

Landschappelijke onderbouwing Veenzoom 2, Soest

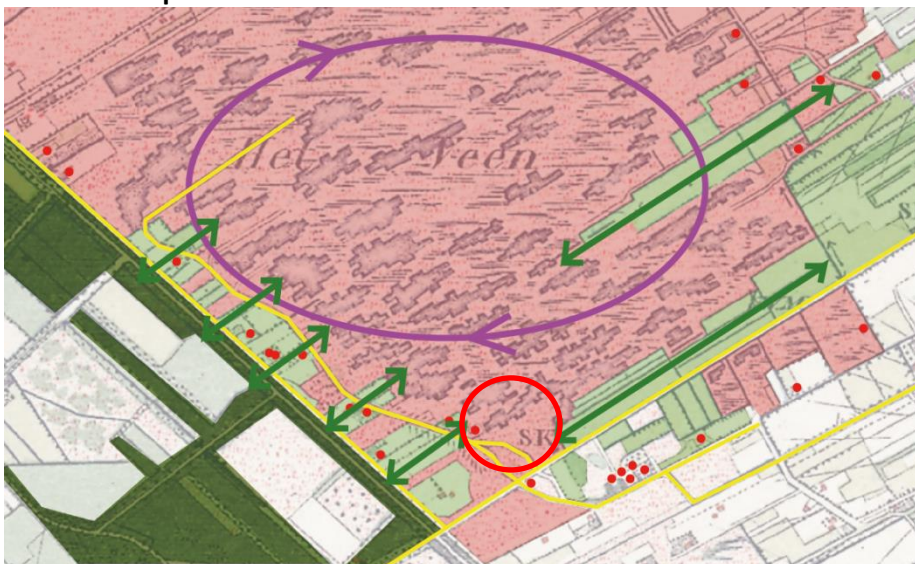
De provincie Utrecht schenkt specifieke aandacht aan de zogeheten kernrandzones. Deze zones zijn de randen van steden en dorpen en vormen de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Omdat veelal beleid ontbreekt ogen de zones vaak rommelig door de mix aan functies. Gedacht kan worden aan agrarische bedrijven, wonen en volkstuinen. De provincie vindt de volgende thema's belangrijk als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit:

- Bestaande kwaliteiten behouden en versterken;
- Samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen;
- Diversiteit vergroten;
- Robuustheid vergroten;
- Beleefbaar en toegankelijk maken.

Verder maakt de provincie onderscheid in toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Het plan dient onder andere logisch bestemd te zijn met een flexibele inrichting en aan te sluiten qua inrichting bij de identiteit van zowel de kern als landschap. Bij plannen verandert het karakter van het gebied qua beleving en gebruik. Het gaat om de vraag of initiatieven passend zijn naar de toekomst toe. Een goede inpassing voldoet vervolgens aan de ontwikkeling van kwaliteitsmaatregelen en heeft betrekking op de stedelijke functie.

De provincie heeft een kwaliteitsgids opgesteld. Het plangebied aan de Veenzoom 2 in Soest valt onder de gebiedskatern de Utrechtse Heuvelrug. Van de 5 deelgebieden valt het plangebied onder de laagten. Kenmerken van het gebied zijn verveend gebied en weidegronden. Voor ontwikkelingen als in het plangebied worden geen specifieke ontwikkelrichtingen benoemd, anders dan hierboven genoemd.

Het landschap



Gebied omstreeks 1900

Het plangebied kenmerkt zich rond 1900 als een veengebied aan de voet van de Utrechtse heuvelrug met aan de andere zijde de Soester eng. Zichtbaar zijn de eerste tekenen van ontginning van het gebied. In het zuidwestelijke deel (drogere deel) vindt de eerste bewoning plaats, naast dat enkele percelen in gebruik worden genomen als cultuurgrond.



