

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Warfveendijk 20

Laren Gld.



Eigenaren: Pieter van der Bij en Dianne - Altena van der Bij

kinderen: Sebastiaan en Luus

Bewoner Mantelzorgwoning per 1 juni 2020: G.R.M. (Truus) Harwig

Inhoudsopgave

Introductie	p. 3
Huidige situatie	p. 4
Beleidskader	p. 6
Gewenste situatie	p. 11
Bijlage 1: Schets met huidige bestemmingen	p. 14
Bijlage 2: Foto's directe omgeving perceel	p. 15
Bijlage 3: Foto's van het perceel en gebouwen	p. 16 - 18
Bijlage 4: Tekening huidige situatie	p. 19
Bijlage 5: Twee tekeningen gewenste situatie	p. 20, 21

1. Introductie

Voor u ligt een maatwerkbestemmingsplan als ondersteuning in de aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. Op dit moment heeft het perceel deels bestemming Agrarisch en deels Wonen. Wij willen het deel Wonen graag wijzigen in Bedrijf zodat een zorgboerderij op eigen terrein mogelijk is. Voor de werkzaamheden voor de zorgboerderij willen we graag gebruik maken van o.a. delen van het land met bestemming Agrarisch.

Wij willen de stenen stal verbouwen tot kantine/werkruimte met materialenopslag, in verschillende ruimtes verdeeld. Daarnaast inzetten op natuurherstel en op herstel oorspronkelijk landschapsbeeld door het planten van bijenhagen en vogelvriendelijke beplanting.

Op dit moment bestaat het deel met bestemming Wonen uit:
een oude, reeds verbouwde, woonboerderij,
een grote stenen stal,
een kapschuur,
een oude materialenschuur,
een mantelzorgwoning (waar vroeger een stal stond),
een aardappelhut.

De materialenschuur, kapschuur en stal zijn slecht onderhouden.

Het deel met agrarische bestemming is grasland met een aantal bomen.

Wij willen zo veel mogelijk kiezen voor duurzaamheid, in relaties en voor onze leefomgeving. Hergebruik en circulair denken. We willen inclusief denken. Keuzes maken die passen bij de historie en cultuur van de streek waar we wonen. We investeren in energieneutraal leven. Zo leven we zelf ons leven al, zo willen we omgaan met de prachtige plek waar we nu wonen en het is de basis voor het maatschappelijk bedrijf waar we voor gaan.

In ons plan is te lezen dat we onze plannen afstemmen op de ecologie in de omgeving en die past bij de wensen van de gemeente voor het gebied.

In dit Ruimtelijk Kwaliteitsplan bespreken we eerst de huidige situatie in meer detail. Vervolgens kijken we naar het beleidskader en daarna beschrijven we de gewenste situatie. Tot slot de bijlagen met foto's en schetsen van huidige en gewenste situaties.

2. Huidige situatie

In het najaar van 2019 zijn wij verhuisd van een woonhuis in Zutphen naar een prachtige boerderij in Laren. We kochten een perceel met woonbestemming op het deel waar de gebouwen op staan en agrarische bestemming op het u-vormige land er om heen. (Schoon)moeder is in juni 2020 bij ons komen wonen in de mantelzorgwoning die bij de koop al op het erf aanwezig was.

Warfveendijk 20 te Laren Gelderland, (Lochem, sectie O, nr 113) heeft als perceel een oppervlakte van 10.270m². Hiervan heeft ca. 2.300m² de bestemming 'Wonen'.

De overige kleine 8.000m² is bestemd als 'Agrarisch'.

Bijlage 1 is een schets met rood omlijnd het deel met bestemming 'Wonen'. Het overige (oranje omlijnd) is Agrarisch, hiervoor vragen we geen wijziging aan. Hiervoor blijft het omgevingsvergunningstelsel Agrarisch gelden. In de schets staan alle oppervlaktes van de in het verleden vergunde bouwwerken.

Ons perceel ligt aan de kruising van Warfveendijk en Roowinkelweg, met een doodlopend deel van de Warfveendijk en een oprit van de burens op nr. 11. De Warfveendijk is vanaf de kruising met de Horstweg tot aan Roowinkelweg bij ons naast het huis een rustige weg met vooral bestemmingsverkeer.

Tegenover ons perceel ligt IJsbahn Roowinkel met daarnaast een strook van Staatsbosbeheer en aan de andere kant de burens. Ons perceel grenst aan twee zijden aan agrarische grond, beide zijden meeste jaren mais.

Op **bijlage 2** is te zien dat onze burens op geruime afstand van ons wonen en ziet u de agrarische gronden tegen ons perceel aan.

De bebouwing bestaat uit een woning en een aantal bijgebouwen.

