

GEMEENTE LOCHEM

Eindconcept

VISIE BUITENGEBIED LOCHEM

DEEL 2: ACHTERGRONDDOCUMENT

Opdrachtnummer : 08.143

Datum : januari 2007

Versie : 8

Auteurs : **mRO** b.v. i.s.m. gemeente Lochem
M. Overbeek
A. Beukelaar
D. ten Hoove
J.L. Hoefnagels

Vastgesteld d.d. : 26 februari 2007

mRO b.v., *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening te Amersfoort

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Doel Visie Buitengebied	5
1.3	De visiekaart.....	6
1.4	Opbouw van het document	6
2	HISTORISCH OVERZICHT PLANPROCES	9
3	BELEID RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE VOOR WAT BETREFT HET BUITENGEBIED	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
	3.2.1 <i>Nota Ruimte</i>	13
	3.2.2 <i>Reconstructiewet</i>	16
3.3	Provinciaal beleid.....	21
3.4	Gemeentelijk beleid	28
3.5	Beleid Waterhuishouding	32
4	INVENTARISATIE OMGEVINGSKWALITEITEN	37
4.1	Ontstaansgeschiedenis en geomorfologie	37
	4.1.1 <i>Cultuurhistorie</i>	38
4.2	Bodem en hydrologie	41
	4.2.1 <i>Bestaande situatie</i>	41
4.3	Ecologie	45
4.4	Cultuurlandschap en Landschapsbeeld	47
	4.4.1 <i>Bestaande situatie</i>	47
	4.4.2 <i>Ontwikkelingen</i>	49
4.5	Landgoederen en buitenplaatsen.....	50
	4.5.1 <i>Bestaande situatie</i>	50
4.6	Functionele aspecten.....	52
	4.6.1 <i>Agrarische sector</i>	52
	4.6.2 <i>Recreatie en toerisme</i>	52
5	VISIE BUITENGEBIED, KERNKWALITEITEN EN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	55
5.1	Inleiding.....	55

5.2	Landbouw en kernkwaliteit.....	55
5.3	Landschaptypologie en kernkwaliteiten	57
	5.3.1 <i>Het rivierenlandschap: wijd uitzicht, solitaire bomen, natuurlijke karakter</i>	58
	5.3.2 <i>Beekdallandschap: openheid, watergebonden natuur</i>	61
	5.3.3 <i>Bos- en landgoederenlandschap: kleinschaligheid, dicht en open</i> ... 64	
	5.3.4 <i>Stuwwal Lochem: bebost plateau met krans van open essen</i>	68
	5.3.5 <i>Essenlandschap: open essen en steilranden, onregelmatige structuur</i>	71
	5.3.6 <i>Open broekgebieden: vlak, openheid, rechte lijnen</i>	74
	5.3.7 <i>Kleinschalig kampenlandschap: essen, houtwallen, bosjes, lanen/paden</i>	77
6	UITVOERING	81
7	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	83
7.1	Visie Buitengebied november 2005.....	83
7.2	Visie Buitengebied november 2006.....	84
7.3	Aanpassingen n.a.v informatieavond november 2006.....	84
BIJLAGE 1	FUNCTIEVERANDERING VAN (AGRARISCHE) GEBOUWEN IN HET BUITENGEBIED VAN LOCHEM	87
BIJLAGE 2	SAMENVATTING LANDSCHAPSTYPEN	131
BIJLAGE 3	Vragen Informatiebijeenkomst Visie Buitengebied Lochem d.d. 28 november 2006	147

Bijlage(n): *Visiekaart
IOP voormalige gemeente Lochem*

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend document betreft de Visie Buitengebied van de gemeente Lochem. De visie is in samenspraak met de bevolking tot stand gebracht en kent een relatief lange voorgeschiedenis (zie hoofdstuk 2). Omwille van de leesbaarheid is onderscheid gemaakt in een samenvatting (ook wel deel 1 genoemd) en het zogenaamde achtergronddocument (ook wel deel 2 genoemd). Deze rapportage betreft laatstgenoemde en omvat alle (achtergrond)informatie die gebruikt is bij de opstelling van de visie. Het achtergronddocument is bedoeld voor de geïnteresseerde lezer en de beleidsmedewerkers binnen de gemeente etc. De snellere lezer kan volstaan met het eerste deel, de samenvatting, waarin de belangrijkste onderdelen van de visie zijn verwoord.

1.2 Doel Visie Buitengebied

De Visie Buitengebied is afgestemd op de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Het doel van de visie kan als volgt worden omschreven.

Een (toetsings)kader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

Het betreft een kader waarin nog vele invullingen en ontwikkelingen mogelijk worden geacht. De belangrijkste ontwikkelingen zullen naar verwachting voortkomen uit de veranderende agrarische sector, de belangrijkste peiler en gebruiker in het buitengebied. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen, met als gevolg dat voor de vrijkomende agrarische bebouwing alternatieve functies moeten worden gezocht. De omzetting naar wonen, toerisme en recreatieve voorzieningen of andere bedrijvigheid zal naar verwachting steeds vaker plaatsvinden.

Tegelijkertijd zullen de bestaande agrarische bedrijven groter worden en zich verder ontwikkelen in omvang, diversiteit, intensiteit etc. Ook voor deze categorie zal deze Visie Buitengebied het kader vormen.

