

The background features a stylized illustration of a house with a chimney, rendered in a teal color with a fine, diagonal line pattern. The house is positioned on the left side of the page, partially overlapping a large white circular shape that dominates the right side. The overall color palette is green and teal.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Stationsstraat 45 Eext

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. / Waterman Architectuur Projecten
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2188
Auteur	H. Oldehinkel / C.A Steenbruggen
Datum laatst gewijzigd	28 september 2021, / 29 maart 2022
Bestandsnaam	2188-RKP-001
Aantal pagina's	20

Inhoudsopgave

colofon	2
introdactie	4
stationsstraat 45 eext	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
het bestaande erf	12
concept	14
het inrichtingsplan	16
het inrichtingsplan	18

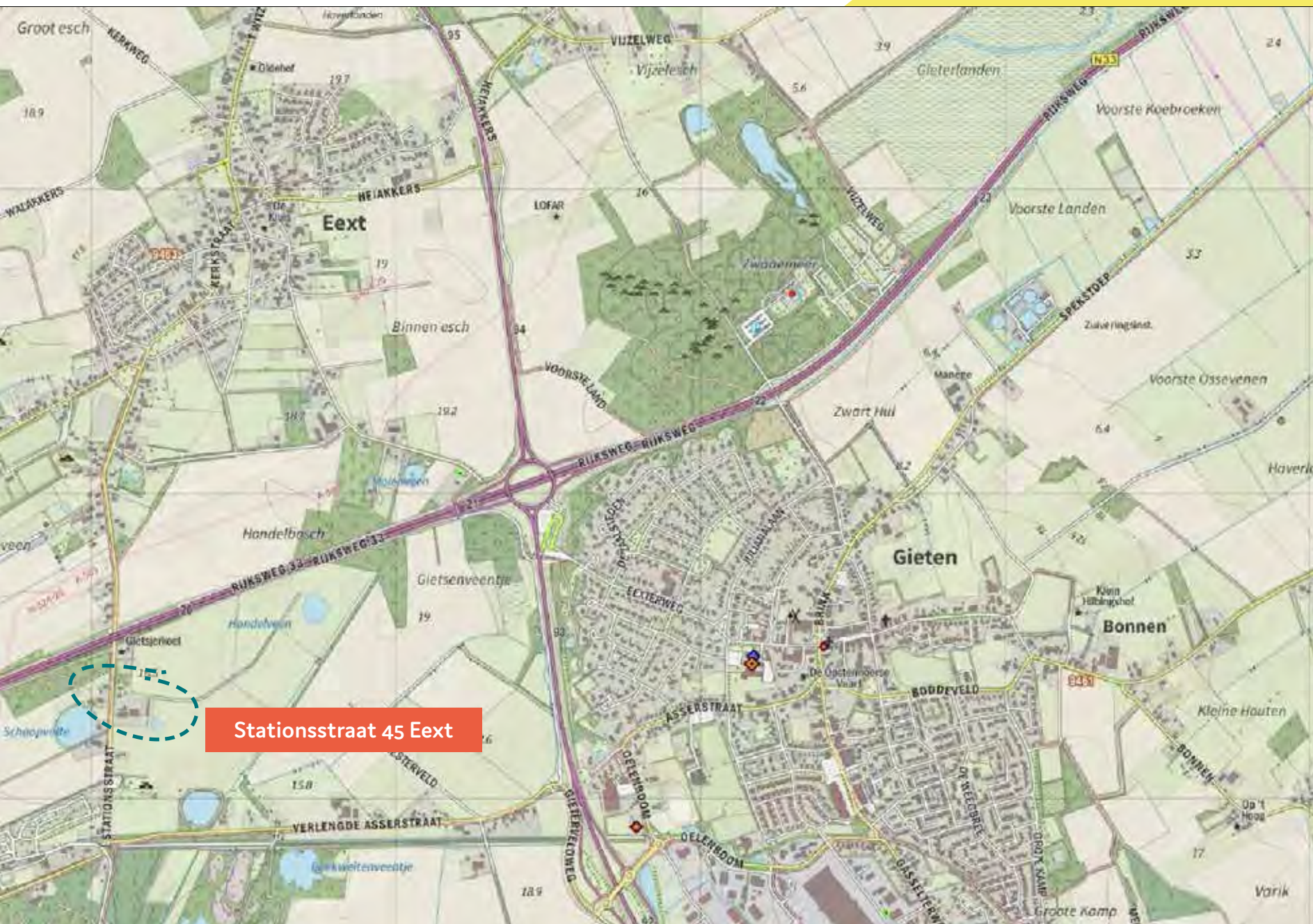
dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Stationsstraat 45 Eext.

Initiatiefnemers heeft het agrarische bedrijf beëindigt. Hierna hebben de opstallen geen gebruikswaarde meer. De schuren mede daarom als landschapsontsierend aan te merken. Middels de ruimte voor ruimte regeling bestaat het plan om het erf om te vormen naar een woonerf. Ter compensatie kan er daarmee aan de zuidzijde van het erf een woning met bijgebouw worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsplan en als beleidskader.

