

# LANDGOEDEREN

**Beleid voor de oprichting van nieuwe landgoederen en de herontwikkeling van bestaande landgoederen**



**GEMEENTE VOORST  
Januari 2006**

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Uitgangspunten bij het oprichten van een nieuw landgoed</b>	<b>3</b>
2.1	Inleiding	3
2.2	Kwaliteit bestaande landgoederen voorop	3
2.3	Cultuurhistorische inpassing voorwaarde	3
2.4	Groene en blauwe impuls	3
2.5	Evenwicht met ontwikkelingen in de landbouw	4
2.5	Bijdrage recreatieve kwaliteit	4
<b>3.</b>	<b>Zoekgebied voor nieuwe landgoederen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Voorwaarden en procedure</b>	<b>7</b>
4.1	Inleiding	7
4.2	Terzake deskundig adviseur	7
4.3	Monumenten- en welstandsadvies	7
4.4	Rangschikking Natuurschoonwet	7
4.5	Privaatrechtelijke overeenkomst	7
4.6	Kosten	7
4.7	Procedure	8
4.7.1	Pré-advies	8
4.7.2	Landgoedplan	8
4.7.3	Vooroverleg provincie, inspectie VROM en waterschap	8
4.7.4	Uitwerking landgoedplan	8
4.7.5	Onderzoeken	8
4.7.6	Herziening bestemmingsplan	8
4.7.7	Vergunningen en ontheffingen	9
<b>5.</b>	<b>Inhoud landgoedplan</b>	<b>10</b>

## 1. Inleiding

Het Rijk, de provincie en de gemeente Voorst zijn van mening dat nieuwe landgoederen een bijdrage kunnen leveren aan versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve waarden van het buitengebied. Door de bouw van een woning in het vooruitzicht te stellen, wordt gestimuleerd dat particulieren eigen middelen aanwenden voor versterking van deze waarden.

Ontwikkelingen in de agrarische sector zijn van invloed op het ontstaan van ruimte voor nieuwe landgoederen. Het oprichten van een nieuw landgoed is een mogelijkheid om aan plattelandsvernieuwing invulling te geven. Steeds meer mensen zijn geïnteresseerd in wonen in een groene omgeving. Een aantal is ook bereid zelf te investeren in een groene omgeving, zeker als men zo een mooie woonplek kan creëren.

Om het particulier initiatief tot het oprichten van een nieuw landgoed te stimuleren hebben de rijks- en provinciale overheid gemeenten de mogelijkheid gegeven om onder de nodige voorwaarden medewerking te verlenen aan de oprichting van nieuwe landgoederen. De gemeente Voorst heeft gemeend om binnen de voorwaarden van Rijk en provincie haar eigen beleid op dit terrein te moeten formuleren met onderhavige notitie, dit gelet op de bestaande cultuurhistorische waarden in de gemeente met onder andere de bestaande landgoederen.

**Deze notitie geeft de koers van de gemeente Voorst aan ten opzichte van initiatieven tot oprichting van een nieuw landgoed. Daarbij is ervoor gekozen om met het stellen van uitgangspunten, het aanwijzen van een zoekgebied, het stellen van procedurevoorwaarden en voorwaarden aan de inhoud van een landgoedplan, initiatiefnemer duidelijkheid te verstrekken over de eisen waaraan het initiatief moet voldoen. Daarnaast biedt deze notitie houvast aan eigenaren van bestaande landgoederen bij de herontwikkeling van die landgoederen. Daar waar in deze notitie de oprichting van een nieuw landgoed is vermeld, moet dan de herontwikkeling van een bestaand landgoed worden gelezen.**

Of ideeën voor een nieuw landgoed daadwerkelijk tot realisering komen is voor een zeer groot deel afhankelijk van de visie, creativiteit, inventiviteit en het investeringsvermogen (geld en tijd) van de initiatiefnemer.

Als definitie van een nieuw landgoed wordt de volgende formulering gebruikt:

***Een openbaar toegankelijk bos/natuur-complex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met maximaal twee á drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing en/of natuurgebied van 5 hectare”.***

Deze definitie wordt door het Rijk en de provincie gehanteerd. De gemeente Voorst sluit zich hierbij aan, echter met het uitgangspunt van één wooneenheid per landgoed.