Andere ontwikkelingsmogelijkheid betreft de mogelijke toekomstige woningbouw rondom de kern Lochem. De Visie Buitengebied geeft daarvoor een aantal zoekgebieden. De uiteindelijke invulling en keuze vallen buiten de strekking van deze visie. Wel is duidelijk dat deze visie, bij een eventuele keuze voor een nieuwe woonlocatie, het kader vormt waarin de landschappelijke inpassing vorm kan krijgen.

Gekozen is voor een toetsingskader, zonder op voorhand een uitspraak te doen welke specifieke ontwikkelingen mogelijk worden geacht en gemaakt. De verschillende initiatieven zullen door de gemeente op hun merites worden

beoordeeld. Een belangrijk onderdeel daarin vormen het hier omschreven landschap en de kernkwaliteit. Medewerking aan initiatieven wordt mogelijk indien het past in het provinciaal en rijksbeleid en tegelijkertijd de betreffende initiatieven een soort verevening tot stand brengen, bijvoorbeeld in de vorm van een versterking van het landschap. Het spreekt voor zich dat deze Visie Buitengebied daarin het kader en de leidraad voor tracht te zijn. Het zijn de bebouwingmogelijkheden c.q. ontwikkelingen in combinatie met buitengebiedfuncties die een impuls aan herstructurering van het buitengebied moeten geven (rood voor groen).

Naast voorgaande primaire doel van de Visie Buitengebied is ook sprake van enige afgeleide doelstellingen.

Zo zal deze visie een bouwsteen en het kader vormen voor het op te stellen bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente.

Tevens zal deze visie informatie aandragen voor het zogenaamde Landschap OntwikkelingsPlan (LOP), dat de gemeente in regioverband op gaat stellen. In dat LOP zullen meer concretere landschapmaatregelen worden opgenomen, die uiteraard een versterking van de hier opgenomen kernkwaliteiten tot gevolg hebben.

1.3 De visiekaart

De al genoemde kernkwaliteiten zijn omschreven in hoofdstuk 5 van deze visie. Op bijgaande plankaart zijn de landschapstypen en de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. In voorgaande paragraaf is al genoemd dat mogelijke ontwikkelingen in ieder geval geen verdere afbreuk mogen doen aan de kernkwaliteiten, en bij voorkeur een versterking tot stand moeten brengen. Gemeente zal de initiatiefnemers daarin actief begeleiden (zie ook hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid). De kaart geeft verschillende landschapstypen en kernkwaliteiten weer, maar is uiteraard een versimpeling van de werkelijke situatie. In het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingen en maatregelen op de grens van verschillende gebieden, is het zinvol de situatie ter plaatse in ogenschouw te nemen en de kaart veeleer als leidraad te beschouwen. Bedacht moet worden dat landschappen niet altijd in te begrenzen gebieden zijn te duiden, maar een onderlinge samenhang vertonen en als het ware in elkaar overlopen. De grenzen die op de kaart zijn aan gegeven zijn om die reden niet altijd even 'hard' als op de kaart wordt gesuggereerd.

1.4 Opbouw van het document

In hoofdstuk 2 is in eerste instantie het planproces van deze visie weergegeven. Het plan kent een langere voorgeschiedenis en is in de loop der tijd ook onderhevig geweest aan diverse veranderingen en wijzigingen. Om die reden wordt een toelichting van dit planproces van belang geacht. In hoofdstuk 3 wordt een opsomming gegeven van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente, voor zover dit van toepassing is op het buitengebied.

Hoofdstuk 4 omvat een beschrijving van de bestaande landschappelijke situatie en geeft inzicht in een aantal functionele aspecten, waaronder de landbouw.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de landschapstypen en kernkwaliteiten die van belang worden geacht in deze visie. Dit hoofdstuk omvat daarmee de belangrijkste conclusies en uitgangspunten en geeft initiatiefnemers inzicht in de onderdelen waar ontwikkelingen rekening mee moeten houden, alsmede de vereveningsaspecten die bij de planvorming in beeld kunnen worden gebracht.

Hoofdstuk 6 omvat de uitvoering van de visie en hoofdstuk 7 tot slot doet verslag van de maatschappelijke haalbaarheid. In laatstgenoemd hoofdstuk wordt kort verslag gedaan van de verschillende bijeenkomsten en terugkoppelingen met het gemeentebestuur en in het bijzonder de burgers.