Het doel is de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Naast de sloop van de landschapsontsierende bebouwing bestaat dit tevens uit het landschappelijk goed inpassen van het erf. Dit ruimtelijk kwaliteitsplan zal geborgd worden in het bestemmingsplan.





Stationsstraat 45 Eext

Het erf was in gebruik als agrarisch bedrijf.

Direct aan de weg staat de boerderij met een groot achterhuis dat dienst doet voor opslag. Ten noorden en oosten van de boerderij staat een schuur t.b.v. de melkveehouderij met kuil- en mestopslagen.

Het erf ligt aan de Stationsstraat dat wegbeplanting in de vorm van zomereiken heeft.





LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het esdorpenlandschap vormt van origine een samengesteld geheel van esdorpen, akkerbouwgronden (essen), hooilanden (beekdalen), velden, veengebieden, zandverstuivingen (of ontginningen daarvan) en markebossen. De dorpen zijn ontstaan op de hogere gronden langs de beekdalen. De functionele samenhang van het potstal-systeem vormde de grondslag voor de samenleving op het Drentsch plateau. Centraal in de beekdalen liggen de beken die een van oorsprong meanderende structuur hebben. Een groot deel van het landschap bestond uit onontgonnen heide- en veengebied. Het gebied was opgedeeld in marken die bestonden uit in cultuur ge-brachte gronden en woeste gronden. De marken vormden bestuurlijke eenheden met zowel particuliere als gemeenschappelijke gronden.

Na 1945 heeft een aantal ruilverkavelingen plaatsgevonden en zijn ook boerderijen in het buitengebied gebouwd, los van de oorspronkelijke esdorp-bebouwing. Een groot deel van de landbouwwegen is in die periode verhard.

Kenmerken ruimte:

Het landelijk gebied dringt via een opeenvolgende reeks van grote en kleine ruimten het dorp binnen. De begrenzingen van de ruimten worden onder meer bepaald door belangrijke wegen, beken/waterlossingen en al of niet daarbij behorende beplantingen.

De verkaveling van de cultuurgronden is afhankelijk

van de landschappelijke eenheden zeer gevarieerd: blok- tot strookvorming.

De essen bestaan uit akkerland met een zacht glooiend reliëf. Van oorsprong waren de essen kleinschalig van karakter met een kleinschalige verkaveling.

Naast de essen komen ook kleinere percelen bouwland voor. De individuele essen worden ook kampen (campus Lat. voor veld) genoemd.

De velden zijn open van karakter en hebben een rechte belijning in tegenstelling tot de essen.

Kenmerken bebouwing

De bebouwing is van oorsprong geconcentreerd in de dorpen en gehuchten.

De oorspronkelijke overwegend agrarische bebouwing vertoont een informele structuur gekenmerkt door diversiteit in nokrichting en veel tussenliggende ruimten. Latere bebouwing bestaat steeds meer uit burgerwoningen, waardoor het in ruimtelijk opzicht "losse" karakter meer en meer verdwijnt.

Bij een esgehucht kan eigenlijk niet gesproken worden van een dorp of kern, deze heeft een landelijk karakter en bestaat oorspronkelijk vooral uit verspreide typische boerderijen. Het gehucht bestaat uit een min of meer geconcentreerde dunne bebouwing van verspreid liggen-de boerderijen, ook wel hoeven genoemd. Er bestaat een directe relatie met het kleinschalige, licht geaccidenteerde landelijke gebied.

De baanderdeuren, schuuropeningen, van de oorspronkelijke agrarische bebouwing zijn gericht naar de brink of de weg. De boerderijen met een achter-baanderdeur of een zij-baanderdeur hebben daarom een verschillende oriëntatie naar de brink of de weg.

Beplanting:

De beplanting komt voor langs wegen, vooral hoofdwegen, op de brinken, op erven en langs perceelgrenzen.

De esrand beplantingen bestaan voornamelijk uit zomereik, vaak voorzien van een zoom/mantel beplanting, de zogenaamde 'strubben'. De strubben zijn ontstaan uit eikenhakhout die door schapen werden aangevreten. Strubben zijn te beschouwen als een vorm van esrand be-planting en de beplanting diende om schapen van de es te houden. De es-rand beplanting kan daarnaast bestaan uit een es-wal. De strubben staan doorgaans achter de es-wal.

Weilanden lagen in het beekdal op de nattere gronden. De beekdalen waren oorspronkelijk open, rond 1800 zijn ze voorzien van kavelbe-plantingen in de vorm van houtwallen. De bos-jes in dit gebied waren vermoedelijk vooral nat-te broekbossen.

Soms zijn er fraaie solitaire oude bomen in het buitengebied. Ook in de brinkdorpen komen oude bomen voor. In de brinkdorpen staan de echt oude bomen meestal niet op de brink maar nabij historische bebouwing. De meeste brin-ken, uitzonderingen daar gelaten, hebben een vrij jonge beplanting.

Water:

Open water is in de dorpen aanwezig in de vorm van dobben/ braandkoele, brand of blus-vijvers. Dat kunnen er behoorlijk veel zijn: er zijn in Eext bijvoorbeeld 9 dobben.

Criteria bij nieuwe woningen:

In algemene zin gelden de uitgangspunten voor het erfinrichtingsplan.

In het gebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van regionale architectuur. Hiervoor dient inspiratie gezocht te worden in de omgeving voorkomende bebouwing.

Nieuwe woningen dienen in massa aan te sluiten op bestaande bebouwingsstructuren, ge-lusterd op een voormalige erf of in een be-bouwingslint.

Bestaande doorzichten en aanzichten dienen gerespecteerd te worden.

Bij clustering van woningen op één erf dient gestreefd te worden naar samenhangende, maar gevarieerde bouw.

Woningbouw in aansluiting op de dorpen dient de bestaande karakteristiek te versterken en bestaande groene ruimten in het dorp en doorzichten vanuit de dorpen op het landschap te respecteren.

Het erfinrichtingsplan:

Bij het maken van een erfinrichtingsplan dient rekening gehouden te worden met de bestaande beplanting. Hiervoor dient de bestaande beplanting in beeld te worden gebracht. De bestaande beplanting dient zoveel mogelijk opgenomen te worden in het erfinrichtingsplan of gecompenseerd te worden.

De beplantingssoorten zijn inheems en groeiplaatseigen. Op de hoger gelegen zandgronden zijn dit met name soorten van eikenbossen, soms essen, esdoorn, berken- of beukenbossen. Hazelaar en haagbeuk komen ook voor op de nattere gronden.

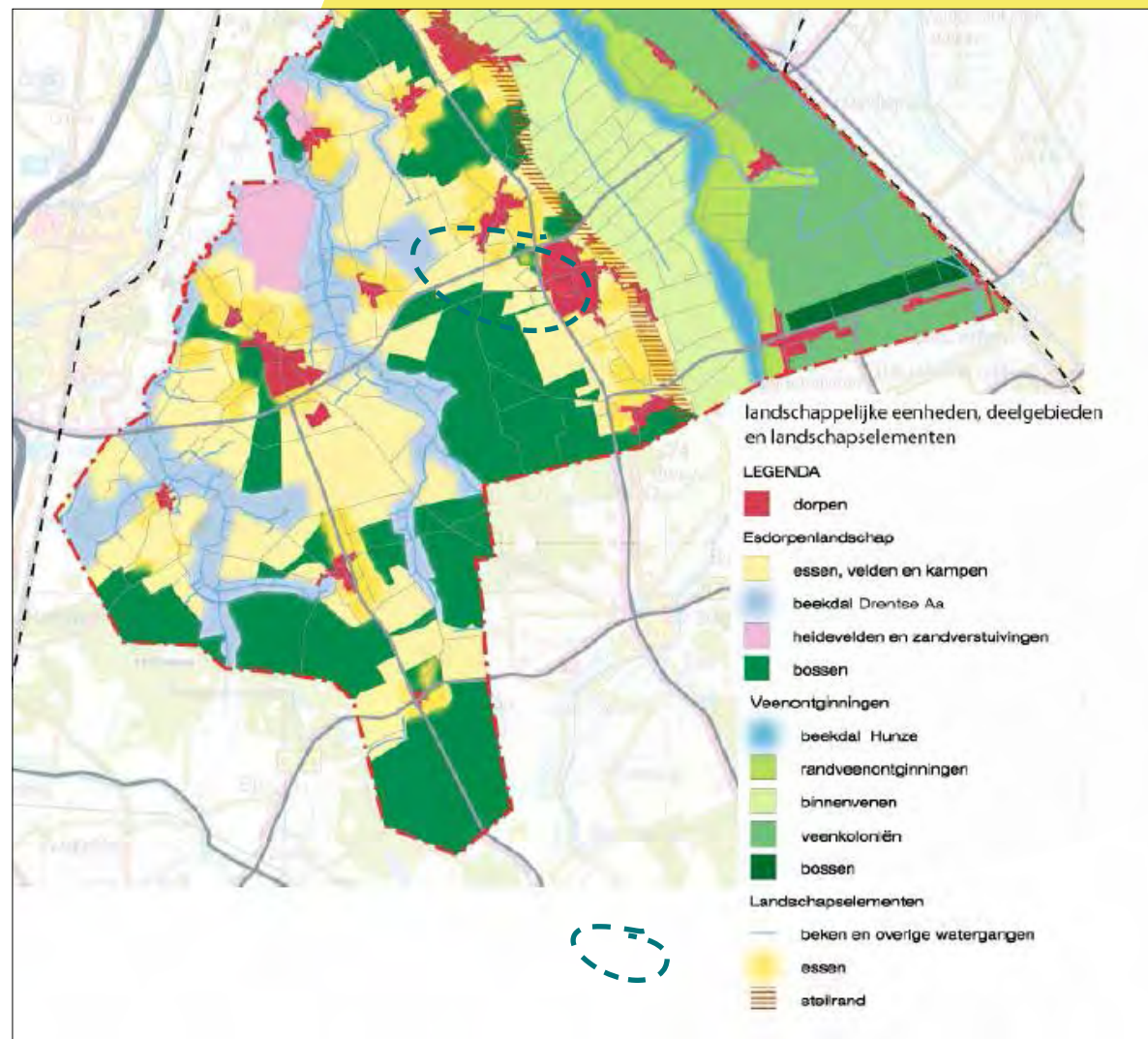
Beplanting verzacht de overgang van bebouwing naar het landschap, vermindert de uitstraling van de verlichting in de avond en creëert beschutting tegen wind en schaduw.

Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen, bij voorkeur losse gemengde hagen langs grote oppervlakten verharding.

Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van hagen of losse gemengde hagen. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.

Bij erfscheidingen dient rekening gehouden te worden met landschappelijke overgangen en gekozen te worden voor een lage of natuurlijke erfscheidingen zoals water, struiken en taluds. Hekwerken dienen vermeden te worden.

De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling.

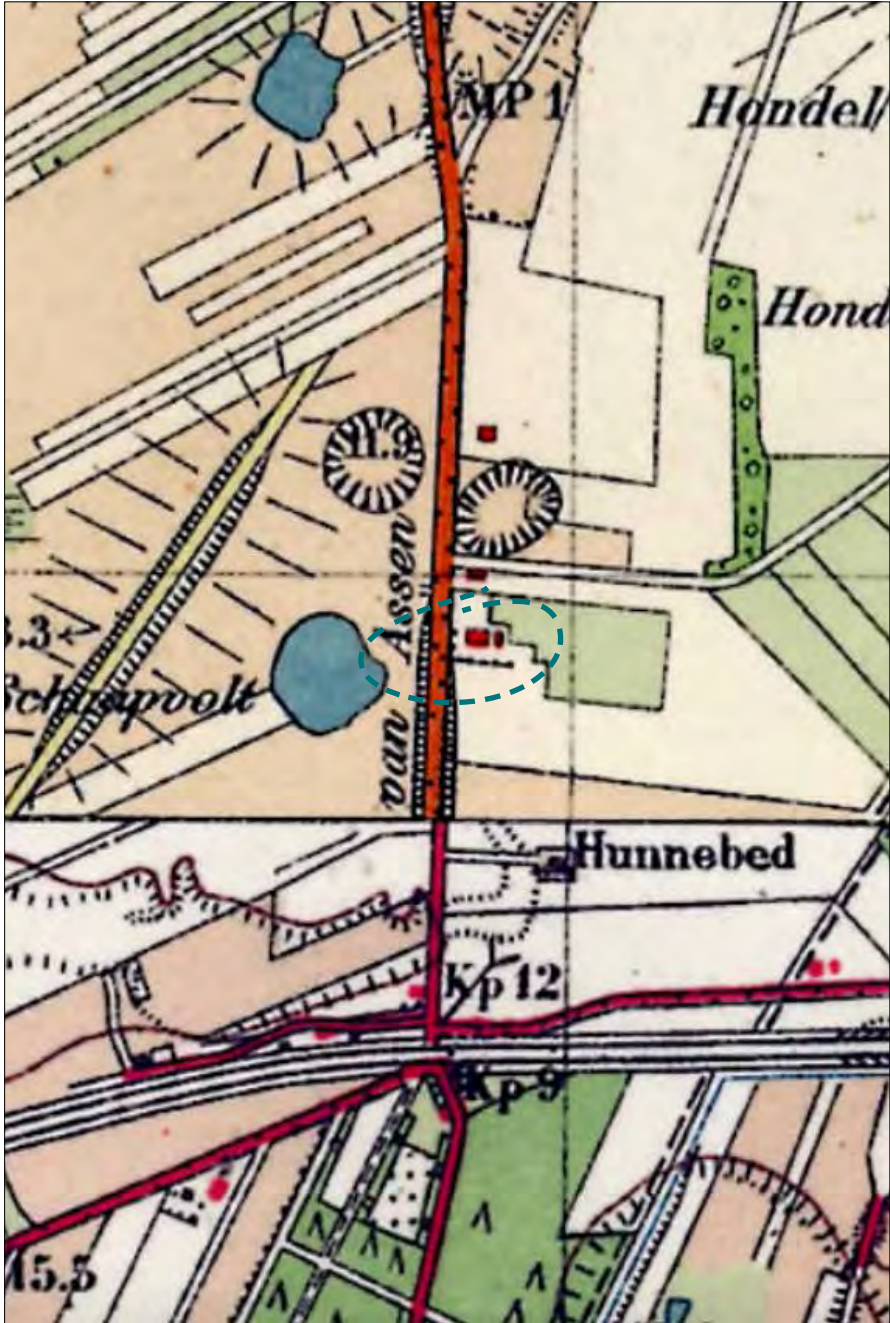


Het plangebied maakt onderdeel uit van het (laat ontgonnen) essenlandschap dat tweede helft negentiende eeuw in gebruik is genomen. Het gebied behoorde nog lang tot de velden waar heel langzaam kleine weilanden en akkers ontstonden. Bijzonder zijn de dobben in de nabije omgeving. Deze zijn altijd blijven liggen en bijzonder waardevol. Ten oosten van het erf ligt ook een kleine dobbe. Deze is te zien vanaf de Stationsstraat.

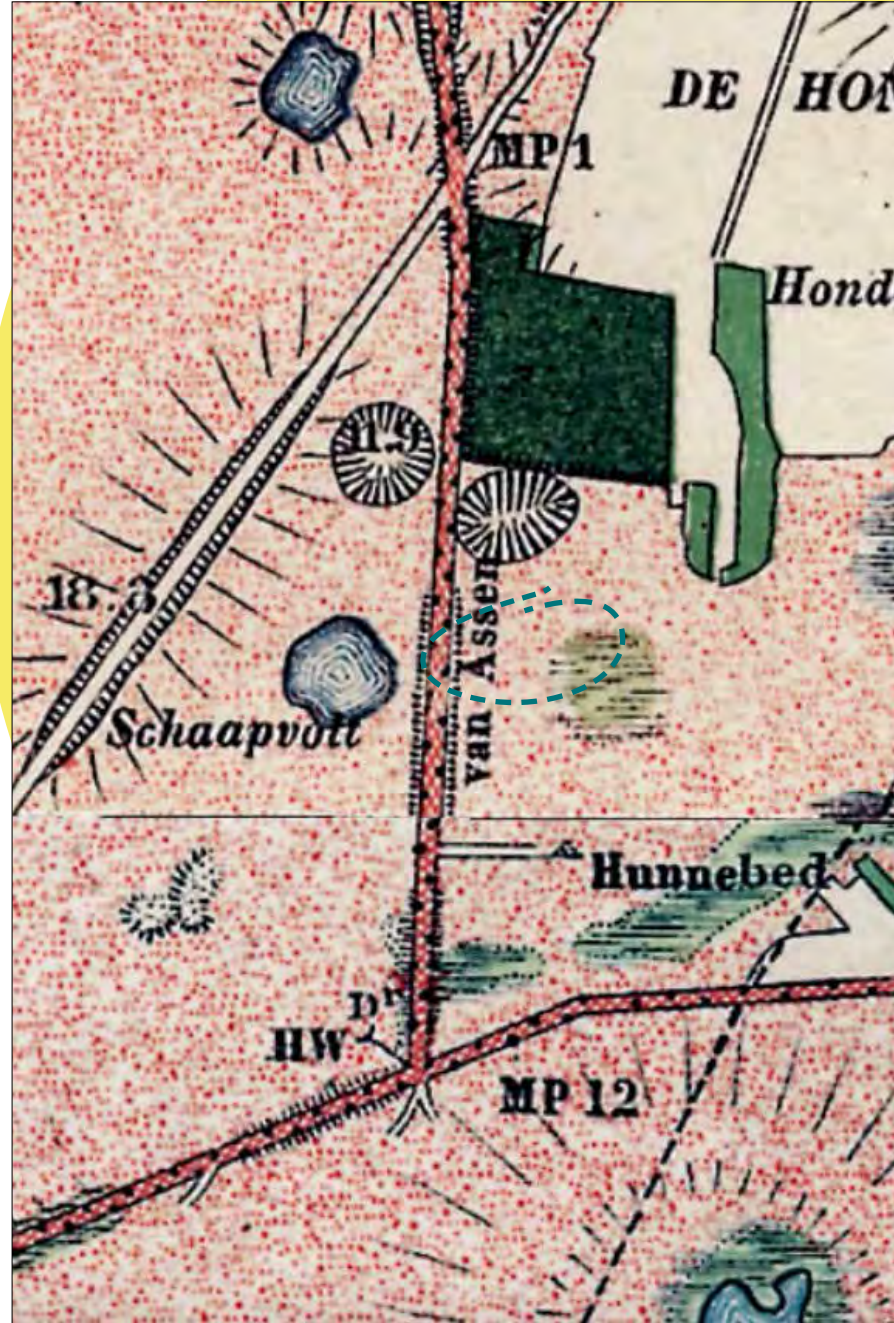
De aanleg van de snelweg heeft het gebied doorkruist. Het viaduct, waar de Stationsstraat onderdoor loopt maakt dat de reeks erven ten zuiden van de snelweg geïsoleerd in het landschap liggen. Het viaduct kent opgaande beplanting en maakt daarmee het gebied kleinschaliger.

De bestaande erven zijn sober en functioneel ingericht. Er is veelal een duidelijke scheiding tussen het 'voor erf' met enige sierbeplanting en het 'achter erf' dat veel functioneler is ingericht met schuren en enige verharding. De gebouwen staan uitgelijnd aan elkaar op het erf en kennen veel grote schuren en stallen. Primair is het een agrarisch gebied maar langs de Stationsstraat staan enkel nog woonerven.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf is relatief nieuw en kent een indeling die van oorsprong veel voorkomt in het essenlandschap.

Een kleine tuin voor de boerderij met daarachter, haaks of in lijn, enkele stallen. Op het erf staat een boerderij met een typische hoofdvorm (voorhuis met hoge goot en groot achterhuis met wolfseinden).

De boerderij bestaat uit gemetselde muren met een pannendak. Achter de boerderij staan enkele schuren t.b.v. opslag materiaal/materieel. Deze schuren zijn aan te merken als landschapsontsierend door het asbestdak en de vorm van de gebouwen. Alle opstallen met uitzondering van de boerderij en een karakteristiek bijgebouw worden gesloopt. Het erf kent een uitgelijnde opbouw van gebouwen. Belangrijk is dat het een onderdeel vormt van een reeks erven langs de Stationsstrat. Over het algemeen staan de boerderijen direct langs de weg en liggen de opstallen hier achter.

De erven kennen een half open verschijning met hagen, bomen en erfbosjes. Het erf kent één inrit ten noorden van de boerderij. Voor de boerderij is een bescheiden tuin aanwezig. Deze bestaat uit bomen, beukenhagen en enige sierbeplanting.

De zuidzijde van het erf wordt afgeschermd middels gebiedsvreemde dennen. Deze sluiten het erf ongewenst af. Aan de noordzijde is laurierkers aanwezig. Dit is eveneens geen streekeigen beplanting.



de stationsstraat



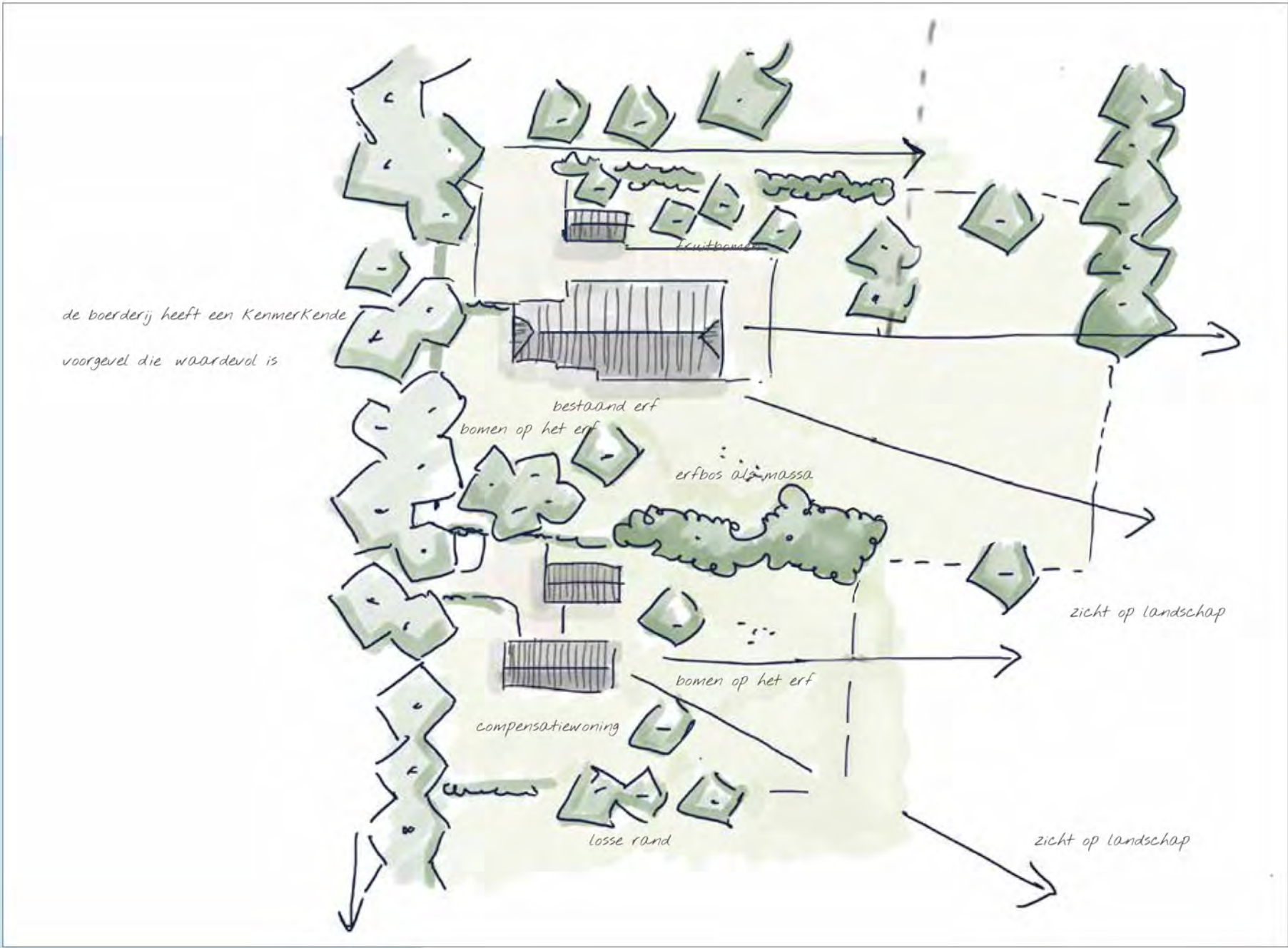
beoogde locatie compensatiekavel



de stationsstraat



de bestaande boerderij





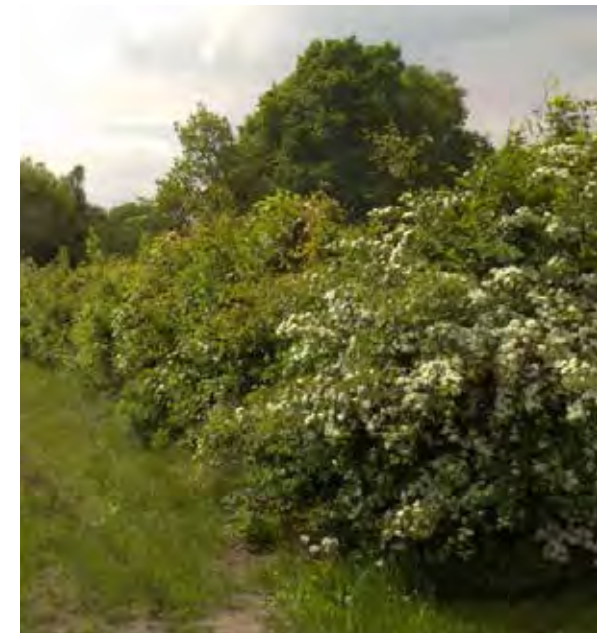
erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

Na sloop van de opstallen zal het erf opnieuw ingepast moeten worden. Er is gekozen het erf weer kleiner te maken waarbij het beter aansluit op de overige erven langs de Stationsstraat en de compensatiewoning een logische aanvulling is.

Middels een centraal erfbos wordt een groene massa gemaakt zonder dat het landschap verder verdicht wordt. Het vormt een passende afscheiding. De overige randen worden open met enkel bomen op de randen. Gebiedsvreemde beplanting wordt verwijderd.



zwarte els



gemengde haag

Legenda

1. Erfbosje
2. Bestaande boerderij
3. Bestaand karakteristiek bijgebouw behouden
4. Compensatiewoning (150 m²)
5. Bijgebouw (100 m²)
6. Keren en parkeren
7. Walnoot
8. Bomenrij van zwarte els
9. Paardenkastanje
10. Hollandse linde
11. Hoogstam fruitbomen
12. Gemengde wilde haag (Meidoorn/sleedoorn/wilde liguster)
13. Bestaande beukenhaag behouden
14. Bestaande beuken behouden
15. Inrichten als extensief weiland/tuin
16. Kavelpad



Met de sloop van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat weer ruimte om het erf opnieuw landschappelijk in te richten. Bestaande kwaliteiten van het erf (volwassen bomen/beukenhaag) kunnen behouden blijven. Daar waar nodig worden de bomen aangevuld met andere soorten. (Hollandse linde en walnoot). Aan de noordzijde op het erf worden fruitbomen aangeplant. Deze passen op het boerenerf en maken dat deze zijde van het erf goed wordt ingepast. Middels een gemengde haag wordt het erf op een passende wijze afgeschermd. De haag verhoogt de biodiversiteit en voorkomt dat er een te zware afscherming van het erf ontstaat.

Middels een eenvoudig onverhard pad kan het achterliggende perceel ontsloten worden.

Er is gekozen om het bestaande erf te verkleinen door een bomenrij aan te planten. Ten oosten hiervan blijft dan een kleine weide liggen. Hiermee blijft het erf compact.

De compensatiewoning komt ten zuiden van het bestaande erf. Deze plek is logisch en sluit aan op de bestaande bebouwingstructuur langs de Stationsweg. Er is gekozen om de woning haaks op de weg te positioneren waarmee er zicht op het achterliggende land blijft. Middels de aanplant van bomen zal het nieuwe erf aansluiten op het bestaande erf. Ook wordt

een beukenhaag als afscherming tussen de weg en het voorerf aangeplant. Er ontstaat zo een passende eenheid op het erf.

Exoten en gebiedsvreemde beplanting is niet toegestaan en wordt verwijderd. Schuttingen en andere hoge bouwkundige elementen zijn eveneens niet toegestaan. Daar waar enige afscherming gewenst is kan een gebiedseigen haag aangeplant worden.

De compensatiewoning zal sober en modern vormgegeven worden. Inspiratie zijn de boerderijen en de bijgebouwen die van oorsprong in het gebied voorkomen. Hiernaast zijn ter inspiratie twee voorbeelden opgenomen.



referentie woning



referentie materialen

Legenda

1. Aanplant erfbosje bestaande uit:
 Alnus glutinosa- Zwarte Els 10%
 Fraxinus excelsior- Gewone Es 10%
 Betula pubescens- Zachte berk 10%
 Crataegus mongyna- Meidoorn 15%
 Prunus spinosa- Sleedoorn 20%
 Acer campestre- Veldesdoorn 15%
 Viburnum opulus- Geldersche roos 15%
 Rosa canina- Wilde roos 5% (langs rand)
 Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
 Eindbeeld is een bosje van min. 5-15 (m) breed
2. Aanplant walnoot- Juglans regia
 Aanplantmaat 14-16
 Eindbeeld is een solitaire boom op de hoek van het erf
3. Aanplant zwarte els- Alnus glutinosa
 Aanplantmaat 12-14 Totaal 3 stuks
 Eindbeeld is een bomenrij
4. Aanplant paardenkastanje- Aesculus hippocastanum
 Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
 Eindbeeld is een bomenrij
5. Aanplant Hollandse linde- Tilia x vulgaris
 Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
 Eindbeeld is een solitaire boom
6. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus
 Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
 Totaal 4 stuks met als eindbeeld een boomgroep
7. Gemengde wilde haag bestaande uit:
 meidoorn- Crataegus monogyna (40%)
 sleedoorn- Prunus spinosa (40%)
 wilde liguster- Ligustrum vulgare (20%)
 Aanplantmaat 80-100 met 3 st/m2
 eindbeeld is een losse wilde haag
8. Aanplant beuk- fagus sylvatica
 Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
 Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
9. Bestaande beuken behouden
10. Inrichten als extensief weiland/tuin



erfontuikkelaar

laat je erf groeien

het erfinrichtingsplan

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

1. Erfbosje
2. Bestaande boerderij
3. Bestaand karakteristiek bijgebouw behouden
4. Compensatiewoning (150 m²)
5. Bijgebouw (100 m²)
6. Keren en parkeren
7. Walnoot
8. Bomenrij van zwarte els
9. Paardenkastanje
10. Hollandse linde
11. Hoogstam fruitbomen
12. Gemengde wilde haag (Meidoorn/sleedoorn/wilde liguster)
13. Bestaande beukenhaag behouden
14. Bestaande beuken behouden
15. Inrichten als extensief weiland/tuin
16. Kavelpad



project	2188
bestand	2188-eip-1.vwx
datum	14 sep. 2021
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)
versie	1.0

Legenda

1. Aanplant erfbosje bestaande uit:
Alnus glutinosa- Zwarte Els 10%
Fraxinus excelsior- Gewone Es 10%
Betula pubescens- Zachte berk 10%
Crateagus mongyna- Meidoorn 15%
Prunus spinosa- Sleedoorn 20%
Acer campester- Veldesdoorn 15%
Viburnum opulus- Geldersche roos 15%
Rosa canina- Wilde roos 5% (langs rand)
Aanplanten met 10 st/m1 in groepen van 5
Eindbeeld is een bosje van min. 5-15 (m) breed
2. Aanplant walnoot- Juglans regia
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom op de hoek van het erf
3. Aanplant zwarte els- Alnus glutinosa
Aanplantmaat 12-14 Totaal 3 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
4. Aanplant paardenkastanje- Aesculus hippocastanum
Aanplantmaat 14-16 Totaal 1 stuks
Eindbeeld is een bomenrij
5. Aanplant Hollandse linde- Tilia x vulgaris
Aanplantmaat 14-16 Totaal 2 stuks
Eindbeeld is een solitaire boom
6. Aanplant hoogstam fruitbomen Malus/Pyrus/Prunus
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van 8 (m)
Totaal 4 stuks met als eindbeeld een boomgroep
7. Gemengde wilde haag bestaande uit:
meidoorn- Creategus monogyna (40%)
sleedoorn- Prunus spinosa (40%)
wilde liguster- Ligustrum vulgare (20%)

Aanplantmaat 80-100 met 3 st/m2
eindbeeld is een losse wilde haag
8. Aanplant beuk- fagus sylvatica
Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
9. Bestaande beuken behouden
10. Inrichten als extensief weiland/tuin



project	2188	datum	14 sep. 2021
bestand	2188-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0