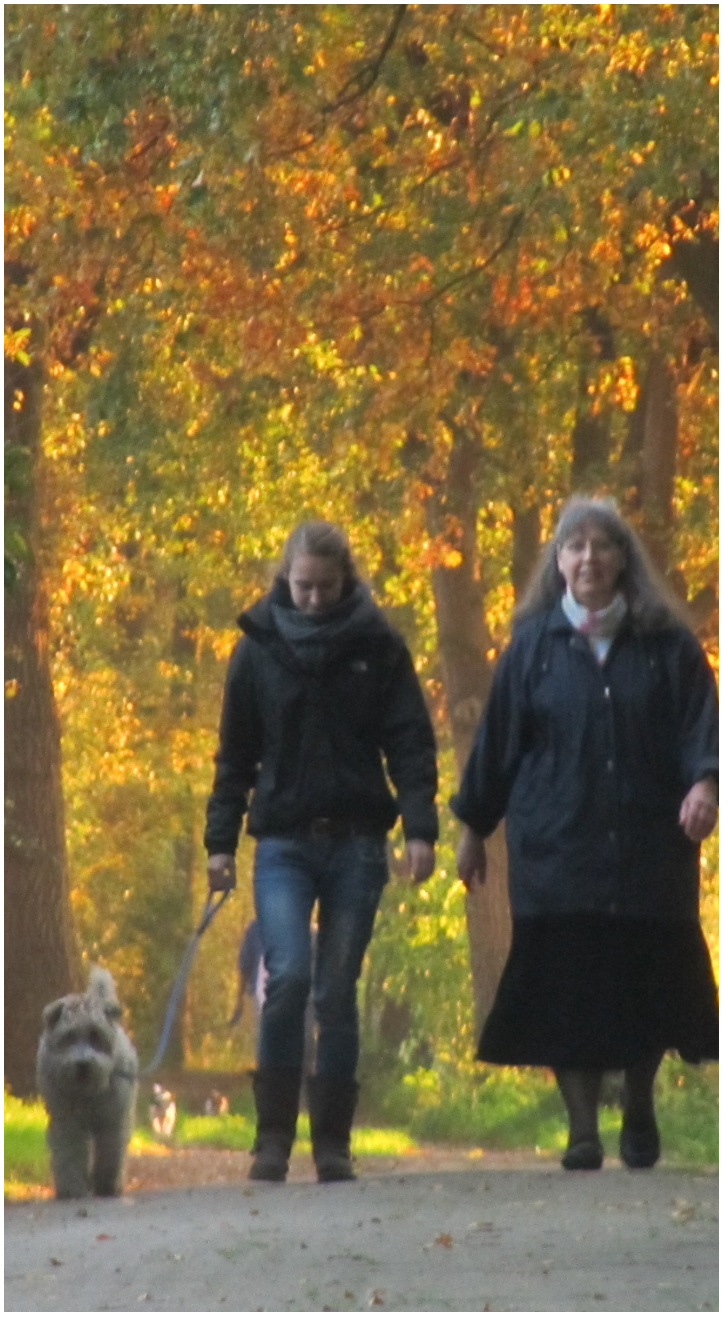
- De Eng, hart van Soest, de akkers en het graan: de molen.
- De Birkstraat, beleefbare dwarsdoorsnede van Soester landschappen, van duinen tot de Eem: bijvoorbeeld de Paardenkamp.
- De Eem, het oude veer, de polder: Grote Melm en Kleine Melm:
- Kleinschalig coulissenlandschap Laag Hees/Pijnenburg: omgeving Charlottehoeve en Christoffelhoeve.

Soest heeft een zeer uitgebreid wandel- en fietsnetwerk. Een zonering in recreatie-intensiteit zorgt voor goede en bereikbare voorzieningen waar het druk is, en bescherming van kwetsbare natuurwaarden waar het moet. Het fietsknooppuntensysteem en lange-afstandspaden-netwerk zorgen al voor een zonering in drukte.

Het routenetwerk van Soest is vooral gericht op recreanten die om Soest heen wandelen of fietsen. Met enkele doorsteekjes vanuit Soest naar het buitengebied kunnen ommetjes gemaakt worden en worden ontbrekende schakels toegevoegd, zoals

- Birkstraat: fietsverbinding van Korte Duinen naar Eempolder.
- Jachthuislaangebied: fietsverbinding langs Praamgracht van Wieksloterweg naar Eem.
- Wandelommetjes in Jachthuislaangebied en Wieksloterweggebied.

Het LAW wandelnetwerk is vooral gericht op liefhebbers. Parkeerplaatsen (zoals Foekenlaan en Sparrenlaan) met daaraan gekoppeld gemarkeerde routes zorgen voor recreatieve zonering.



Birktstraat I recreatie

5.7 Samenvatting per deelgebied

In onderstaande matrix zijn de thema's gekoppeld aan de 3 deelgebieden: bos- en heide, agrarisch en dorpsranden. In de laatste kolom is ook een samenvatting van hoofdstuk 6 weergegeven. Samen met de visiekaart geeft dat een overzicht van de wensen en mogelijkheden per gebied, mits landschappelijk passend.

