

# Ruimtelijke analyse Eempolder Soest



*Meer diversiteit in de Eempolder*

Team Ruimtelijke analyse  
16 oktober 2023

versie 06 (definitief)

# Inhoud

Casus.....	3
Ligging en omgeving .....	3
Historische ontwikkeling .....	6
Historische ontwikkeling in kaartbeelden (www.topotijdreis.nl) .....	6
De voorgeschiedenis van de huidige Kleine of Nieuwe Melm. ....	7
Landschap.....	9
Basisregistratie gewaspercelen .....	9
Ruimtelijke plannen.....	9
Bestemmingsplan .....	9
Omgevingsvisie.....	11
Provinciaal en regionaal beleid .....	11
Kaarten: reliëf, hoogte en bodem .....	12
Kaarten: Water .....	15
Waterschap .....	16
Natuur .....	17
Hernieuwbare energie.....	17
Recreatie.....	18
Overige bijzonderheden .....	18
Potentieel beheer(der).....	18
Potenties voor herstel biodiversiteit of landschap .....	19
Conclusie op grond van bovenstaande informatie .....	19
Bijlagen .....	20

## Casus

Twee percelen grasland aan de A.P. Hilhorstweg in Soest van in totaal 3,92 ha, die van elkaar worden gescheiden door de Verlengde Hooiweg en een watergang. De ontwatering is geregeld door sloten rondom. Één perceel ook deels via een greppel. De ontsluiting van beide percelen is rechtstreeks op de openbare weg.

De percelen zijn eigendom van een boer die reeds gestopt is met zijn bedrijfsvoering en worden aangeboden door een makelaar. Er gaat in de toekomst mogelijk nog een perceel te koop aangeboden worden door dezelfde verkoper.

In de direct omgeving is een kleine melkveehouder actief met 3 melkkoeien, 2 kalveren, 3 schapen, 100 kippen en drie Bonte Bentheimers. Daarbij een stuk tuinderij, bloemen, aardappelen en pompoenen. Van de melk wordt kaas, kefir en yoghurt gemaakt en lokaal verkocht. Het bedrijfje is ruim een jaar geleden opgezet en wil graag uitbreiden door grond van Land van Ons te pachten.

## Ligging en omgeving

De percelen liggen in de Eempolder tussen de spoorlijn Amersfoort – Baarn en de Eem, net ten oosten van Soest in de provincie Utrecht. Langs het spoor ligt een plattelandsweg die Baarn en Amersfoort verbindt. Een klein stukje naar het westen is een spoorovergang waar de Eemweg richting de historische Kerkebuurt van Soest loopt. De afstand van de percelen tot deze Kerkebuurt is ca. 1,5 km.

De percelen worden van elkaar gescheiden door de Verlengde Hooiweg, die tot aan de Eem bij het gemaal Kleine Melm een autoweg is en daar over gaat in een fietspad. Dat fietspad steekt even verderop de Eem over via de Malebrug richting landgoed Coelhorst en Hoogland (gemeente Amersfoort). Gemaal Kleine Melm ligt nabij de het monumentale veerhuis de Kleine Melm. Bij het gemaal is een halteplaats van de Eemlijn, een recreatieve bootdienst die vier tot zeven dagen per week tussen Amersfoort en Huizen/Spakenburg vaart.

Aan de noord- en oostzijde van de spoorlijn Amersfoort-Baarn is er vrijwel alleen sprake van grasland, met enkele boerderijen en een natuurgebiedje nabij de Maleburg. Langs het spoor en aan de overzijde daarvan staan meer bomen, in laanbeplanting, rond erven en in een halfopen bosje. Hier liggen onder meer een natuurlijke waterzuivering (het Biezenveld), sportaccomodaties (voetbalvelden, een schaatsbaan

*percelen in omgeving*



*Luchtfoto*



*Kadastrale perceelsnummers*



*Percelen*

Gemeente Soest, SOE00 L784.  
Gemeente Soest, SOE00 L493.

*Adres:*

A.P. Hilhorstweg in Soest, ter hoogte van  
Verlengde Hooiweg

*Perceeloppervlakte*

SOE00 L784: 2,6745 ha  
SOE00 L493: 1,2465 ha.  
Totaal: 3,92 ha

*Perceel L784 richting Eem*



*perceel L493 richting Eem*





# Historische ontwikkeling

Historische ontwikkeling in kaartbeelden ([www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

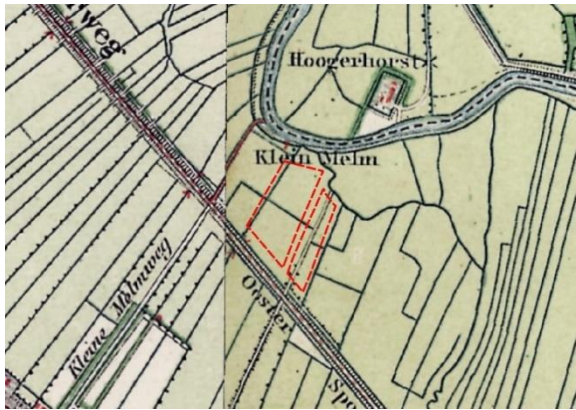
1850



1875



1900



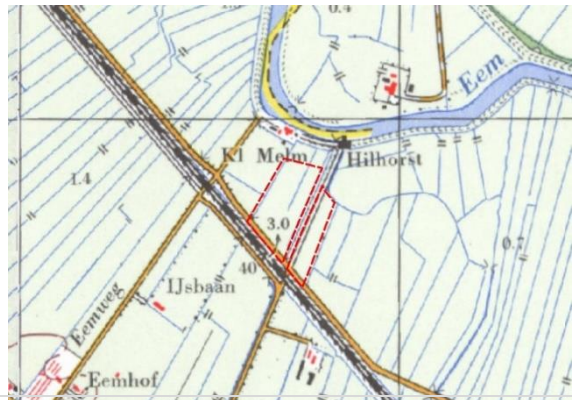
1925

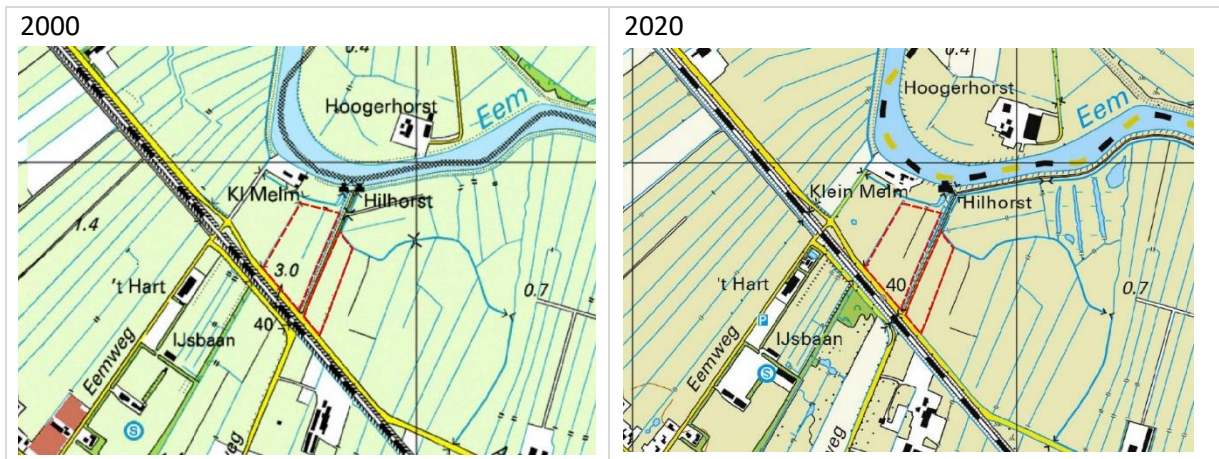


1950



1975





## De voorgeschiedenis van de huidige Kleine of Nieuwe Melm.

(Bron: [www.kleinemelm.nl](http://www.kleinemelm.nl))

Een Melm is afkomstig van molm en bevindt zich op een hogere gelegen rivierzandafzetting en is een vanouds bewoonde plaats in het landschap. Aan de overkant van de Kleine Melm ligt Hogerhorst, op een zandheuvel uit de IJstijd in het veenlandschap met daarop rivierkleilagen. In de Eempolder duiken verschillende hogere zandplaten uit de IJstijd en van de rivierafzetting op, waarop ook het dorp Hoogland ontstond.

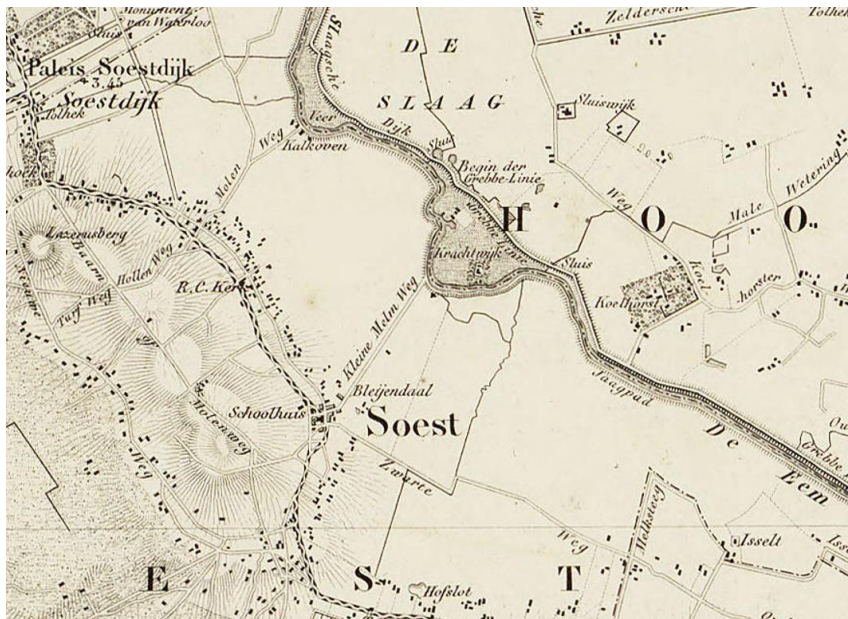


Honderden jaren geleden was de plek bij de Kleine Melm met Hogerhorst aan de overkant in warme, zomerse perioden een doorwaadbare plaats. Het was later een loskade met een kalkoven en een herberg sinds 1681. Schelpen werden aan de kades gelost voor de kalkovens bij de Melmen. In de 16e eeuw werd de Eem regelmatig uitgediept vanwege verlanding van de Eem. Aanleg van een jaagpad van Amersfoort naar de Grote Melm was ook praktisch voor schepen om door te kunnen varen bij windstilte of tegenwind. Ook is de bedijking sinds de 17e eeuw verbeterd, al zijn er sindsdien nog diverse dijkdoorbraken geweest door springvloed en storm vanaf de Zuiderzee waaraan de Eem lag.

Verscheidene oudere Soesters weten nog van de veerpont van Zwarte Willem, Willem van der Heuvel die in 1968 uit de vaart is genomen. Maar de jongere generaties weten niet dat er een veerhuis met herberg en kroeg tot 1976 was. De gebouwen en de plek bestaan nog op de Kleine Melm en de geschiedenis is de moeite waard om weer in openbaarheid te treden. Het was eertijds

namelijk een bedrijvige plaats en met wat voorstellingsvermogen door mooie verhalen gaat men terug in de tijd.

Soester boeren hadden land aan de overkant van de Eem, vanwege het gegeven dat de Slaagse polder over de Eem tot 1815 bij de gemeente Soest behoorde. Gezien de honkvastheid van de boeren bij hun landerijen, bleef het bezit in de familie en ging het vaak van ouders op kind. Over de Eem naar de weiden en de koeien en weer terug zorgde in het voorjaar en de zomer voor dagelijkse overtochten met de veerpont.



De Eem werd uiteindelijk een natuurlijke grens van Soest in 1815 en de landerijen werden verkocht aan boeren in Hoogland. Niet alleen Soester boeren gebruikten vroeger de pont. Ook inwoners en reizigers uit de plaatsen Amersfoort, Hoogland (met het landgoed Coelhorst), Bunschoten-Spakenburg en Nijkerk staken hier de Eem over om hun weg naar Soest of via Soest te vervolgen. Tot de opening

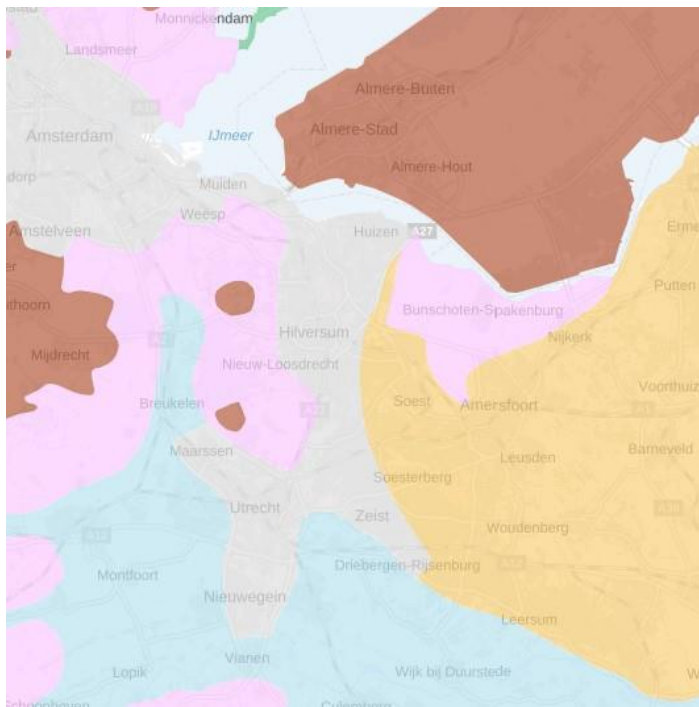
van de Malebrug voor fietsers in 2008 kon men sinds 1968 niet meer rechtstreeks naar de overkant komen. Rond het midden van de negentiende eeuw waren er vijf veren over de Eem. In later jaren kwam er nog één bij, en nog weer later verdwenen ze allemaal op één na.

De laatste die sloot in 1968 was het pontje Hoogland - Soest, bij "Zwarte Willem" aan de Kleine Melm. Tot 1968 dus voer Zwarte Willem, die aan de Kleine Melm een kroeg had, mensen over met zijn pontveer van Hoogland naar Soest. In het Oude Veerhuis op de Kleine Melm had hij zijn kroeg.

Op de plaats van boerderij Hogerhorst aan de overzijde van de Eem bevond zich een historische buitenplaats.



## Landschap



De percelen liggen op de grens van het (deel-)landschap Midden-Nederlandse laagveengebieden (roze) en Midden-Nederlandse zandgronden (lichtoranje).

## Basisregistratie gewaspercelen

Sinds 2008 zijn beide percelen in gebruik als blijvend grasland. Dat geldt ook voor de omliggende percelen.

## Ruimtelijke plannen

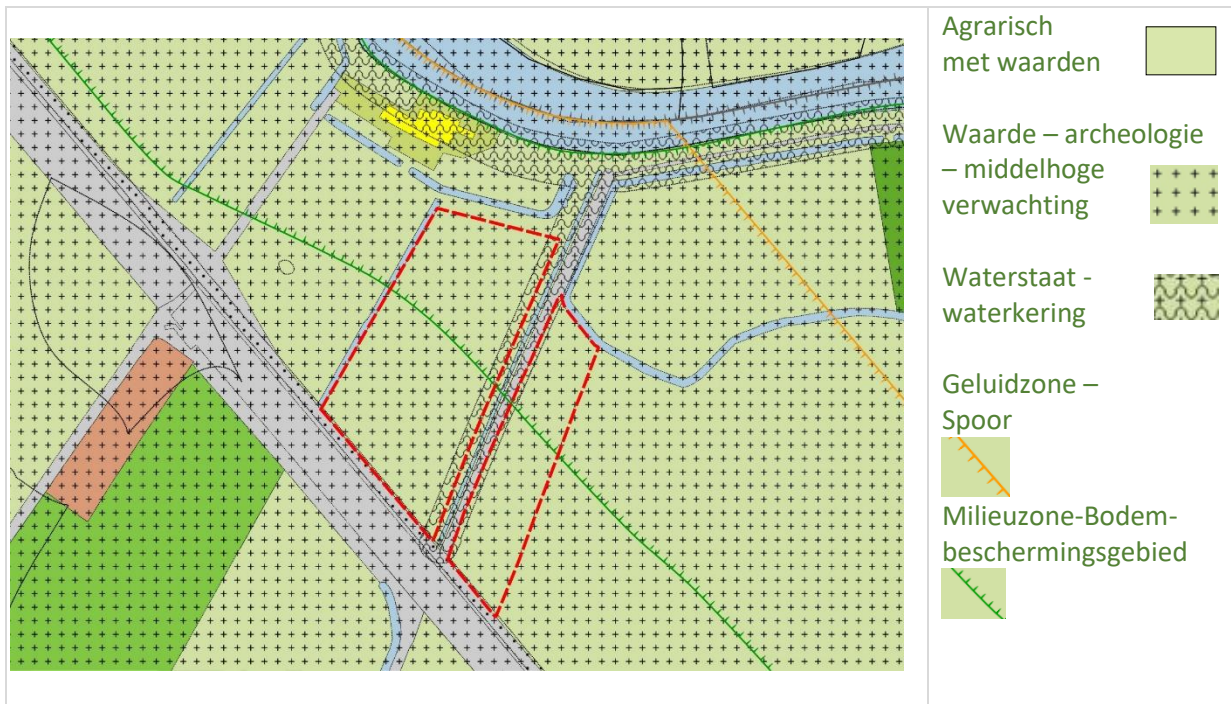
Noot: Voor dit onderdeel zijn de ruimtelijke plannen geanalyseerd, die ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke analyse actueel waren. Controleer bij het opstellen van een Beheer- en Ontwikkelplan altijd of er intussen geen nieuwere ruimtelijke plannen van kracht zijn geworden.

**Bestemmingsplan:** Bestemmingsplan Landelijk gebied, gemeente Soest

*Status bestemmingsplan:* Onherroepelijk 3 juni 2015

*Bestemming:*

- Enkelbestemming: [Agrarisch met waarden](#)
- Dubbelbestemming: [Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting](#)
- Dubbelbestemming: [Waterstaat - Waterkering](#)
- Gebiedsaanduiding: [Geluidzone - Spoor](#)
- Gebiedsaanduiding: [Milieuzone - bodembeschermingsgebied](#)



### *Toelichting op bestemming*

De gronden met bestemming Agrarisch met waarden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit;
- behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden.

Een omgevingsvergunning is nodig voor werkzaamheden zoals:

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm;
- graven, dempen, herprofilen of beschoeien van sloten;
- het aanplanten of verwijderen van houtgewassen of opgaande beplanting;
- het aanleggen van verhardingen groter dan 50 m<sup>2</sup>;
- omzetten van grasland naar bouwland;
- het telen van ruwvoedergewassen zoals maïs, voederbieten of luzerne.

De bestemming Waarde - Archeologie - Middelhoge verwachting heeft voorrang op de andere bestemming(en). Een omgevingsvergunning is nodig voor vergelijkbare werkzaamheden zoals hierboven beschreven. Een vergunning wordt verleend als de werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking van de archeologische waarden, of als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. Het waterkeringsbelang mag door eventuele bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

Vanwege de gebiedsaanduiding geluidzone - spoor mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object.

De zone ten noorden van de blauwe lijn heeft de gebiedsaanduiding milieuzone – bodembeschermingsgebied: hier zijn geen bodemwerkingen toegestaan waarbij veen aan de oppervlakte gebracht wordt/kan worden.

**Omgevingsvisie:** Stap voor stap verder komen; omgevingsvisie Soest en Soesterberg.

*Vastgesteld:* 21 december 2021.

**Korte samenvatting:** Een groene bruikbare polder noemt de gemeente het gebied langs de Eem waar de percelen liggen. De gemeente wil graag aandacht voor de restanten van het historische landschap. Dit zijn houtsingels, de verkaveling en de Eem. In de omgevingsvisie ziet de gemeente de polder in 2040 omgevormd tot een agrarisch natuurlandschap. Het gebied wordt door recreanten druk bezocht. Ruimtelijk is de polder gevarieerder dan nu en er zijn veel meer gebruiksmogelijkheden. De (water)recreatiemogelijkheden dagen uit om te bewegen en dragen op die manier bij aan de gezondheid. Ook de natuur is versterkt en er is ruimte gemaakt voor het vasthouden van water. Duurzame, op de lokale consument gerichte landbouw, is een zo groot mogelijk onderdeel van de bedrijfsvoering van onze agrariërs. Dit doel voor de landbouw geldt ook voor agrariërs buiten het poldergebied. Direct ten noorden van de spoorlijn is ruimte voor schaalverkleining door hagen/singels.

### Provinciaal en regionaal beleid

In de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is de locatie/omgeving van de percelen aangewezen voor de ontwikkeling van groenblauwe structuren langs de Eem. Langs de Eem is een recreatiezone voor kleinschalige recreatie aangewezen in de provinciale Omgevingsverordening. Fietsen, wandelen, varen en spelen worden bevorderd vanaf Amersfoort tot aan het Jaagpad bij Soest.

Voor de Eem is een Beheerplan 2023-2027 vastgesteld<sup>1</sup>. De Eem is een vaarweg voor de beroepsvaart, de intensiteit van de beroepsscheepvaart is beperkt. De Eem is aangewezen als Kader Richtlijn Water (KRW) lichaam. Het is getypeerd als een langzaam stromende riviergeul op zand of klei (R7).

De percelen liggen in een recreatiezone. Deze strekt zich verder naar het zuiden en oosten uit tussen Soest en Amersfoort. De percelen zelf liggen er grotendeels net binnen. In de recreatiezone zijn geen ontwikkelingen mogelijk die behoud en realisatie van recreatief groen belemmeren. In de zone is onder voorwaarden ruimte voor (bovenlokale) recreatievoorzieningen. De uitgangspunten zijn het concentreren van recreatiedrukke en het stimuleren van groen en gezondheid. In de wijdere omgeving wordt gezocht naar een locatie voor zwemwater, mogelijk in een nieuwe (zandwin)plas.

De percelen liggen in overstroombaar gebied waar rekening met overstroming gehouden dient te worden. Het deel van de percelen dat op veen ligt is aandachtsgebied voor bodemdaling. De Eem, de oevers daarvan en de overzijde (noordoever) zijn onderdeel van de Grebbelinie. De percelen liggen hier buiten.

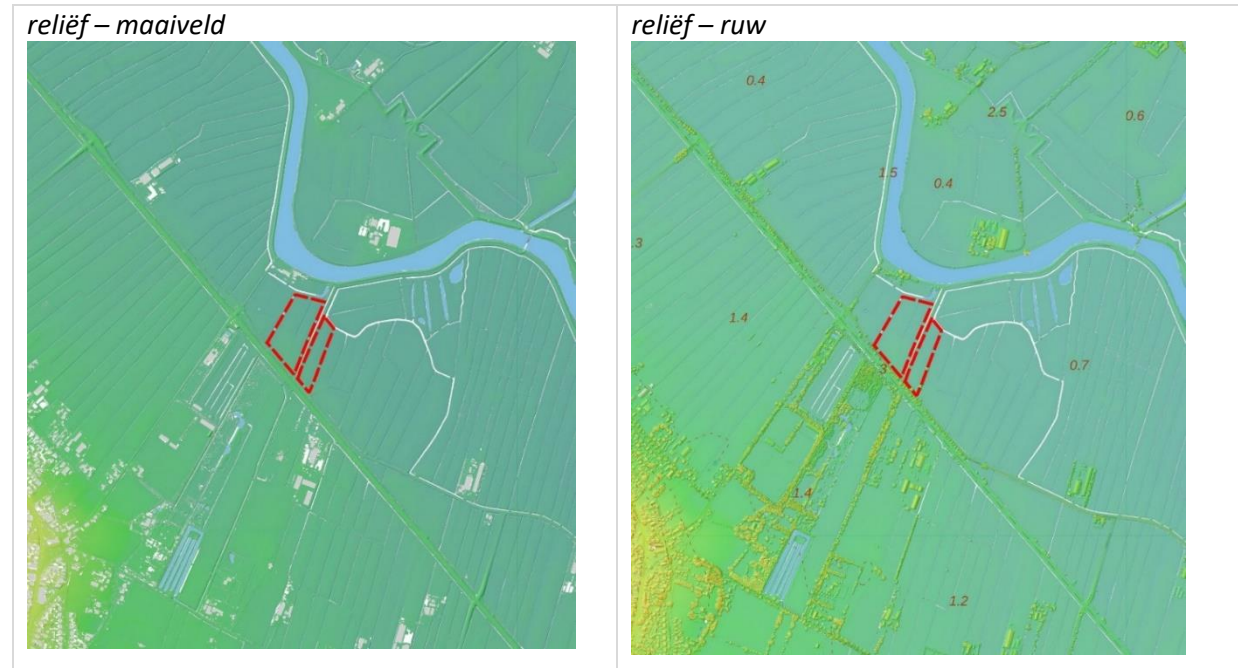
De Eem, een plasdrasperceel zo'n tweehonderd meter verderop aan de Soestse zijde van de Eem en een groter gebied (landgoed Coelhorst e.o.) zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

---

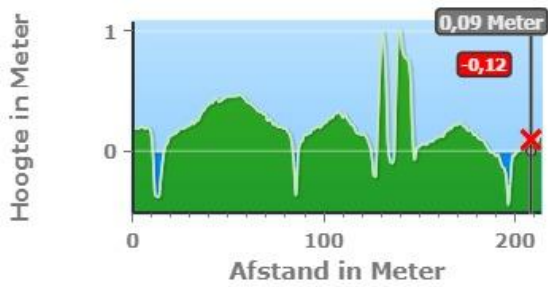
<sup>1</sup> <https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/documenten/Beheerplan-De-Eem-2023-2032.pdf>

De regio Amersfoort werkt aan een Handelingsperspectief buitengebied. Daarvan is inmiddels een groeidocument<sup>2</sup> beschikbaar. Voor de percelen is relevant dat langs de Eem een recreatief gebruiklandschap in het toekomstbeeld is opgenomen. Een subdoelstelling voor deelgebied Eem en Arkenheem is om toeristische routes te versterken, en daartoe toeristisch en landbouwverkeer beter van elkaar te scheiden. Er wordt daarnaast een oproep gedaan aan de regio en de provincie om agrarisch natuurbeheer financieel aantrekkelijker te maken.

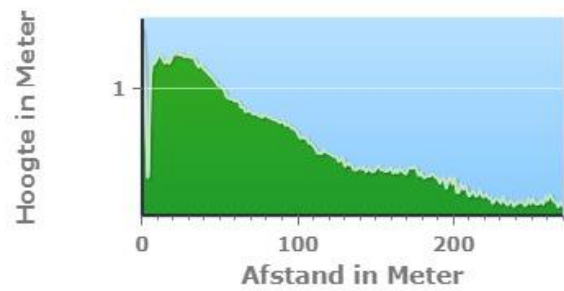
## Kaarten: reliëf, hoogte en bodem



hoogteprofiel 1





hoogteprofiel 2




Bodemkaart

Geomorfologie

 M53 Vlakte van ten dele verspoelde dekzanden of löss

 M81 Ontgonnen veenvlakte

 B53 Dekzandrug

 Waardveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen (kVc)





Moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag op zand (kWz)



Beekeerdgronden; lemig fijn zand (pZg23)



Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21)

Perceel L 493 loopt van klei, tegen de A.P. Hilhorstweg over naar klei op veen.

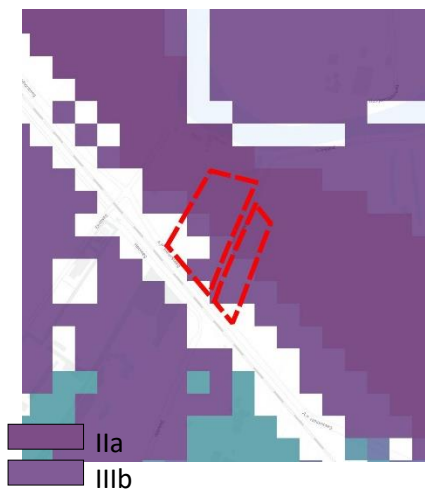


Perceel L 784 heeft op het hoge gedeelte, tegen de A.P. Hilhorstweg zand als grondsoort. Meer richting de Eem gaat dit over in klei.

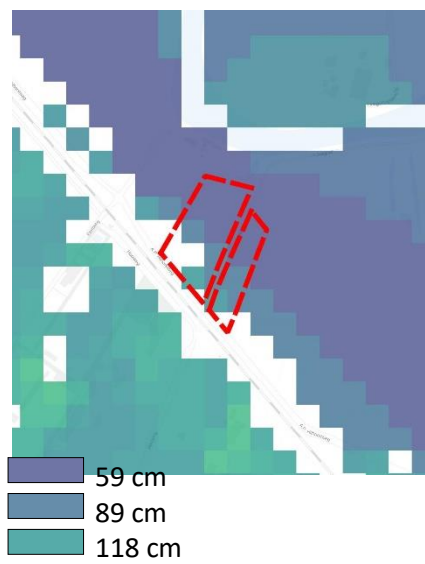


## Kaarten: Water

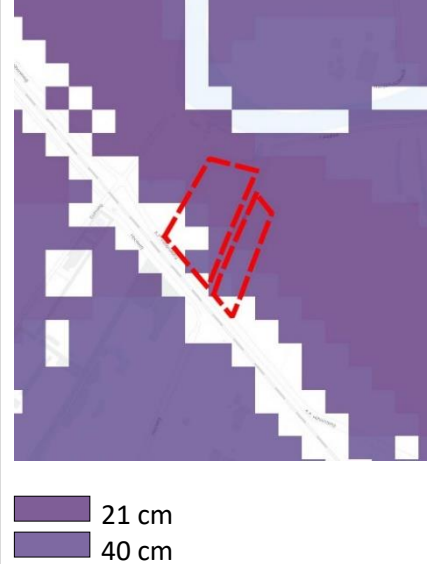
Grondwatertrap (zie bijlage 1)



GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand)



GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand)



### Legger watersysteem



### Legger waterkeringen



Hiernaast is een uitsnede uit de leggerkaart waterkeringen. Te zien is dat het noordelijke deel van perceel L784 in de beschermingszone van de waterkering van de Eem valt. Dit is een regionale kering.

## Waterschap

De percelen liggen in het beheergebied van Waterschap Vallei en Veluwe; in peilvak Grote Melm. In het peilbesluit is het maximumpeil op NAP -0,55 m en het minimumpeil op NAP -0,75 m vastgesteld.

De regels van het waterschap staan in de Keur. Waar deze regels gelden ligt vast in de legger(kaart). De begrippen die in de bovenstaande leggerkaart van het watersysteem worden gebruikt, verwijzen naar de algemene regels behorend bij de Keur van het waterschap Vallei en Veluwe. Deze algemene regels zijn te vinden via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR608392/4#d136322526e80>



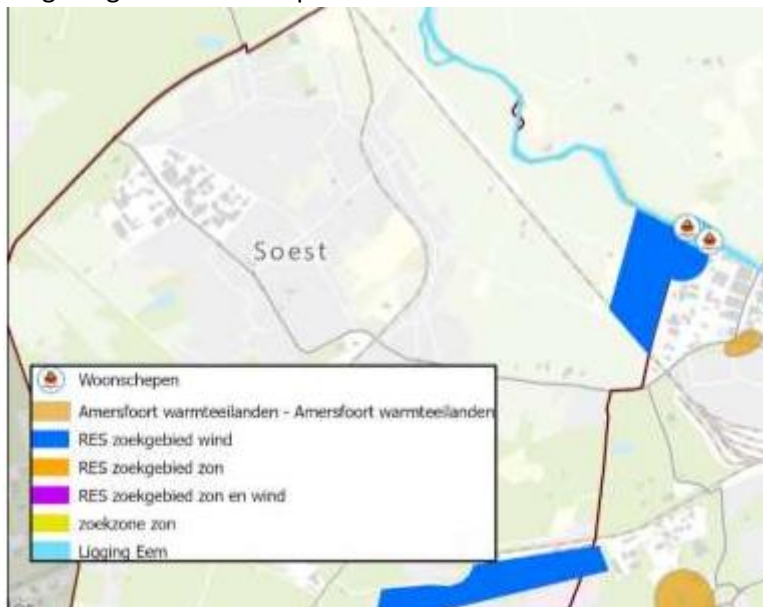
## Natuur

De percelen zijn geen onderdeel van Natura2000 of van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het nabijgelegen NNN heeft beheertype L01.01 Poel en klein historisch water.

De Eem (vaarweg en oevers) is in zijn geheel onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) en planologisch beschermd in de Omgevingsverordening. De Eem met zijn rietoevers en dijklichamen vormen een belangrijke natte- en droge verbindingszone en de diverse uiterwaarden zijn belangrijke natuurstapstenen als leefgebied voor vele soorten.

## Hernieuwbare energie

Dit is geen locatie die door de gemeente Soest verder wordt onderzocht voor wind- of zonne-energie. Bij Industrieterrein De Isselt (gemeente Amersfoort) is wel een zoeklocatie voor windturbines. De RWZI op Isselt wordt daarnaast door het waterschap actief ontwikkelt tot Energie- en Grondstoffenfabriek, waarbij wordt ingezet op energieneutrale zuivering door onder andere vergisting van slib en de productie van waterstof.



*Zoekgebieden Regionale Energiestrategie*

## Recreatie



De verlengde Hooiweg is een drukke fiets-route tussen Hoogland (wijk in Amersfoort) en Soest. Waar de weg bij de Eem komt, ca. 100 meter noordelijk, is de aanlegplaats van de Eemlijn, een fiets-boot die (in de zomer dagelijks, in de winter vier dagen per week) tussen Amersfoort en Spakenburg/Huizen vaart. De Eem is een vaarroute.

Gemeente Soest en de regio Amersfoort heb-ben de ambitie om het recreatieve gebruik van het gebied te versterken.

Dit biedt potentie voor extensief recreatief gebruik van de percelen in synergie met biodiversiteitsverbetering. Bijvoorbeeld met een klompenpad, natuurlijke slootoevers en een natuurlijke afscheiding van het agrarische deel van de kavel. Daarbij is het wel relevant dat de sloot en de weg tussen de percelen niet tot de percelen behoren, hier zal met de eigenaar moeten worden afgestemd.

## Overige bijzonderheden

- Levering vrij van pacht en huur
- Perceel Soest, L, 493 heeft een herinrichtingsrente van €74,22 eindjaar 2032
- Perceel Soest, L, 784 heeft een herinrichtingsrente €158,81 eindjaar 2032

## Potentieel beheer(der)

De potentiële pachter heeft zichzelf benoemd tot kleinste melkveehouder van Nederland met 3 melkkoeien, 2 kalveren, 3 schapen, 100 kippen en drie Bonte Bentheimers. Daarbij een stuk tuinderij, bloemen en 1000m<sup>2</sup> aardappelen. Hij heeft momenteel 2,5 ha ter beschikking. Dat is weinig gezien de vraag naar zijn producten (kaas, kefir en yoghurt; verkoop in Amersfoort, Soest e.o.). Het bedrijfje is ruim een jaar geleden opgezet.

Pachter heeft een master gedaan bij de WUR (fokkerij) en daarna gewerkt bij het Louis Bolk Instituut (biologische fokkerij). Daar is hij gepromoveerd op het gebied van koppelbedrijven (gemengde bedrijven) en is tot de conclusie gekomen dat het anders zou moeten. Is jarenlang stadsboer geweest van Amersfoort en heeft sinds ruim een jaar een eigen perceel gekocht met een paar schuren en is zelf begonnen. Naast de agrarische activiteiten is hij ook bezig met schoolactiviteiten en BSO.

## Potenties voor herstel biodiversiteit of landschap

Mogelijkheden om de biodiversiteit te vergroten zijn er als de oevers van de watergangen worden verflauwd. Aandachtspunt is dat dan een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Een andere mogelijkheid is het aanleggen van een houtsingel of haag. Aandachtspunt is dat dit kan conflicteren met weidevogels en/of de openheid van het gebied. Nabij de bomenrij in het zuiden van het kleine perceel en mogelijk langs de weg zijn daarvoor de beste mogelijkheden. Een andere potentiële verbetering zit in het verrijken van vegetatie en de diversiteit aan graslandbiotopen. Bijvoorbeeld met een plasdrasgebied of door het beheren voor een meer bloemrijk grasland.



## Conclusie op grond van bovenstaande informatie

Er zijn geen belemmeringen voor de aankoop door Land van Ons.

Er zijn geen belemmeringen voor realisatie van de doelstellingen van Land van Ons.

Er zijn geen ontwikkelingen voorzien, waardoor dit op termijn anders zou zijn.

Voor het beoogde/potentiële beheer en eventueel gewenste opgaande beplanting (houtsingel) is er mogelijk een belemmering. Voor het omzetten van grasland naar bouwland en voor het aanplanten is een omgevingsvergunning benodigd. Gelet op de karakteristiek van het gebied, kan een dergelijke ontwikkeling onwenselijk worden bevonden, zodanig dat hiervoor geen vergunning wordt verleend. In het beleid en de omgeving zijn echter ook aanknopingspunten voor meer beplanting. Het advies is dan ook om het toekomstig beheer vroegtijdig met de gemeente te bespreken om te verkennen wat de mogelijkheden zijn. Voor melkveehouderij en/of hooiland is er geen belemmering.

### Disclaimer

Deze rapportage is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Mochten er desondanks toch onjuistheden in zitten of mocht de rapportage onvolledig zijn, dan kan de rapporteur hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

## Bijlagen

Bijlage 1 – Tabel Grondwatertrappen

Grondwatertrap (Gt)	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) in cm-mv	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in cm-mv
Ia	< 25	< 50
Ic	> 25	< 50
IIa	< 25	50 - 80
IIb	25 - 40	50 - 80
IIc	> 40	50 - 80
IIIa	< 25	80 - 120
IIIb	25 - 40	80 - 120
IVu	40 - 80	80 - 120
IVc	> 80	80 - 120
Va	< 25	> 120
Vao	< 25	120 - 180
Vad	< 25	> 180
Vb	25 - 40	> 120
Vbo	25 - 40	120 - 180
Vbd	25 - 40	> 180
VI	40 - 80	> 120
Vlo	40 - 80	120 - 180
Vld	40 - 80	> 180
VII	80 - 140	> 120
VIIo	80 - 140	120 - 180
VIIId	80 - 140	> 180
VIII	> 140	> 120
VIIIo	> 140	120 - 180
VIIIId	> 140	> 180