## **2. Uitgangspunten bij het oprichten van een nieuw landgoed**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor initiatiefnemer als leidraad dienen voor het opstellen van een plan voor een nieuw landgoed. Hierbij staan centraal: de relatie met bestaande landgoederen; de cultuurhistorische inpassing; groene en blauwe beleidsuitgangspunten; de relatie met de landbouw en de recreatieve functie. Deze uitgangspunten hebben geleid tot de uiteindelijke keuze voor een zoekgebied waarbinnen de oprichting van nieuwe landgoederen in principe mogelijk is. Daarnaast volgt uit deze uitgangspunten dat een nieuw landgoed een absolute meerwaarde moet betekenen voor het gebied en zijn omgeving.

### **2.2 Kwaliteit bestaande landgoederen voorop.**

De bestaande landgoederen in Voorst zijn mede bepalend voor het huidige karakter van de gemeente. Deze zijn beschreven en beschermd en worden waar nodig verder versterkt. De vaak monumentale bebouwing en de fraaie groenstructuren vormen een ensemble. Nieuwe landgoederen mogen dan ook geen afbreuk doen aan de kwaliteiten en potenties van de bestaande landgoederen. Aan het oprichten van een nieuw landgoed binnen een bestaand functionerend landgoed of een nog als zodanig landschappelijk en cultuurhistorisch te herkennen landgoed wat leidt tot ‘versnippering’ of opdeling van dat landgoed, wordt dan ook geen medewerking verleend.

Pas bij een specifiek verzoek tot oprichting van een nieuw landgoed nabij een bestaand landgoed moet de relatie tussen oud en nieuw goed worden onderzocht. Het op voorhand vastleggen van de grenzen van de bestaande landgoederen is ondoenlijk en niet wenselijk.

Bij twijfel aan de landschappelijke en cultuurhistorische begrenzing van een bestaand landgoed, kan de gemeente aan initiatiefnemer een onafhankelijk advies van een externe deskundige vragen. Het advies gaat dan ook over de vraag of de ontwikkeling van een nieuw landgoed op betreffende locatie een meerwaarde betekent voor het bestaande landgoed.

### **2.3 Cultuurhistorische inpassing voorwaarde**

De gemeente Voorst kent een lange bewoningsgeschiedenis; er zijn bewoningssporen van ver voor de jaartelling gevonden. Vooral vanaf het jaar 1000 begint het zandgebied in de gemeente steeds meer bewoond te raken. De verschillende ontginningstypen zijn in meer of mindere mate nog in het landschap te herkennen.

In de nota “Cultuurhistorie in de Gemeente Voorst” worden de archeologische, historisch-geografische en historisch bouwkundige aspecten van het grondgebruik in de Gemeente Voorst uitvoerig beschreven en gewaardeerd. Mede op grond van deze inventarisatie krijgt het monumenten- en welstandsbeleid gestalte.

Initiatieven voor het oprichten voor een nieuw landgoed zullen ook aan deze nota getoetst worden.

Bij initiatieven voor nieuwe landgoederen is de landschappelijke inpassing hoofdzaak. Soms kan het zo zijn dat er binnen dit kader spanning bestaat tussen de cultuurhistorische inpassing en de ecologische doelstellingen. Vanuit het uitgangspunt dat versterking van de bestaande kwaliteit voorop staat heeft de cultuurhistorische inpassing prioriteit. Binnen de ecologische verbindingzones kan het accent zwaarder op ecologische versterking komen te liggen, omdat dit het primaire doel is om op die plek nieuwe landgoederen toe te staan.

### **2.4 Groene en blauwe impuls**

Daar waar een nieuw landgoed een bijdrage levert aan concrete “groene en blauwe” beleidsdoelstellingen, bijvoorbeeld uit een beleidsplan voor een ecologische verbindingzone, uit het gemeentelijk landschapsbeleidsplan of uit beleidsplannen van

Waterschap Veluwe en andere(semi)overheidsinstanties, hebben initiatieven tot het oprichten van een nieuw landgoed een pré.