	Aardkundige waarden	Cultureel erfgoed	Wonen	Landbouw	Natuur	Recreatie	Visueel Ruimtelijk (h6)
Bos en heide	Beschermen stuifzanden en ijssmeltwaterdalen	Monumentale bebouwing beschermen	Alleen bestaand	Alleen als beheermaatregel	Primaire functie binnen EHS Consolideren als grote eenheid	Beperkte groei verblijfsrecreatie, fietsen, wandelen en paardrijden op bestaande routes	Afwisseling open en dicht (bos, heide, stuifzanden)
Agrarisch: Eempolder	n.v.t.	Strokenverkaveling beschermen	Ruimte voor ruimte (niet op ontwikkelingserf)	Schaalvergroting, intensivering, verbreding, biologisch	Agrarische natuur	Recreatief medegebruik landelijk gebied	Open (ontwikkelingserven wel beplant)
Dorpsranden: Birkstraat	n.v.t.	Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen	Ruimte voor ruimte	Verbreding, biologisch	Deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels agrarische natuur	Recreatief medegebruik landelijk gebied, dorpsrandfuncties, Fiets- en wandelverbinding Duinen-Eempolder	Halfopen landschap, zichtassen behouden vanuit lint naar open landschap Eempolder enerzijds en coulisselandschap richting duinen anderzijds
Dorpsranden: Wiekslooot	n.v.t.	Strokenverkaveling beschermen	Ruimte voor ruimte	Verbreding, biologisch	Deels primaire functie binnen EHS, deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels agrarische natuur	Recreatief medegebruik landelijk gebied, dorpsrandfuncties, fietsverbinding langs Praamgracht	Halfopen landschap, zichtassen vanuit lint naar kleinschalig landschap aan beide zijden behouden
Dorpsranden: Jachthuislaan	n.v.t.	Monumentale bebouwing beschermen	Binnen rode contour beperkte uitbreiding, aansluitend bij omringende woonmilieu	Verbreding, biologisch	Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur	Recreatief medegebruik, dorpsrandfuncties	Halfopen landschap, zicht vanaf Jachthuislaan op bosrand Soestdijk en achterzijde van percelen Koninginnelaan behouden





6 VISIE: VISUEEL RUIMTELIJKE ASPECTEN

HOOFDSTUK 6 VISIE: VISUEEL RUIMTELIJKE ASPECTEN

Dit hoofdstuk bevat de onderbouwing van de visie en visiekaart voor 2030 op basis van visueel ruimtelijke onderdelen vanuit een landschappelijke benadering. Met visueel ruimtelijk wordt de gewenste landschappelijke hoofdstructuur en beeldkwaliteiten bedoeld.

Het is noodzakelijk dat visueel-ruimtelijke kwaliteit geborgd wordt in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling. Voor uitbreiding van bijvoorbeeld agrarische erven of woningen moet vastgelegd worden dat uitbreiding alleen mogelijk is als de landschappelijke inpassing is geregeld. Uit jurisprudentie blijkt dat dit de enige manier is om ruimtelijke kwaliteit voldoende te borgen. Dit past ook in de trend om alle ruimtelijke eisen, waaronder ruimtelijke kwaliteit maar ook bijvoorbeeld cultuurhistorie, samen te binden in het bestemmingsplan.

Dit hoofdstuk is opgedeeld in de volgende vijf paragrafen: bos- en heidegebied, de Eempolder, de Birkstraat, de Wieksloot en de Jachthuislaan. In ieder paragraaf worden de visueel ruimtelijke kwaliteiten (bestaand en gewenst) per betreffend deelgebied beschreven.

6.1 Bos en heidegebied

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

Ten zuiden van Soest ligt een min of meer aaneengesloten bosgebied dat ruimtelijk gezien een besloten gebied vormt. Naaldhout en loofhout wisselen elkaar af. Binnen de bosmassa's liggen open ruimtes die variëren van kleine akkers of weides van enkele hectares groot tot uitgestrekte heidegebieden en stuifzanden. De bosranden vormen hier de ruimtelijke begrenzing. De bosranden begrenzen ook de open ruimtes ten zuiden van de Birkstraat, het open gebied tussen de dorpsrand en de Wieksloot en de agrarische gronden ten noordwesten van de Jachthuislaan. Met name in de bossen van Laag Hees en landgoed de Paltz zijn de boslanen, al dan niet voorzien van laanbeplanting, visueel-ruimtelijk waardevol.

Gewenste beeldkwaliteit bij ontwikkelingen

De gewenste beeldkwaliteit voor dit gebied is een groot aaneengesloten bosgebied met daarbinnen kleinere en grotere open ruimtes in de vorm van akkers, weides, stuifzanden en heidegebieden. De ontwikkelingen in dit gebied zijn met name gericht op natuurontwikkeling. Daarbij kan om moverende redenen bos gekapt worden; bijvoorbeeld om stuifzandgebieden dynamisch te houden of heidegebieden met elkaar te verbinden. Bij dergelijke ontwikkelingen in dit deelgebied dienen de volgende zaken in acht te worden genomen om de gewenste beeldkwaliteit te beschermen:

- Behoud van de strakke bosrand ten zuiden van de Wieksloot.
- Ter plaatse van de recreatieparken in Birkstraatgebied bos behouden als ruimtelijk kader en buffer.
- Ter plaatse de Lange Duinen het bos als buffer tussen het stuifzandgebied en de dorpsrand (Soest-Zuid) behouden.
- Boslanen behouden, met name in Laag Hees en de Paltz (ook opletten bij natuurbeheer met vee).
- Bosranden langs het voormalige vliegveld behouden.
- Bebossing langs de Amersfoortsestraat behouden.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Beschermen stuifzanden en ijssmeltwaterdalen.
- Monumentale bebouwing beschermen.
- Wonen: alleen bestaand
- Landbouw: alleen als beheersmaatregel
- Primaire functie natuur binnen EHS.
- Natuur consolideren als grote eenheid.
- Beperkte groei verblijfsrecreatie, fietsen, wandelen en paardrijden op bestaande routes


Zonnegloren
Natuurgebied Gemeente Soest
ZONNEGLOREN
Natuurpad De Korte Duinen
Lengte hoofdroute: 10 km
1e verkorte route: 6 km
2e verkorte route: 8 km

