



Bureau Schildwacht

Landschappelijke inpassing
nieuwbouw
Birkstraat 142b-144 te Soest



© Bureau Schildwacht, Gouderak, 2022

Alle in deze publicatie gebruikte informatie, foto's, afbeeldingen en tekeningen blijven eigendom van opdrachtgever en Bureau Schildwacht. Het gebruik van de publicatie door middel van citaten, druk, of fotokopieën mag alleen na schriftelijke toestemming van bureau Schildwacht en de opdrachtgever.

Opdrachtgever	: fam. Strumpel
Tekst	: M. Schildwacht
Foto's	: fam. Strumpel en RHOadvies
Tekeningen	: Bureau Schildwacht
Datum	: augustus 2022
Projectnummer	: 2137



Bureau Schildwacht

Bureau Schildwacht
Beukendaal 3
2831 VA Gouderak
06 – 22978424

info@bureau-schildwacht.nl
www.bureau-schildwacht.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Werkwijze	3
Ligging percelen Birkstraat 142b-144	3
Bestemmingsplan	5
Huidige indeling plangebied	6
Bodem	7
Waterhuishouding	8
Huidige Ecologische waarde	8
Huidige Cultuurhistorische waarde	8
Huidige Landschappelijke waarde	8
Landschap en beleid	9
Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144	10
Verbetering landschappelijke kwaliteit	10
Bijlage 1: foto's	12
Bijlage 2: tekeningen	14

Inleiding

De familie Strumpel is eigenaar van de percelen aan de Birkstraat 142b-144 te Soest, en zijn voornemens dit terrein te saneren, her in te richten en aldaar de woning te renoveren of te herbouwen.

In september 2021 hebben de heer en mevrouw Strumpel aan Bureau Schildwacht gevraagd om een landschappelijke inpassing op te stellen om tegemoet te komen aan de ruimtelijke onderbouwing. De doelstelling van de landschappelijke inpassing is om de huidige agrarische percelen via een herinrichting en aangepast beheer om te zetten tot percelen met verhoogde landschappelijke waarden. De landschappelijke inpassing is opgesteld vanuit de landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarde van de percelen en de omgeving.

Werkwijze

In september 2021 heeft Bureau Schildwacht een telefonisch overleg gehad met de heer N. Strumpel om te praten over de voorgeschiedenis en mogelijkheden voor een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Vervolgens is er een telefonisch overleg geweest tussen Bureau Schildwacht en de heer M. Kegler van RHO adviseurs over de randvoorwaarden en de toekomstige ontwikkeling van het terrein. Vervolgens zijn de resultaten van het gesprek door Bureau Schildwacht uitgewerkt en opgetekend in het onderliggende rapport.

De rapportage is in concept besproken met de opdrachtgevers en RHO adviseurs en vervolgens aangepast en opgeleverd. Na het verkrijgen van feedback van de gemeente Soest en overleg met de heer Tupker, mevrouw Moors en mevrouw van der Hulst van de gemeente Soest, zijn de tekeningen en bijbehorende het rapportage in augustus 2022 aangepast en opnieuw opgeleverd.

Ligging percelen Birkstraat 142b-144

Aan de oostzijde van Soest ligt tussen de Soesterbergsestraat en de gemeente Amersfoort de N221 oftewel de Birkstraat. Vanaf de bebouwde kom van Soest, loopt de Birkstraat met een lengte van 2,2 km door een bebouwingslint in een halfopen landelijk gebied. Haaks op de Birkstraat lopen diverse zijwegen naar het zuiden tussen weilanden en houtsingels richting de bossen en de Soesterduinen.

Het plangebied is gelegen aan de Birkstraat 142b-144 maar heeft de ingang langs de Zandlaan (zie kaart 1). Het plangebied heeft een oppervlakte van $\pm 8.575 \text{ m}^2$, kadastraal bekend Gemeente Soest, perceelnummers SOE00-C-2509, SOE00-C-4400 en SOE00-C-4405. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een camping/ recreatiepark Duynpark Soest. Aan de oostzijde ligt de Zandlaan met daar aansluitend een houtsingel en daarachter een grasveld dat gebruikt wordt als parkeerplaats en sportvelden. Aan de noordzijde is een agrarisch bedrijf met kippen gevestigd. Aan de zuidzijde staat een woonhuis en is een manege met enkele dierenweiden gevestigd.



Kaart 1: in het rode kader de ligging het plangebied aan de Birkstraat 142b-144 te Soest.