## **2.5 Evenwicht met ontwikkelingen in de landbouw**

Nieuwe landgoederen hebben voor de agrarische sector kansen en bedreigingen in zich. Voor sommige agrariërs kan het oprichten van een nieuw landgoed een vorm zijn om een (economisch en/of sociaal) niet meer rendabel landbouwbedrijf om te zetten in een landgoed waarmee een nieuwe inkomensbron aangeboord wordt. Ook is het denkbaar dat een bestaand landbouwbedrijf binnen een landgoedconstructie verder functioneert om zo een extra economische pijler onder het bedrijf te krijgen. Verkoop van gronden aan een particulier is natuurlijk ook mogelijk.

Het oprichten van bebouwing binnen een nieuw landgoed kan vanuit het stankbeleid of andere milieuwetgeving beperkende gevolgen hebben voor bestaande agrarische bedrijven of andersoortige bedrijvigheid. Wanneer op ontwikkeling gerichte landbouwbedrijven of andersoortige bedrijvigheid vanuit dit oogpunt belemmerd wordt door het oprichten van een nieuw landgoed zal aan deze oprichting geen medewerking verleend worden. Nieuwe groenelementen die op een nieuw landgoed aangelegd worden zullen zowel in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid niet aangewezen worden als voor verzuring gevoelig gebied. De regelgeving op dit vlak is hier duidelijk in.

## **2.6 Bijdrage recreatieve kwaliteit**

Voorst is een gemeente waar het plezierig recreëren is, mede vanwege de aanwezige landgoederen. Nieuwe landgoederen moeten hier een extra impuls aan geven. Daarom dienen ze ook voor 90% (uitgezonderd een beperkt gedeelte om het woongebouw) opengesteld te zijn en waar mogelijk een versterking leveren aan de lokale wandel- en fietspadenstructuur en andere vormen van recreatie (bijv. paardrijden, kanovaren of picknicken).

### **3. Zoekgebied voor nieuwe landgoederen**

Het zoekgebied valt grotendeels samen met het deelgebied het Groene Carré, zoals in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst is verwoord. Daarnaast kunnen ook nieuwe landgoederen worden opgericht in de ecologische verbindingzones Beekbergse Poort, Grootte Wetering en De Fliert. Deze vallen deels in het Groene Carré. Ook binnen het projectgebied Terwoldse Bandijk kunnen nieuwe landgoederen een belangrijke bijdrage leveren aan de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve versterking van het gebied. Het zoekgebied voor nieuwe landgoederen sluit dus aan op de in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst gehanteerde zonering zoals die aangegeven is op de visiekaart 2030. De visiekaart is opgenomen op de volgende pagina.

Voor de nadere onderbouwing van de zonering wordt verwezen naar de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst.



## **4. Voorwaarden en procedure**

### **4.1 Inleiding**

In deze paragraaf worden de voorwaarden genoemd waaronder het maken van een plan voor een nieuw landgoed kan plaatsvinden.

### **4.2 Terzake deskundig adviseur**

Een belangrijke voorwaarde aan het verlenen van medewerking aan de realisering van een nieuw landgoed c.q. de herontwikkeling van een bestaand landgoed is dat initiatiefnemer een terzake deskundige adviseur (deskundig op het gebied van natuur en landschap, cultuurhistorie, ecologie, recreatie en waterhuishouding) met aantoonbare ervaring op het gebied van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen (of de revitalisering van bestaande landgoederen) in de hand neemt voor het opstellen van het landgoedplan. Om een vlotte behandeling te realiseren zonder veel begeleiding. Wordt deze aantoonbare ervaring aan de gemeente voorgelegd in de vorm van plannen van de adviseur die in procedure zijn of al zijn uitgevoerd. Ook voor de verdere uitwerking van het landgoedplan zijn deskundige adviseurs belangrijk (architect, financieel deskundige etc.).

### **4.3 Monumenten- en welstandsadvies**

De toestemming tot het oprichten van een nieuw landgoed is een vrij exclusief recht wat in een beperkt aantal gevallen verleend wordt. Het gaat daarbij om een grote impuls in de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan een initiatief dienen dan ook eisen gesteld te worden voor wat betreft de (cultuurhistorische) inpassing van het landgoed en de architectonische kwaliteit van het nieuwe landgoed, zowel voor het gebouw als het groenontwerp. Het monumenten- en welstandsadvies zal dan ook een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van initiatieven voor de oprichting van een nieuw landgoed.