2 HISTORISCH OVERZICHT PLANPROCES

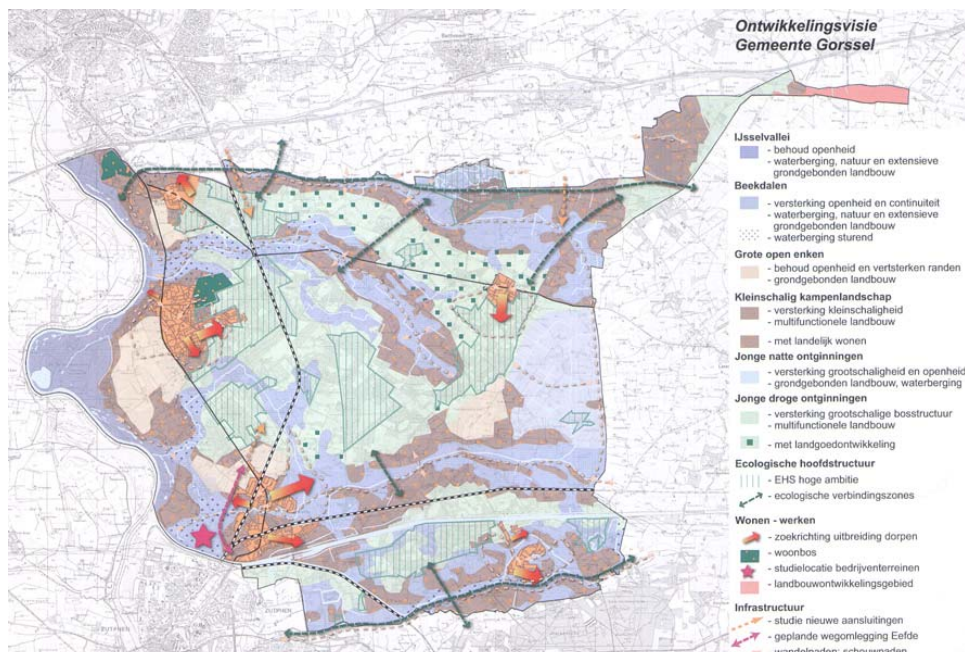
In voorgaand hoofdstuk is de relatief lange procestijd van dit plan al genoemd. Reeds in 2000 is gestart met het zogenaamde IOP buitengebied (Integraal OntwikkelingsPlan Buitengebied), dat betrekking had op de voormalige gemeente Lochem, vóór de gemeentelijke herindeling. Ook voor het grondgebied van de voormalige gemeente Gorssel was sprake van een visie op de toekomstige ontwikkelingen voor het buitengebied. Beide visies zijn echter nooit door het gemeentebestuur van de voormalige gemeenten vastgesteld.

Na de herindeling is besloten beide op elkaar af te stemmen en te komen tot één integraal plan. Het resultaat van dat besluit ligt nu voor.

Voormalige gemeente Gorssel

Zoals genoemd was in de voormalige gemeente Gorssel voor haar buitengebied een visie ontwikkeld. Er is in samenspraak met maatschappelijke groeperingen een eindrapportage voor het Buitengebied opgesteld. 'Werken aan een duurzaam en vitaal buitengebied' was de subtitel van de eindrapportage. In hoofdlijnen luidde de strekking van deze visie "De hooggewaardeerde landschapskwaliteiten moeten behouden blijven. Echte nieuwe gebruiksvormen zijn onontbeerlijk voor een duurzame economische ontwikkeling in het buitengebied. Deze nieuwe gebruiksvormen dragen bij aan het behoud en beheer van de landschapskwaliteiten"

Daarna is nog door adviesbureau Vista een visie opgesteld die verder ging dan de eerstgenoemde. In de visie van Vista, geheten: "Ontwikkelingsvisie Gemeente Gorssel", werd ingezet op een versterking van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en is een relatief groot aantal bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Deze visie heeft evenwel geen bestuurlijke behandeling gekend en is niet verder in procedure gebracht.



Visiekaart

Bron: Ontwikkelingsvisie Gemeente Gorssel

op gebied van landbouw, nieuwe woonvormen in het buitengebied, waterretentie etc., allemaal opgenomen in de genoemde ontwikkelingskaart. Met name belangrijke onderdelen van laatstgenoemde ontwikkelingskaart stonden ter discussie in de verschillende genoemde informatieronden.

Na de bijeenkomsten is het planproces gedurende langere tijd stil komen te liggen. Belangrijke reden daarvan was de opstelling van het reconstructieplan Achterhoek Liemers. Het gemeentebestuur heeft de informatie uit het IOP van de voormalige gemeente Lochem en de visie van de voormalige gemeente Gorssel gebruikt in het planproces van genoemd reconstructieplan. Duidelijk werd dat het bestuur eerst de resultaten van het reconstructieplan wilde afwachten, alvorens verder te gaan met haar eigen visie vorming. Het reconstructieplan Achterhoek Liemers zou leidend moeten worden voor de verdere afronding van de Visie Buitengebied. Het 'Reconstructieplan Achterhoek Liemers, Grond voor verandering' is door Provinciale Staten van Gelderland op 23 februari 2005 vast gesteld. Daarna speelde de gemeentelijke herindeling een rol in dit planproces. Besloten werd eerst de herindeling vorm te geven en haar beslag te laten krijgen.

Nieuwe gemeente Lochem na de herindeling van januari 2005

Nadat begin 2005 de gemeentelijke herindeling haar beslag kreeg, is medio 2005 besloten de planvorming weer op te pakken.

Wederom zijn in november 2005 een drietal discussieavonden georganiseerd met de bevolking van de nieuwe gemeente Lochem. Daarin is per thema gesproken over ontwikkelingsmogelijkheden van het buitengebied. Ook toen was sprake van zeer grote opkomsten en deelname aan het debat. De tenor was, kort gezegd, hetzelfde als in de eerdere bijeenkomsten. Wel werd steeds meer de nadruk gelegd bij de agrariërs. Zij kunnen bredere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Zowel stoppers als blijvers. Grotere nieuwe (rode) ontwikkelingen waren bij de overgrote meerderheid niet bespreekbaar.