Woonboerderij 191 m²

Rond 1880 is de oorspronkelijke boerderij gebouwd op het terrein. De boerderij en stal zijn gebouwd in dezelfde architectonische stijl. De boerderij was oorspronkelijk opgedeeld in twee woningen en stallen voor dieren. De vorige eigenaar is gestart met het verbouwen van de boerderij en wij als huidige bewoners hebben dit in 2020 afgemaakt.

Stal 121 m²

De stal, waarschijnlijk gebouwd omstreeks 1920, verkeert in slechte staat. De binten lijken in orde, maar dak, vloer en wanden zijn aan renovatie toe. De stal is gebruikt voor het houden van verschillend kleinvee.

Mantelzorgwoning 88 m²

In 2016 hebben de vorige eigenaren met medeweten van de gemeente een mantelzorgwoning op de plaats van een grote stal geplaatst. Het gebouw wordt nu weer gebruikt als mantelzorgwoning.

Kapschuur 174 m²

Het dak van de kapschuur is aan vervanging toe. Het is onze ambitie om te platen te vervangen en er zonnepanelen op te leggen. De binten voor de constructie zijn stevig, de wanden verdienen onderhoud.

Materialenschuur 70 m²

Dit houten gebouw is in 6 delen verdeeld om materialen en hout in op te slaan. Het dak is van dezelfde gegolfde platen als de kapschuur. Verder is het een simpele houten constructie. We hebben het voornemen de platen te vervangen. Dit gebouw is erg verouderd maar kan na renovatie nog dienen in oorspronkelijke functie.

Aardappelhut *10 m2*

Dit unieke gebouwtje heeft inmiddels tijd en aandacht gekregen en verkeert nu in goede staat. Het dak en de constructie zijn in orde.

Het erf is voor een groot deel bestraat, de rest is tuin. De tuin bestaat uit gazon, pluktuin, kleine boomgaard. Er staan 5 oude fruitbomen en verschillende andere bomen en struiken.

De woonboerderij en MZ-woning zijn aangesloten op het riool, een deel van het hemelwater wordt opgevangen in reservoirs om de tuin mee te bewateren.

Het deel met agrarische bestemming bestaat uit weiland. Het gras wordt gemaaid door een buur om er balen voor zijn dieren van te maken. Delen van het jaar laat hij zijn schapen er op grazen. Dit werd door de vorige eigenaar gegund. Wij hebben deze afspraken overgenomen omdat we erg genieten van de schapen om ons heen, met als toevoeging dat we de afspraken aanpassen als we een ander plan met het weiland hebben.

3. Beleidskader

Wij hebben onderzoek gedaan naar het beleidskader om te zien of onze plannen passen bij de visie van de overheid. Hieronder isoleren we teksten die matchen en een basis kunnen zijn voor onze wensen met ons perceel.

De overgenomen teksten zijn cursief en met nr. van visie of plan aangegeven.

We hebben de volgende bronnen gebruikt:

- Landschapsontwikkelingsvisie, Bronckhorst-Lochem-Zutphen van 26 augustus 2009 / LOP, (1)
- Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020, (2)
- Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem (3).

(1) Landschapsontwikkelingsvisie

De gemeente Lochem heeft in Landschapsontwikkelingsplan 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 landschapsontwikkeling én versteviging van de economische dragers van het plangebied.” (1, p.10).

Warfveendijk 20 valt onder deelgebied 2 van het plan. Hierover staat geschreven:

“Deelgebied 2 Boerenland: ruimte voor grootschalige landbouw.

Rechtlijnige verkavelingspatronen, dat is het eerste wat opvalt in dit grotendeels uit outfields bestaande gebied. Een open gebied waarin uitstekende kansen liggen voor grootschalige moderne landbouw. Het is niet voor niets dat de Larensche Broek is aangewezen als Landbouwonwikkingsgebied (LOG).

Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied: • Handhaven openheid ontginningsgebieden • Stevig landschappelijk casco realiseren • Natte natuurontwikkeling langs beken.

In het LOG-gebied is de weidsheid van grote landschappelijke waarde. Hier streven we naar een landschappelijke onderlegger door stevige erfbeplantingen. Erfbeplantingen die bijdragen aan de natuurlijke rijkdom door het planten van gevarieerd gebiedseigen groen. In het gebied ten westen van Laren willen we de landschappelijke structuurlijnen versterken door het realiseren van kleinschalige landschappelijke elementen. De Voorste Beek, Bolksbeek, Haarbeek, Huurnerbeek, Dortherbeek, Schipbeek en Nettelhorster Laak zijn dragers voor natte natuur. De beken, samen met erven en landschappelijke lijnen, zoals sloten en laken, worden gebruikt als aangrijpingspunt voor verdere landschapsontwikkeling. Natuurvriendelijke inrichting van oevers draagt hieraan bij op een wijze die past binnen de kaders die de landbouw stelt. De gidssoort is de Patrijs. In dit deelgebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve grootschalige vormen van landbouw volop benut. Duurzame vormen van energiewinning krijgen hier de ruimte wat de gemeenten betreft. (1, p. 31.).”