Al in een vroeg stadium wordt het advies van de Commissie Monumenten en Cultuurhistorie gevraagd. Bij de beoordeling van het plan door burgemeester en wethouders en de raad wordt het advies meegezonden.

### **4.4 Rangschikking Natuurschoonwet**

Het landgoed kan gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet (NSW) om zo de veiligstelling van het landgoed als geheel op de langere termijn te waarborgen. Is rangschikking niet mogelijk, dan moet dit door initiatiefnemer gemotiveerd worden. Wanneer initiatiefnemer het landgoed niet onder de NSW laat rangschikken, zijn toch de in deze wet opgenomen criteria maatgevend, met name voor de openstelling.

### **4.5 Privaatrechtelijke overeenkomst**

Initiatiefnemer dient bereid te zijn met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten gericht op de inrichting en het beheer van het landgoed zodat dit ook op langere termijn veilig gesteld is. Het landgoedplan en de nadere uitwerkingen daarvan maken onderdeel uit van de overeenkomst. Ook openstelling van het landgoed wordt in deze overeenkomst opgenomen.

### **4.6 Kosten**

De kosten voor het opstellen van het landgoedplan, de uitwerkingen en nadere onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het landgoedplan want dit is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan, voor het eventueel volgen van een vrijstellingsprocedure, voor het toetsen van de noodzakelijke onderzoeken en het verlenen van noodzakelijke vergunningen.



## **4.7 Procedure**

### **4.7.1 Pré-advies**

Voordat initiatiefnemer eventueel overgaat tot het laten opstellen van een landgoedplan kan overleg worden gevoerd met de ambtelijke werkgroep over de haalbaarheid van het initiatief. Bekeken wordt of de locatie van het initiatief mogelijkheden biedt voor de oprichting van een nieuw landgoed. Ook wordt onderzocht of initiatiefnemer over voldoende grond beschikt. Het pré-advies wordt voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

### **4.7.2 Landgoedplan**

De expertise moet bij de adviseur(s) van initiatiefnemer aanwezig zijn, op meerdere gebieden. Na de eerste toetsing van het landgoedplan door de ambtelijke werkgroep (met ondersteuning van de Commissie Monumenten en Cultuurhistorie kan indien initiatiefnemer c.q zijn adviseur daar behoefte aan heeft, één maal met de werkgroep en eventueel de Commissie Monumenten en Cultuurhistorie worden overlegd en een nadere verduidelijking worden gevraagd. Na een eventuele aanpassing van het landgoedplan, zal deze met een positief of negatief advies aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Bij een positief besluit van burgemeester en wethouders wordt de raad met een raadsmededeling geïnformeerd. Zijn burgemeester en wethouders negatief, dan wordt de raad voorgesteld om geen medewerking te verlenen aan het verzoek (geen medewerking verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan).

### **4.7.3 Vooroverleg provincie, inspectie VROM en waterschap**

Indien burgemeester en wethouders in principe kunnen instemmen met het landgoedplan, wordt deze voor vooroverleg aan de provincie, inspectie VROM en Waterschap Veluwe voorgelegd. Bij de verdere uitwerking van het plan kan dan rekening worden gehouden met de opmerkingen van deze instanties. Aan de provincie en de inspectie VROM wordt tevens gevraagd om de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO te mogen gebruiken om vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan, te beginnen met de aanleg van de beplanting. Initiatiefnemer dient een afzonderlijk verzoek tot het gebruik van deze vrijstellingsprocedure bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een beplantingsplan.

### **4.7.4 Uitwerking landgoedplan**

Na instemming met het landgoedplan dient initiatiefnemer het plan op onderdelen nader uit te werken. Tevens dient dan een architect in de arm te worden genomen om - in eerste instantie - een beeldkwaliteitplan van de bebouwing op te stellen. Ook is dit het moment voor initiatiefnemer om door een (financieel) adviseur een exploitatieoverzicht op te stellen waarin de kosten en opbrengsten van realisering en beheer van het landgoed in beeld worden gebracht. Hierbij worden tevens de subsidiemogelijkheden onderzocht.