Tegelijkertijd heeft de provincie het nieuwe streekplan vastgesteld. Hierin heeft de provincie onder meer aangegeven dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied bewaard en zo mogelijk, versterkt moeten worden. In het Streekplan Gelderland 2005 zijn gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Waardevol Landschap. Het gaat hierbij om gebieden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. In een uitwerking van het streekplan zijn de zogenaamde kernkwaliteiten en omgevingscondities van de gebieden in beeld gebracht. De specifieke waarden en kwaliteiten van de aangewezen gebieden (EHS en Waardevol Cultuurlandschap) bepalen of ruimtelijke initiatieven doorgang kunnen vinden. Oftewel de gemeente en de provincie toetsen of de bestaande landschappelijke kwaliteit van de gebieden kan worden versterkt of in ieder geval, niet wordt aangetast. De provincie Gelderland vraagt de gemeenten deze kernkwaliteiten van het landschap ook in beeld te brengen.

In overleg met de provincie heeft de gemeente besloten de Visie Buitengebied daarop af te stemmen.

Visie Buitengebied 2006-2007

De nieuwe bestuurlijke inzichten en de hiervoor genoemde opmerkingen en conclusies uit de dialoog met de burgers leidden er toe dat het oorspronkelijke IOP van Lochem en de visie van de voormalige gemeente Gorssel zijn gewijzigd.

Besloten is de nadruk te leggen op de bestaande kwaliteiten van het buitengebied. De kernkwaliteiten van het landschap worden centraal gesteld. Deze kernkwaliteiten van het landschap zijn daarmee van invloed op het gebruik van de gebouwen, opstallen en bebouwingmogelijkheden. Er is afgezien van grotere ruimtelijke ontwikkelingen in de visie.

In november 2006 is het eerste concept van de aangepaste Visie Buitengebied in een informatieavond aan de burgers van de gemeente uiteen gezet. Op de avond is een kaart toegelicht waarop de kernkwaliteiten van het landschap zijn weergegeven. Uitgangspunt van het plan is een behoud van deze kernkwaliteiten en, indien sprake is van "rode" ontwikkelingen in het buitengebied, een zogenaamde verevening. Dit betekent dat mogelijke "rode" ontwikkelingen altijd gepaard moeten gaan met een versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De Visie Buitengebied vormt daarin het toetsingskader.

Op de genoemde avond konden de burgers de voorstellen bespreken met vertegenwoordigers van de gemeenteraad. Ook hier werd het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit als belangrijk te behouden aspect door de verschillende sprekers onderschreven. Wederom werd gevraagd de landbouw daarin een belangrijke rol te bieden.

Door enkele sprekers werden opmerkingen en vragen gesteld met betrekking tot de indeling van de kaart en in het bijzonder de begrenzing en benaming van de verschillende landschapstypen annex kernkwaliteiten. Met name op basis van die opmerkingen is de kaart aangepast.

Het eindresultaat van dit omschreven planproces ligt voor.

Duidelijk is dat de bestaande kernkwaliteiten van het landschap centraal staan. Het spreekt voor zich dat de landschapstypen en de daarbij behorende landschapelementen een belangrijke rol spelen.

In de Visie Buitengebied is niet langer voorzien in grotere ruimtelijke "rode" ontwikkelingen. Belangrijkste wijzigingen in het buitengebied zullen naar verwachting plaatsvinden als gevolg van stoppende agrarische bedrijven. In deze visie neemt de stoppende agrarische bedrijvigheid de mogelijke functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) een belangrijke plaats in.

3 BELEID RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE VOOR WAT BETREFT HET BUITENGEBIED

3.1 Inleiding

Voorafgaande aan de beschrijving van specifieke functies, kwaliteiten en waarden in het plangebied geeft deze paragraaf een introductie op de algemene ontwikkelingen van het beleid.

Er zijn wijzigingen in rijks- en provinciaal beleid op handen, of reeds in uitvoering, waarvan verstrekkende gevolgen voor de ruimtelijke en functionele samenhangen in het buitengebied, en ook in Lochem, moeten worden verwacht. Deze hebben vooral betrekking op de versterking van de Ecologische Hoofdstructuur en op de herstructurering van de veehouderijsector. De wijzigingen vinden hun beslag in nieuwe ammoniak- en mestwetgeving, stankrichtlijnen en in de zogenaamde 'Reconstructiewet' voor de zandgronden, waartoe ook Lochem wordt gerekend.

In het deze paragraaf wordt ingegaan op verschillende aspecten van het beleid van hogere overheden, waaronder de reconstructie.

Omdat de toekomstige omgang met water een belangrijke rol speelt is er een extra punt opgenomen waarin het waterbeleid nader wordt toegelicht (paragraaf 3.5.).