6.2 Eempolder

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De belangrijkste visueel-ruimtelijke kwaliteit van de Eempolder is de openheid van het weidegebied met een karakteristieke slagenverkaveling. In die openheid liggen solitaire boerderijen met erfbeplantingen. De Grote en Kleine Melm zijn twee enclaves aan de Eemdijk die door hun bebouwing en erfbeplanting ruimtelijke oriënteringspunten vormen. De Eemdijk zelf vormt enerzijds de visuele begrenzing van het Soesterdeel van de Eempolder, maar doordat deze onbeplant is en flauwe taluds heeft ervaar je de dijk niet als een harde grens. De spoorlijn Baarn-Amersfoort daarentegen vormt niet alleen functioneel, maar ook visueel een grens. Dit komt omdat het spoor hier op een dijk met tamelijk steile taluds ligt en vooral door de opgaande beplanting die, met name, aan de noordoostzijde van het spoor groeit. Het gebied ten oosten van de Eemweg is ruimtelijk verdicht door dorpsrandfuncties zoals sportvelden en dierenopvang en opgaande beplantingen daar omheen.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de open Eempolder zullen met name een agrarisch karakter hebben. Dat kan zowel ontwikkeling van de primaire agrarische bedrijfsvoering betekenen als meer secundaire verbreding. Vanuit de gewenste beeldkwaliteit gelden daarbij de volgende aandachtspunten:

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf.
- Traditioneel kleurgebruik.

Bij toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m^2 slopen.
- Eén nieuwe woning van één laag met kap met een maximale inhoudsmaat van 600 m^3.
- Bijgebouwen eveneens één laag met kap, ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met de maximale oppervlaktemaat van 50 m^2.

Bij functieverandering gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Behouden van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.
- Oppervlakte overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50% reduceren.
- Geen onevenredige toename van verkeer.

Bij verbreding gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

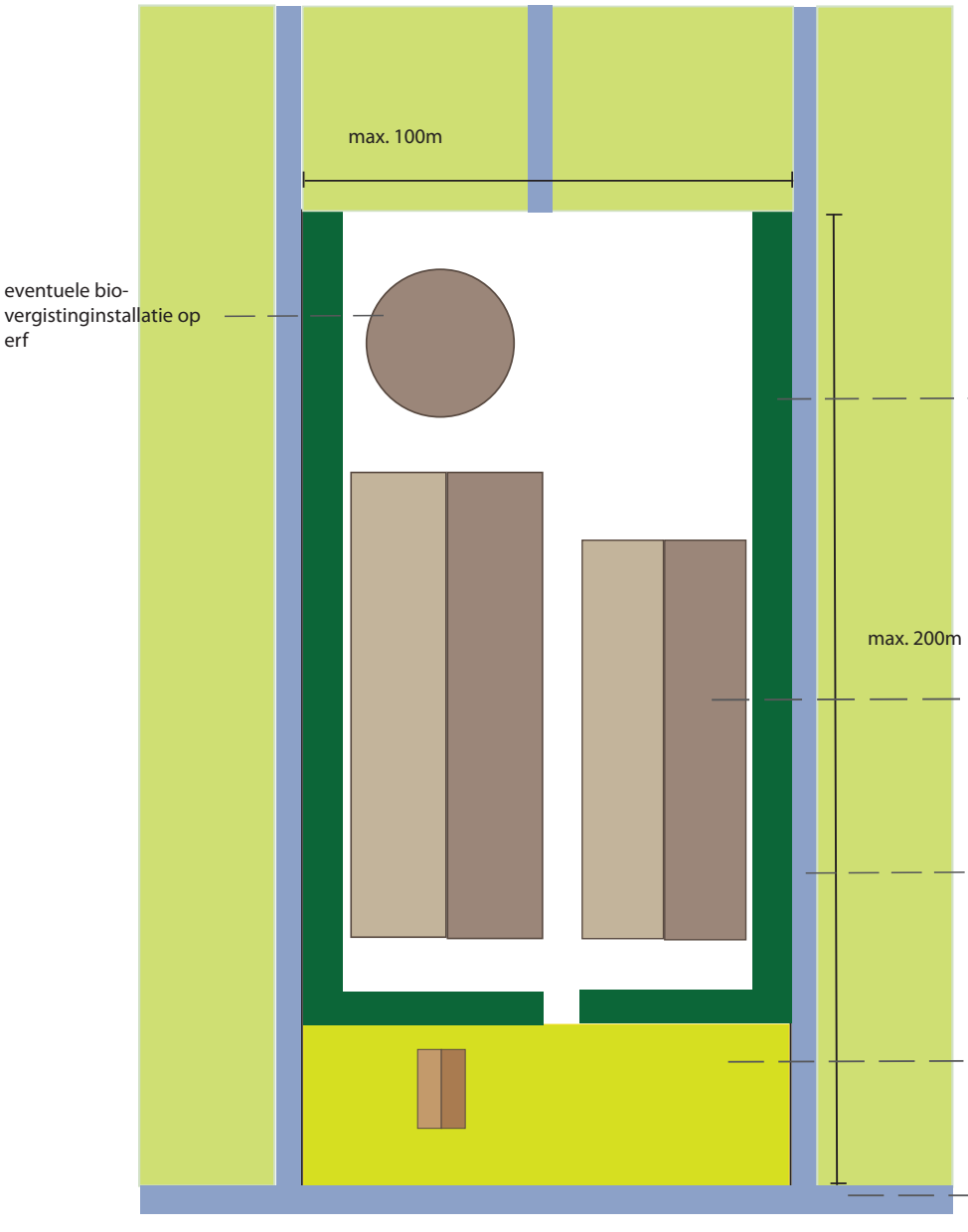
- Groene of blauwe diensten die een onderkomen nodig hebben, zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande bedrijfsgebouwen of overeenkomstig de regels die gelden voor het erfensemble.

