



Topografische kaart van het plangebied, noordgericht

Landschapsanalyse

Het erf ligt opgesloten tussen de Nieuwe Wetering en een spoorlijn.
Er is een beperkte relatieverbinding met het omringende rivieren landschap.
Het gebied is historisch gezien eigenlijk een kleine buurtschap. De ontwikkeling van de bebouwing is lintvormig. In deze ontwikkeling past goed een aanvulling met twee nieuwe woningen in het kader van de RvR regeling. In het lint liggen gestrooid de woningen met sterk wisselende afmetingen van de kavels.

Beplanting.
De functie van de beplanting is het aankleden van het erf en aankleding van de spoorbaan.



Sallandse achtergevel
De T-boerderij heeft een kenmerkende (stal) achtergevel. Deze is oorspronkelijk en goed te herstellen. Voor treinreizigers is dit een belangrijke beleving van het typische Sallandse boerderijtype. Door het slopen van schuren ontstaat er een zichtlijn op de RK kerk van Lierderholthuis

In het kader van de regeling kan deze gevel mogelijk worden hersteld en de rode dakworden vervangen voor gesmoorde blauwe dakpannen of worden vervangen voor een rietendak.



Erfinrichting kavel 1

Landschappelijke tuin met elsenhagen, hakhout en vogelbosje. Op het erf een kleine boomgaard.
Verhardingen: voorkeur voor gebakken klinkers
Woning: eenvoudige grondvorm met zadeldak. Landelijke uitstraling en gebruik van aardachtige kleuren.

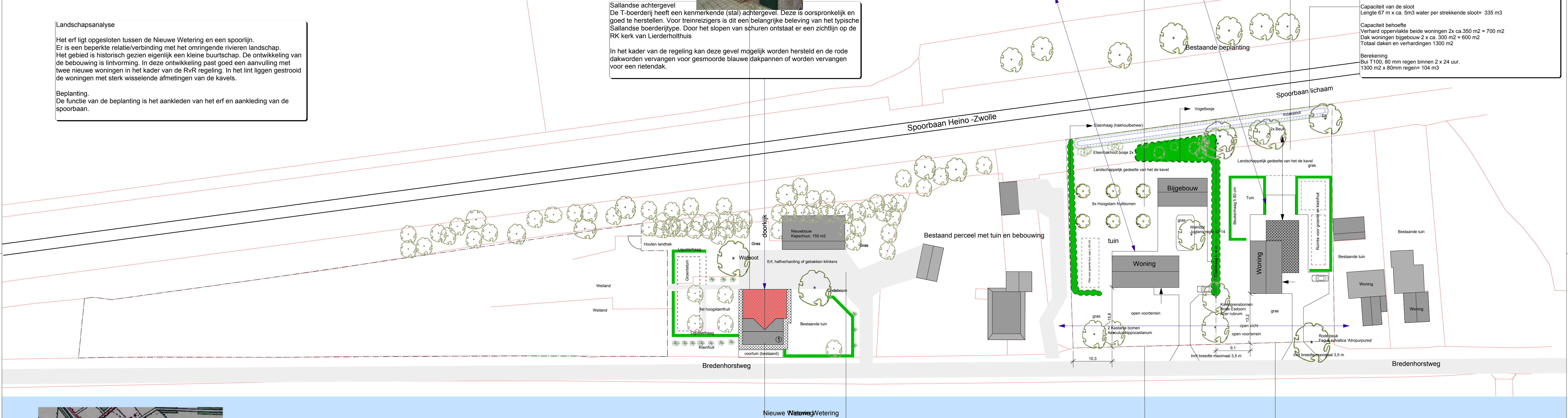
De rooilijn is voor beide woningen gelijk ivm verkeersveiligheid en uitzicht en landschapsbeleving vanuit de bestaande woningen. De rooilijn ligt op 14 m uit de erfgrans aan de voorzijde

Erfinrichting kavel 2

Landschappelijk tuin met beukenhagen. Het tuindeel wordt begrensd door beukenhagen. Buiten de hagen is het landschappelijk ingericht met bomen en gras.
Verhardingen: voorkeur voor gebakken klinkers
Woning: eenvoudige grondvorm met zadeldak. Landelijke uitstraling en gebruik van aardachtige kleuren.

De rooilijn is voor beide woningen gelijk ivm verkeersveiligheid en uitzicht en landschapsbeleving vanuit de bestaande woningen. De rooilijn ligt op 14 m uit de erfgrans aan de voorzijde

inzakslot tbv infiltratie hemelwater gesloten verhardingen en daken
Slootlengte 67 m
Slootdiepte: 100 cm (plus 10 boven de hoogste grondwater spiegel)
Slootbreedte 300 cm gemeten van insteek naar insteek en de slootbodem is 100 cm
Taludhellingen: 1:1
Begroeiing: natuurlijke begroeiing met gras en elsenhakhout
Beheer: jaarlijks uitmaaien
Capaciteit van de sloot
Lengte 67 m x ca. 5m3 water per strekkende sloot= 335 m3
Capaciteit behoefte
Verhard oppervlakte beide woningen 2x ca.350 m2 = 700 m2
Dak woningen bijgebouw 2 x ca. 300 m2 = 600 m2
Totaal daken en verhardingen 1300 m2
Berekening
Bui T100, 80 mm regen binnen 2 x 24 uur.
1300 m2 x 80mm regen= 104 m3



Topografische kaart rond 1920

Herinrichting van het bestaande erf

Het grootste gedeelte van de vrijkomend oppervlakte na de afbraak wordt weer agrarische grond (weiland). De afmetingen van het erf worden teruggebracht tot bijpassende afmetingen. Het nieuw erf, inclusief tuingrond heeft een oppervlakte van ca. 1500 m2.
Investerings in de ruimtelijke kwaliteit zijn:
Aanplant van hagen rondom de tuin en de ruimte voor de groentetuin en aanplant van een tweetal erfbomen. Tussen het erf en het spoortracé wordt een singelbeplanting aangebracht. In deze singel is een doorkijk naar het spoor.

Erfransformatie Bredenhorstweg 1

Maatschap Lipman heeft aangegeven het bedrijf te gaan stoppen ivm beperkte mogelijkheden het bedrijf uit te breiden en aan te passen.
De transformatie van het bestaande erf is een wijziging van intensieve veehouderij naar een woonbestemming met behoud van de huiskavel ter grootte van ca. 7991 m2. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van deze agrarische gronden en het houden van hobbyvee wordt een nieuwe schuur gebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m2 De boerderij blijft gehandhaafd.

Alle schuren op het erf worden gesloopt. De totaal te slopen oppervlakte is 1649 m2. Op het bestaande erf kan niet worden gecompenseerd met een kavel in verband met de geur- en stankcirkel van het waterzuiveringsbedrijf.
De waterzuivering ligt aan de overzijde van Nieuwe Wetering.

Kavel 1
Oppervlakte 2236 m2
Bouwrichting: evenwijdig met de Nieuwe Wetering
Woning met een inhoud van maximaal 750 m3
Bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m2

Kavel 2
Oppervlakte 1915 m2
Bouwrichting: haaks op de Nieuwe Wetering en evenwijdig met verkaveling van de weilanden
Woning met een inhoud van maximaal 750 m3
Bijgebouw maximale oppervlakte 100 m2

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Tel: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628			
Opdrachtgever		MTS Lipman Bredenhorstweg 1 8144 RB Lierderholthuis Tel: 0572-391595			
Projecttitel		Erfransformatie Bredenhorstweg1 Lierderholthuis Beleidskader Rood voor Rood regeling Gem. Raalte			
Titel tekening		Voorlopig ontwerp			
1	30-5-11	Wijziging 29 mei 2011 - Kavelvergroting door toevoeging strook grond NS - Woning 1, 2 m naar achter gesitueerd - Toevoeging inzakslot hemelwater infiltratie van de dak en gesloten verhardingen	Projectmanager J. Hollewand Getekend door H. ten Have Goedgekeurd door Datum 10 sept 2010 Bestandsnaam Lipman L.holthuis	Projectcode 200979 Schaal Schaal 1:500 Nummering 2 van 2	
Nr.	Datum	Revisielijst			