In paragraaf 3.4 wordt het gemeentelijk beleid nader uiteen gezet.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met deze deel is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

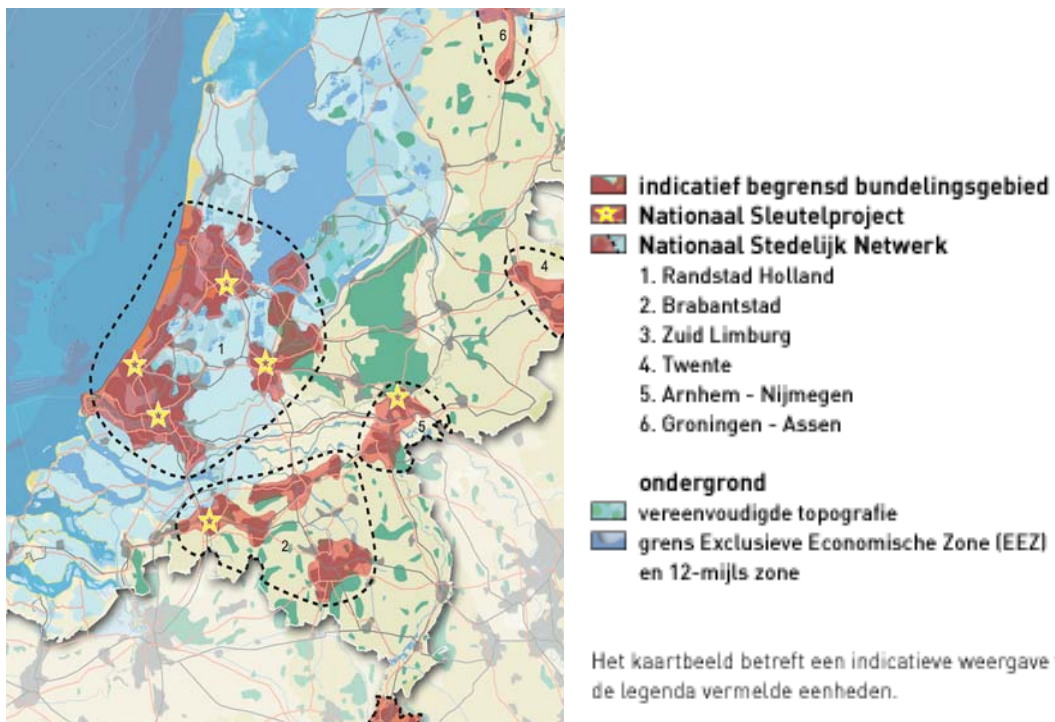
Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Daarentegen wordt meer ruimte gegeven aan mede-overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Groene contouren gaan gelden rond gebieden met bijzondere natuurwaarden (EHS, Habitatrichtlijn) of eenheden met cultuurhistorische (Belvédère) of archeologische monumenten. Dynamiek van landschap en natuur krijgen de ruimte voorzover dit bijdraagt aan de wezenlijke kenmerken en waarden in het gebied. Hier geldt het 'Nee-tenzij' principe.



Nationale stedelijke netwerken
bron: Nota ruimte

Meervoudig ruimtegebruik wordt steeds als uitgangspunt genomen (functiemenging, rood voor groen etc., agrarisch natuurbeheer, waterwonen, combineren wonen en werken), 'ruimte voor ruimte' ook door hergebruik van vrijkomende opstallen voor wonen, werken, recreëren en sporten.

Nieuwbouw is alleen mogelijk bij per saldo minder bebouwing. Geen uitbreiding van het ruimtebeslag.

De gemeente Lochem wordt niet tot de bundelingsgebieden gerekend maar tot het landelijke gebied van hoog-Nederland. Op grond van (bestaande) natuur- en landschapswaarden behoren delen van het plangebied tot beschermd gebied omdat ze onderdeel uit maken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook kent Lochem een habitatrict-lijng gebied (Beekvliet).

Hoofdpunten voor de Regio Oost (Gelderland en Overijssel) zijn:

- schoonhouden en vasthouden hemelwater;
- verscheidenheid natuur, recreatie, landbouw etc. door agrarische herstructurering en meer ruimte voor water;
- zeer besloten landschap Achterhoek;
- Lochem: grotendeels beschermen en ontwikkelen van (bijzondere kwaliteiten) natuur, landschap en historie.

Het waterbeleid wat in hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte onder 'Water en Groene Ruimte' wordt toegelicht is in punt 3.5 nader toegelicht.

Milieubeleid

Wat betreft de kwaliteit van bodem, water en lucht kan worden geconstateerd dat ook deze problematiek steeds meer in het beleid wordt onderkend. In het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP3) zijn de hoofdlijnen voor het milieubeleid voor de periode 1999 tot 2003 opgenomen. Het beleid houdt vast aan een absolute ontkoppeling van economische groei en milieudruk. De hoofddoelstelling is het streven naar duurzame ontwikkeling.

Een van de doelgroepen van het beleid is de agrarische sector. Voor de landbouwsector heeft het beleid ten aanzien van grondwater met name betrekking op de beperking van de emissies van bestrijdingsmiddelen en meststoffen. Dit met het oog op bescherming van de grondwaterkwaliteit en voorkomen van uit- en afspoeling naar het oppervlaktewater.

Het buitengebied van Lochem valt onder de zandgebieden van Zuid- en Oost Nederland. In het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) is aangegeven dat vrijwel het gehele plangebied moet worden aangemerkt als gebied met een mestoverschot. Het rijksbeleid voor de zandgebieden met een mestoverschot is gericht op het realiseren van ruimtelijke en strengere milieumaatregelen. Voor de intensieve veehouderijbedrijven is het beleid gericht op een ondersteuning van de verplaatsing uit de zandgebieden met een mestoverschot naar met name Noord- Nederland en Zeeland.