Bij uitbreiding van agrarische bedrijven (ontwikkelingserven) gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Ideale verhouding tussen breedte en lengte van het erf 1:2.
- Erf-grootte maximaal 2 ha.
- Erf grenst aan weerszijden aan een sloot.
- Geen verlichte ligboxstallen; deze alleen toestaan als deze zodanig afgeschermd worden dat niet of nauwelijks uitstraling plaatsvindt naar het open gebied.
- Eventuele biovergistingsinstallaties op het erf plaatsen (binnen de erfbeplanting).
- Erfbeplantingen langs zijkanten achter het woonhuis minimaal 8 meter breed.
- Alle gebouwen één laag met kap.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen.
- Ruimte voor ruimte (niet op ontwikkelingserf).
- Schaalvergroting, intensivering, verbreding en biologische landbouw
- Agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied.



verhouding erf ca 1:2 (bxl)
totaal oppervlak erf maximaal 2 ha

PRINCIPE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING ONTWIKKELINGSERF EEMPOLDER

6.3 Birktstraat

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit
De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder aan de noordzijde en het coulisselandschap richting Korte Duinen aan de zuidzijde.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen
De Birkstraat krijgt een meer divers karakter. De agrarische bestemming is nog steeds primair maar door de ligging tussen het stedelijke gebied van Soest en Amersfoort vindt steeds meer verbreding plaats (groene diensten). Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud van de maat van de verkaveling (lengte-breedte verhouding kleiner of gelijk aan 1:7).
- Behoud van de openheid met een agrarisch karakter.
- Handhaven solitaire ligging boerderijen met doorzichten ertussen (minimaal 50 meter breed).
- Nokrichting evenwijdig aan slagenverkaveling.
- Sobere, gebiedseigen erfbeplanting waarbij de voorzijde duidelijk iets representatiever is en de zijkanten achter de woning meer landschappelijk. Dat betekent hagen en bloemperken aan de voorzijde en opgaande beplanting langs de zijkanten achter de woning. De achtergrens mag open blijven.
- Bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair, enz.
- Vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen.
- Behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf. Hoofdgebouw is (gebaseerd op) langgeveltype.
- Traditioneel kleurgebruik.
- Behoud van de karakteristieke eikenlanen langs de Birkstraat en haaks daarop.

Bij toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Alle bestaande voormalige, cultuurhistorisch niet-waardevolle, bedrijfsgebouwen met een ondergrens van 1000 m^2 slopen.
- Eén nieuwe woning van één laag met kap met een maximale inhoudsmaat van 600 m^3.
- Bijgebouwen één laag met kap, met de maximale oppervlaktemaat van 50 m^2.

Bij functieverandering gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Behouden van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.
- Oppervlakte overige bedrijfsgebouwen met minimaal 50% reduceren.
- Geen onevenredige toename van verkeer.

LEGENDA BIRKSTRAAT

2. VISUEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR


beschermen zichtlijnen, open houden ruimtes


bescherming karakteristieke lanen

3. FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR

natuur



beheer en ontwikkeling EHS (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011)



Groene contour (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011) rood voor groen mogelijk

recreatie


te ontwikkelen groene entree


verblijfsrecreatie


uitbreiding verblijfsrecreatie


verbinden schakel fietsroute

landbouw

zone landbouw, hoog productief; schaalvergroting, intensivering, verbreding, biologisch