Motivatie voor bestemmingswijziging van Wonen naar Werken vind ik in 4.3.1. : *“De schaalvergroting wordt voor een deel gekoppeld aan specialisatie onder de resterende bedrijven. Zo worden meer en meer producten voor een niche markt geproduceerd. Gelijktijdig aan schaalvergroting richt een andere groep bedrijven zich op andere activiteiten om aanvullende inkomstenbronnen aan te boren. Dit zijn met name recreatie, toerisme en zorg. Andere agrarische bedrijven veranderen in zijn geheel van functie. Dit doordat de verbreding van agrarische bedrijfsactiviteiten met nevenactiviteiten in de sfeer van de (buiten) recreatie zo succesvol is dat deze activiteiten uiteindelijk centraal in de bedrijfsvoering komen te staan. (1, p. 77.).”*

Mogelijke motivatie voor toestaan van beplanting op agrarische bestemming: *“Meer naar het oosten toe kenmerkt het Boerenland zich door grote delen met een grootschalig en zeer open karakter. Met name het kampenlandschap kende van oudsher een grotere dichtheid aan landschapselementen. Deze elementen zijn echter in de loop der jaren verdwenen als gevolg van schaalvergroting van de landbouw, grotere en rationele kavels en achterstallig onderhoud. Het gebied is nu uitstekend bruikbaar voor de landbouw en is dan ook een landbouwontwikkelingsgebied. De nivellering van het landschap en verlies aan karakter is nu van een dusdanige schaal dat de openheid geen prettige afwisseling in een kleinschalig landschap meer is maar juist een storend element. (1, p. 83.).”*

Bij de Uitdagingen staat bij 4.5.4. een motivatie voor bestemming Werken passend bij onze toekomstplannen: *“Recreatieactiviteiten bieden de mogelijkheid de economische basis van het gebied te verbreden. Waar rond de karakteristieke bebouwing als oude boerderijen en landgoederen naar nieuwe economische dragers wordt gezocht kan naar allerlei activiteiten in de recreatieve sfeer worden gekeken.(1, p. 86.).”*

In de bijlage vind ik een motivatie voor lichte aanpassingen van het weiland met agrarische bestemming passend bij onze wensen: *“Boerenland Gidssoort: Patrijs (Perdix perdix) Patrijzen komen vooral in kleinschalige open terreinen voor, zoals weilanden, akkers en braakliggende terreinen met houtwallen of heggen. Deze biotopen zijn reeds aanwezig of goed te ontwikkelen in dit deelgebied. In het gebied liggen een aantal beken met goede ecologische potenties. Door beekherstel en kleinschalige natuurontwikkeling kan beekgerichte natuur worden hersteld. Hierdoor ontstaan er meer natuurlijke graslanden en ruige begroeiingen die geschikt zijn als broedplaats voor de patrijs. Het gebied bestaat verder hoofdzakelijk uit landbouwgebied. Door kleinschalig landbouwgebruik en agrarisch natuurbeheer te versterken wordt het gebied aantrekkelijker voor weidevogels, waaronder de patrijs. Beheersmaatregelen die gunstig zijn voor de patrijs zijn o.a. een uitgesteld maaibeheer, de ontwikkeling van natuurlijke graslanden en ruige akkerranden, en het herstel van houtwallen en heggen. Het nieuwe beheer moet aansluiten bij bestaand (landbouw) beleid. (1, p.95).”*

“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 ruiterspaden. Bed & Breakfast behoort eveneens tot de mogelijkheden.” (1, p. 33). 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. Hierbij is het 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.

Binnen onze toekomstplannen past op lange termijn ook een optie voor B&B als extra aanbidding bij het Rustpunt.

Ampsen, Verwolde, Laren Gidssoorten: Kamsalamander (Triturus cristatus) en vogelsoorten van kleinschalige landschapselementen en bossen De kamsalamander heeft een voorkeur voor kleinschalige landschappen met bospercelen, heggen en struwelen. Het voortplantingsbiotoop bestaat voornamelijk uit vrij grote, stilstaande wateren met een goed ontwikkelde onderwatervegetatie, hoewel ook wat kleinere wateren niet gemeden worden. De poel mag wel diep maar niet geheel beschaduwde zijn en moet permanent water bevatten. In het deelgebied zouden wat meer poelen of grotere wateren moeten worden aangelegd. Andere beheersmaatregelen zijn de versterking van de kleinschalige cultuurlandschappen en bosvorming van de grotendeels productiebossen naar een natuurbos/ multifunctioneel bos, en het realiseren van de verbinding tussen Groot Dochteren en Ampsen en Verwolde door de aanleg van kleine landschapselementen. (1,

p. 95/96). Hier voldoen we aan met de wens van een poel in het weiland en planten van houtwal en bijenhaag. Het ecologisch gebied van de IJbaan aan de overkant wordt zo als het ware vergroot.