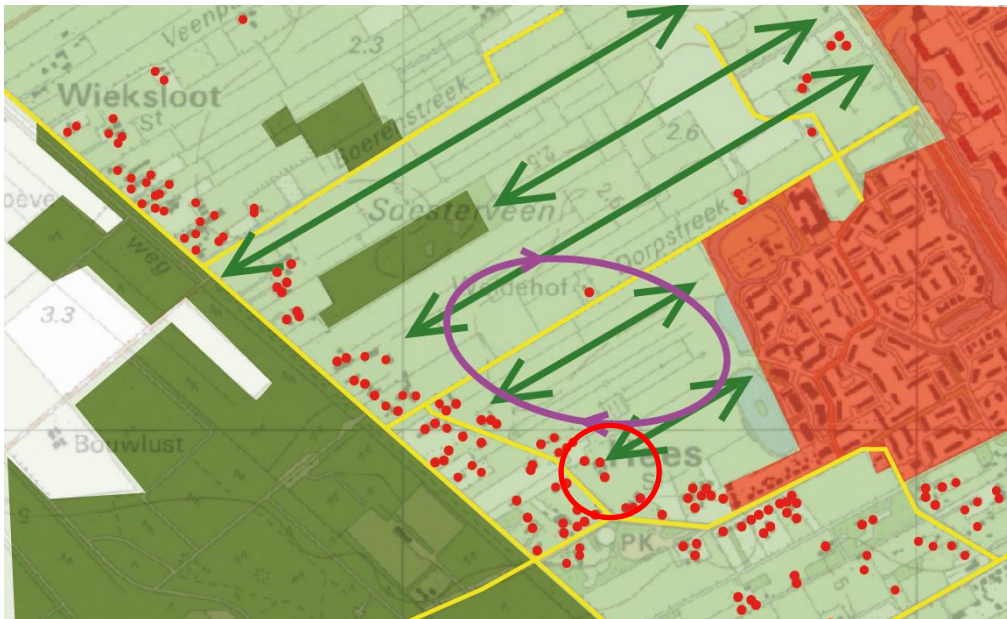
Gebied omstreeks 1940

In de jaren die volgen tot en met 1940 wordt het hele gebied ontgonnen en in stroken verkaveld. Er ontstaat een typerend, open landschap met een veelvoud aan slootjes en enkele wegen die het gebied ontsluiten. Goed is ook de toename van de bebouwing in het gebied te zien, met name aan de westelijke zijde, aan de voet van de heuvelrug.



Gebied omstreeks 1975

Tot 1975 is het gebied relatief rustig. De bebouwing neemt weliswaar toe, maar de herkenning van het landschap blijft krachtig. Vanuit de noordoostelijke hoek ontstaat de bedreiging voor het typerende landschap: de uitbreiding van Soest.