ruimte voor schaalvergroting en/of intensivering

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw


verbreding mogelijk: groene diensten en/of recreatie, educatie, zorg



biologische landbouw



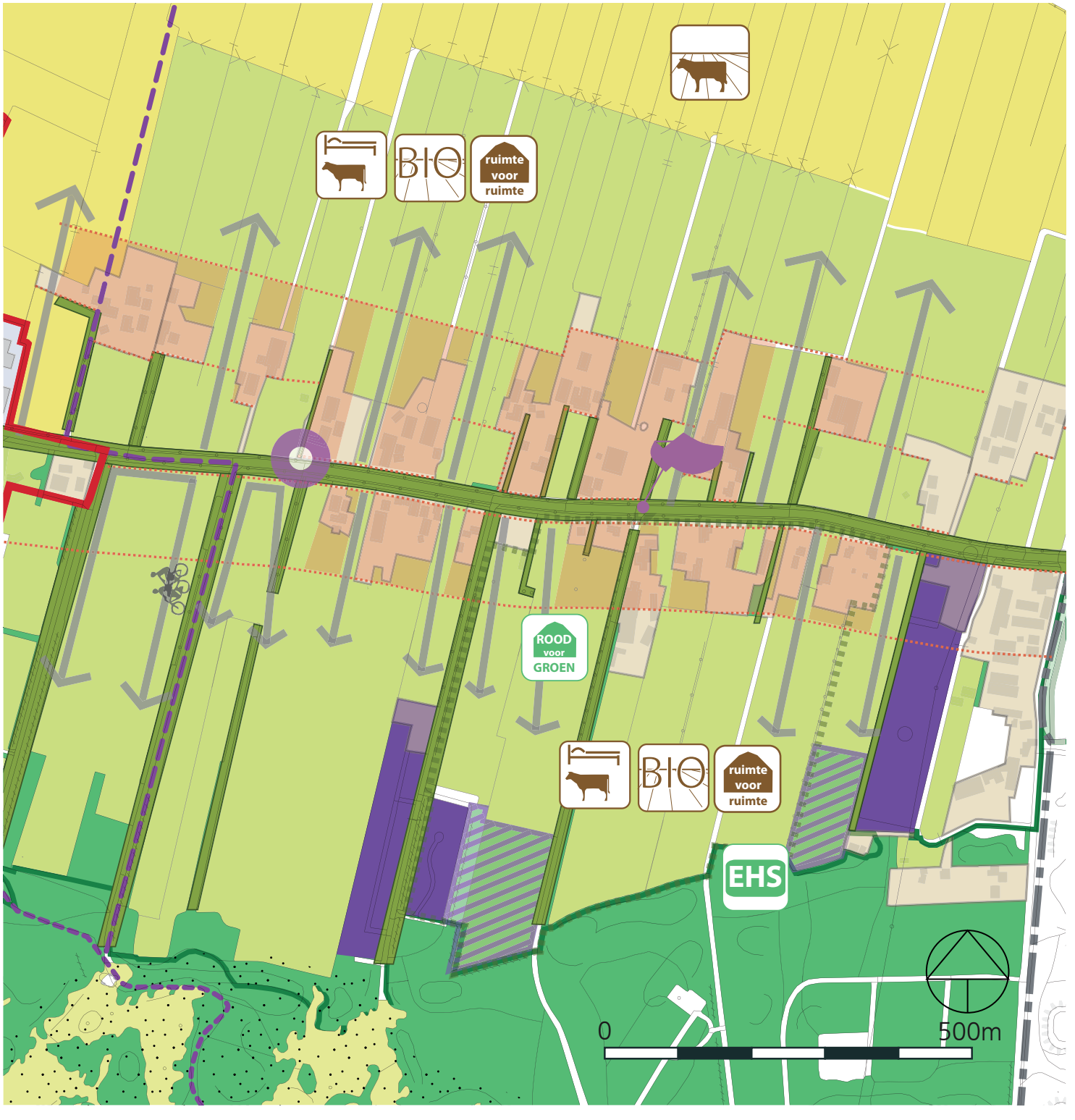
ruimte voor ruimte- regeling

wonen

rode contour (streekplan 2004)


zone maximale uitbreiding lint

rooilijn voor en achter, maximale uitbreiding lint


BIO
ruimte voor ruimte
ROOD voor GROEN
BIO
ruimte voor ruimte
EHS
0
500m

Bij verbreding gelden de volgende aanvullende aandachtspunten:

- Groene of blauwe diensten die een onderkomen nodig hebben zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande bedrijfsgebouwen of overeenkomstig de regels die gelden voor het erfensemble.

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen.
- Ruimte voor ruimte .
- Verbreding en biologische landbouw.
- Natuur deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels door agrarische natuur.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied
- Recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fiets- en wandelverbinding Duinen-Eempolder.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Birkstraat. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden

Bijgevoegde kaart toont de detailuitwerking van de visiekaart. Hierop zijn de functioneel en visueel ruimtelijke principes nauwkeuriger uitgewerkt.

6.4 Wieksloot

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

Het Wiekslootgebied kenmerkt zich door lintbebouwing, met voornamelijk woningen, met veel doorzichten naar het agrarische coulisselandschap tussen de Wieksloot en de dorpsrand. Het landschap is kleinschalig met veel lijnvormige beplantingen en bospercelen. Het opgaande groen langs de dorpsrand van Soest draagt in belangrijke mate bij aan de beeldkwaliteit (minder harde bebouwingsrand).

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Voor het Wiekslootgebied gelden de volgende aandachtspunten voor de gewenste beeldkwaliteit:

- Behoud van groen langs dorpsrand.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en bosgebieden.
- Behoud open zichtrelaties, zowel vanaf Wieksloterweg als vanaf de wegen haaks daarop.
- Hoofdgebouwen naar Wieksloterweg gericht, met de langste gevel in de richting van de verkaveling (indien toch een dwarshuis dan maximaal 10 meter breed).
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.

LEGENDA WIEKSLOOT

2. VISUEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR



beschermen zichtlijnen, open houden ruimtes



bescherming karakteristieke lanen

3. FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR

natuur



beheer en ontwikkeling EHS (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011)



Groene contour (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011) rood voor groen mogelijk

recreatie



fietsroutes bestaand



verbinden schakel fietsroute



wandelroute bestaand



ommetjes/verbinden schakel wandelroute

landbouw

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw



verbreding mogelijk: groene diensten en/of recreatie, educatie, zorg



biologische landbouw



ruimte voor ruimte- regeling

wonen

rode contour (streekplan 2004)



zone maximale uitbreiding lint

rooilijn voor en achter, maximale uitbreiding lint

Bij nieuwe bebouwing gelden aanvullend de volgende aandachtspunten:

- Schaal en maat conform bestaande bebouwing.
- Bebouwing in één laag met kap.
- Eigentijdse vormgeving toestaan.
- Samenhang tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.


EHS
ROOD
voor
GROEN
EHS
EHS
BIO
ruimte
voor
ruimte
EHS
0
500m

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Strokenverkaveling beschermen .
- Ruimte voor ruimte.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Natuur deels primaire functie binnen EHS, deels ontwikkelen middels rood voor groen, deels agrarische natuurontwikkeling.
- Recreatief medegebruik landelijk gebied en recreatieve dorpsrandfuncties.
- Fietsverbinding langs Praamgracht

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Wiekslooterweg. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

Bijgevoegde kaart toont de detailuitwerking van visiekaart. Hierop zijn de functioneel en visueel ruimtelijke principes nauwkeuriger uitgewerkt.

6.5 Jachthuislaan

Bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit

De drager van het Jachthuislaangebied is de beplante Jachthuislaan. Vanuit de laan zijn er doorzichten naar het noordelijk gelegen bosgebied van Paleis Soestdijk, en het agrarische gebied tussen Jachthuislaan en de (groene) dorpsrand van Soest.