In de overschotgebieden zijn de milieudoelstellingen aangescherpt. Voor veehouders zijn de mestquota gebonden aan grond en aan mestcontracten. Dit verhoogt de druk op de grondprijs. Deze relatie tussen grond en mestquota is overigens van toepassing op zowel de intensieve veehouderij als de primair grondgebonden veehouderij (beweiding). Dit betekent echter niet dat daarmee de intensieve veehouderij

ook grondgebonden kan worden genoemd, de productie heeft slechts een boekhoudkundige relatie met de grond die in geheel Nederland kan liggen.

Door middel van milieuvergunningen en aanvullende regelgeving in landbouw en industrie wordt de emissie van schadelijke stoffen aan banden gelegd. Met name in de landbouw echter is de regelgeving vooralsnog niet toegesneden om effecten van verzuring en vermisting te kunnen intomen. Ten behoeve hiervan is echter nieuwe nationale wetgeving in de maak in de vorm van o.a. een nieuwe Ammoniakwet. Bovendien is het beteugelen van de verzuring van natuurgebieden één van de hoofduitgangspunten van de Reconstructiewet voor de zandgebieden, waartoe ook het buitengebied van Lochem wordt gerekend. Deze wetten zijn inmiddels door de Tweede Kamer geaccordeerd: voor de ammoniakzonerings zal binnen een zone van 250 meter rond A en B gebieden een emissie-standstill voor de intensieve veehouderij en plafond voor de melkveehouderij gelden. Daarnaast worden ruime mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer en biologische landbouw geboden. De 'ruimte voor ruimte' regeling voor de sloop van vrijkomende agrarische opstallen is succesvol gebleken en kent inmiddels een vervolg.

De mineralenstroom wordt momenteel geregeld door MINAS. Bij overschrijding van de normen moeten forse heffingen worden betaald en mede om die reden worden er binnen de gemeente initiatieven ontplooid op het gebied van mestverwerking. Er is een zekere ontwikkeling gaande naar extensivering van de productie van nitraat en fosfaat. In het onderstaande wordt de stand van zaken m.b.t. de Ontwerp-Reconstructiewet toegelicht.

3.2.2 Reconstructiewet

Binnen de zandgebieden in Zuid- en Oost Nederland is de 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) veel voorkomend. Er is beleid in het kader hiervan geformuleerd dat gericht is op het realiseren danwel duurzaam in stand houden van de natuurwaarden, o.a. door buffering tussen natuur en landbouw aan de randen van de ecologische hoofdstructuur zoals voorgesteld in het kader van de reconstructie van de zandgebieden.

De Reconstructiewet gaat uit van de normstelling die in de milieuwetgeving is opgenomen. In eerste instantie is de wet opgesteld voor de varkenshouderij, maar geleidelijk is de invloed ook uitgebreid naar ander veehouderijsectoren zoals de pluimveehouderij en de rundveehouderij.

Inrichtingsmaatregelen die in het kader van de Reconstructiewet zijn genomen zijn:

- het vrijmaken van bepaalde zones van varkenshouderijen;
- het bevorderen van de realisatie van de EHS en ruimtelijke verdeling van veehouderijfuncties in relatie tot andere economische activiteiten en woonbebouwing. Hierbij zal o.a. gebruik worden gemaakt van het landinrichtingsinstrumentarium.