Hieronder motivatie voor onze wens voor kleine boomgaard van ongeveer 10 boompjes op het agrarisch deel. Achter het land van onze burens is een dassenburcht. *“Door de aanleg van ecologische verbindingzones kunnen versnipperde populaties met elkaar in verbinding komen. Door dassentunnels onder verkeerswegen aan te leggen en kanalen en andere watergangen met steile oevers van uittreedplaatsen (geleidelijke oevers) te voorzien wordt het aantal slachtoffers verminderd. De aanleg van houtwallen, boomgaarden en heggen helpt de das migreren en voedsel te vinden. (1, p. 98).”*

“Gewenste ontwikkeling Broeklanden: - Openheid versterken - Randen broekgebieden verduidelijken - Beplanten kavelsloten met elzen en knotbomen om rechte lijnige kavelpatroon te benadrukken - Vernatten - Landschappelijke inpassing nieuwe boerderijen (stevige erfbeplantingen) - Grasland - Rechte lijnige / rationele vormtaal. (1, p. 121).” Past bij onze gewenste situatie van deels benadrukken rechte lijnen perceel met houtwal, terwijl 1 zijde open zicht blijft houden. Zie tekeningen bijlagen.

(2) Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020

In (2) staat de ambitie om de gemeente sterker op de kaart te zetten als recreatiegemeente. *“Extra voorzieningen bij bestaande bedrijven, zoals ambachtelijke of agrarische bedrijven, worden aangemoedigd. Het netwerk van wandelpaden kan worden uitgebreid en bestaande individuele wandelroutes kunnen meer met elkaar worden verbonden. Zowel de ontwikkeling of het herstellen van lokaal belangrijke kerkepaden en een betere aansluiting op de langeafstandswandelroutes (het Pieterpad en de De Graafschaproute) passen binnen deze uitbreidingsbehoefte. Een overdekte voorziening zal de aantrekkelijkheid van het totale aanbod versterken. De gemeente kiest voor de kern Lochem voor een dergelijke vier seizoenen- of all-weather voorziening. (p. 22).*

Wij hebben de ambitie om een Rustpunt te zijn voor passanten van het Pieterpad (Horstweg-Warfveendijk) en fietsroutes. Dit Rustpunt is dan tegelijk een werkplek voor toekomstige cliënten; zij verzorgen en faciliteren.

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 natuur om hen heen. *“Natuur is meer dan alleen de planologische begrensde natuur van EHS en Natura 2000. De gemeente streeft naar versterking van de biodiversiteit in de groene ruimte van de gemeente als geheel.” (2, p. 21, 2013).*

Daarnaast erkent de gemeente een groei aan eenmanszaken en zzp'ers en daarom maakt de gemeente bedrijf aan huis mogelijk.

“Laren is een kern met typisch dorpse bebouwingskenmerken en een goede ontsluiting. Door de veelheid aan bedrijvigheid in- en rond de kern, en het hoge voorzieningenniveau is het goed vertoeven in Laren!” (2, p. 62.).

(3) Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem.

Het beleidskader FAB Lochem omschrijft de mogelijkheden om voormalig agrarisch kavels te veranderen tot woon of werk functie.

“5.1.: 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.”

“In het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) staat functieverandering naar gebiedsgebonden werkfuncties voorop (bijvoorbeeld natuurbeheer en extensieve recreatie).”

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: verkleining bouwvlak/’groene’ herbestemming, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, aanleg recreatieve voorzieningen.

“6.2.4 Natuurontwikkeling. Natuurontwikkeling als verevening kan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuurelementen betreffen, zoals poelen of beplanting die ter plaatse voorkomt en uit ecologisch oogpunt van belang is als verblijf- en schuilplaats voor dieren in dat gebied. Ook het behoud en het verbeteren van bestaande natuurelementen met een ecologische waarde kan bijdragen aan de verevening. Hierbij verdient het aanbeveling om aan te sluiten bij de Visie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Natuurkansenkaart behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied Lochem 2010”. ”

Bovenstaande past in onze plannen zoals beschreven in het volgende hoofdstuk Gewenste situatie. Hierin beschrijven wij dat het inzetten van het weiland met agrarische bestemming een bijdrage levert aan werken en vrijetijdsbesteding van de mensen die bij ons zullen komen terwijl ondertussen gewerkt wordt aan verbetering van de leefomgeving van dier en plant in de omgeving door o.a. de aanleg van een poel en oorspronkelijke beplanting uit deze omgeving via Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

Archeologie

Het perceel heeft archeologische waarde 5, 6 en 7 waarbij veruit het grootste deel waarde 6 heeft. Naar verwachting zal deze waarde geen invloed hebben op de werkzaamheden voor de nieuwe gewenste situatie.