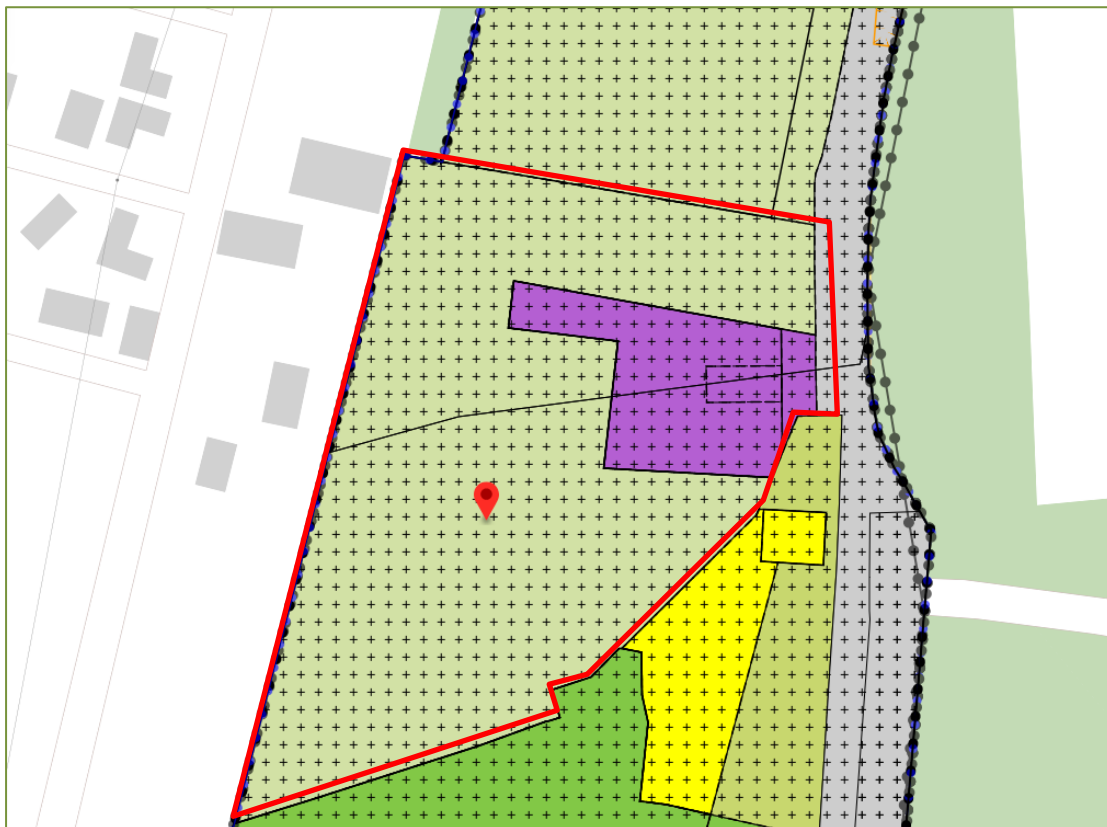


Kaart 2: in het rode kader de ligging het plangebied rond de Birkstraat 142b-144/ Zandlaan te Soest.