Reconstructieplan en zonerings

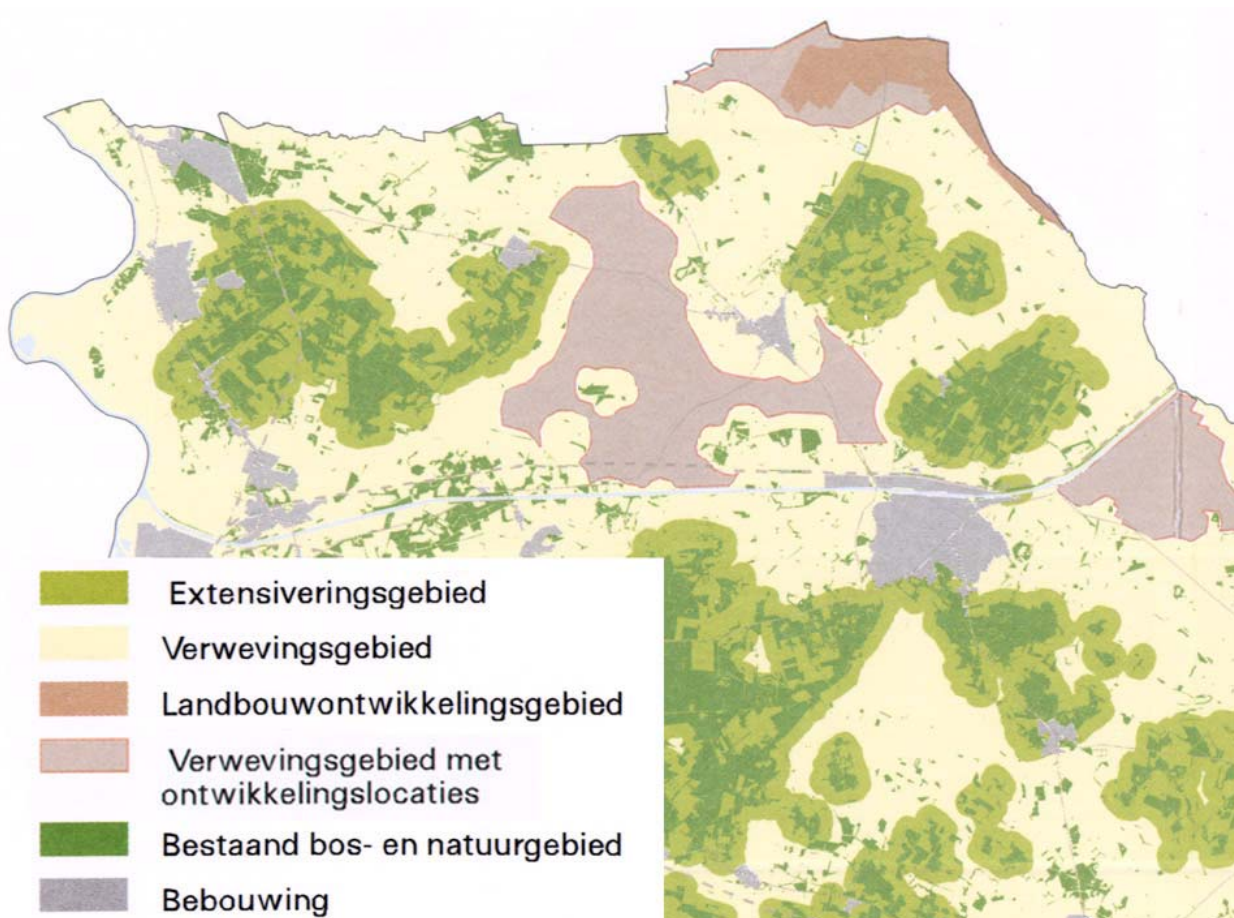
In het Regionaal Reconstructieplan Achterhoek en Liemers is een integratie beoogd van een ruimtelijke zoning en het generieke milieubeleid waarvoor met name de herstructurering van de veehouderijsector van belang is.

In het Regionaal Reconstructieplan is een aantal doelstellingen voor het landelijke gebied opgesteld.

In algemene zin betreft het:

- verbetering van de omgevingskwaliteit;
- verbetering van de leefbaarheid;
- verbetering van de sociaal-economische vitaliteit: zoning van de agrarische sector (de juiste activiteit op de juiste plek) en stimulering van de toeristisch-recreatieve sector;
- behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Voor de bescherming van de natuurwaarden binnen de voor verzuring gevoelige gebieden van de EHS zijn daarnaast aanvullende maatregelen noodzakelijk (aanvullend stikstofbeleid voor de melkveehouderij, aanvullend ammoniakbeleid voor sturing van omvang en locatie van de varkens- en pluimveestapel in de nabijheid van de verzuringgevoelige onderdelen van de EHS). Beoogd wordt om met het reconstructieplan de vestiging en uitbreiding van varkens- en pluimveehouderijen uit te sluiten in de meest kwetsbare en kwetsbare gebieden en een zone van 250 meter daaromheen. Uitbreiding van bestaande bedrijven is niet toegestaan als zij geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een zone van 250 meter rondom de meest kwetsbare gebieden (zie ook bijgaande tabel: zoning intensieve veehouderij): extensiveringsgebieden (afname intensieve veehouderij in kernranden en langs bosgebieden), verwevingsgebieden (begrensd ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderij) en landbouwontwikkelingsgebieden (ruime ontwikkeling intensieve veehouderij). Grote delen van het agrarische gebied in Lochem wordt tot de verwevingsgebieden gerekend. In het meest noordoostelijke deel is een landbouwontwikkelingsgebied aangewezen. Rondom de belangrijkste bos- en natuurgebieden zijn extensiveringsgebieden aangewezen (ca. 250 meter breed). Dit betekent dat geen plaats is voor intensieve veehouderij in dit gebied. Bestaande bedrijven worden bij voorkeur uitgeplaatst (zie bijgaande figuur).



*Reconstructiezonering, inclusief verwevingsgebied met ontwikkelingslocaties
Bron: Reconstructieplan Achterhoek Liemers*

De reconstructiezonering – intensieve veehouderij	
Extensiveringsgebied	Primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk gemaakt zal worden.
Verwevingsgebied	Verweving landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging op bestaande agrarische locaties van een vorm van intensieve veehouderij (IVH) of uitbreiding van IVH mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.
Landbouwontwikkelingsgebied	Primaat landbouw, mogelijkheden tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging IVH.

*Tabel: Zonering intensieve veehouderij
Bron: Reconstructieplan Achterhoek Liemers*

Zoals uit het regionale Reconstructieplan Achterhoek en Liemers te herleiden is, geeft de zonering intensieve veehouderij (...) ruimtelijke sturing aan de concentratie en ontwikkeling van intensieve veehouderij in landbouwontwikkelingsgebieden en delen van de verwevingsgebieden (ontwikkelingslocaties) en de geleidelijke afbouw van de intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden. Om deze dynamiek ook daadwerkelijk op gang te brengen, zijn aan de zonering regulerende en stimulerende maatregelen gekoppeld.