Zicht en zichtlijnen

De woonboerderij, de stal en de aardappelhut zijn vanaf de Warfveendijk te zien. Zoals kenmerkend is voor het landschapstype staan ze met de voorkant recht naar de straat gericht. De mantelzorgwoning is naast de woonboerderij geplaatst, op de plaats van een dubbele stal. De plaats van de mantelzorgwoning is zo gekozen dat het een geheel vormt met de andere bebouwing. De Warfveendijk heeft tot ons huis aan weerszijde eiken zoals gebruikelijk is in de streek. Recht tegenover het erf staan die bomen niet zo opvallend in rij, maar ligt de IJsbaan met bosgebied van Staatsbosbeheer. Dit gebied loopt via geschakelde bebossing door richting landgoed Verwolde. Hier leven veel dieren, waaronder reeën, aalscholvers en dassen.

Als je de hoek om gaat naar de Roowinkelweg zie je geen bomen meer langs de weg. De mantelzorgwoning is volledig zichtbaar, en hoe verder je loopt, hoe meer je van de andere gebouwen ziet. Het uitzicht is weids.

Aan de twee andere zijden van het perceel liggen velden met meestal maïs.

In de nieuwe gewenste situatie heeft ons perceel aan de Roowinkelweg (westzijde) lage en middelhoge begroeiing in de vorm van bijenhaag en boomgaard waar passanten vruchten en noten kunnen en mogen plukken. Aan de Warfveendijk (zuidzijde) zie je boomgaard, oprit, de gebouwen met deels meidoorn ervoor en een deel bijenhaag. De Warfveendijk heeft hier nog sloten, deels aan beide zijden, en de wal zal aan onze zijde ongemaaid zijn t.b.v. ecologie.

De noordzijde van ons perceel heeft dan lage en middelhoge begroeiing met twee zichtopeningen van minimaal 4 meter breed waardoor het behalve zichtfunctie ook de functie van makkelijker plukken van krenten en hazelnoten heeft. Het perceel is aan die zijde recht omzoomd. Vanaf het erf bezien is het minder strak, meandert de scheiding begroeiing/grasland iets meer.

De begroeiing zal een toevluchtsoord kunnen zijn voor o.a. de hazen en fazanten.

De oostzijde van het perceel blijft zoals het was. Hier benadrukken we het vrije zicht als kenmerk van het Boerenland.

Vanaf de Warfveendijk, met Laren achter je, ziet het er in de gewenste situatie uit alsof de boerderij met het land een uitloper is van de bebossing bij de IJsbaan (en wat daar achter nog verder loopt richting Verwolde. Het schijnt dat onze boerderij vroeger ook de kleuren van Verwolde droeg...)

4. Gewenste situatie

Al gauw bleek dat ons perceel een hele fijne plek is om te wonen en dat iedereen die hier komt zich prettig voelt door de rust en de ruimte om zich heen. Een plek met potentie. Zo kwam het dat één van onze dromen, die op de achtergrond is geraakt door het krijgen van kinderen en maken van andere keuzes, weer boven is komen borrelen. Die droom is een kleinschalige zorgboerderij aan huis hebben, waar maximaal 15 mensen met plezier overdag verblijven en ontwikkelen. Een groep die bestaat uit cliënten, vrijwilligers, passanten en kleine ondernemers (waar een samenwerking mee kan ontstaan). Waar we werken met natuur, dieren, land en elkaars talenten. Een zorgboerderij voor dagbesteding met werkplaats.

Daarom willen wij het gedeelte met bestemming Wonen wijzigen in Bedrijf, waarbij het gezin blijft wonen in de boerderij en mevr. Harwig (schoon-/moeder) blijft wonen in de Mantelzorgwoning. Door de nieuwe bestemming kunnen wij op het erf gaan werken met onze cliënten, met vrijwilligers en de andere medemakers.

Om werk en activiteiten te kunnen bieden aan de medemakers is ruimte nodig. Daarom willen we niet alleen ons erf gebruiken, maar ook graag het land met agrarische bestemming er om heen (weiland). Ruimte voor zittend activiteiten doen, zowel binnen als buiten is op het erf te realiseren. Daarnaast is er ruimte nodig om actief buiten te werken met de natuur. Dit kan deels op het erf en deels op het weiland. Hoe meer diversiteit in de werkzaamheden buiten, hoe beter we maatwerk kunnen leveren aan de medemakers. Wij denken aan dagelijkse klussen in moestuinen, boomgaard, met mini-akkerbouw, pluktuin en kleine kas. We denken aan klussen zoals het verzorgen van een houtwal, bijenhaag, paddenpoel en alle andere elementen t.b.v. een positieve bijdrage aan de ecologie ter plaatse en de cultuur van het boerenleven. We denken ook aan werkzaamheden als het dagelijks verzorgen en mooi maken van de plek waar gasten of passanten komen/verblijven/uitrusten, zowel buiten als binnen.

Het grasland willen we weer tot leven laten komen door het meer te laten rusten, delen niet te maaien en zo een ecologische bijdrage leveren.

Medemakers gaan in de gewenste situatie op het erf gebruik maken van de kapschuur, stal, materialenschuur, aardappelhut. De oude stal zal worden verbouwd zodat deze volledig ingezet kan worden voor de zorgboerderij. Wanneer we ruimte realiseren voor B&B en om te verhuren aan zelfstandigen (zoals bijvoorbeeld een kunstenaar of pottenbakker), dan creëren we hiermee uitdagende activiteiten en leerzame sociale oefensituaties voor medemakers. Zo komen we nog meer tegemoet aan het basisidee voor ons maatschappelijk bedrijf: een minisamenleving waar je je talent kan ontwikkelen. Dat kan zijn dat je iedereen gaat ophalen omdat het koffietijd is, kwasten gaat schoonmaken voor de kunstenaar, maar ook dat je de bedden gaat verschonen of ontbijt klaar gaat zetten voor de B&B-gasten. Ook is het geweldig om op een open dag een workshop door de zelfstandige te laten organiseren, wat draagvlak voor hem of haar vergroot en plezier geeft aan onze cliënten en bezoekers. Vele vormen van samenwerken zijn te bedenken, alles valt of staat met behoefte, vraag en aanbod.

Om de stal geschikt te maken voor gebruik voor zorgboerderij worden het dak, de ramen en deuren vervangen en/of geïsoleerd. De oude staldeuren worden vervangen door exemplaren met meer glas voor toetreding van daglicht. De architectonische vorm blijft behouden en we hebben het voornemen om de oude details van de gevel zo veel mogelijk te bewaren, zoals de stalraampjes. Net als bij de woonboerderij is gedaan, willen we de kleine staldeuren voorzien van glas voor zoveel mogelijk natuurlijk daglicht om bij te werken.

De stal krijgt een opgedeelde verdieping (ruimte aan de straatzijde en ruimte aan de erfzijde) die

voornamelijk voor B&B, directie of opslag wordt gebruikt. Met waterpunt om koffie te zetten of tanden te poetsen.

De begane grond wordt grofweg in tweeën gedeeld, waardoor er een 'grove' ruimte en een 'schone ruimte' ontstaat, afgescheiden door openslaande deuren. De grove ruimte is een educatieruimte, de schone ruimte heet de kantine. Langs deze ruimtes over de gehele lengte komt een verkeersruimte met plaats voor twee maal wc/douche en twee trappen. De stal heeft na verbouwing ruimte voor de volgende functies, als volgt verdeeld:

Kantine:	koffie drinken en pauzeren samen koken en eten, lunchen ontbijt serveren voor B&B schone werkruimte voor creatief werk, talentontwikkeling spelletjes doen ontspannen, uitrusten op de bank
Educatieruimte:	grove werkruimte met ruwe materialen en machines, houtbewerking opbergen materialen en gereedschap
Verkeersruimte:	ruimte voor jassen, overalls, klompen, laarzen, lockers van de medemakers 2 maal toilet en douche, gebruikt door medemakers, passanten en B&B trap naar bovenruimte straatzijde trap naar bovenruimte erfzijde

Bovenruimte straatzijde: dit is een kleine ruimte geschikt gemaakt voor B&B, voor toilet en douche lopen de gasten de trap af. Wanneer er geen gasten zijn, is de ruimte te gebruiken als rustruimte of als gespreksruimte.

Bovenruimte erfzijde: dit is een grotere ruimte geschikt gemaakt voor B&B, met toilet en douche beneden aan de trap.

De gasten en medemakers zullen elkaar min of meer afwisselen op het terrein. De gasten vertrekken ongeveer als de medemakers aan hun werkdag beginnen. Hierdoor is het haalbaar om de schoonmaak, beddengoedwissel en verzorging door en met de medemakers te realiseren.

We hebben het voornemen om de verbouwing van de stal eind 2021 af te ronden.

De materialenshuur zal worden opgeknapt en een nieuw golfplatendak krijgen. De schuur dient dan voor de helft voor huisvesting van 2 varkens en 15 kippen. Een 4^e deel willen we zodanig isoleren dat het verhuurbaar wordt als ruimte om in te werken. Met water, elektriciteit, zonder toilet. Een ander 4^e deel willen we van veel ramen voorzien zodat het dienst kan doen als kas in de donkere maanden, en in de zomermaanden als winkeltje en opslag van onze producten. De kippen, varkens, de kas en het winkeltje leveren activiteiten op voor deelnemers.

De verhuurbare ruimtes om in te werken voor de zelfstandige zien wij bewust niet in de stal. De verbouwde stal is het hart van de sociale onderneming. Een zelfstandige die bij ons ruimte huurt komt beter aan werken toe op een rustiger plek. Hiervoor willen we graag een ruimte in de materialenshuur en eentje in de kapschuur realiseren. We zien graag dat die twee ruimtes als broedplaats voor talent dienen, en dat de positieve energie overslaat op onze onderneming en andersom. In 5.1. van het beleidskader FAB Lochem is te lezen dat nieuwe economische dragers op vrijkomende erven een goede mogelijkheid zijn voor functieverandering. In die zin zien wij het voor ons om een startende kleine zelfstandige ondernemer of kunstenaar een kleine ruimte te verhuren op ons erf. De persoon levert alleen al door aanwezig te zijn een sociale bijdrage aan onze sociale

onderneming. We halen met hem/haar een stukje maatschappij binnen. Dit levert veilige sociale oefensituaties op voor cliënten en laat ze voelen dat ze onderdeel zijn van een groter divers geheel. Voor de huurder kan ons erf een plek zijn waar je in de rust van het buitengebied kan werken, kan leren van mensen met verschillende achtergrond, sneller buiten je kaders gaat denken of in beweging komt. De huurders onderling kunnen sparren en elkaar inspireren.

De kapschuur wordt opgeknapt en gebruikt om buiten, maar wel onder dak, werkzaamheden en activiteiten met medemakers uit te voeren. Tevens opbergruimte van tuinmaterialen en gereedschap. Daarnaast heeft het de functie van buitenkantine als het weer het toestaat. Een 6^e deel van deze kapschuur willen we zo isoleren dat het te verhuren is als werkplek aan een zelfstandige. Dat is met een waterpunt en elektriciteit, maar zonder toilet.

Het dak van de kapschuur zal worden vervangen door een nieuw dak met zonnepanelen. Deze schuur leent zich hier qua ligging en hoogte perfect voor. De zonnepanelen zullen voldoende stroom opwekken voor de woonboerderij, MZ-woning en de verbouwde stal, dus zullen wij volledig kunnen wonen en werken met zelf opgewekte stroom.

Het hemelwater van het dak van de kapschuur wordt opgevangen in tanks die langs de lange zijde opgesteld staan. Hiermee kunnen wij de gewassen bewateren. Om de tanks uit het zicht te houden plaatsen we daar begroeiing in de vorm van struiken en heesters.

De aardappelhut zal gebruikt worden als Rustpunt en verzorgd worden door medemakers. In de toekomst is het een wens om de hut voor B&B in te zetten wanneer blijkt dat er vraag naar is. Passanten van de naburige fietsroute (100m) maar ook wandelaars van het Pieterpad dichtbij (600m) worden zo zijdelings betrokken de zorgboerderij. Dit is een voorbeeld van activiteiten in de recreatieve sfeer zoals genoemd in het LOP bij hoofdstuk 3 van dit plan. De passanten kunnen gebruik maken van het toilet in de stal via eigen ingang. De entree naar het erf voor deze bezoekers zouden we graag willen maken tussen de Warfveendijk en het oostelijk deel van het weiland. Zo voorkomen we dat passanten aankomen in het prive-gedeelte van de tuin. Hiervoor is een oprit met duiker nodig waar we Gemeente Lochem naar willen vragen.

Binnen de erfgrans willen we rechts van de bestaande oprit een bestraatte parkeerplaats maken voor 5 auto's van medemakers.

Op het land met agrarische bestemming werken medemakers met de moestuin, kunnen zij zeer kleinschalig akkerbouwen en de dieren verzorgen. Alles op biologische wijze. De westelijke helft van het weiland gebruiken we dan vooral voor werken en bezig zijn voor de medemakers. De oostelijke helft van het weiland gebruiken de medemakers voor o.a. activiteiten in de recreatieve sfeer. Om te pauzeren, uit te rusten, te ontspannen, sociaal bezig te zijn door bijvoorbeeld even te voetballen. Hiervoor willen we een picknicktafel plaatsen, verplaatsbare voetbaldoeltjes neer kunnen zetten, een eenvoudig volleybalnet ophangen en enkele speeltoestellen plaatsen. Speeltoestellen als een eenvoudige glijbaan, en trampoline en een ongevaarlijke evenwichtsbaan van boomstammen die op de grond liggen. Onder de grote eik ligt een oud stuk beton (kleine kuilplaats) van ongeveer 2 bij 5 m², dit willen we omturnen tot Jeu de Boules-baantje.

Op het erf staat nu een incomplete kleine kas, deze willen we herstellen en in het weiland plaatsen op een geschikte plek, zonder verharde ondergrond. Zo is het mogelijk om de kas periodiek te 'verkassen' zodat we optimaal gebruik kunnen maken van de bodemdieren.

De twee delen, de twee functies van het weiland, zouden dan gemarkeerd worden door een paddenpoel die er tussen in ligt, ongeveer ter hoogte van de woonboerderij. Hier is het laagste punt van het weiland. De poel wordt gemaakt binnen de aangegeven kaders zoals beschreven in

Omgevingsvergunningenstelsel Agrarisch Open broekgebied: niet dieper dan 3 m., tussen de 500 m³ en 1000 m³ en als het niet strijdig is voor waarden weidevogels. Het idee is om het hemelwater van daken zo veel mogelijk naar dit punt toe te leiden.

We willen inzetten op het vergroten van de ecologie in de tuin en op het terrein zodat de zoogdieren, insecten, amfibieën en vogels die we nu al in onze omgeving zien straks nog meer kansen krijgen. De paddenpoel op het laagste punt is voor de dieren om uit te drinken en in te leven. De natuurlijke afscheidingen tussen (onverharde) looppaden tussen het hoge gras en in de tuin maken we van snoeimateriaal. De erfafscheidingen tussen ons perceel en de sloten kunnen een beschermende omgeving zijn voor o.a. kleine zoogdieren en amfibieën.

Op het hele terrein willen we werken aan landschapsverbetering door het plaatsen en verzorgen van bloemen, kruiden, planten, struiken en heesters. Dit zijn werkzaamheden voor de medemakers. Soorten planten als Eenstijlige meidoorn, Wilde liguster, Egelantier, Rode kornoelje, Viltroos, Mispel trekken vlinders en bijen aan en horen van oudsher thuis in het Gelders coulissenlandschap wanneer ze op rij geplaatst worden langs de grenzen van het land. Duurzame bijdrage. De planten kunnen worden geleverd door het Stichting Landschapsbeheer Gelderland.

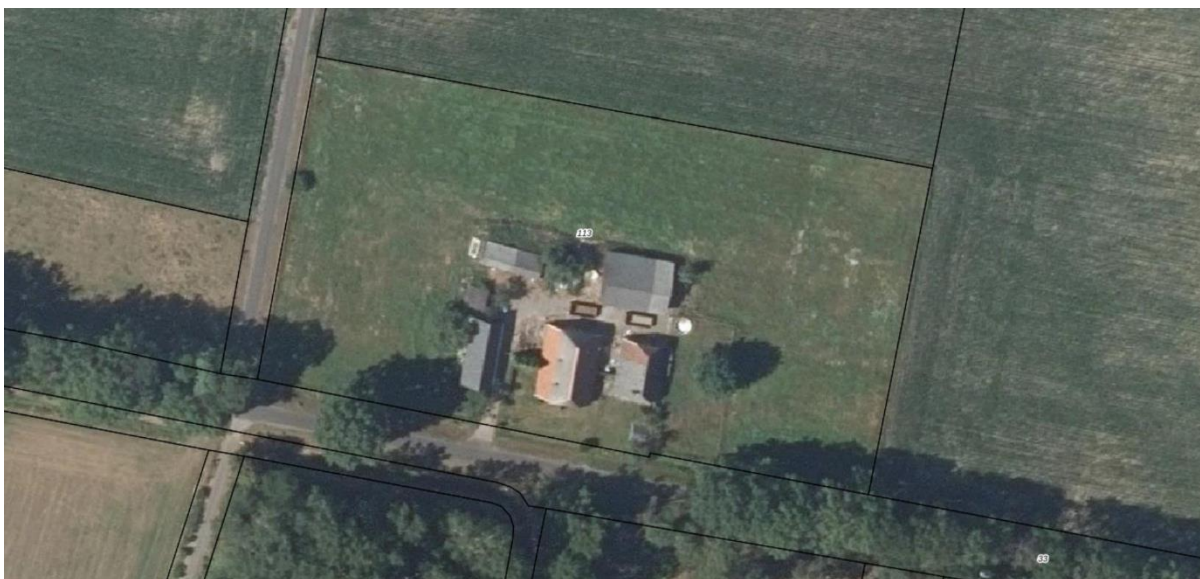
Bijlage 1: Schets met huidige bestemmingen.

Rood bestemming Wonen en oranje bestemming Agrarisch, incl. oppervlakte gebouwen.



Woonboerderij:	191 m²
Mantelzorgwoning:	88 m²
Stal:	121 m²
Kapschuur:	174 m²
Materialenschuur:	70 m²
Aardappelhut:	10 m²

Bijlage 2: Foto's directe omgeving perceel.



Luchtfoto kadasterlijnen. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Overzicht huidige bestemmingen Warfveendijk 20 (113) en omliggende bureu. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020)



Luchtfoto perceel.

Bijlage 3: Foto's van het perceel en gebouwen



Zicht oostzijde vanaf Warfveendijk



Zicht vanaf Warfveendijk.

Links Mantelzorgwoning, midden woonboerderij, rechts stal en aardappelhut.



Zicht vanuit west, kruising Roowinkelweg en Warfveendijk.

Kruising.



Erfzijde woonboerderij (noord)



Woonboerderij met oprit,
parkeerplaatsen komen hier rechts
naast. Zuidzijde, zicht vanaf de weg.



Kapschuur, westzijde en zuidzijde,
vanaf het erf gezien.

Stal, gezien vanaf het erf.



Materialenshuur, zuidzijde en oostzijde.

Bijlage 4: schets huidige situatie



Bijlage 5: Twee schetsen gewenste situatie