### **4.7.5 Onderzoeken**

Verder moet ingevolge de wet ter plaatse van de bebouwing onderzoek worden verricht naar de gesteldheid van de bodem. Tevens moet volgens het Gelderse Waterhuishoudingsplan en het Streekplan aandacht worden besteed aan de waterhuishouding in het gebied en afhankelijk van de locatie en de benodigde ingrepen ook aan geluid, archeologie, flora en fauna. Dat is ook nodig voor de herziening van het bestemmingsplan. Hierop wordt getoetst door de provincie en - bij een beroepsprocedure - door de Raad van State. De benodigde onderzoeken dienen op kosten van initiatiefnemer door deskundigen te worden uitgevoerd.

### **4.7.6 Herziening bestemmingsplan**

Na het advies van de provincie, inspectie VROM en Waterschap Veluwe kan de herziening van het bestemmingsplan alvast worden opgestart. Basis hiervoor is het landgoedplan, dat alle onderwerpen dient te omvatten die bij een herziening van een bestemmingsplan bekend

moeten zijn. De herziening van het bestemmingsplan wordt niet eerder als ontwerp ter inzage gelegd dan wanneer de uitkomsten van alle benodigde onderzoeken bekend zijn en eventueel verwerkt zijn in het herzieningsplan. Voordat de herziening van het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, dient de privaatrechtelijke overeenkomst door zowel initiatiefnemer als de gemeente te zijn ondertekend.

#### **4.7.7 Vergunningen en ontheffingen**

Initiatiefnemer dient zelf zorg te dragen voor het verkrijgen van overig benodigde vergunningen en ontheffingen, zoals bouwvergunningen, aanlegvergunningen etc..

## 5. Inhoud landgoedplan

Het verzoek om medewerking aan de realisering van een nieuw landgoed dient vergezeld te zijn van een landgoedplan. De inhoud van een dergelijke plan moet voldoen aan de volgende criteria:

### *ontwerphilosofie*

Het ontwerp van het (nieuwe) landgoed moet een duidelijke en uitgewerkte ontwerphilosofie uitdragen op het gebied van de rode, groene en blauwe functies én de samenhang daartussen.

### *Maatschappelijke meerwaarde*

Het (nieuwe) landgoed dient een maatschappelijke meerwaarde te betekenen voor:

- Landschap: versterking van de ruimtelijke kwaliteit (samenhang met ontstaansgeschiedenis);
- Natuur: duurzame versterking van de natuurwaarden (natuurdoeltype, bepaalde biotoop of stapsteen);
- Recreatie: rol in samenhang van het netwerk van recreatieve wandel- en fietspaden; openstelling landgoed;
- Landbouw: rol bij plattelandsvernieuwing, verweving van functies, eventueel in combinatie met sloop van agrarische bebouwing. Geen belemmeringen voor nabijgelegen agrarische bedrijven;
- Milieu: saneren intensieve veehouderijen, bodemvervuilingen en andere milieuproblemen, verbetering luchtkwaliteit;
- Cultuur: behoud, herstel en ontwikkeling van culturele waarden. Vormgeving van het landgoed, samenhang tussen huis en terrein en gebruik van (kunst)voorwerpen bepalen in hoge mate de toekomstige cultuurhistorische waarde. Hier ligt een grote verantwoordelijkheid van eigenaar en adviseur/architect. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied vormt een belangrijk vertrekpunt en een bron van inspiratie voor de visie op de toekomstige ontwikkeling;
- Waterhuishouding:  
De rol die het nieuwe landgoed kan spelen op het gebied van waterberging, Hierbij moet aansluiting worden gezocht bij door gemeente en waterschap vastgesteld beleid. Initiatiefnemer neemt contact op met het waterschap.

De meerwaarde van het nieuwe landgoed moet door initiatiefnemer aangetoond worden met winst- en verliesrekeningen op vorenstaand genoemde terreinen door de autonome ontwikkeling van het gebied af te zetten tegen de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

### *Relatie met aangrenzende landgoederen*

Het nieuw te vormen landgoed moet zowel middels de nieuwe bebouwing als de nieuwe groenstructuur kwaliteit toevoegen aan de bestaande landgoederen waar het nieuwe landgoed in de omgeving van ligt. Dat geldt zowel voor de landschappelijke structuur van de bestaande landgoederen als voor de bebouwing op het bestaande landgoed.