Gewenste beeldkwaliteit ontwikkelingen

Het Jachthuislaangebied krijgt een meer divers karakter. Natuurontwikkeling (EHS) kan plaatsvinden tussen de Jachthuislaan en Praamgracht en groene dorpsrandfuncties ten zuiden van de Jachthuislaan. Aan de dorpsrand is, binnen de rode contour, een kleine inbreidinglocatie voorzien. Voor de gewenste beeldkwaliteit gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud laanbeplanting langs Jachthuislaan.
- Behoud groen langs dorpsrand. Erfbeplanting aan de achterzijde van bebouwing. Koninginnelaan moet behouden worden, en specifieke aandacht bij eventuele aanvragen van kapvergunningen.
- Behoud lijnvormige beplantingselementen en parken.
- Behoud open zichtrelaties vanaf Jachthuislaan .
- Behoud oorspronkelijke rechte loop Praamgracht (aandachtspunt bij natuurontwikkeling).
- Woningbouw moet passen bij aansluitende woonmilieus.
- Groene dooradering van woningbouw, behoud zichtlijnen vanaf openbare weg naar Jachthuislaan.

LEGENDA JACHTHUISLAAN

2. VISUEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR



beschermen zichtlijnen, open houden ruimtes



bescherming karakteristieke lanen

3. FUNCTIONEEL-RUIMTELIJKE STRUCTUUR

natuur



beheer en ontwikkeling EHS (Ontwerp Provinciale Structuurvisie Utrecht, juli 2011)

recreatie



ruimte voor groene dorpsrandfuncties (volkstuinen, sportvelden, maneges etc) met overwegend onbebouwd en groen karakter



verbinden schakel fietsroute

ommetjes/verbinden schakel wandelroute

landbouw

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw

zone landbouw met agrarische natuur, verbreding en biologische landbouw

wonen

rode contour (streekplan 2004)



uitbreiding wonen, aansluitend bij omringende bebouwing



zone maximale uitbreiding lint

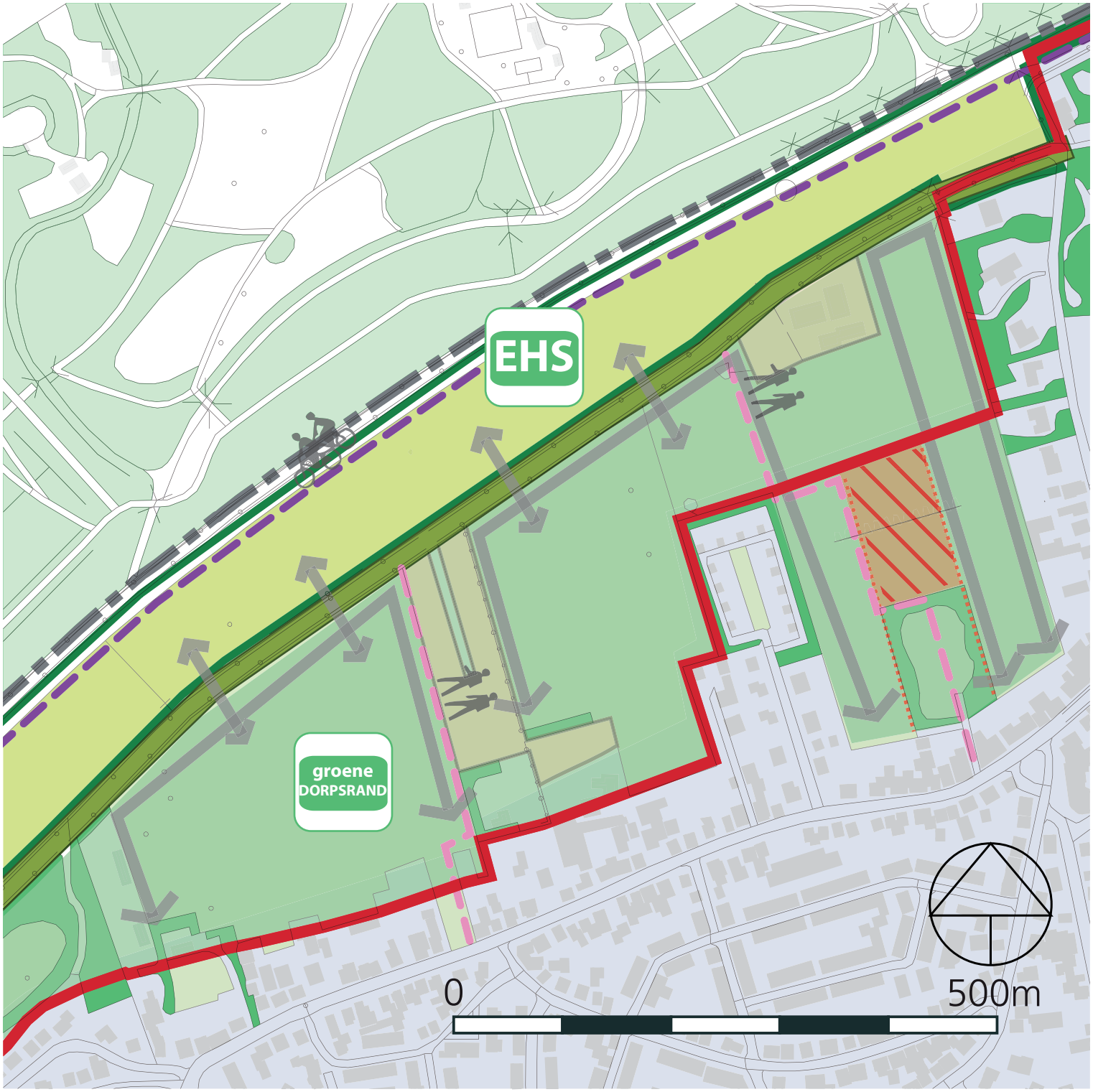


rooilijn voor en achter, maximale uitbreiding lint

Functioneel ruimtelijke aspecten

- Monumentale bebouwing beschermen.
- Binnen rode contour beperkte uitbreiding wonen, aansluitend bij omringende woonmilieu.
- Verbreding en biologische landbouw.
- Ten noordwesten van Jachthuislaan ontwikkelen natte natuur.
- Recreatief medegebruik, recreatieve dorpsrandfuncties.