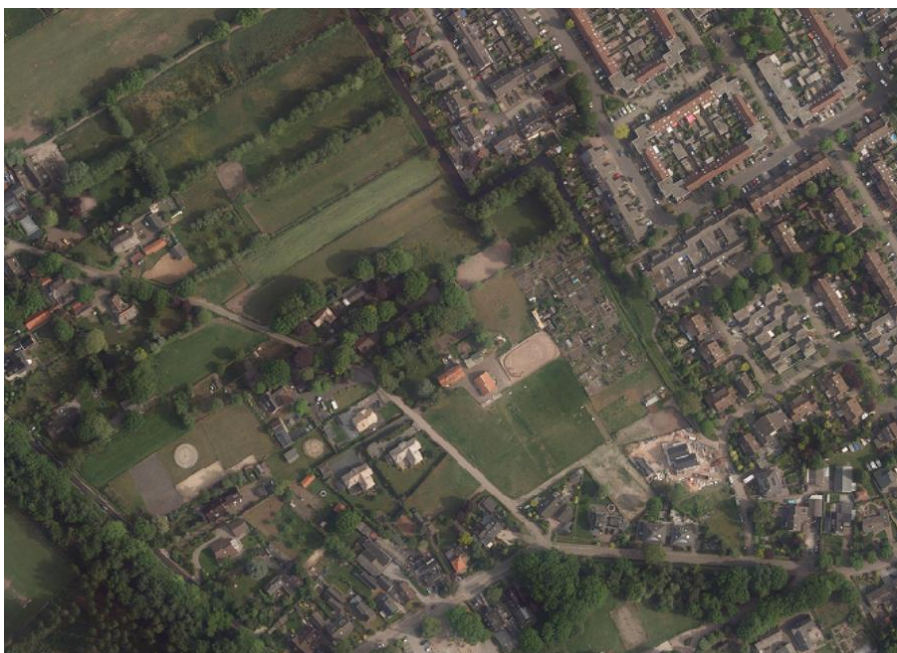
Gebied omstreeks 1985

In de 10 jaar na 1975 is er opnieuw sprake van een forse uitbreiding van Soest. De topografische kaart van 1985 laat dit goed zien. Er is een lichte toename van bebouwing in het agrarisch gebied, maar vooral de uitbreiding van Soest zet het typerende landschap van het veenlandschap onder druk. Het langgerekte karakter wordt behoorlijk ingeperkt, maar is nog wel goed herkenbaar.



Gebied omstreeks 1995

Het laatste kaartbeeld van 1995 tot heden laat opnieuw een forse uitbreiding van Soest zien. Dat heeft gevolgen voor de kenmerken van het gebied. De langgerekte structuur is meer noordelijk nog goed herkenbaar (zie paarse markering), maar Soest is inmiddels de Veenzoom zodanig genaderd dat de oorspronkelijke, langgerekte kavelstructuur ter plaatse onherkenbaar is geworden.



Luchtfoto plangebied

Meer ingezoomd op het plangebied is te zien dat direct ten noorden van het plangebied de oorspronkelijk langgerekte en smalle structuur aanwezig is. Ter plaatse van het plangebied aan de Veenzoom 2 is deze structuur vervaagd en niet meer duidelijk zichtbaar in het landschap.



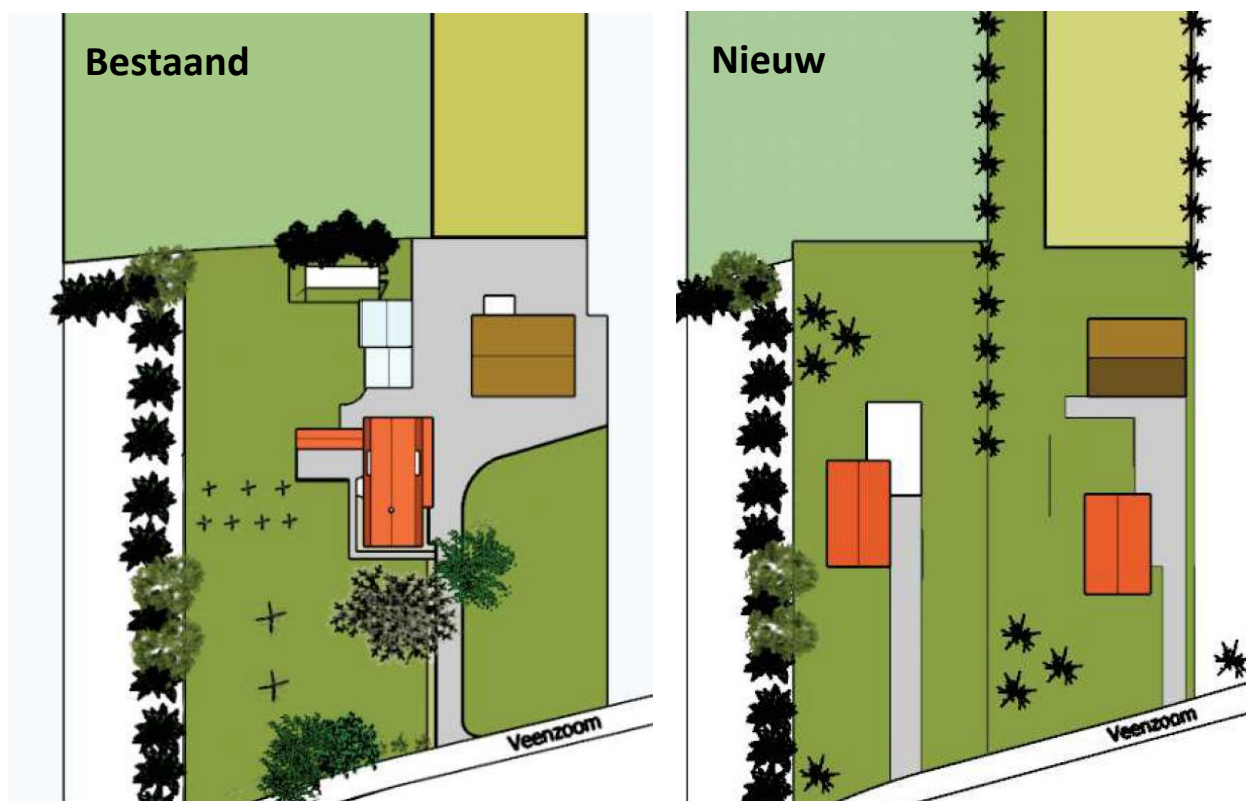
Nieuwe situatie plangebied

Om de oorspronkelijke kavelstructuur van onderhavig kavel te herstellen wordt het erf opgedeeld in twee smalle langgerekte kavels bestaande uit twee vrijstaande woningen die met de kopse zijde op de Veenzoom zijn gericht. Dit past beter binnen de ruimtelijke opzet van de Veenzoom dan een 2/1 kapwoning. Op de navolgende afbeeldingen is goed zichtbaar dat de oorspronkelijke kavelstructuur in de bestaande situatie op het erf geheel verdwenen is. Het huidige erf is breed van opzet waarbij de bijgebouwen grotendeels naast het hoofdgebouw gepositioneerd zijn.

De aanwezige beplanting geeft het erf vanaf de openbare weg een rommelige aanblik (zie ook volgende pagina). Door de aanwezige bebouwing en beplanting is er vanaf de Veenzoom geen heldere zichtlijn aanwezig die kenmerkend is voor het oorspronkelijke landschapstype.

Om de langgerekte kavelstructuur te benadrukken, en geen breed bebouwingsfront vanaf de Veenzoom te creëren, worden de bijgebouwen achter de woningen gerealiseerd. Hiermee ontstaat vanaf de Veenzoom een zichtlijn naar het achterliggende gebied. Om dit te waarborgen wordt in een strook tussen de bouwvlakken, tot het einde van het perceel, een aanduiding opgenomen waarbinnen geen bijgebouwen gerealiseerd mogen worden (zie verbeelding). In de regels wordt expliciet opgenomen dat deze zone niet als erf wordt aangemerkt zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Op die manier zijn ook vergunningsvrije bijgebouwen binnen dit gebied uitgesloten.

De nieuwe kavelrichting sluit aan bij de herkenbare kavelrichting van de meer noordelijk gelegen percelen. De herkenbaarheid van de nieuwe (lees: oorspronkelijke) kavelstructuur wordt hersteld en versterkt door het aanbrengen van groenelementen tussen de percelen. De nieuwe kavelstructuur wordt daarmee weer herkenbaar en past bij de cultuurhistorische landschappelijk waarden van het gebied.



Situatieschets erf bestaande en nieuwe situatie

Bestaand



Vogelvlucht

Nieuw



Bestaand



Vooraanzicht vanaf de Veenzoom

Nieuw





Nieuwe kavels binnen het slagenlandschap