### *Ontwerp, Inrichting en beheer groen*

Voor het groen dient een landschapsontwerp opgesteld te worden. Daarbij dient aangesloten te worden bij de omringende landschapsstructuur en zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van inheems plantmateriaal. Aansluiting moet worden gezocht bij het Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland.

Wanneer het landgoed onderdeel uitmaakt van een ecologische verbindingzone dient het landschaps- en groenontwerp aan te sluiten bij de daar geldende natuurdoeltypen.

Hekwerken, afrasteringen etc. dienen in het ontwerp meegenomen te worden en met referentiebeelden worden ondersteund.

### *Bebouwing*

Bij de eerste planontwikkeling voor een nieuw landgoed dient uitgegaan te worden van de realisering van één woongebouw met één wooneenheid. Pas als in een later stadium uit het uitgebreide exploitatieoverzicht blijkt dat het plan met één wooneenheid niet haalbaar is, kan binnen het woongebouw een tweede en wellicht ook een derde wooneenheid worden gerealiseerd. Afhankelijk van de ligging en het ontwerp van het landgoed kan bij de ontwikkeling van minimaal 10 ha nieuwe natuur gekozen worden voor een tweede woongebouw.

De hoofdbestemming van het landhuis moet in principe op wonen gericht zijn. Wanneer de bestaande ontsluitingsstructuur dit toelaat kan een combinatie van wonen en werken in beeld zijn. (bijv. notariskantoor, artspraktijk, etc). Ook recreatief medegebruik, bijvoorbeeld bed en breakfast is mogelijk.

In het landgoedplan dienen de functies, de omvang van de gebouwen en het gebruik van de gronden duidelijk te zijn.

### *Karakter van de bebouwing*

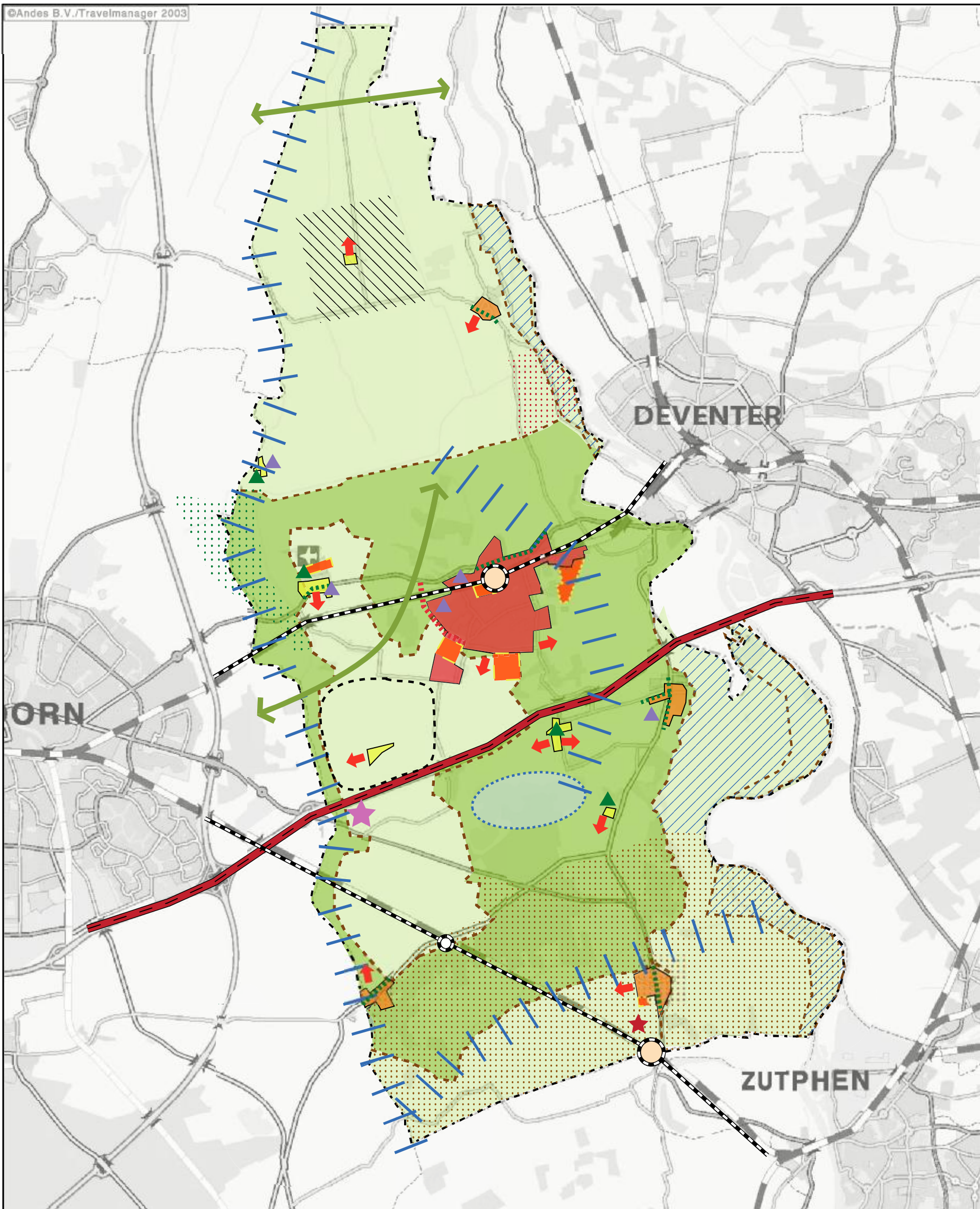
De bebouwing dient een karakter van allure te hebben en het ontwerp dient onder architectuur plaats te vinden. De bebouwing moet passen binnen het groenontwerp van het landgoed en in harmonie zijn met de omgeving. In het landgoedplan moet de locatie van de bebouwing duidelijk zijn. De voorgestane beeldkwaliteit van de bebouwing dient met referentiebeelden in het landgoedplan te worden onderbouwd.

