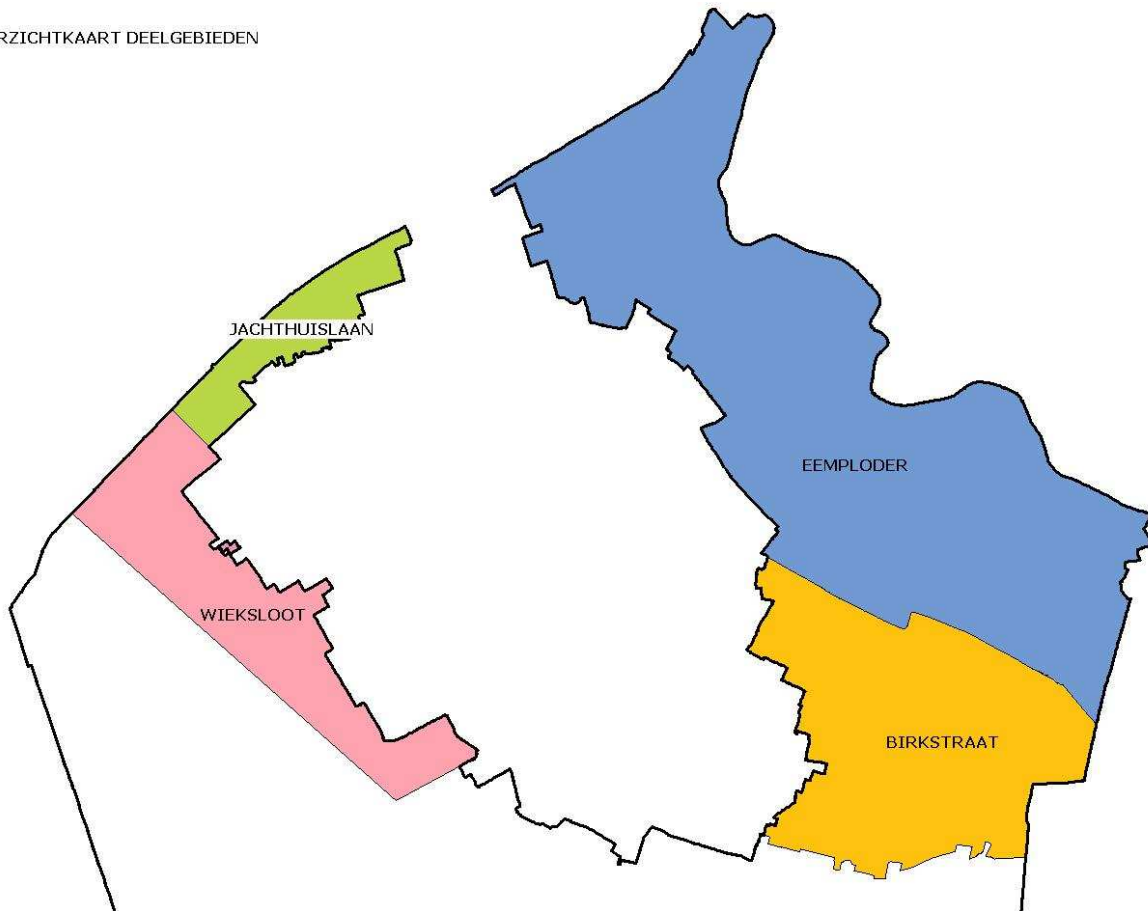


## Toetsingskader per deelgebied (zie overzichtkaart)

OVERZICHTKAART DEELGEBIEDEN



## 1. Birkstraat

### *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. 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.

### *Functioneel ruimtelijke aspecten*

- Strokenverkaveling, karakteristieke eikenlanen en monumentale bebouwing beschermen.
- Ruimte voor ruimte .
- Verbreding.
- 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.

## 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 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.
- Lichtvervuiling beperken om de lichtuitstraling naar het open gebied zo klein mogelijk te houden.
- 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.

### 3. 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.

#### *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.

## 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.

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.

### *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 Wieksloterweg. Als ontwikkelingen toegestaan worden moet daarmee rekening gehouden worden.