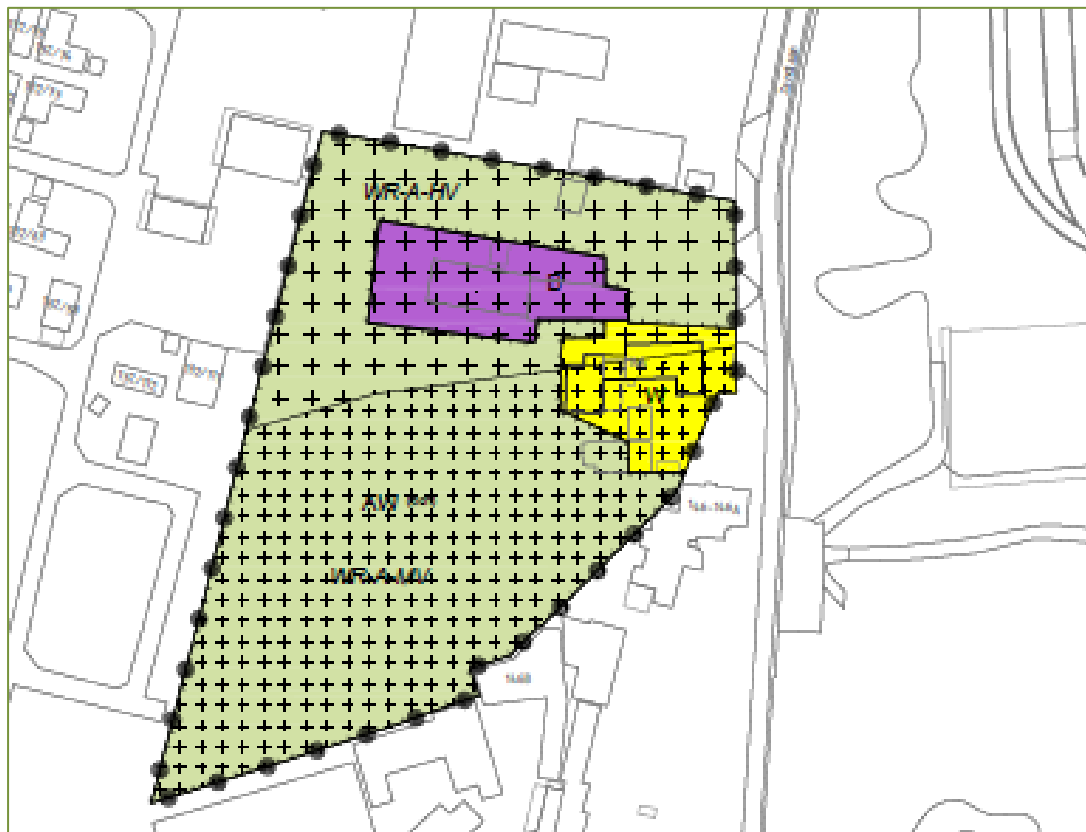
Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Soest”, onherroepelijk vastgesteld d.d. 03-06-2015. Op de percelen binnen het plangebied zitten verschillende bestemmingen. Het merendeel van het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch met Waarden. Ook heeft een deel van het plangebied, vooral rond de bedrijfswoning, de enkel bestemming bedrijf.

Er zitten nog twee dubbelbestemmingen archeologie op het plangebied. Een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Middelhoge verwachtingen voor het zuidelijke deel en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Hoge verwachtingen voor het noordelijke deel. Voor beide delen is een functieaanduiding bonteelt toegewezen.



Kaart 3; Uitsnede afbeelding van het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied Soest (03-06-2015). In het rode kader het plangebied. Paars is bedrijf, met functieaanduiding bedrijfswoning. De + is dubbelbestemming Waarden- archeologie-middelhoge en hoge verwachting.



Kaart 4: een afbeelding uit het rapport van RHO met het voorstel voor het nieuwe bestemmingsplan.

Huidige indeling plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in te delen in twee stukken. Op het noordelijke deel was voorheen een bloemenhandel gevestigd (Tuin-markt de Kweker). Dit noordelijke perceel is volledig bestraat met klinkers en stond in het verkoopseizoen vol met stellingen en verrijdbare trollies met verkoopwaar. Op dit deel van het plangebied staan enkele boomgroepen, hoofdzakelijk abelen, populieren en coniferen. Aan de noordzijde van het perceel staat een wisselende beplanting met diverse bomen. Deze gaat over in een haag van hulst en diverse coniferen die eindigt in een houtsingel aan de westzijde van het perceel. Aan de rand van deze houtsingel staan twee beeldbepalende grove dennen. Aan de oostzijde van het perceel langs de Zandlaan staat een hekwerk van gaas, deels begroeid met klimop. Tussen het hek en de Zandlaan is een smalle strook met steenslag die gebruikt werd als parkeerplaats voor klanten.

Tussen het bedrijfsgedeelte en de woning aan de Birkstraat 142b-144 staat een haag van beuk en een lange schuur. Vanaf de schuur tot aan de perceelscheiding aan de westzijde, staat een haag met hoge coniferen.