### *Recreatief medegebruik*











Het landgoed dient –met uitzondering van een beperkt gedeelte rondom het woongebouw– opengesteld te worden voor wandelaars en wanneer mogelijk ook voor fietsers en andere recreanten (bijv. ruiters). Voor de recreatieve voorzieningen dient zoveel mogelijk aangesloten te worden bij het gemeentelijke beleid wat betreft de te realiseren wandel- en fietsvoorzieningen. De in de Natuurschoonwet opgenomen criteria zijn maatgevend voor openstelling, ook wanneer initiatiefnemer het landgoed niet onder de Natuurschoonwet laat rangschikken.

### *Maatschappelijk draagvlak*

Initiatiefnemer doet er verstandig aan al in het voorstadium van de planontwikkeling overleg te voeren met omwonenden en maatschappelijke organisaties die in het gebied en de omgeving daarvan werkzaam zijn, bijv. Natuurmonumenten, Stichting IJssellandschap, Het Geldersch Landschap, Waterschap Veluwe etc..

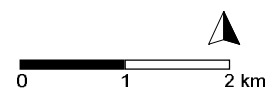


**LEGENDA**






-  Basis: grondgebonden landbouw
-  Groene Carré
-  Begrenzing deelgebieden landelijk gebied
-  Centrumdorp Twello
-  Middelgrote kernen
-  Kleine kernen
-  Plattelandsvernieuwing, accent natuur (Beekbergse Poort)
-  Plattelandsvernieuwing, accent recreatie (Weteringsebroek)
-  Plattelandsvernieuwing, accent landschap (Terwoldse Bandijk)
-  Landschapsversterking Polder Nijbroek

-  Ruimte voor de Rivier
-  Ecologische verbindingzone / drager recreatie en waterberging
-  Ecologische verbindingzone
-  Ontwikkeling Recreatiegebied Busloo
-  Nieuwe NS-stationshalte
-  Herinrichting of herontwikkeling
-  Potentie recreatief knooppunt
-  Capaciteitsverruiming rijksweg A1
-  Nieuwe infrastructuur

**VISIEKAART 2030**



17-05-2004

-  Ontwikkelingsrichting wonen en werken (indicatief)
-  Locatie in ontwikkeling
-  Nadere ruimtelijke uitwerking
-  Verkeersschakel
-  Ruimtelijke reservering regionaal bedrijventerrein