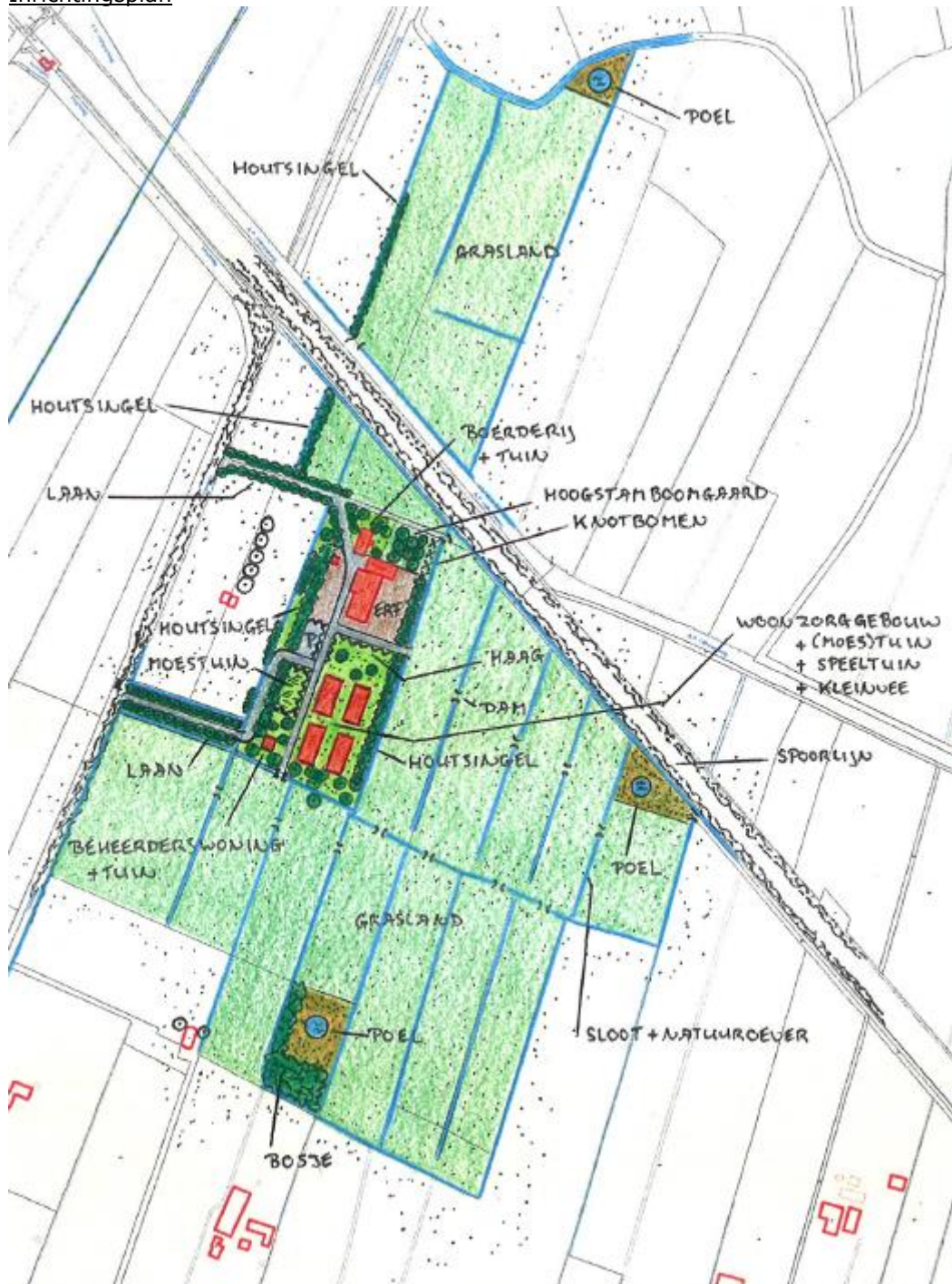


Bijlage II

Bijlage bij wijzigingsplanregel 2c.

De ontwikkelaar dient de vrijgekomen grond binnen 3 jaar na datum van de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van de kleinschalige woonvoorziening de in dit inrichtingsplan genoemde landschapselementen te hebben aangelegd dan wel te hebben hersteld met behoud van de voorkomende natuurlijke waarden en met daaraan ondergeschikte kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling.

Inrichtingsplan



Toelichting bij Inrichtingsplan erf fam. Hilhorst Hooiweg 2 te Soest

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het (ontwikkelings)erf en directe omgeving van de fam. Hilhorst zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de wensen van familie Hilhorst t.a.v. de agrarische en woonzorgfunctie op respectievelijk agrarisch en maatschappelijk deel van het erf
- de principes van een goede landschappelijke inpassing van een ontwikkelingserf in de Eempolder, overeenkomstig de gebiedsvisie en het bestemmingsplan van gemeente Soest worden toegepast op zowel het agrarisch ontwikkelingserf als het maatschappelijk erf waar het woonzorgedeelte komt
- de wensen vanuit landschap, cultuurhistorie en natuur overeenkomstig het Landschapsontwikkelingsplan(LOP) en Landschapsbeleidsplan gemeente Soest

Dit betekent concreet dat met de volgende wensen/randvoorwaarden/principes is rekening gehouden:

- *wensen van familie Hilhorst*
 - woonzorgvoorziening realiseren in het verlengde van het agrarisch bouwvlak met in de buitenruimte o.a. een moes-/siertuin, (pluk)boomgaard, speeltuin en dierenparkje
 - een parkeerplaats, wel in de buurt van, maar niet in het zicht van de woonzorgvoorziening binnen het bouwvlak
 - woonzorgvoorziening plaatsen buiten de stankcirkel die een straal heeft van 50 meter gerekend vanaf de bestaande ligboxenstal.
 - In verband met mogelijk in de toekomst verplichte ammoniakopvanginstallatie de stankcirkel 10 meter achter de achtergevel van de ligboxenstal laten beginnen.
 - beheerderswoning bouwen binnen bouwvlak, rekening houdend met privacy van de beheerder
 - klein rondwandelpad maken op woonzorg erf voor de gebruikers/bewoners van het woonzorggebouw
 - groot rondwandelpad aanleggen door weilanden van de boerderij voor de bewoners en hun bezoekers. Eventueel wordt dit openbaar als klompenpad
 - schouwpad vrijhouden voor onderhoud aan de scheisloot aan de westzijde van het erf en onderdeel van klein rondwandelpad
 - koepad verleggen voor een betere ontsluiting vanaf het erf en meer ruimte geven aan beplanting
 - aan de noordkant van het erf (tussen huidige toegangsweg en spoorlijn) een open landschap creëren met doorzichten vanaf de Hooiweg de polder in.
- *principes van landschappelijke inpassing ontwikkelingserf in Eempolder*
 - bouwkaavel/-vlak is maximaal 200 meter lang en maximaal 100 meter breed; in casu 100 meter lang en ca. 100 meter breed.
 - verhouding van breedte en lengte van het erf bedraagt ca 1:2; in casu 1:1
 - maximale oppervlakte van het erf/bouwvlak bedraagt 1.50 hectare; in casu ca. 1 ha
 - het erf wordt aan beide lange zijden begrensd door sloten
 - het erf is voorzien van een houtsingel aan beide lange zijden van het erf met een minimale breedte van 8 meter en zij bestaan uit streekeigen ter plaatse thuishorende soorten
 - nokrichting van de nieuwe gebouwen loopt evenwijdig aan de slagenverkaveling
 - voorzijde erf is representatief
 - bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken etc.
- bij het inrichtingsplan is een schets gegeven zoals het maatschappelijk bouwvlak er uit kan zien, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:
 - het maatschappelijk bouwvlak ligt in het verlengde van het agrarisch bouwvlak
 - het erf wordt aan beide lange zijden begrensd door sloten die circa 110 meter uit elkaar liggen

- het erf wordt voorzien van een houtsingel aan beide lange zijden van het erf met een minimale breedte van 8 meter en zij bestaan uit streekeigen ter plaatse thuishorende soorten
 - bescheiden gebruik van inrichtingselementen zoals hekwerken etc.
 - bebouwing wordt zoveel mogelijk passend gemaakt bij de agrarische bebouwing en niet hoger dan de ligboxenstal, dat wil zeggen met dezelfde nokrichting en eveneens met maximale nokhoogte = 10 meter en maximale goothoogte = 6 meter.
 - De woonzorgvoorziening gaat uit van 25 wooneenheden van verschillende groottes tot maximaal 75m² per wooneenheid, en gemeenschappelijke voorzieningen.
 - De schets laat een voorbeeld zien van een ensemble van gebouwen waartussen met stippellijnen corridors zijn aangegeven (aangezien zorgaanbieders (nachtwaker) ook bij nacht en ontij de verschillende woongroepen moeten kunnen bereiken). Het specifieke ontwerp van de bebouwing is in ontwikkeling en zal in de procedure naar de omgevingsvergunning worden vastgelegd.
 - Per saldo gaat het aantal vierkante meters bebouwing achteruit: er wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd.
- *wensen vanuit landschap, cultuurhistorie en natuur*
 - behoud van de openheid van het weidegebied met een agrarisch karakter
 - behoud van slagenlandschap/-verkaveling d.m.v. behoud en herstel van sloten/greppels
 - behoud en herstel van uitzicht/doorkijken vanaf de boerderij op de omliggende graslanden
 - behoud van doorzicht vanaf erf op de polder /schaapskooi
 - streven naar een goede landschappelijke inpassing van het ontwikkelingserf d.m.v. een sobere gebiedseigen erfbeplanting rond een compact erf bestaande uit houtsingels, (knot)bomenrijen, hagen en hoogstamfruitbomen. Daarbij gebruik maken van streekeigen ter plaatse thuishorende boom- en struiksoorten.
 - accentueren van toegangspad naar het boerenerf respectievelijk het woonzorggebouw d.m.v. beplanting
 - accentueren en ontwikkelen zichtassen om gevoel van ruimte en openheid te behouden.
 - stimuleren van kleinschalige agrarische natuurontwikkeling/agrarisch natuurbeheer.
- In dit geval betekent dit:
- behoud en herstel van (kwel)sloten met natuurvriendelijke oevers
 - ontwikkelen van bloemrijk grasland/hooiland
 - aanleg van poelen/natuurstroken: mogelijke locaties van poelen zijn weergegeven op de landschapsinrichtingsschets