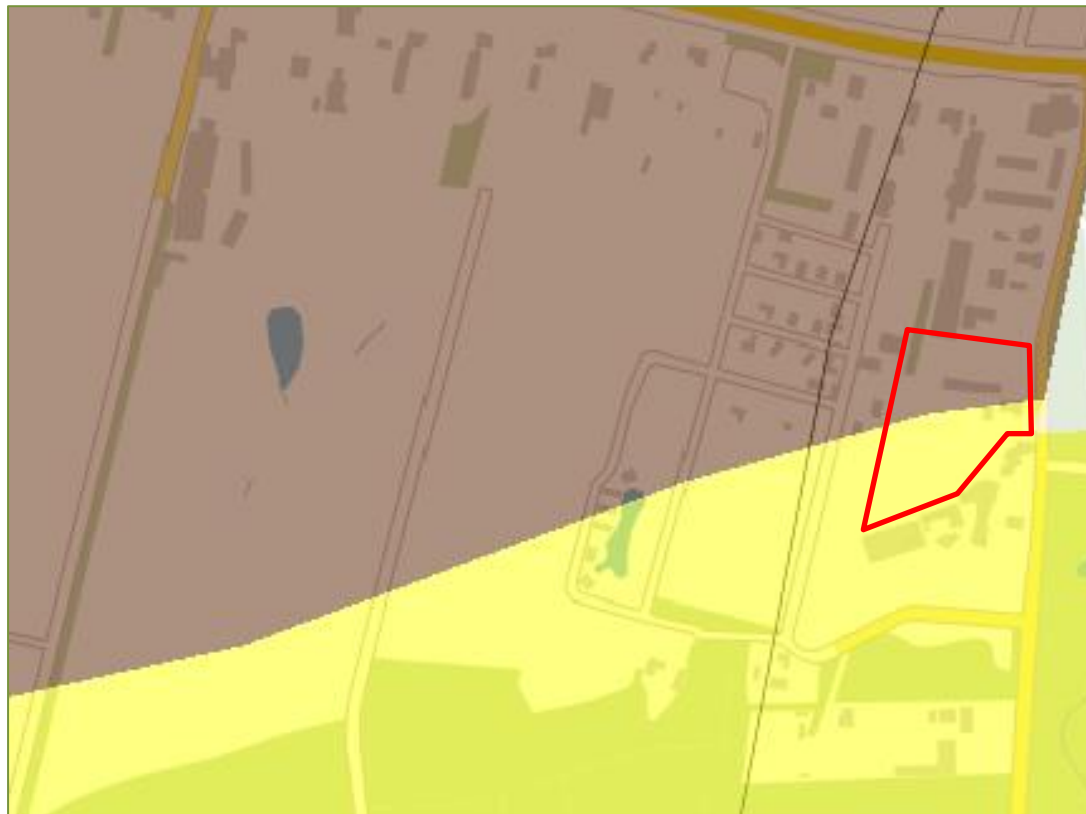
Op het zuidelijke perceel, de Birkstraat 142b-144, is de bedrijfswoning met bijgebouwen gelegen. Voor de woning staat een smeedijzer hek en is de ruimte tot aan de Zandlaan bestraat met klinkers. De achterzijde van het perceel was in gebruik voor buitenopslag van hout en stenen. De ondergrond bestond grotendeels uit (half)verharding. Op de scheiding tussen de twee kavels staat een lange schuur. De schuur is vanaf het zuidelijke perceel toegankelijk. T.z.t als de schuur gerenoveerd moet gaan worden, wil men de toegang van de schuur gaan verleggen vanaf het noordelijke perceel.

Op de perceelscheiding aan de westzijde (langs de camping/ recreatiepark) en aan de oostzijde is een groene beplanting aanwezig in de vorm van laurierstruiken en coniferen. Aan de zuidzijde staat een beukenhaag. Op het middenterrein staan nog enkele groepen

met laurierstruiken. Rondom de bedrijfswoning staan diverse hogere bomen en boomgroepen met gewone es en esdoorn.