Sommige ontwikkelingen hebben gevolgen voor de hoeveelheid verkeer op de Jachthuislaan. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.


EHS
groene
DORPSRAND
0
500m

HOOFDSTUK 7 FINANCIËLE PARAGRAAF

Om de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030 de komende jaren vorm te geven, heeft de gemeente een aantal middelen: planologisch reguleren, particulieren en bedrijven stimuleren, als overheid investeren.

Reguleren

Een aantal onderwerpen en thema's die in de visie genoemd worden kunnen worden gerealiseerd door de juridische en planologische kaders in het bestemmingsplan te verankeren. Hieraan zijn geen investeringskosten verbonden, maar de gemeente faciliteert particulieren en bedrijven wel om te ontwikkelen en bij te dragen aan het beheer en behoud van het gebied. Veel beeldkwaliteitsaspecten, zoals openheid en zichtlijnen worden daarmee zonder kosten voor de gemeente gewaarborgd. Het gaat daarbij onder andere om het reguleren van verbredingsactiviteiten, ontwikkelerven, natuurontwikkeling binnen de groene contour, uitbreiding van verblijfsrecreatie binnen de kaders van de visie, ontwikkelen van kleinschalige recreatie aan de Eem en het behoud van karakteristieke beplanting. Landschappelijke inpassing volgens de uitgangspunten van de visie is daarbij wel een 'must'. Uiteraard is het ook mogelijk om door middel van een kleine bijdrage, zoals het beschikbaarheid van erfbeplanting een ontwikkeling te stimuleren. Ten gevolge van de gebiedsvisie kan geen planschade ontstaan. Aspecten die in het bestemmingsplan worden vastgelegd, kunnen mogelijk wel planschade tot gevolg hebben.

Stimuleren

Voor de onderdelen van de visie waar de gemeente actiever op in wil zetten kan ze kiezen voor stimuleren door middel van een kleine financiële ondersteuning, subsidie of informatie en kennisuitwisseling. Denk daarbij aan het stimuleren van agrarisch natuur beheer, ruimte voor ruimte regeling, rood voor groen, de ontwikkeling van recreatieve poorten door particulieren en landgoederenontwikkeling.

Investeren

Met publiek geld (rijk, provincie, waterschap en gemeente) kunnen ook onderdelen uit de visie gerealiseerd worden. Dit kan door middel van cofinanciering, het gebied dan zelf ook mee aan de projecten, of als eigen investering komen. Vanuit de provincie en het rijk zijn middelen beschikbaar voor de realisatie van EHS en de maatregelen in verdrogingsgebieden. Vanuit de gemeente kan er geïnvesteerd worden in ommetjes, fietsverbindingen, cultuurhistorische samenhang en groene entrees en/of recreatieve poorten.



BIJLAGEN

Bewonersbijeenkomst
Resultaten ‘Bos en heide’

24 oktober 2011

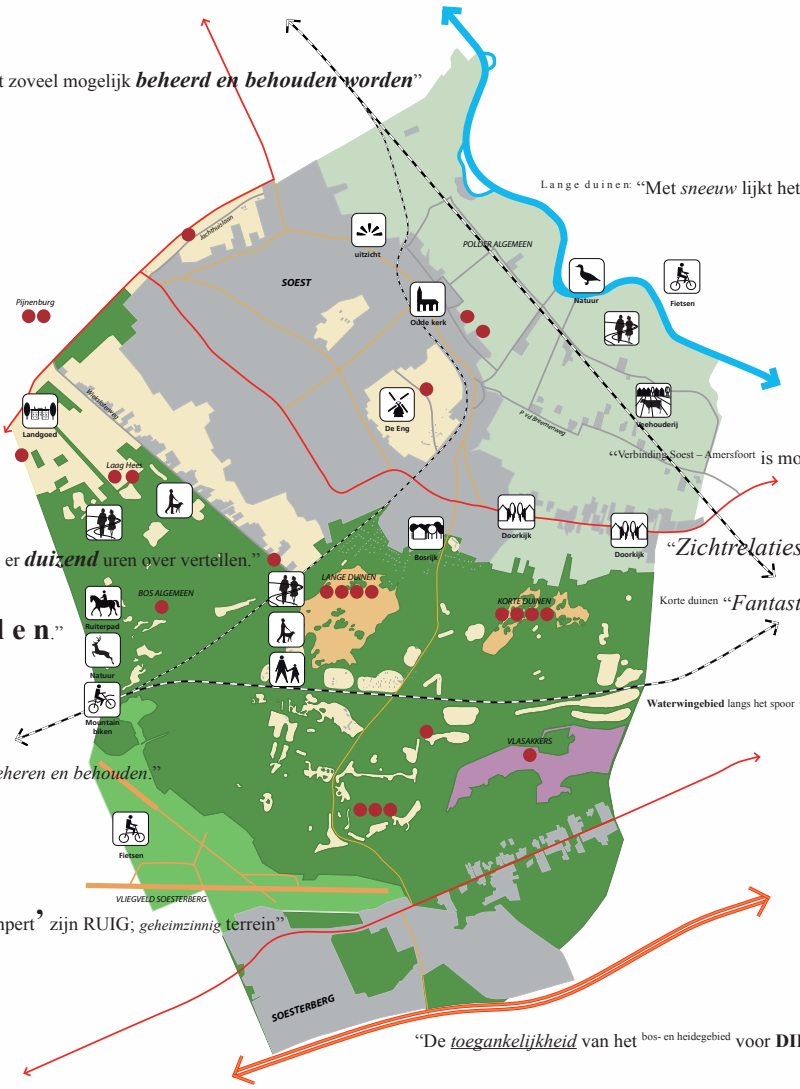
De kwaliteit van de Utrechtse Heuvelrug is het samenhangend geheel van bos- en heidegebied met stuifduinen. Het reliëf van de stuwwal zorgt voor een extra demensie. Het gebied is waardevol vanwege haar aardkundige, cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten. Natuur en recreatie spelen een belangrijke rol.

