

# Rood voor Rood Inrichtingsplan Jagersweg 8 te Nieuwleusen

**Opdrachtgever:**

Loeff de Kruijk b.v  
Newtonlaan 115  
3584 BH UTRECHT  
T 030-2107035  
F 030-2106666

**Opdrachtnemer:**

Eelerwoude  
Mossendamsdwarsweg 3  
7472 DB GOOR  
Postbus 54, 7470 AB GOOR  
T (0547) 26 35 15  
F (0547) 26 37 77  
E [info@eelerwoude.nl](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

Project nr. 2539.1 © Eelerwoude, Goor

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

Project nr. 2539.1

Opgesteld door	Gecontroleerd	Datum
Ir. J.C.M. Paalhaar	Ir. H. Scheven	26-11-'08



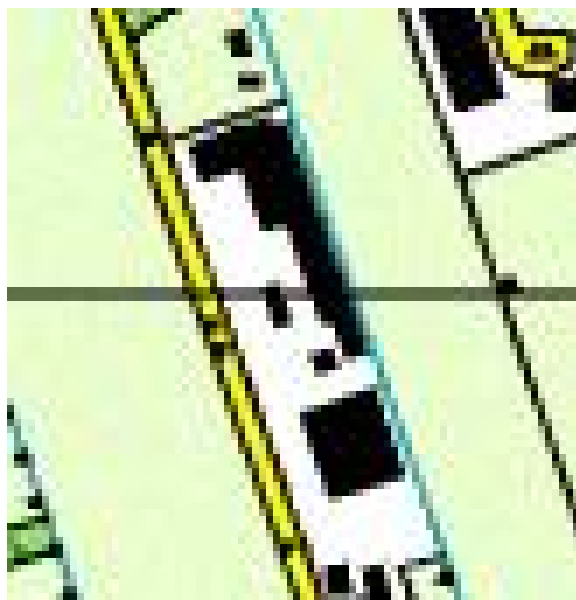
## INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1 ROOD VOOR ROOD .....	2
1.2 INRICHTINGSPLAN .....	2
<b>2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD</b> .....	<b>3</b>
2.1 DE AANLEIDING .....	3
2.2 ROOD VOOR ROOD .....	3
2.3 BELEID EN REGELGEVING .....	3
2.4 BETROKKEN PARTIJEN .....	3
2.4.1 Provincie Overijssel .....	3
2.4.2 Gemeente Dalfsen .....	4
2.4.3 Initiatiefnemer .....	4
<b>3. BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>5</b>
3.1 LIGGING IN DE OMGEVING .....	5
3.2 AANWEZIGE BEDRIJFSBEOUWING .....	5
3.3 LANDSCHAPPELIJKE SITUATIE .....	6
<b>4. INRICHTING</b> .....	<b>7</b>
4.1 LANDSCHAP .....	7
4.2 OVERHEID .....	7
4.3 MEERWAARDE .....	7
<b>5. INRICHTING PER ELEMENT</b> .....	<b>8</b>
<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>11</b>

## 1. INLEIDING

Op initiatief van Loeff de Kruijk b.v. is Eelerwoude medio 2008 gestart met de planvorming van de ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van de locatie aan de Jagersweg 8 in Nieuwleusen, gemeente Dalfsen.

Loeff de Kruijk b.v. is, per 29 december 2008, in het bezit van bedrijfsbebouwing op het perceel aan de Jagersweg 8, zie figuur 1. De initiatiefnemer is voornemens om, in het kader van de regeling Rood voor Rood, de bedrijfsbebouwing te slopen en drie compensatiekavels te realiseren op het betreffende perceel. Als gevolg van de ontwikkelingen ontstaat een gunstige situatie voor de omgeving, omdat er ontstening optreedt en investeringen worden gedaan ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Dalfsen heeft daarom op dit voorstel instemmend gereageerd.



Figuur 1: Locatie Jagersweg 8

### 1.1 Rood voor Rood

In maart 2005 is door de provincie Overijssel de regeling Rood voor Rood met gesloten beurs vastgesteld. Het doel van deze regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende bebouwing. Door het toepassen van deze regeling komt Loeff de Kruijk b.v. in aanmerking voor het realiseren van drie nieuwe woningbouwkavels in het buitengebied als financiële drager van de geplande ontwikkelingen op de betreffende locatie.

### 1.2 Inrichtingsplan

Dit inrichtingsplan geeft een uitwerking van het toepassen van de regeling Rood voor Rood en de totale herontwikkeling van het perceel aan de Jagersweg 8 te Nieuwleusen. Daarbij worden de nieuw te realiseren bouwkavels geplaatst op het huidige bouwblok, naast de bestaande woning. Eelerwoude heeft haar brede kennis en ervaring op het gebied van de regeling Rood voor Rood ingezet voor dit project "Rood voor Rood Jagersweg 8 te Nieuwleusen". Met dit inrichtingsplan is een advies opgesteld betreffende de financiële haalbaarheid, de uitwerking van de Rood voor Rood-regeling en de herinrichting van dit unieke project.

## 2. DE REGELING ROOD VOOR ROOD

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de regeling Rood voor Rood. De aanleiding voor het bestaan van deze regeling, het doel, beleid en regelgeving, en de verschillende betrokken partijen worden hierbij beschreven.

### 2.1 De aanleiding

Het landelijk gebied in Nederland bevindt zich in een fase van ontwikkelingen. De hoofdgebruiker van het landelijk gebied, de landbouw, verandert. Deze veranderingen in de agrarische sector hebben alles te maken met onzekerheden in de landbouw. Onzekerheden komen voort uit complexe en beperkende regelgeving, schaalvergroting en ruilverkaveling, en/of het uitbreken van epidemieën. Dit onzekere toekomstbeeld, vaak in combinatie met het gebrek aan een bedrijfsopvolger, maakt dat agrarische bedrijven momenteel structureel worden beëindigd.

Een gevolg van bedrijfsbeëindiging is vaak overname van landbouwgrond, quota en vergunningen door andere agrariërs, met schaalvergroting als gevolg. Echter, de voormalige agrarische gebouwen worden veelal niet overgenomen en komen daardoor leeg te staan. Leegstand leidt tot verpaupering en verrommeling van het landschap en vraagt dus om een oplossing. Hergebruik van opstallen voor uiteenlopende functies kan voor een passende oplossing zorgen. Indien hergebruik niet van toepassing of niet mogelijk is, moet er naar een andere oplossing gezocht worden om de achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied tegen te gaan.

### 2.2 Rood voor Rood

Om deze problematiek aan te pakken, biedt de regeling Rood voor Rood mogelijkheden. Het doel van deze regeling is “de landschappelijke kwaliteiten en de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied te behouden en waar mogelijk te versterken”. De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De gemeenten

hebben de mogelijkheid de randvoorwaarden verder uit te werken in gemeentelijk beleid.

Rood voor Rood met gesloten beurs vormt bij dit plan mede het middel voor het bereiken van het einddoel. Het streekplan van Overijssel biedt de mogelijkheid om overbodige bebouwing in het landelijk gebied te slopen door middel van het Rood voor Rood met gesloten beurs beleid. Het principe van dit beleid is dat de sloopkosten betaald worden uit de inkomsten die gegenereerd worden door de bouw van een woning. Dit houdt tevens in dat de initiatiefnemer alles zelf moet regelen en afhandelen en dat de meeropbrengst geïnvesteerd dient te worden in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit.

### 2.3 Beleid en regelgeving

De provincie heeft enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. Eén van de regels van Rood voor Rood is dat 850 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt voor het bouwen van een woning van 750 m<sup>3</sup>. In de regeling is opgenomen dat onder andere de sloopkosten verrekend kunnen worden met de opbrengst van een woningbouwkafeel(s). Voor deze sloopkosten wordt een standaardbedrag gehanteerd. Dit bedrag is vastgesteld op € 25,- per vierkante meter. Verder spelen bij het ontwikkelen van dit inrichtingsplan onderzoeken in het kader van milieu en ecologie een belangrijke rol.

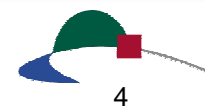
In hoofdstuk 6 wordt een nadere uitwerking gegeven van de financiële consequenties van het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor Loeff de Kruijk b.v.

### 2.4 Betrokken partijen

#### 2.4.1 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een kader opgesteld voor het toepassen van deze regeling. De regeling Rood voor Rood met gesloten beurs maakt onderdeel uit van het streekplan van Overijssel. De provincie heeft





enkele toepassingsregels opgesteld waaraan moet worden voldaan alvorens de plannen mogen worden uitgevoerd. De kern van de Rood voor Rood-regeling is dat minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt moet worden. Hiervoor in de plaats mag een woning gebouwd worden van maximaal 750 m<sup>3</sup>.

#### 2.4.2 Gemeente Dalfsen

De gemeenten in Overijssel hebben van de provincie enige beleidsruimte gekregen om hun eigen invulling te geven aan het Rood voor Rood-beleid. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Dalfsen met betrekking tot Rood voor Rood is beschreven in de beleidsnotitie 'Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Dalfsen'. In deze notitie staat beschreven wat de uitgangspunten zijn en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood-regeling. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan is met dit gemeentelijk beleid rekening gehouden.

#### 2.4.3 Initiatiefnemer

Bij het uitvoeren van het Rood voor Rood-beleid ligt het initiatief bij de eigenaar van de voormalige bedrijfsgebouwen. Dit houdt in dat het organiseren van het slopen, het restaureren en het investeren in de ruimtelijke kwaliteit op initiatief van Loeff de Kruijk b.v. plaatsvindt. De kosten die daarbij worden gemaakt, worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Deze kosten worden uiteindelijk gecompenseerd door de waarde van de drie woningbouw kavels.

### 3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven van het perceel dat bij de ontwikkeling is betrokken. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de locatie en de te slopen landschapsontsierende bebouwing. De oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing dat wordt gesloopt op het perceel aan de Jagersweg 8 bedraagt in totaal 2.950 m<sup>2</sup>.

#### 3.1 Ligging in de omgeving

Het perceel aan de Jagersweg 8, kadastraal bekend gemeente Nieuwleusen, sectie O, nummer 79, ligt ten westen van de kern Nieuwleusen, gemeente Dalfts en. Het perceel ligt in het Bestemmingsplan Buitengebied en is omgeven door agrarische percelen en burgerwoningen.

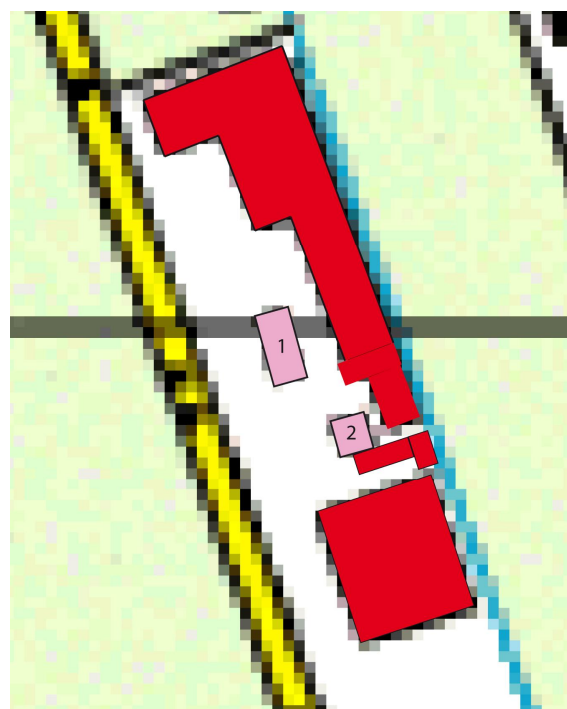


Figuur 2: luchtfoto Jagersweg 9

#### 3.2 Aanwezige bedrijfsbebouwing

Op de locatie aan de Jagersweg 8 bevindt zich een woning met garage en bedrijfsgebouwen/loodsen voor de bouw van caravans en bungalows. De gebouwen verkeren deels in redelijke staat en deels in slechte staat, maar hebben, na het verplaatsen van het bedrijf begin 2009, geen vervolgfunctie.

Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Loeff de Kruijk is daarom voornemens de bedrijfsgebouwen en loodsen te slopen en, ter compensatie, drie woningbouw kavels te realiseren. Op het perceel bevinden zich de volgende bedrijfsgebouwen, zie figuur 3.



Figuur 3: aanwezige bebouwing

*Te behouden:*

1. Woning
2. Garage

Aan de Jagersweg 8 worden alle aanwezige bedrijfsgebouwen, oude loodsen en schuren gesloopt. Tevens wordt de aanwezige kantoor/kantine ruimte, achter de garage, gesloopt. In totaal wordt er een oppervlakte van 2.950 m<sup>2</sup> landschapsontsierende schuren gesloopt. De bestaande woning en het bijgebouw (1 en 2) blijven behouden.

Ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen kunnen drie woningbouwkavels worden gerealiseerd. De bouwkavels wordt gesitueerd naast de bestaande woning, binnen het huidige bouwblok. De woningen krijgen een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Bij de nieuwe woningen komen bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

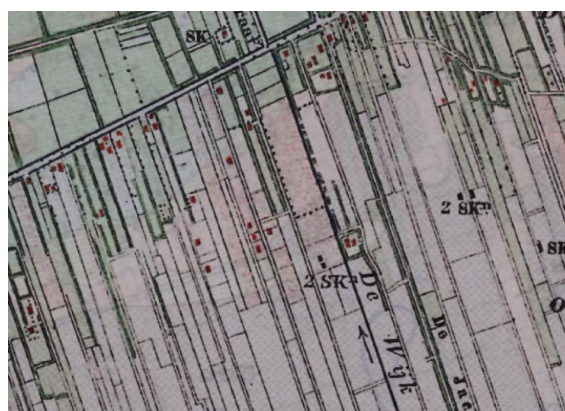
In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van de aanwezige bebouwing op het perceel aan de Jagersweg opgenomen. In bijlage 2 is een foto-overzicht van de bebouwing op deze locatie opgenomen.

### 3.3 Landschappelijke situatie

Uit historisch onderzoek is gebleken dat de locatie aan de Jagersweg is gelegen in een slagenlandschap. In figuur 4 is goed te zien dat vroeger (1850) de kavels waren opgedeeld in lange, smalle stroken. Dit komt omdat het land, ten behoeve van de landbouw, is ontgonnen vanuit een bebouwingslint. De kavels worden gescheiden door houtwallen, greppels en sloten. Deze kenmerken zijn nog steeds zichtbaar in het landschap, hoewel de mate van beplanting is afgenomen.

Aan de Jagersweg zijn de open ruimtes achter de lintbebouwing inmiddels volgebouwd door bedrijven, boerderijtjes en burgerwoningen. De beplanting bestaat uit hagen en hoogstamfruitbomen in de voortuinen. Doorzichten naar het achterliggende landschap zijn er nauwelijks meer, maar zijn wel waardevol.

De nieuwe woningen op het perceel zijn gelegen in groene kamers. De achterzijde van de percelen wordt beplant met transparante houtsingels waardoor doorzichten naar het open veengebied ten oosten van de Jagersweg. De Jagersweg is (van oorsprong) slechts aan één zijde beplant en ook in de huidige situatie komt alleen aan de westzijde van de Jagersweg beplanting voor. Aan de voorzijde van de kavels wordt daarom gebiedseigen beplanting aangelegd.



Figuur 4: Historische kaart +/- 1850

## 4. INRICHTING

In de inrichtingsschets van de Jagersweg, zie bijlage 3 is weergegeven hoe de ruimtelijke inrichting zal plaatsvinden. Daarbij staat het situeren van de nieuwe woningbouwkavels ten opzichte van de bestaande bebouwing centraal. Verder wordt in deze schets aangegeven welke landschappelijke verbeteringen zullen plaatsvinden. De bedrijfsgebouwen verdwijnen en het vrijkomende perceel zal landschappelijk worden aangesloten bij de omliggende gronden. De inrichtingsschets is onder andere op basis van de gegevens uit het vorige hoofdstuk, de wensen van de initiatiefnemer en het advies van het Oversticht tot stand gekomen.

### 4.1 Landschap

In de ruimtelijke basis van het ontwerp staan zowel het huidige landschap als het landschap van vroeger centraal. Dit leidt tot een ontwerp waarin de karakteristieke beplanting grotendeels behouden blijft en de landschapselementen van vroeger deels terug worden gebracht. De nieuw te bouwen woningen sluiten qua architectuur aan op de omgeving. Door niet al te veel beplanting aan te leggen op de achterzijde van de kavels blijft het open karakter van het slagenlandschap behouden en hebben de bewoners een goed uitzicht.

### 4.2 Overheid

De gemeente Dalfsen heeft, middels een brief van februari 2008, aangegeven mee te willen werken aan deze ontwikkeling. In goed overleg met het Oversticht is het plan voortgekomen uit het advies van de ervenconsulent. De gemeente Dalfsen hecht daar veel waarde aan.

Tevens is de locatie van de nieuwe woningbouwkavels akkoord bevonden met de voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit uiteindelijk wordt verbeterd. De woningen hebben een directe relatie met de Jagersweg. Om de dynamische ontstaansgeschiedenis en verschijning van de Jagersweg te respecteren, is ervoor gekozen de rooigevelijn van de nieuwe woningen te laten verspringen.

### 4.3 Meerwaarde

De voorgestelde ontwikkelingen leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Deze meerwaarde vertaalt zich in het volgende:

1. Verdwijnen landschapontsierende bebouwing; door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling voor het slopen van de schuren neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af.
2. Versterken landschappelijke kwaliteit; door het slopen van de landschapontsierende bebouwing, het aanplanten van erfbeplanting en het toevoegen van enkele landschappelijke elementen wordt de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Dalfsen versterkt.



## 5. INRICHTING PER ELEMENT

Na het ontwerpen van de inrichtingsschets wordt deze schets vastgelegd in het beplantingsplan. Het beplantingsplan is een uitwerking waarbij de maatvoering, het sortiment en de beplantingsaantallen zijn opgenomen. Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 4.

In het beplantingsplan van de Jagersweg zijn een aantal elementen genummerd die hieronder worden toegelicht.

### A, B en D) Nieuwe woningen

Drie nieuwe woning met een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> worden langs de Jagersweg gesitueerd. Tussen de woningen worden doorzichten gecreëerd, terwijl de kavels van elkaar worden gescheiden door singels. Elke woning wordt door een eigen oprit ontsloten.

### (C) Locatie bestaande woning

De bestaande woning blijft gehandhaafd.

### (E) Nieuwe bijgebouwen

Bij elke woning wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd met een oppervlak van 75 m<sup>2</sup>.

### (1) Nieuwe bomen

Tussen de kavels en verspreid aan de voor- en achterzijde van de woningen worden bomen geplant. Gebiedseigen soorten als eik en beuk zijn hiervoor geschikt. De solitairen achterop de kavels creëren een goede overgang naar het landschap.

### (2) Bestaande bomen

De bestaande bomen aan de noord- en zuidzijde van het perceel blijven behouden en zorgen voor privacy van de bewoners.

### (3) Fruitbomen

Aan de voorzijde twee erven wordt een karakteristieke boomgaard aangelegd met hoogstamfruitbomen. Deze boomgaarden accentueren de oprit naar de woning.



Sfeerbeeld hoogstamfruitboom

### (4) Haag

De erfafscheidingen tussen de woningen worden afgewisseld in vorm. Tussen de twee zuidelijke woningen zorgt een haag voor de afscheiding van de erven.



Sfeerbeeld haag

### (5 en 6) Erfverharding en gazon

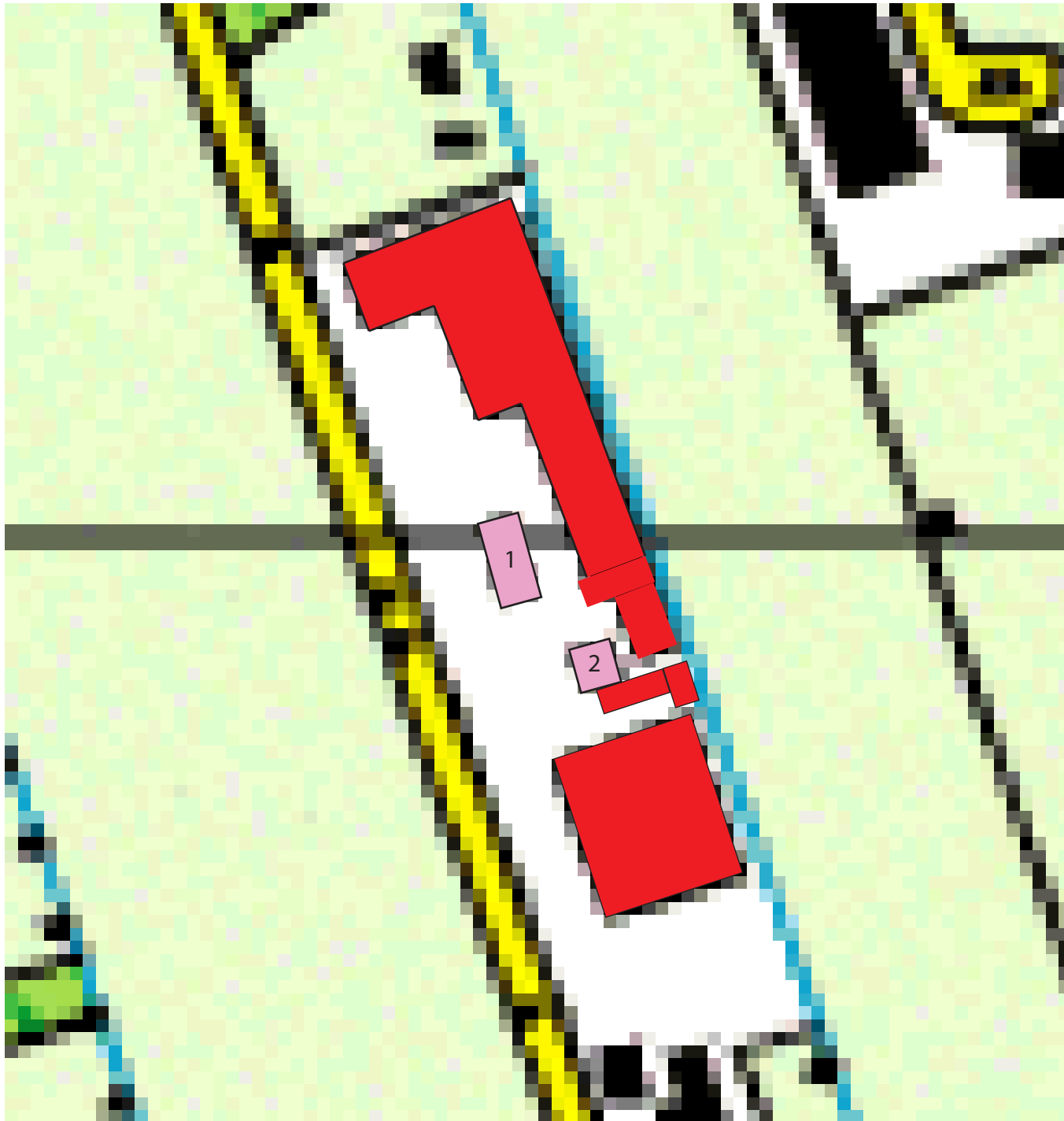
Rondom de woningen is ruimte voor een siertuin en gazon.



## BIJLAGEN

- Bijlage 1: Overzichtskaart huidige bebouwing
- Bijlage 2: Foto-overzicht bebouwing
- Bijlage 3: Inrichtingsschets
- Bijlage 4: Beplantingsplan

**Bijlage 1: Overzichtskaart huidige bebouwing**



### Legenda

- Te behouden
- Te slopen

Te Slopen  
 Bedrijfs- en kantoorgebouwen ten behoeve  
 van Caravan en Bungalow bouw

**Totaal** **2.950 m<sup>2</sup>**

Te behouden

1. Woonhuis/kantoor	180 m <sup>2</sup>
2. Garage	45 m <sup>2</sup>



### Rood voor Rood Jagersweg 8

Overzichtskaart huidige bebouwing  
 Nieuwleusen

Opdrachtgever: dhr. D. de Kruijk

Kaartnr: 1  
 Schaal: n.v.t.



Projectnr: 2539.1  
 Opnamedatum: n.v.t.  
 Datum: 28-10-2008  
 Versie: concept  
 Formaat: A4

Getekend: JP  
 Voor akkoord: HS



## **Bijlage 2: Foto-overzicht bebouwing**

# Foto-overzicht Rood voor Rood

Locatie Jagersweg 8

De nummers bij de foto's komen overeen met de nummers op de overzichtskaart.



1) woning (te behouden)



2) garage (te behouden)



3) kantoor/kantine



4) Oude loods



5) Oude loods



6) Bedrijfshal



7) Bedrijfshal



8) Bedrijfshallen



9) Oude schuur

Rood voor Rood - Jagersweg 8	
Foto-overzicht	
Opdrachtgever: Loeff de Kruijk b.v.	Kaartnr: 1
	Schaal: n.v.t.
 Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland	Projectnr.: 2539.1 Opnamedatum: n.v.t. Datum: 26-11-2008 Versie: def Formaat: A3 Bestand: Werktek/ Indesign/ naam Getekend: JP Voor akkoord: HS

## **Bijlage 3: Inrichtingsschets**



# 1

# Huidige situatie



Ligging projectlocatie aan de Jagersweg

Loeff De Kruijk b.v. is per 29 december 2008 eigenaar van de opstallen aan de Jagersweg 8, in het buitengebied van Nieuwleusen. Op dit perceel staan een groot aantal schuren en loodsen ten behoeve van een caravanbouwbedrijf. Vrijwel het hele perceel is verhard.

De schuren zijn sterk verouderd en de uitbreidingsmogelijkheden op het perceel zijn beperkt. De caravanbouw verplaatst het bedrijf daarom naar elders, waardoor de opstallen hun functie verliezen. Loeff De Kruijk b.v. is voornemens de opstallen te slopen. Met behulp van de Rood voor Rood-regeling kunnen hiervoor in de plaats drie woningen worden teruggebouwd. Alleen de huidige bedrijfswoning en één bijgebouw zullen blijven staan.

Op verzoek van Loeff De Kruijk b.v. heeft Eelerwoude een inrichtingsschets gemaakt voor de betreffende locatie aan de Jagersweg 8 in Nieuwleusen. Bij het opstellen van deze schets is ter voorbereiding een analyse van het omliggende landschap gemaakt. Hierbij is op een hoger schaalniveau gekeken naar de landschaps- en bebouwingsstructuren in de omgeving. Vervolgens is verder ingezoomd op de projectlocatie en wordt een voorstel gedaan voor de situering van de woningen en beplantingsstructuur op het perceel.



Huidige bebouwing op het perceel



Bestaande bedrijfswoning

# 2

# Landschapsanalyse

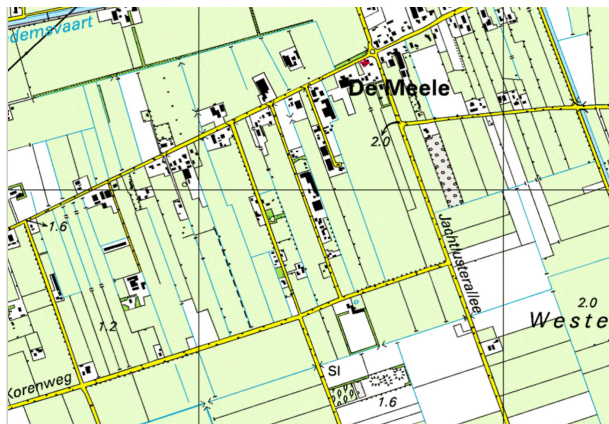
2



Topografische kaart 1850

Nieuwleusen is een voormalige hoogveenkolonie. Vanaf de 15e eeuw is er hoogveen afgegraven vanuit een bebouwingslint langs de Meeleweg. Zo ontstond een karakteristieke perceelsstructuur haaks op de ontginningsbasis. Naarmate de grond ten zuiden van het lint werd ontgonnen werden de woningen ook verder naar het zuiden gebouwd, op enige afstand van het lint en soms achter elkaar. Zo ontstonden binnen de smalle verkaveling kleine clusters van erven achter de oorspronkelijke lintbebouwing aan de Meeleweg. Rondom deze clusters is meestal beplanting aanwezig.

De oorspronkelijke, kleinschalige structuur van de veenkolonie is grotendeels verdwenen door een grootschalige ruilverkaveling, die heeft plaatsgevonden. Vooral ten zuiden van de nieuw aangelegde Korenweg is de oorspronkelijke structuur

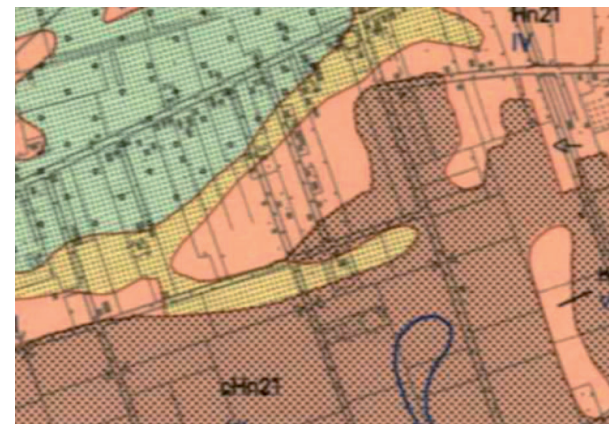


Topografische kaart 2005

vrijwel geheel verdwenen. Tussen de Meeleweg en de Korenweg is de langgerekte structuur nog wel zichtbaar.

Het landschap kenmerkt zich door lange smalle kavels, die gescheiden worden door sloten en greppels. Op het talud van sloten zijn enkele singels en bomenrijen aanwezig.

De bebouwing aan de Jagersweg bestaat uit een aantal oude, kleine boerderijtjes met diverse grote en kleine bijgebouwtjes. Deze bijgebouwen staan vaak los van het hoofdgebouw. De nieuwe woningen aan de Jagersweg worden gebouwd in een moderne stijl, maar passen qua maat en architectuur wel bij de oorspronkelijke boerderijtjes.



Bodemkaart

Na het afgraven van het hoogveen is de onderliggende zandgrond weer aan de oppervlakte gekomen, zie de bodemkaart. De bodem bestaat momenteel uit een podzolgrond, die karakteristiek is voor zandgronden.



## Visie

Bij de herontwikkeling van het perceel aan de Jagersweg 8 is rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis, de landschappelijke karakteristieken in de omgeving en het advies van het Oversticht. Dat betekent dat de projectlocatie weer verankerd wordt in het landschap van de voormalige hoogveenkolonie.

## Bepanting

De aanwezige bebouwing langs de Petersweg en de Jagersweg is gesitueerd in groene kamers. Door deze groene kamers wordt de noord-west structuur van de oorspronkelijke veenkolonie versterkt. De nieuwe woningen op het perceel zijn opgenomen in deze structuur. De achterzijde van het perceel zal daarom beplant worden met een transparante houtsingel, die bestaat uit gebiedseigen beplanting. Op de grens van de nieuwe bouwkavels zal beplanting ervoor zorgen dat elke woning in een eigen besloten groene kamer komt te staan.

De achterzijde van de groene kamers wordt niet zo sterk beplant, dat de relatie met de achterliggende open veenontginning verdwijnt. Om die reden zijn zichtlijnen gehandhaafd tussen de Jagersweg en het open veengebied ten oosten van de Jagersweg. De visuele relatie van de bebouwing aan de Meeleweg wordt daarmee versterkt, zonder dat het zicht op het achterliggende veengebied verdwijnt.

Door de transparantie van de houtsingel blijft het uitzicht voor nieuwe bewoners en voor passanten vanaf de Jagersweg bestaan. Vanaf de Meeleweg zal deze transparante houtsingel de structuur van het landschap versterken.

De Jagersweg is (van oorsprong) slechts aan één zijde beplant en ook in de huidige situatie komt alleen aan de westzijde van de Jagersweg beplanting voor. Aan de voorzijde van de kavels wordt daarom geen laanbeplanting gerealiseerd. In plaats daarvan wordt hier gebruik gemaakt van eenvoudige sobere erfbeplanting (hagen, gras, sierborder, fruitbomen, solitaire bomen) zonder dat doorzichten worden belemmerd naar het achterliggende open gebied.

De hagen in de tuinen worden parallel aan, danwel loodrecht, op de Jagersweg geplant. Op die manier wordt de rechthoekige structuur van de omgeving versterkt.

## Nieuwe woning

De woningen hebben een directe relatie met de Jagersweg. Om de dynamische ontstaansgeschiedenis en verschijning van de Jagersweg te respecteren, is ervoor gekozen de rooigevelijn van de nieuwe woningen te laten verspringen.

Om de diversiteit van de Jagersweg te versterken krijgen alle drie de nieuwe woningen een ander aanzicht. Voor de verschijning van de woningen wordt



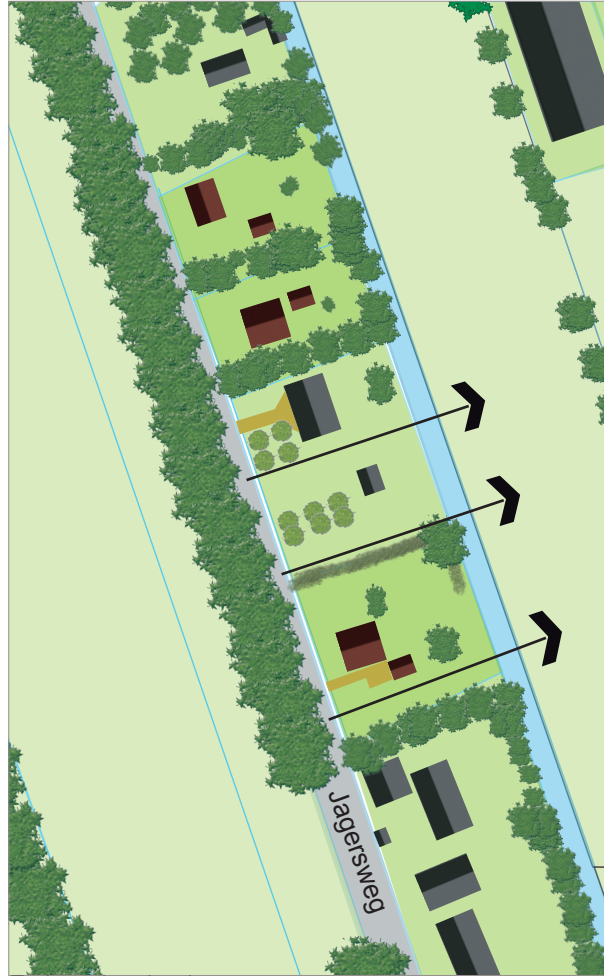
Zicht op open veengebied vanaf het perceel

gebruik gemaakt van eenvoudige, kleinschalige, rechthoekige vormen. Het materiaalgebruik sluit aan op het materiaalgebruik in de omgeving.

De nieuwe woningen sluiten aan bij de landschappelijke structuur door de nokrichting loodrecht op of parallel aan de Jagersweg te situeren. Nieuwe bijgebouwen staan los van het hoofdgebouw.



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

## Legenda

### Bestaande situatie



Te slopen bebouwing op ver-  
steend perceel



Te behouden bebouwing

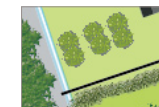
### Toekomstige situatie



Nieuwe woning in groene kamer



Zichtlijn vanaf de Jagersweg



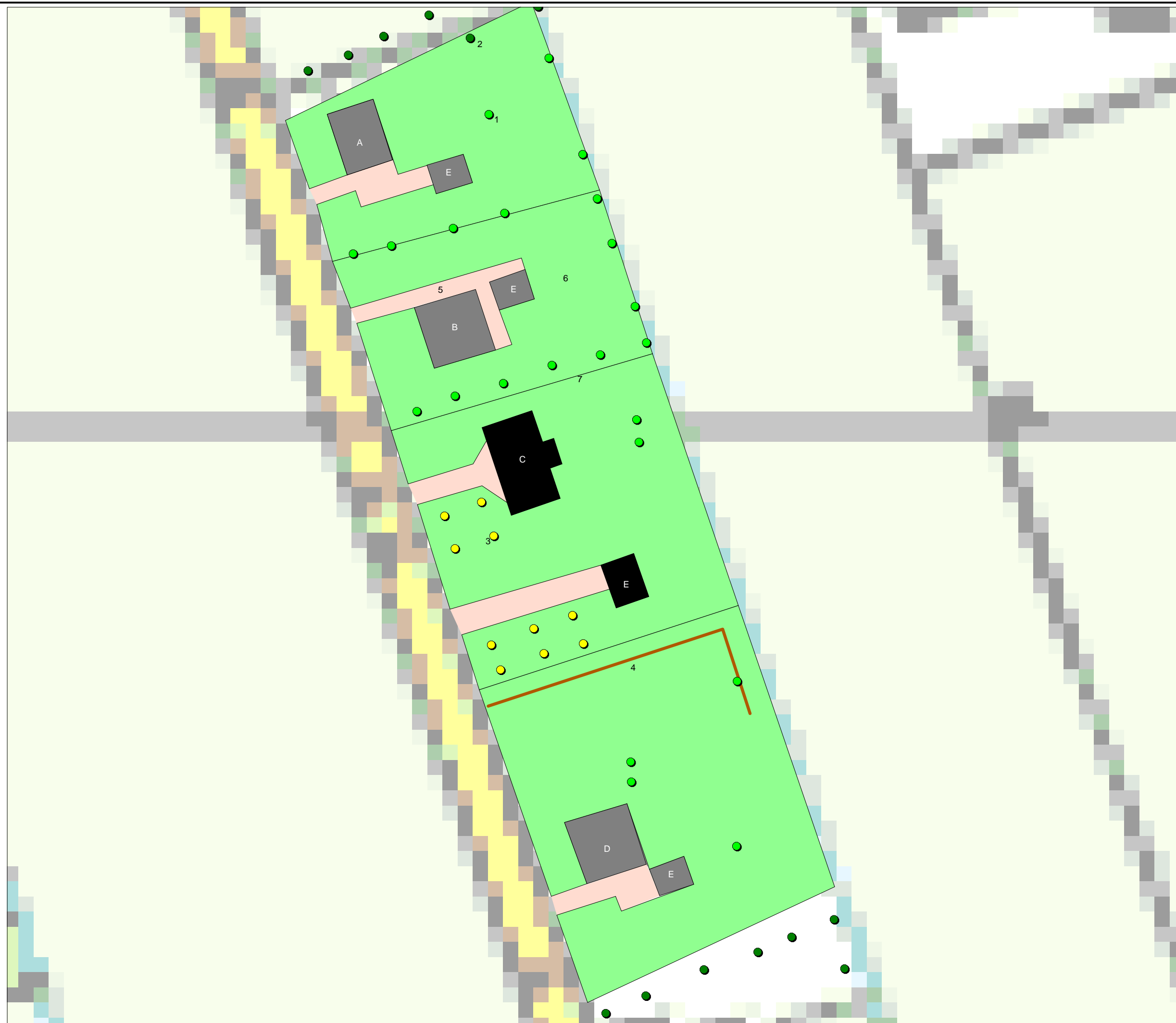
Nieuwe erfbeplanting met heg  
en hoogstamboomgaard



Bestaande bebouwing op  
nieuw erf

## **Bijlage 4: Beplantingsplan**





Legenda

- A Woning (nieuw)
- B Woning (nieuw)
- C Woning (bestaand)
- D Woning (nieuw)
- E Bijgebouwen
  
- 1 Bomen (nieuw)
- 2 Bomen (bestaand)
- 3 Fruitbomen
- 4 Haag
- 5 Erfverharding
- 6 Gazon
- 7 Kavelgrens

<span style="color: green;">●</span>	Bomen (nieuw)
<span style="color: darkgreen;">●</span>	Bomen (bestaand)
<span style="color: yellow;">●</span>	Fruitbomen
<span style="color: orange;">—</span>	Haag
<span style="color: pink;">—</span>	Erfverharding
<span style="color: green;">■</span>	Gazon



Rood voor Rood Jagerweg 8 Nieuwleusen	
Beplantingsplan	
Opdrachtgever: Loeff de Kruijk b.v.	Kaartnr: n.v.t. Schaal: 1 : 600
	
<b>Eelerwoude</b> Eelerwoude werkt met passie aan een mooi en leefbaar Nederland	
Projnr: 2539.1 Opn. dat: mvt Datum: 26-11-2008 Versie: 1 Formaat: A3 Bestand: map info/ beplantingsplan Getekend: JP	Voor akkoord: RN