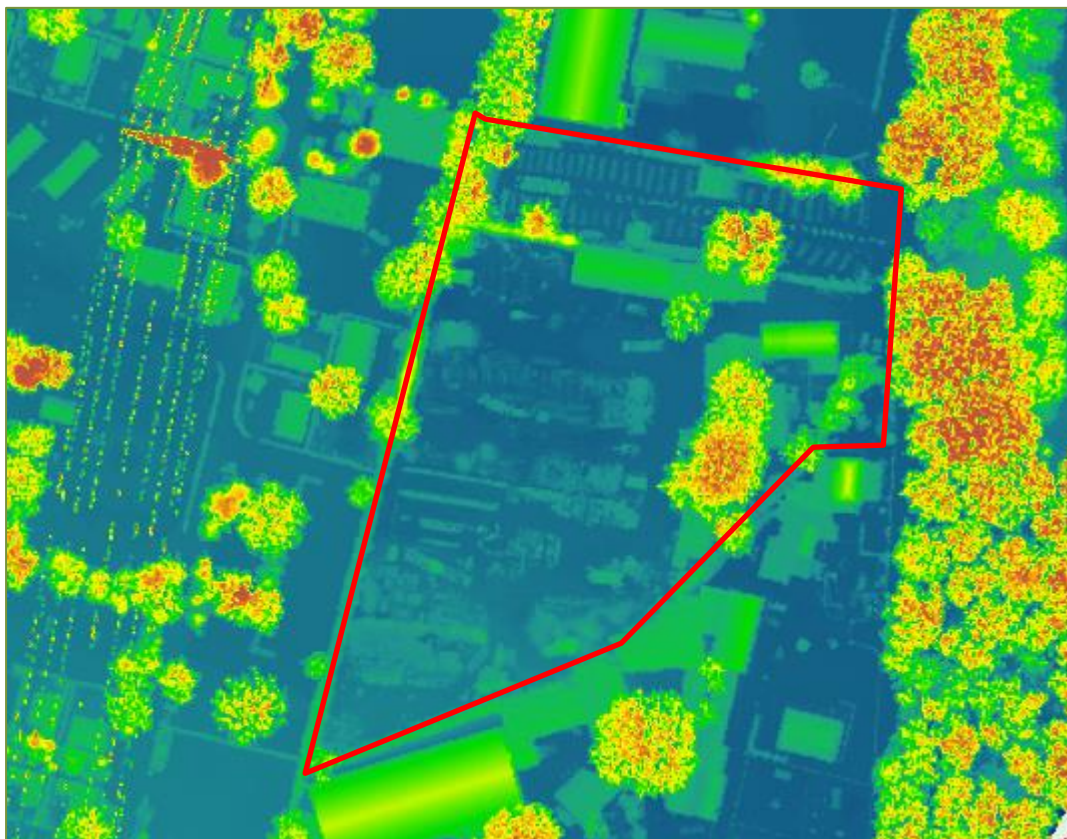
Bodem

De bodem van het plangebied (zie kaart 4) bestaat twee grondsoorten. Het noordelijke deel bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Het zuidelijke deel bestaat uit Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zd21).



Kaart 5: een uitsnede van de bodemkaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Bruin zijn Hoge zwarte enkeerdgronden en geel zijn Duinvaaggronden (www.broloket.nl 20-9-2021).

Het maaiveld loopt over een lengte van 130 meter geleidelijk op vanaf de noordzijde van het perceel van +5,55 m boven NAP tot +6,30 boven NAP aan de zuidzijde van het perceel (zie ook kaart 5). De omliggende percelen van de burenen verschillen niet al te veel in hoogte ten opzichte van het plangebied.



Kaart 6: een uitsnede van de algemene hoogtekaart van Nederland. In het rode kader het plangebied. Blauwe kleur is het maaiveld die varieert van +5.55m in het noorden tot + 6,30m NAP in het zuidelijke deel van het plangebied.

Waterhuishouding

Rond het plangebied liggen nauwelijks sloten of greppels. Langs de Birkstraat (N221) liggen aan weerszijde van de weg droge sloten of greppels. Binnen het nabijgelegen bos Birkhove, gelegen in de gemeente Amersfoort, ligt een grote bosvijver met daar aansluitend een kronkelige sloot met aansluitend twee kleinere waterpoelen aan de noordzijde. Ook aan de westzijde van de camping/ recreatieterrein is onlangs een waterpartij gegraven. De doelstelling is om regenwater binnen het plangebied en de directe omgeving via de grond te laten wegzakken.

Huidige Ecologische waarde

De percelen hebben momenteel nauwelijks ecologische waarde. In de houtsingels, bomen en hagen zullen enkele soorten broedvogels tot broeden komen. Mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van het terrein als migratieplaats of foerageerplaats.

Huidige Cultuurhistorische waarde

De cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving zijn door de grote recreatieve ontwikkeling verloren gegaan. De Zandlaan heeft nog een redelijke cultuurhistorische waarden en was vroeger samen met de Oud-Leusdensweg een belangrijke verbindingsweg tussen de Birkstraat en de Monnikenboschweg.

Huidige Landschappelijke waarde

De huidige landschappelijke waarden van de Birkstraat liggen in het kleinschalige coulissen landschap en de strokenverkaveling. De landschappelijke elementen die het landschap

kleinschalig maken en kenmerkend rond de Birkstraat, zijn vooral houtsingels, knotbomenrijen, elzensingels, erfbeplanting en de overgang naar het boslandschap met de Soesterduinen. Belangrijk vanaf de N221 zijn de zichtlijnen vanaf de openbare weg en de daarmee samenhangende beleving van het achterliggende agrarische landschap. Als men vanaf de Birkstraat de Zandlaan inrijdt, dan valt vooral de verdichting van de bebouwing aan de westzijde op. De bebouwing staat niet langs een rooilijn, verspringt continu en is in een soort willekeur gebouwd. De beplanting op het erf spelen een belangrijke rol bij de landschappelijke kwaliteit. Aan de voorzijde van het erf is de beplanting representatief en bestaat meestal uit een kniphaag van beuk en in een enkel geval liguster, een gazon en soms uit een bloementuin. Aan de achterzijde van het erf zien we een overgang naar het achterliggende (half)open landschap met beplantingen zoals solitaire bomen, fruitbomen en houtsingels.

Aan de oostzijde van de Zandlaan heeft men eerst nog een redelijk halfopen tot open landschap met de sportvelden en de naastgelegen houtsingel, echter vanaf de manege veranderd de beleving van het open landschap in een gesloten bosgebied.

Landschap en beleid

Provincie Utrecht

Het landschap in de provincie Utrecht is erg gevarieerd. Doormiddel van Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen heeft de provincie de kwaliteiten van het landschap uitgewerkt. De locatie aan de Birkstraat ligt in het gebied genaamd Eemland. Eemland is een weids en open weidegebied met duidelijke en herkenbare randen. Het contrast tussen de open ruimte en de afgeschermdes ruimtes is essentieel voor het landschap van Eemland.

Voor het landschap Eemland willen we de volgende kernkwaliteiten behouden:

- extreme openheid;
- slagenverkaveling;
- veenweidekarakter;
- historie van de Zuiderzee;
- Grebbelinie;
- overgangsgebieden (bij Eemnes, Soest en Amersfoort).

Gemeente Soest

De gemeente Soest heeft in de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030 de visie voor de toekomst van het landelijk gebied vastgesteld. In dit document is doormiddel van een structuurvisiekaart weergegeven wat de wensen van de gemeente is betrekking tot wonen, werken, verkeer en voorzieningen. Het doel hiervan is om Soest levendig en groen te houden.

Het plangebied ligt in het deelgebied Birkstraat. De Birkstraat is een agrarisch lint met ruime doorzichten naar het open agrarische gebied van de Eempolder. De Birkstraat heeft een divers karakter.

De gewenste beeldkwaliteit van een ontwikkeling aan de Birkstraat is:

- bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken, straatmeubilair enz.;
- vergroting van natuurwaarden;
- vanaf de ontsluitingswegen zichtbare grote oppervlaktes verharding voorkomen;
- groene inpassing ten opzichte van naastgelegen woningen en bedrijven;
- behoud van ensemble van hoofd- en bijgebouwen op een compact erf;
- traditioneel kleurgebruik;
- stedenbouwkundige kwaliteit (zicht vanaf de Birkstraat/Zandlaan);
- duurzaam gebruik van de gronden tussen de bebouwing en het naastgelegen recreatiepark Duynpark Soest.

Kwaliteitsverbeteringen Birkstraat 142b-144

De opdrachtgever is voornemens een aantal kwaliteitsverbeteringen door te voeren in zowel de bebouwing als in het landschap. Er is veel opslagmateriaal gesaneerd op het zuidelijke perceel en de halfverharding is daar verwijderd. Op het noordelijke perceel wordt een deel van de verharding verwijderd en blijft alleen de noodzakelijke verharding aanwezig.

Verbetering landschappelijke kwaliteit

Voor een landschappelijke inpassing worden enkele landschappelijke verbeteringen doorgevoerd. Een deel van de bestaande beplanting blijft daarbij gehandhaafd (zie tekening nieuwe situatie, letter A) in de nieuwe of omgevormde elementen. In een enkel geval wordt het huidige element deels of geheel verwijderd en aangevuld of vervangen door nieuwe beplanting. De nummers achter het onderdeel zijn terug te vinden op de tekening.

Zichtlijnen (1):

Vanaf de Zandweg zijn er twee zichtlijnen naar de achterliggende percelen. Bij het noordelijke perceel zal een zichtlijn over het terrein van de voormalige tuinmarkt worden gerealiseerd. Nabij de woning kan men vanaf de Zandweg naar de bomenkwekerij kijken.

Haag Zandlaan (2):

Langs de Zandlaan staan nu een aantal hekwerken. Langs deze hekwerken wordt een haag van beuk aangeplant, waardoor het hek is ingepast in het landschap. Voor de woning worden de kniphagen maximaal 1.20 meter hoog. Voor het hekwerk op het noordelijke perceel bij de plantenhandel wordt de kniphaag maximale 1.60 meter hoog waarmee dit hek van gaas, dat op ruime afstand van de openbare weg staat, grotendeels aan het oog wordt onttrokken. Doordat het hekwerk op afstand van de openbare weg staat, wordt het uitzicht en de verkeersveiligheid niet belemmerd.

De kniphagen worden jaarlijks na de langste dag minimaal 1x en indien nodig meerdere keren gesnoeid.

Hagen scheiding noordelijke en zuidelijke perceel (3):

Op de perceelscheiding tussen de Zandlaan en het bedrijfsgebouw staat nu een hoge haag van beuk (3a). Aan de achterzijde van dit bedrijfsgebouw staat momenteel een haag van hoge coniferen. De haag van coniferen wordt verwijderd en vervangen door een gemengde kniphaag van meidoorn, sleedoorn en veldesdoorn.

Haag perceelscheiding (4):

Op de noordelijke perceelscheiding staat een gemengde beplanting met o.a. hult en coniferen. De coniferen worden verwijderd en de hult wordt doorgetrokken tot aan de houtsingel. Hierdoor ontstaat er een haag van hult waardoor de bedrijfsgebouwen van de burens worden gecamoufleerd.

Hagen rond woningen (5):

Rond de woningen worden enkele kleine hagen van beuk aangeplant. Hagen van beuk zijn zeer kenmerkend in Soest en passen beter in het landschappelijke beeld dan hagen van andere soorten. Door kniphagen met beuk aan te planten komt er meer eenheid op het perceel en de directe omgeving. Daarmee krijgt het erf ook een representatieve uitstraling wat overeenkomt met de doelstellingen uit de Gebiedsvisie Landelijk Gebied Soest 2030. De hagen sluiten aan het beeld langs de Zandlaan en de Birkstraat waardoor er meer samenhang komt in de inrichting van de beide percelen en de directe omgeving. De hagen krijgen een hoogte van maximaal 1.20 meter en worden jaarlijks gesnoeid. Door deze maximale hoogte blijven de zichtlijnen vanuit de woningen en vanaf de Zandlaan naar het achterliggende perceel gehandhaafd.

Houtsingel perceelscheiding camping (6):

Aan de westzijde van het perceel staat een hoge haag van laurierstruiken. Een groot deel van de laurierstruiken (75%) wordt hier verwijderd en de resterende struiken worden teruggesnoeid.

Aansluitend wordt een houtsingel geplant. Binnen de houtsingel worden groenblijvende inheemse soorten geplant om zo in de wintermaanden voldoende groene uitstraling te behouden om de privacy van de bewoners en de camping/ recreatiegasten te waarborgen.

De nieuwe houtsingel zal aansluiten op de bestaande houtsingel van de burens in het noorden, maar met minder naaldhout en exoten. De aanvulling van de houtsingel betreft 100 meter lengte. De houtsingel zal vooral bestaan uit inheemse boom- en struiksoorten. De houtsingel wordt variërend van 6 tot 8 meter breed en wordt ingeplant met 250 stuks bosplantsoen. Als assortiment wordt gebruikt: meidoorn 15%, hazelaar 10%, hulst 5%, Gelderse roos 5%, liguster 10%, wegedoorn 5%, lijsterbes 10%, vuilboom 5%, hondsroos 5%, zomereik 10%, inheemse kers 5% en ruwe berk 10%. Als plantmaat wordt gebruikt 2 tot 3-jarig bosplantsoen met een onderlinge plantafstand is $1\frac{1}{2} \times 1\frac{1}{2}$ meter. Van de eiken, berken en inheemse kersen worden boomvormers geplant, maat 10-12 cm. Er gaat overleg plaatsvinden met de beheerder van de camping/ recreatiepark om te kijken of de houtsingel ook naar het westen kan worden verschoven.

Fruitbomen naast houtsingel (7):

Aan de oostzijde van de houtsingel wordt een rij hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van de fruitbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.

De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Er worden zowel peren, appels als pruimen geplant. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst. In totaal worden er 14 fruitbomen aangeplant. Voor het assortiment en bestuivingslijst verwijzen wij naar de brochure Maak je Erfgoed van Bureau Schildwacht.

<http://www.bureau-schildwacht.nl/diensten/advies/bureau-schildwachtadvies>

Graspad met kruidenstroken (8):

Rondom de boomkwekerij zal een onderhoud pad van gras meermalen per jaar worden gemaaid. Aan weerszijde van het onderhoud pad kan het kruidenrijke gras uitgroeien totdat het gebloeid heeft. De breedte van deze bloemrijke grasranden is variabel. Het maaien van de bloemrijke grasstroken zal na de bloei (half juli) plaats vinden waarna het maaisel wordt afgevoerd van de maailocatie. Een tweede maaibeurt eind september is mogelijk.

Bij de herinrichting adviseren wij om een kruidenrijk bloemmengsel in te zaaien. Om een goede basis neer te leggen en dit verder te ontwikkelen met een goed beheer.

Wadi (9):

Omdat er weinig oppervlaktewater in de directe omgeving aanwezig is, kan er met piekbuien wateroverlast ontstaan. Met het aanleggen van een wadi zorgen we ervoor dat het water kan worden opgevangen en kan wegzakken naar het grondwaterpeil.

De wadi krijgt een afmeting van ongeveer 75 x 4 meter op maaiveld, inclusief de taluds. De taluds krijgen een helling van 1:2 tot 1:3, de diepte van de wadi is ongeveer 75 cm onder maaiveld.

Er wordt geen folie of ander kunstmatige materiaal gebruikt. Water en moerasplanten worden niet aangebracht.

De grassen en kruiden op de taluds en in de wadi worden jaarlijks voor 85% gemaaid en afgevoerd om zorg te dragen dat er geen ongewenste houtopslag kan plaats vinden.

Het maaien en afvoeren van het maaisel vindt bij voorkeur plaats in de periode 15 september – 15 oktober (afhankelijk van de weersinvloeden kan dat vroeger of later zijn).

Fruitbomen naast inrit (10):

Aan de noordzijde van de inrit worden drie hoogstam fruitbomen aangeplant. Het doel van deze fruitbomen zijn vooral het leefgebied en voedsel voor insecten en vogels. Ook zal een klein deel van het fruit worden gebruikt voor menselijke consumptie.

De fruitbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst. Met het kiezen van de fruitrassen dient men rekening te houden met de bestuivingslijst.

Notenbomen (11):

Op de percelen worden in totaal drie notenbomen aangeplant. Het doel van de notenbomen is vooral leefgebied en voedsel voor insecten en een deel voor menselijke consumptie. Door in totaal drie notenbomen op de twee percelen aan te planten, brengt men een verbinding tussen de twee verschillende percelen die worden gescheiden door een bedrijfsgebouw en beukenhagen.

De notenbomen worden aangeplant in een voldoende diep plantgat, waarbij grondverbeteraar is toegevoegd. Per fruitboom worden twee boompalen geplaatst.

Bijlage 1: foto's



Foto 1: een coniferenhaag achter de schuur zal worden vervangen door een beukenhaag.



Foto 2: de locatie van de voormalige plantenhandel richting de Zandlaan. Een deel van de verharding zal worden gesaneerd.



Foto 3: de bestaande beukenhaag met ernaast het hekwerk voor de voormalige plantenhandel. Voor het hek wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant zodat aan het zicht wordt onttrokken.



Foto 4: op het zuidelijke perceel staat een beeldbepalende esdoorn die behouden blijft. Ook de boomgroep aan de achterzijde, bestaande uit abelen (zilverpopulier) blijft gehandhaafd.



Foto 5: een mooie boomgroep van gewone es aan de westzijde van de nieuwe woning op de perceelscheiding met de burens zal worden gehandhaafd.



Foto 6: de laurierstruiken op de scheiding met de camping. Deze haag zal worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 7: aan de westzijde staan ook nog enkele meters met coniferen. Deze zullen worden verwijderd en worden omgevormd tot een houtsingel.



Foto 8: zicht op de perceelscheiding met de noordelijke burens. Een zeer gevarieerde beplanting met diverse coniferen. Deze beplanting zal worden omgevormd tot een volledige haag van hulst.