Een impressie van de reacties die tijdens de bewonersbijeenkomst werden gegeven op de volgende vragen:

“Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?” & **“Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?”**

“Het **BOS-EN HEIDEGEBIED** moet zoveel mogelijk ***beheerd en behouden worden***”

Lange duinen: “Met *sneeuw* lijkt het wel een **wintersportgebied**.”



“Verbinding Soest – Amersfoort is mooi, maar Soest moet een dorp blijven.”

Laag Hees: “Minuscule mooie plekjes, ik kan er ***duizend*** uren over vertellen.”

“*Zichtrelaties* behouden en waar nodig ***herstellen***.”

“Je kunt er nog **v e r d w a l e n**.”

Korte duinen “*Fantastisch* mooi, **’s nachts** over de duinen.”

Waterwingebied langs het spoor “Talloze bijzondere *planten*.”

“Het **bos-en heidegebied** *beheren en behouden*.”

“***Eikenstrubbenbossen*** boven op de ‘Stompert’ zijn RUIG; *geheimzinnig* terrein”

“De *toegankelijkheid* van het bos- en heidegebied voor **DIEREN** en **MENSEN** is belangrijk.”








Bewonersbijeenkomst
Resultaten 'Agrarisch gebied'

31 oktober 2011

In het agrarische gebied wordt onderscheid gemaakt tussen agrariërs die kiezen voor grondgebonden landbouw (de 'verdiepers') en agrariërs die kiezen voor verbreding (de 'verbreders'). Van belang is het openhouden van het waardevolle landschap, het handhaven van het agrarische gebruik en kaders scheppen voor nieuwe wenselijke functies in een (recreatief) netwerk.

Een impressie van de reacties die tijdens de bewonersbijeenkomst werden gegeven op de volgende vragen:

"Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?" & **"Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?"**

"***Behouden*** van het gebied staat **H A A K S** op het *economisch rendabel* houden van het gebied."

"*KNELPUNT* van wandelaars in agrarisch gebied is **L OS L O P E N D E H O N D E N**."

Eempolder "Het *buitengebied* is m'n ***boterham***."

"Rode contour ***HANDHAVEN***"



"Zone tussen Lange Buiksweg en spoor openhouden met RECREATIEVE FUNCTIES."

Wieksloterweg "de koeien, ik ben gek op die ***zwart-witte*** beesten"

"De ***Eng***!"

"***Behoud*** van de '*eenheid en samenhang*' in het buitengebied"

"V E R B R E D I N G van agrarische bedrijven *mogelijk* maken, maar niet *forceren*."

"**N I E U W E F U N C T I E S** moeten opgenomen worden binnen ***bestaande bebouwing*** i.p.v. ***nieuwbouw***."







Bewonersbijeenkomst
Resultaten ‘Dorpsranden’

7 november 2011

De dorpsranden worden gekarakteriseerd door de halfopen opbouw en ruimtelijke druk op het gebied. Kenmerkend is de afwisseling op korte afstand van halfopen landschappen, die van oorsprong een andere landschappelijke opbouw kennen, zoals de karakteristieke coulissen van houtwallen en singels van de Birkt en de Praamgracht.

Een impressie van de reacties die tijdens de bewonersbijeenkomst werden gegeven op de volgende vragen:

“Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?” & “Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?”

“EHS bij Pijnenburg en langs de Praamgracht versterken zodat N A T U U R zich kan ***ontwikkelen***.”

“Het V I S I T E K A A R T J E van Soest is de Jachthuislaan.”

“Laat Soest *niet* groeien.”

“In 2030 meer *diversiteit* in **FLORA EN FAUNA**.”

“Een ***BOER*** is NODIG in het buitengebied”

“Er moet veel V R I J H E I D zijn om te ***ondernemen***”



“G E E F de ***boeren*** wat ze nodig hebben om te BLIJVEN BESTAAN.”

“‘*Recreatie en toerisme*’ moeten passen bij het l a n d s c h a p”

“Een ***jaagpad*** over de dijk.”

“***Landgoederenontwikkeling*** om het gebied te **ontsluiten**”

“BINNENSTEDELIJKE UITBREIDING om juist de overgang stad-land **ZEER STERK** te maken.”








Passantenonderzoek
Resultaten Soest & Soesterberg

6 oktober 2011

De Gemeente Soest is bezig met het opstellen van een visie voor het landelijk gebied 2030 en wil daarin graag de mening van bewoners meenemen. Er is een enquête gehouden op drie locaties in Soest en Soesterberg waarbij er twee vragen gesteld werden.

Een impressie van de reacties die tijdens het passantenonderzoek werden gegeven op de volgende vragen:

"Wat is uw favoriete plek in het landelijk gebied van Soest?" & "Hoe moet het buitengebied van Soest er in 2030 uit zien?"













Gemeente Soest

ARCADIS
Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen