



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Exelseweg 23, Laren

Project: Exelseweg 23, 7245 VD Laren
September 2020

Opdrachtgever: Yogacentrum Amadorra v.o.f.
KvK: 30128035
Dr. Jonah Heidweiller &
Drs. Tina Heidweiller-Hiddema

Auteur: **Katinka's design**
Katja Heidweiller
KvK: 80095089
Tel.: 06 16 83 75 32

Foto's en afbeeldingen gemaakt door auteur tenzij anders aangegeven

Inhoudsopgave

Introductie	pagina 5
Locatie	pagina 6
Beleidskader	pagina 18
Gewenste situatie	pagina 20
Bijlage 1: impressie voorlopig ontwerp nieuwe blokhut	pagina 24
Bijlage 2: detail kaart van huidige en toekomstige beplanting	pagina 26





Introductie

Dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan is tot stand gekomen om de plannen voor Exelseweg 23, te Laren, te verduidelijken en te ondersteunen in de aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. Het perceel heeft momenteel deels de functie wonen en deels de functie agrarisch. De nieuwe bewoners zouden dit graag wijzigen zodat kleinschalige groepsaccommodatie mogelijk is. Hierbij zullen er ook een aantal verbouwingen plaatsvinden op het perceel en zal er ingezet worden op natuurherstel door het planten van insect- en vogelvriendelijke beplanting.

Momenteel bestaat het perceel uit een oude boerderij uit 1910 waar in 1979 een woning aangebouwd is, een oude kleinvee stal, houtloods en kapschuur. Met name de boerderij, houtloods en kleinvee stal zijn erg slecht onderhouden. Verder bestaat het perceel nu met name uit gras en een aantal bomen.

In de Ruimtelijk Kwaliteitsplan zal eerst de huidige situatie in meer detail worden uitgewerkt. Vervolgens zal het beleidskader worden gesteld op gemeentelijk en provinciaal niveau. Ten slot zal de nieuw gewenste situatie worden beschreven in tekst en illustraties.

Locatie

Exelseweg 23, te Laren kadastraal bekend gemeente Lochem, sectie S nummer 99 heeft een oppervlakte van 7117 m². De Exelseweg is een rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer en dagtoeristen op de fiets. Tegenover de oprit naar Exelseweg 23 is een ingang van Landgoed Ampsen. Het perceel is omringd met agrarische grond. Aan de westzijde wordt gras verbouwd en aan de oostzijde maïs. Zoals te zien is op de foto's (pagina 8) is de Exelseweg een rustige laan en is er geen naburige bebouwing. De bebouwing is op geruime afstand (meer dan 75 meter) van de weg gelegen op het achterste deel van het 132 meter diepe perceel.

De bebouwing bestaat uit een woning en een aantal bijgebouwen. Rond 1910 is de oorspronkelijke boerderij gebouwd op het terrein. De boerderij en kleinvee stal zijn gebouwd in dezelfde architectonische stijl en verkeren beide in slechte staat. Van beide gebouwen is nauwelijks tot geen gebruik meer gemaakt sinds de woning in 1979 is gebouwd. Door ouderdom en gebrek aan onderhoud zijn de daken van de boerderij en kleinvee stal aan vervanging toe. Daarnaast zitten er scheuren in de muren van de kleinvee stal, zie foto's op pagina 15. De woning zelf is verouderd, maar in goede staat. De nieuwe bewoners zijn de woning aan het moderniseren. Hierbij ligt de nadruk op de woning energiezuiniger te maken door onder andere alle ramen en kozijnen te vervangen voor betere isolatie en het dak extra te isoleren.

Het dak van de kapschuur bestaat uit asbestplaten en een asbest inventarisatie is gemaakt. De ambitie van de nieuwe bewoners is om het dak te vervangen en er zonnepanelen op te leggen (zie 'Nieuw gewenste situatie', pagina 20). Het vijfde gebouw op het perceel is een simpele houtloods waar in 1975 vergunning voor is afgegeven. Deze loods bestaat uit een simpele constructie van planken en een zwaar geroest golfplaten dak.

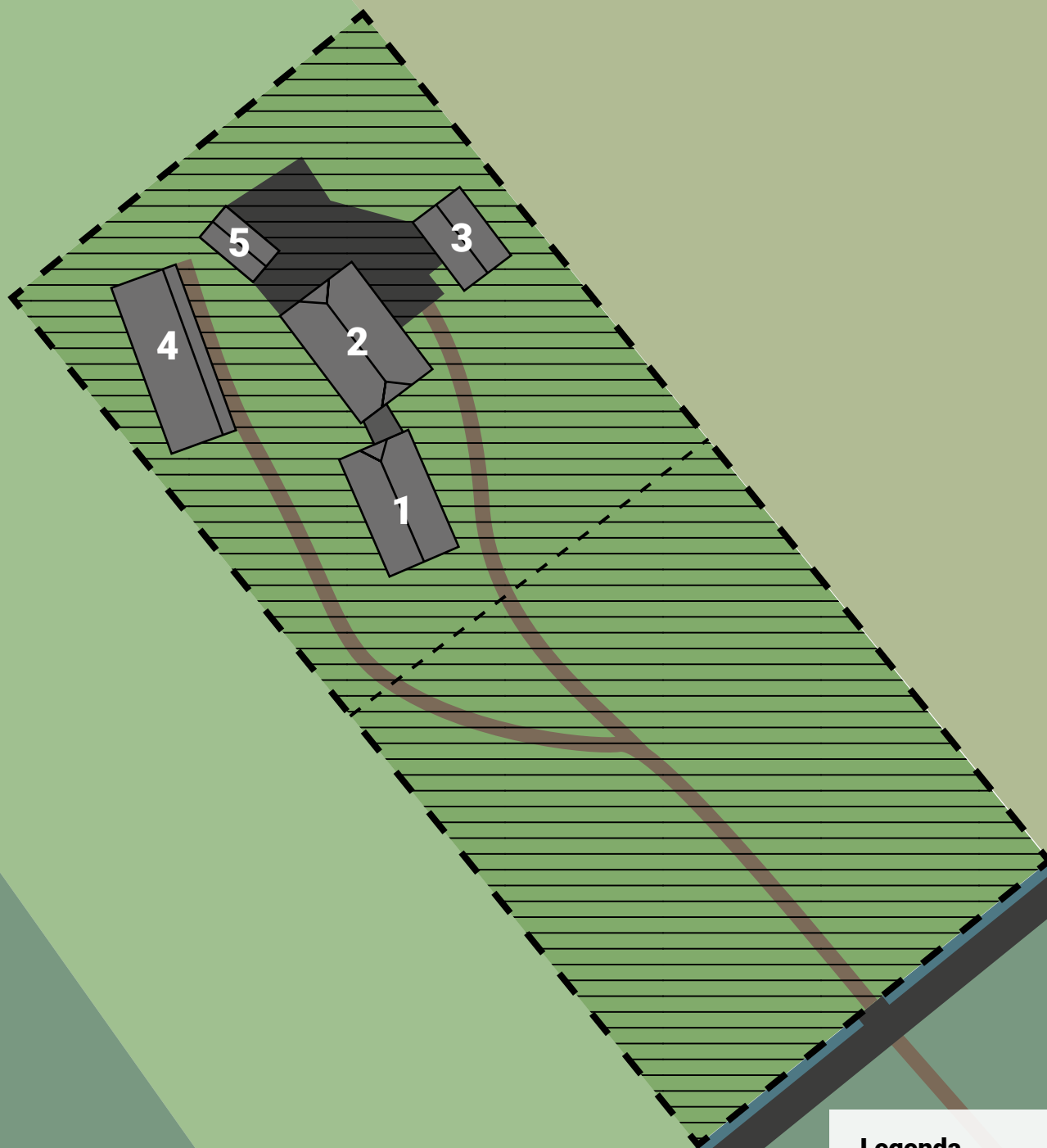
6

De tuin bestaat uit een met grind en gemalen puin verharde weg, grasgazon, borders met struiken, bomen, moestuin en achter de boerderij een verhard stuk (asfalt). Meerdere tappunten zijn aanwezig van een ondergronds watersysteem om de tuin te kunnen besproeien met grondwater. Het woonhuis is aangesloten op het riool en het hemelwater wordt naar een bezinkput geleid.



Satellietfoto (bron: maps.google.nl, 2020)

- 1 Woning
- 2 Boerderij
- 3 Kleinvee stal
- 4 Kapschuur
- 5 Houtloods



7

Legenda

- Bebouwing
- Asfalt
- Onverhard pad
- Bos
- Grasland (agrarisch)
- Mais (agrarisch)
- Privé tuin

Exelseweg westelijke kijkrichting



Exelseweg oostelijke kijkrichting



Ingang Landgoed Ampsen



Ingang perceel



Zicht vanaf de straat (oost)



Zicht vanaf de straat (west)



Oprit



10

Woonhuis (zuid)



Woonhuis (zuidoost)



Boerderij (zuidoost)



Boerderij (oost)



Boerderij (noord)



Verbinding woonhuis en boerderij (west)



12

Verbinding woonhuis en boerderij (oost)



Deel



Deel



Dak boerderij

Close-up constructie boerderij



Kleinvee stal (zuid)



14

Kleinvee stal (noordoost)



Close-up van de slechte staat kleinvee stal



Close-up slechte staat binnenkant muur



Binnenkant kleinvee stal



Close-up slechte staat binnenkant plafond



Asfalt achter de boerderij rondom de houtloods



Uitzicht noordzijde perceel

Houtloods (west)



Kapschuur (oost)



Binnenkant kapschuur

Kapschuur (zuid)



Beleidskader

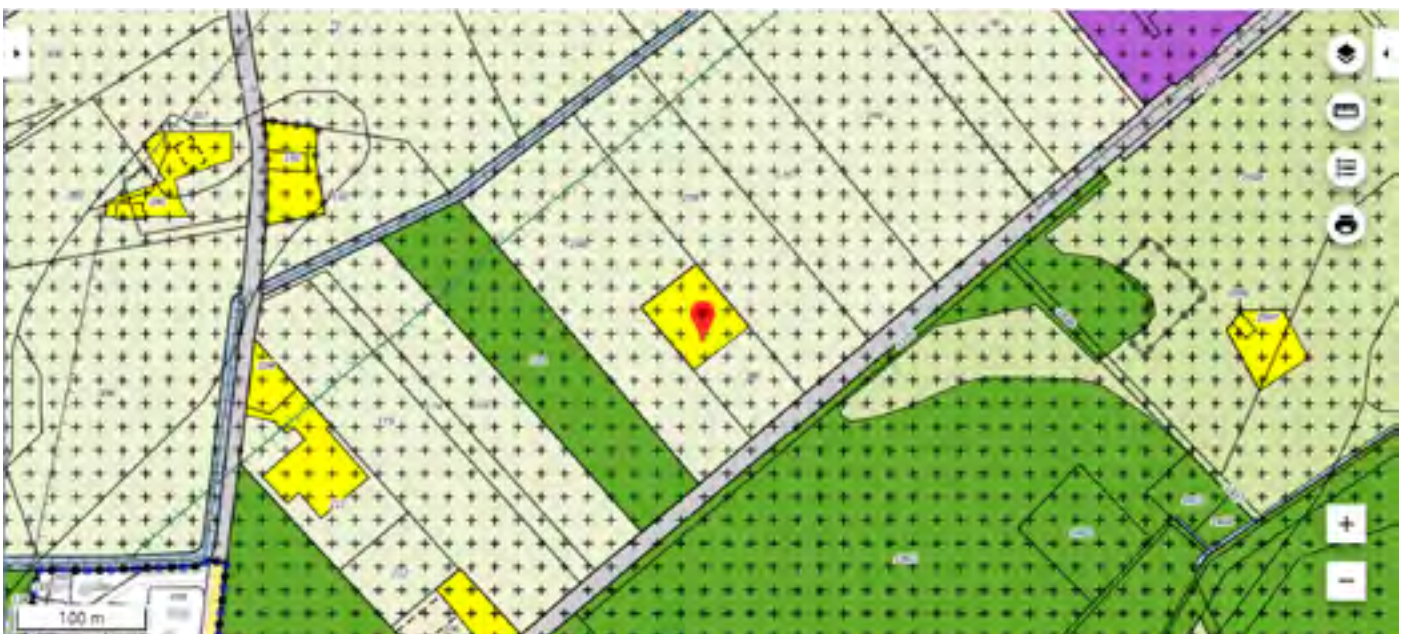
Landschapsonwikkelingsplan 2009

De gemeente Lochem heeft in het Landschapsonwikkelingsplan 2009 (LOP) de ambitie gesteld om zich in te zetten voor het behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap. Daarnaast worden het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid gestimuleerd. *"In het plangebied is een prachtige combinatie mogelijk van én landschapsonwikkeling én versteviging van de economische dragers van het plangebied."* (LOP, p.19, 2009) Exelseweg 23 valt onder deelgebied 3 van het LOP waarbij natuur en economische activiteiten hand in hand gaan. *"Verblijfsrecreatie kan een plek krijgen in of nabij Laren. Het centrum van Laren doet ook dienst als TOP-locatie, een toeristische overstap plek. In het overige gebied ligt het accent op extensieve recreatie in de vorm van fiets- en wandelroutes en ruitersporen. Bed & Breakfast behoort eveneens tot de mogelijkheden."* (LOP, p. 33, 2009) Het LOP juicht de groei van recreatie en toerisme in het plangebied toe waarbij er bij karakteristieke bebouwing - zoals oude boerderijen - naar allerlei activiteiten in de recreatieve sfeer kan worden gekeken. Echter is het hierbij wel de uitdaging om geen negatieve invloed op de omgeving te creëren zoals licht-, geluid-, en verkeersoverlast. In relatie tot klimaatverandering is het belangrijk om biodiversiteit en duurzame energie te stimuleren.

Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020

In de Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 staat de ambitie om de gemeente sterker op de kaart te zetten als recreatiegemeente. Daarnaast wil de gemeente substantieel zelfvoorzienend worden in energie. Het netwerk van wandel- en fietsroutes maakt de gemeente een aantrekkelijke locatie voor duurzaam toerisme waarbij recreanten kunnen genieten van de alom vertegenwoordigde natuur. *"Natuur is meer dan alleen de planologisch begrensde natuur van EHS en Natura 2000. De gemeente streeft naar versterking van de biodiversiteit in de groene ruimte van de gemeente als geheel."* (Ruimtelijke Structuurvisie, p. 21, 2013) Daarnaast erkent de gemeente een groei aan eenmanszaken en zzp'ers en daarom maakt de gemeente bedrijvigheid aan huis mogelijk.

Exel is de meest nabij gelegen kern en de omgeving wordt gekenmerkt door het afwisselende landschap. De visie voor deze kern is om levensloopbestendige woningen te realiseren nabij de bestaande bebouwing en de bereikbaarheid voor fietsers te verbeteren.



Huidig bestemmingsplan functie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020)

Bestemmingsplan

Momenteel valt Exelseweg 23 in het bestemmingsplan deels onder de functie wonen en deels onder de functie agrarisch. Hierbij is een kleine bed & breakfast mogelijk, maar is er geen ruimte voor de gewenste groepsaccommodatie.

Archeologie

Het perceel heeft archeologische waarde 7 en dus een lage archeologische verwachting. Bouwen is alleen toegestaan als er sprake is van:

- a) gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b) bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c) bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d) bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
- f) de bestaande fundering wordt gebruikt;
- g) de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

19

Naar verwachting zal deze archeologische waarde geen invloed hebben op de werkzaamheden voor de nieuw gewenste situatie.

Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB) Lochem omschrijft de mogelijkheden om voormalig agrarische kavels te veranderen tot woon of werk functie. *“De gemeente ziet in functieverandering naar werken goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe economische dragers op vrijkomende erven, in combinatie met het versterken van de landschappelijke kwaliteit.”* (Beleidskader FAB, p. 11, 2015) Hierbij is nieuwbouw mogelijk, mits;

- nieuwbouw noodzakelijk is om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen, of;
- nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.

“In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).” (Beleidskader FAB, p. 11, 2015) Een functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van verevening. Verevening is een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving en kan verschillende vormen hebben, zoals: sloop, verkleining bouwvlak/‘groene’ herbestemming, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, waterberging, landschappelijke inpassing, verbetering infrastructuur, aanleg recreatieve voorzieningen en/of financiële bijdrage.

De plannen voor de nieuw gewenste situatie voldoen ruimschoots aan bovenstaande eisen.

Nieuw gewenste situatie

In de nieuw gewenste situatie wordt er optimaal gebruik gemaakt van de positieve kwaliteiten die al aanwezig zijn en van de potentie die het perceel heeft. In de nieuwe situatie vindt er kleinschalige groepsaccommodatie (maximaal 15 personen) plaats in de bijgebouwen en blijven de eigenaren wonen in het woonhuis. De groepsaccommodatie zal gericht zijn op retraites en cursussen waarbij deelnemers volledig tot rust kunnen komen. Diverse vormen zullen worden aangeboden zoals yoga, meditatie, wandelen en creatieve activiteiten. Deze extensieve vorm van recreatie past goed in de visie die gemeente Lochem heeft geformuleerd in het Landschapsontwikkelingsplan en de Ruimtelijke Structuurvisie.

De oude boerderij zal worden opgeknapt en ruimte bieden voor een zaal waar cursussen gegeven kunnen worden en een woonkeuken waar gasten kunnen eten. Om de boerderij hiervoor geschikt te maken worden het dak en de ramen vervangen en geïsoleerd. Daarnaast zullen de oude staldeuren worden vervangen door ramen om meer natuurlijk daglicht binnen te krijgen, terwijl de architectonische vorm behouden blijft. Bij de bouw van de woning in 1979 is de voorgevel van de boerderij aangepast waardoor de oorspronkelijke architectonische kwaliteit heeft ingeboet. De nieuwe bewoners hebben de ambitie om deze gevel in ere te herstellen.

De slaaplocatie zal plaatsvinden in een nieuw te realiseren blokhut en de te verbouwen kleinvee stal. Om de nieuwe blokhut te realiseren zal de oude houtloods worden afgebroken waarbij de bestaande omvang van de gebouwen zal worden gehandhaafd. De blokhut zal parallel aan de perceelgrens worden geplaatst om meer ruimtelijke kwaliteit te creëren. In de huidige situatie leidt de positie van de houtloods tot veel restruimte die niet goed benut kan worden. Door de blokhut langs de noordelijke perceelgrens te positioneren, ontstaat er een half open binnenplaats. Na verwijdering van het asfalt zullen hier een aantal bomen geplant worden en enkele klinker paadjes en bloemperken worden aangelegd.

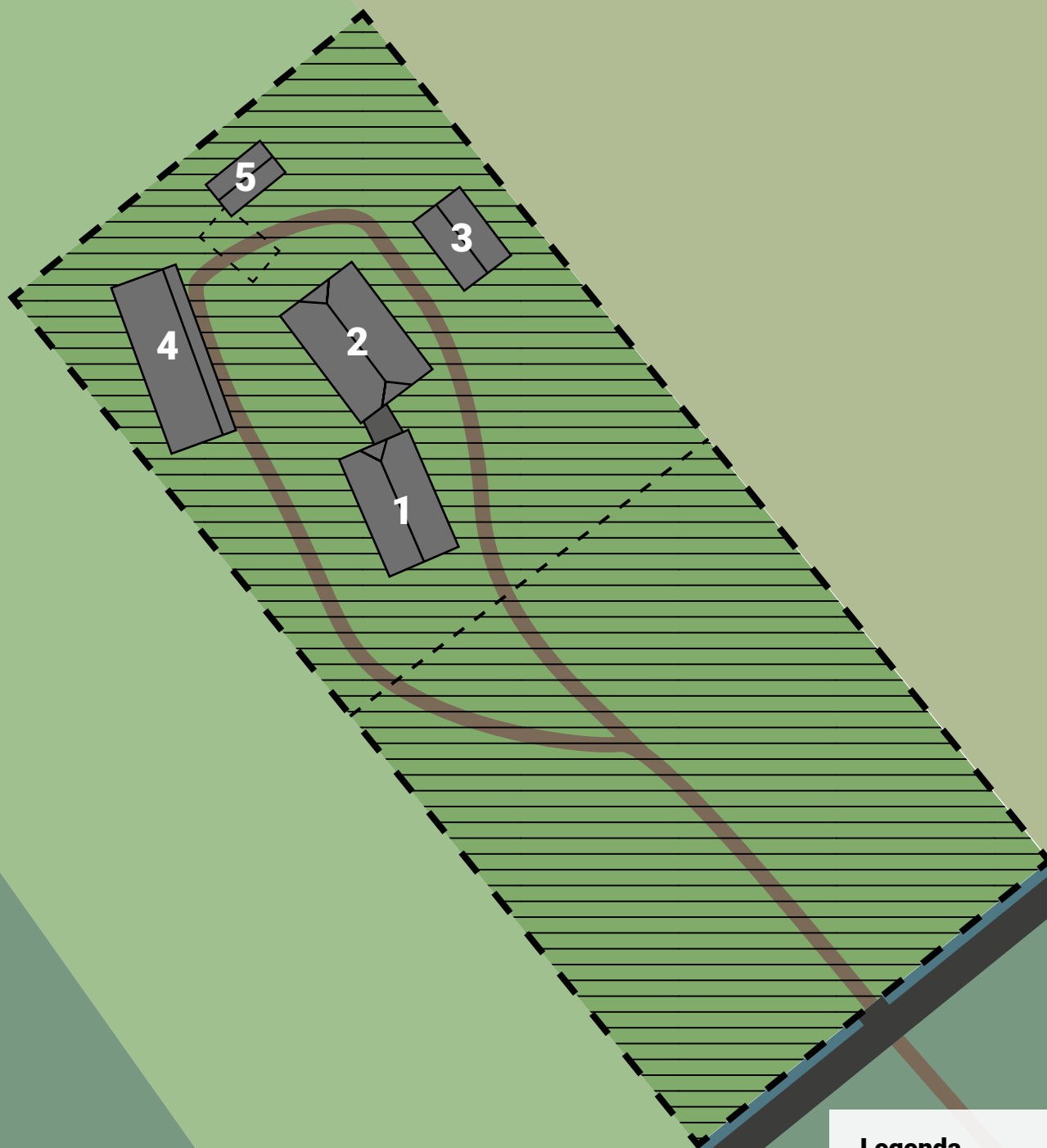
De kleinvee stal verkeerd momenteel in zeer slechte staat en het is de vraag of dit gebouw nog gered kan worden of dat sloop en herbouw een betere optie is.

Het asbest dak van de kapschuur zal worden vervangen voor een nieuw dak met daarop zonnepanelen. Deze zonnepanelen zullen voldoende stroom opwekken voor de woning en de groepsaccommodatie. Hierdoor draagt dit plan bij aan de ambitie van de gemeente om substantieel zelfvoorzienend te



Foto oorspronkelijke boerderij (bron: gemeentearchief Lochem, met dank aan de heer Tim Brouwer)

- 1 Woning
- 2 Boerderij
- 3 Kleinvee stal
- 4 Kapschuur
- 5 Blokhut



21

Legenda

-  Bebouwing
-  Asfalt
-  Onverhard pad
-  Bos
-  Grasland (agrarisch)
-  Mais (agrarisch)
-  Privé tuin

Niet op schaal

worden in energie. Auto's van bezoekers kunnen geparkeerd worden in en naast de kapschuur. De parkeerplaats valt dus binnen het bouwblok. Omdat bezoekers voor meerdere dagen komen en een programma op het terrein aangeboden krijgen zal het nauwelijks tot extra verkeer leiden.

Naast de verbouwingen aan de gebouwen zal er worden ingezet op het vergroten van de ecologie in de tuin. Insect- en vogelvriendelijke beplanting zal de nu al aanwezige flora en fauna in de tuin verrijken. Er zal duurzaam met water worden omgegaan met behulp van regentonnen en het verwijderen van het asfalt achter de boerderij. In de directe omgeving is er voor vogels, insecten en dieren geen plek om te drinken, omdat alle greppels het grootste deel van het jaar droog staan. Het plan is om op het laagste punt van het kavel een ondiepe vijver/paddenpoel aan te leggen en hemelwater daarheen te geleiden. De aanwezigheid van water zal de biodiversiteit sterk doen toenemen, temeer omdat het gazon op de beoogde plek bijzonder soorten arm is.

Zicht en zichtlijnen

Het woonhuis, de kapschuur en in mindere mate de boerderij zijn vanaf de Exelseweg nu goed zichtbaar. Het voorste deel van het kavel heeft slechts drie rijen met bomen - met tamelijk hoge stammen - op grote afstand van elkaar die weinig privacy en beschutting geven. Langs de oost en west grens staan diverse in tamelijk slechte staat verkerende fruitbomen en walnootbomen en langs de oprit beuken. Langs de noordgrens en ten oosten van de kleinveeschuur staan bomen en struiken zodat het zicht op de bebouwing vanaf de op ruime afstand (meer dan 400 meter) gelegen Bouwhuisweg nagenoeg nihil is.

In de nieuw gewenste situatie wordt het gehele kavel omzoomt met een haag. Bij Stichting Landschapsbeheer Gelderland is 100 meter bijenhaag besteld om langs de zuid en oostgrens te plaatsen. In het zuidwestelijke kwadrant wordt een voedselbos geplant. Een voedselbos legt veel CO₂ vast, neemt stikstof op en voorziet op de meest milieuvriendelijke manier de mens van voedsel. Het voedselbos heeft ook de functie om bezoekers bewust te laten worden om met meer respect met de natuur om te gaan. Een voedselbos kenmerkt zich door een grote biodiversiteit.

Voor passanten op de Exelseweg zal het kavel er uitzien als een bos, als een natuurlijke voortzetting van het Ampsense veld, zoals dat op meerdere plaatsen langs deze weg het geval is.

Vanuit de wandelweg uit het Ampsense veld is er een mooie zichtlijn langs de oprit met de beuken naar de voorgevel van de boerderij. Deze zichtlijn zal behouden blijven en door het renoveren van de boerderij sterk in kwaliteit toenemen.

Corona

Zoals zo veel zaken is ook dit plan beïnvloed door de corona-crisis. De nieuwe bewoners zijn tijdens de intelligente lockdown verhuisd en begonnen aan de modernisering van het woonhuis. Vlak voor de pandemie hebben zij hun woonhuis en bedrijfspand in Houten verkocht. In Houten hadden zij een groot en goedlopend yogacentrum met ruim 500 bezoekers per week. Velen van hen zijn voornemens om retraites te volgen op deze prachtige nieuwe locatie. Echter is het momenteel nog onduidelijk wanneer retraites en cursussen weer 'normaal' kunnen worden gegeven. Om binding te houden met voormalige cursisten en inkomsten te genereren tijdens de verbouwing zal er een tijdelijke bed & breakfast worden gerealiseerd in het woonhuis. Deze B&B is mogelijk met het huidige bestemmingsplan. Een andere maatregel omtrent corona is om in de overnachtingsruimtes sanitair per kamer te realiseren in plaats van gemeenschappelijk sanitair.

De bewoners hebben sinds de lockdown half maart geen inkomsten meer, omdat het geven van yogalessen toen verboden werd en teren sindsdien in op hun kapitaal dat bestemd is om alle renovaties te doen. Zij hopen dat het snel mogelijk wordt om de houtloods te vervangen voor een blokhut zodat er inkomsten uit overnachtingen binnen kunnen gaan komen en alle plannen kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd kunnen gaan worden.

Aanpassingen bebouwing

Woning:

- Isoleren, ramen en kozijnen vervangen
- Twee bed & breakfast kamers realiseren op de eerste verdieping

Doorgang tussen woonhuis en boerderij (4x 2,65m):

- Deur aan westzijde maken, aan oostzijde houten panelen ten dele vervangen door ramen, zodat deze ruimte geschikt wordt als receptie

Boerderij (16,7x10,5m)

- Dak vervangen en isoleren
- Ramen en kozijnen vervangen
- Voorgevel herstellen
- Cursuszaal (100 m²) en woonkeuken voor de groepsaccommodatie
- Vloer egaliseren en isoleren

Kleinvee stal (11,90 x 7,80m)

- Opknappen of slopen en nieuwbouw
- Slaapruimtes voor groepsaccommodatie (9 à 10 personen)

23

Kapschuur

- Asbest dak vervangen
- Zonnepanelen plaatsen

Houtloods/blokhut (9,61 x 5,35m + 15cm overstek)

- Houtloods slopen
- Blokhut bouwen met hierin 3 slaapruimtes voor 2 personen

Tuin

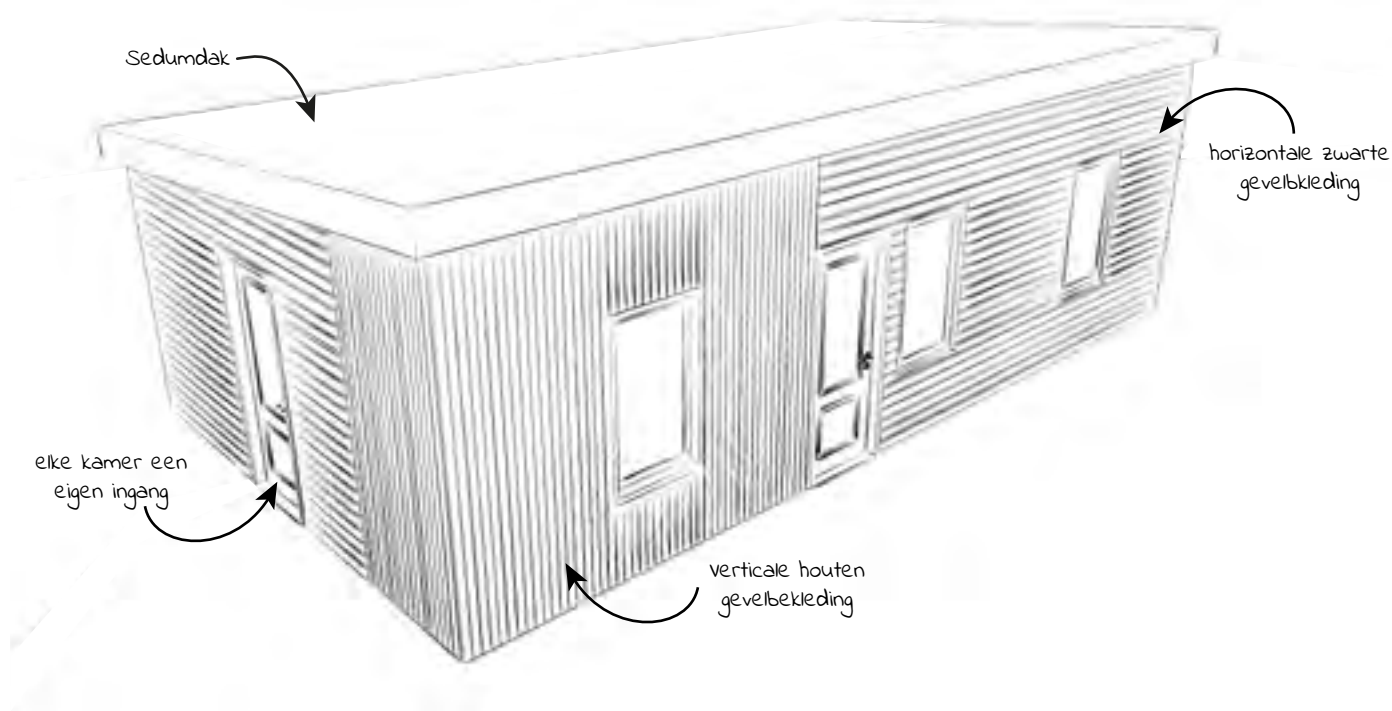
- Verwijderen asfalt
- Aanleg insect- en vogelvriendelijke beplanting in de vorm van een voedselbos, hagen, vijver

Parkeren

- In en naast de kapschuur op eigen terrein

Bij alle aanpassingen en verbouwingen zal er gestreefd worden naar een ecologisch verantwoorde manier van bouwen en zal er geïnvesteerd worden in het geheel energieneutraal maken.

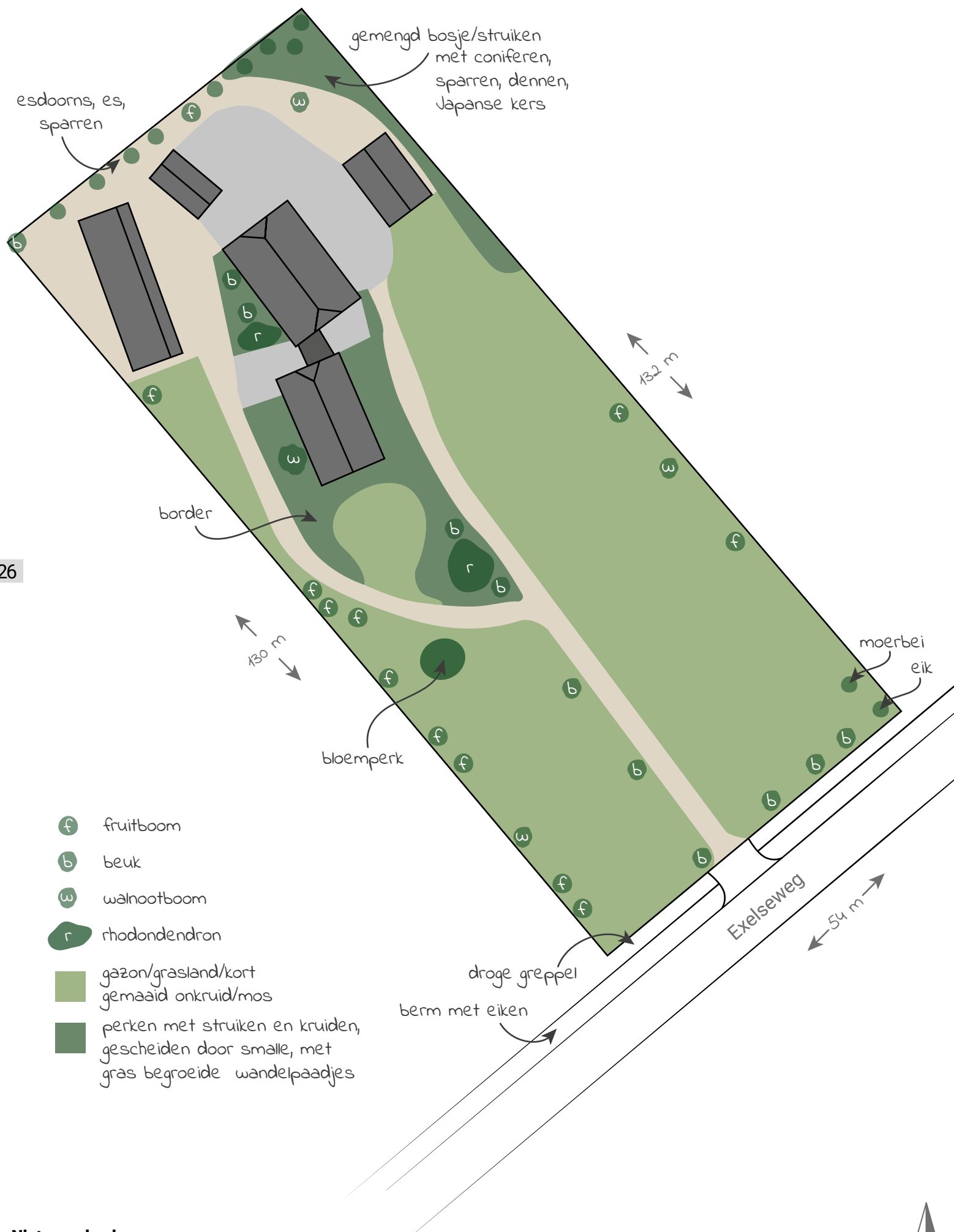
Impressie voorlopig ontwerp blokhut



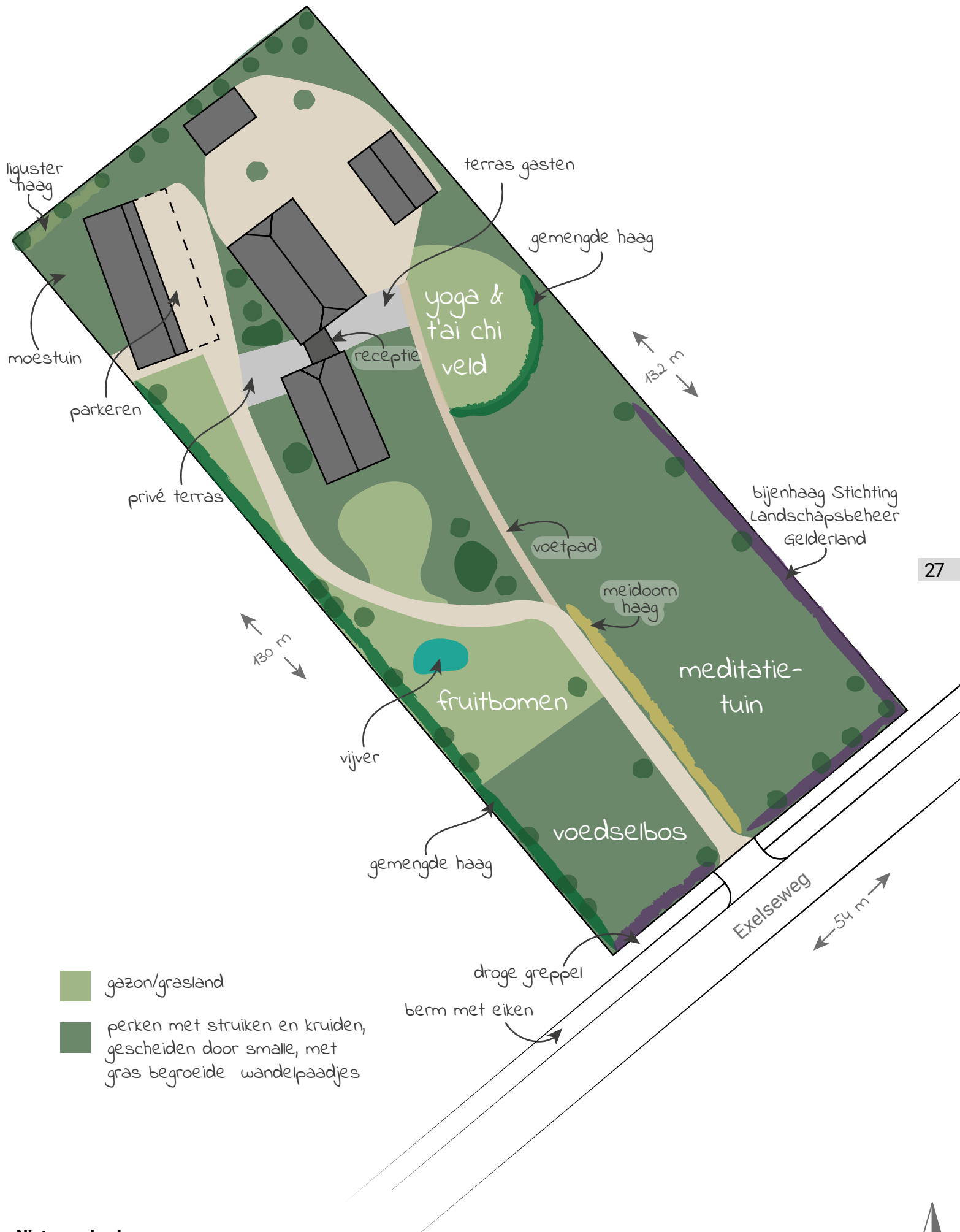
24







Nieuw gewenste situatie



Specificatie planten

De bijenhaag mag vrij uitgroeien omdat de bloei vooral plaatsvindt op oud hout en wordt ongeveer 3 meter breed en 4 meter hoog. Om soortconcurrentie tegen te gaan worden er telkens 3 – 5 planten bij elkaar gezet. Het bestaat uit de volgende soorten:

- Eenstijlige meidoorn 25%
- Wilde liguster 20%
- Egelantier 15%
- Rode kornoelje 10%
- Vuilboom 10%
- Viltroos 10%
- Mispel 5%
- Vlier 5%

De gemengde haag langs de westrand gaat bestaan uit meidoorn, bottelrozen, sleedoorn, rode zuurbes, rode en gele kornoelje, buddleia, schijnlaurier, haagbeuk en seringen. Deze soorten zijn variabel in maximale hoogte, zo wordt de bottelroos niet veel meer dan 1 meter hoog. De meeste soorten zijn in rijen van enkele meters gepland, zodat er een gevarieerd beeld ontstaat met doorkijkjes over de haag, korte onderbrekingen bij de fruitbomen en delen die wat meer privacy geven doordat ze wat hoger kunnen uitgroeien.

28

De gemengde haag aan de zuidzijde van het yoga & t'ai chi veld bestaat uit rododendron, weigelia, kornoelje en hortensia's. Deze "haag" wordt gevarieerd in breedte zodat er een mooie aansluiting komt naar de perken van de meditatie tuin.

De meidoornhaag langs het toegangspad wordt strak gesnoeid op ongeveer 1,25 m hoog en 60 cm breed zodat de zichtlijn op de oude boerderij versterkt wordt en er een mooi contrast ontstaat met de natuurlijke hagen langs de randen van het kavel.

Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Exelseweg 23, 7245 VD Laren

September 2020