- De inzet van stimulerende maatregelen is er op gericht om een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij van voor verzuring gevoelige natuurgebieden en stankgevoelige objecten als woonkernen en verblijfsrecreatiecomplexen te bewerkstelligen. Speciale aandacht wordt hierbij gegeven aan verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven uit de extensiveringsgebieden.
- Het regulerende beleid is gericht op het niet laten toenemen van de problemen in de extensiveringsgebieden en het bieden van mogelijkheden in de landbouwontwikkelingsgebieden en de verwevingsgebieden (ontwikkelingslocaties).

In het reconstructieplan wordt daarnaast per gebied (extensivering, verweving, landbouwontwikkeling) aangegeven of uitbreiding, hervestiging dan wel nieuwvestiging van intensieve veehouderij mogelijk is. In bijgaande tabel (volgende bladzijde) is daarvan een samenvatting opgenomen.

Samenvatting reconstructie-zonering			
Zone	Doel	Ontwikkelingsmogelijkheden Intensieve veehouderijbedrijven	Overige landbouwbedrijven en overige functies
Extensiverings- gebied	Primaat ligt bij natuur	Uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk, of wordt onmogelijk gemaakt, behalve om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en gezondheid.	Geen bouwblokbeperkingen voor overige landbouwbedrijven (geen intensieve veehouderij), anders dan op enig moment vigerend streek- en bestemmingsplan.
Verwevings- gebied	Verweving van landbouw, wonen en natuur	Nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk. Uitbreiding en hervestiging van intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak is mogelijk tot een bouwblok van 1 ha. Bestaande bouwblokken ten behoeve van de intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak groter dan 1 worden gerespecteerd. Vergroting van bouwblok is waar nodig mogelijk om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en –gezondheid. Vergroting van een bouwblok ten behoeve van de intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak naar meer dan 1 ha is mogelijk ten behoeve van het samenvoegen van meerdere locaties van één bedrijf naar één locatie, mits er veterinaire en/of bedrijfseconomische voordelen zijn en er ook qua omgevingsfactoren een (veel) betere situatie zal ontstaan.	Geen bouwblokbeperkingen voor overige landbouwbedrijven (geen intensieve veehouderij), anders dan op enig moment vigerend streek- en bestemmingsplan.
Ontwikkelings- locaties in verwevings- gebied		Ontwikkelingslocaties intensieve veehouderij zijn bestaande agrarische bedrijfslocaties die voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden aan de intensieve veehouderij. Ontwikkelingslocaties dienen te voldoen aan bepaalde criteria. Op deze door gemeenten, op basis van omgevingsfactoren te bepalen ontwikkelingslocaties, is uitbreiding van het bouwblok ten behoeve van de intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak mogelijk tot 1,5 ha of meer.	
Landbouw- ontwikkelings- gebied	Primaat ligt bij landbouw	Uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij is mogelijk. Bouwblokken voor intensieve veehouderij of intensieve veehouderijtak kunnen tot 1,5 ha worden uitgebreid. Een groter bouwblok is mogelijk, maar in eerste instantie ter beoordeling van de betreffende gemeente. Bij vergroting of hervestiging van een bedrijf worden (redelijke) eisen gesteld aan de landschappelijk inpassing.	Nieuwe functies worden niet toegestaan, als die beperkingen kunnen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder Geen bouwblokbeperkingen voor overige landbouwbedrijven (geen intensieve veehouderij), anders dan op enig moment vigerend streek- en bestemmingsplan.

Tabel: Samenvatting reconstructie-zonering
Bron: Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Status reconstructieplan

De uitvoering van het reconstructieplan bestrijkt een periode van maximaal 12 jaren. Indien nodig kan het reconstructieplan worden gewijzigd. Het opstellen en vaststellen van reconstructieplannen is gedaan door de provincie. Onderdelen van het reconstructieplan zullen gevolgen hebben op de ruimtelijke plannen in het reconstructiegebied (bijvoorbeeld de plaatsbepaling van varkensvrije zones, de bepaling van gebieden voor natuurontwikkeling, nieuwe/handhaving of verbetering van infrastructurele voorzieningen). Daarom zal - voor zover er strijd bestaat tussen het vigerende bestemmingsplan en het reconstructieplan - het reconstructieplan van rechtswege gelden als een vrijstelling (een werend middel ter voorkoming van onomkeerbare ontwikkelingen die in strijd zouden zijn met de beoogde reconstructiedoelen, als een voorbereidingsbesluit bedoeld in artikelen 21 WRO).

In verband met de vergaande werking van reconstructieplannen wordt het van belang gevonden dat door voorliggende Visie Buitengebied de ontwikkelingen of potenties in het kader van reconstructie en herstructurering niet worden belemmerd. Daartoe wordt in voorliggende visie zorgvuldig aandacht besteed aan het (her)vestigingsbeleid van agrarische bedrijven, hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven en de ontwikkelingsruimte van de Ecologische Hoofdstructuur (zie ook hoofdstuk 5).

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Provincie Gelderland

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' (vastgesteld 29. Juni 2005) zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Dit Streekplan is een schakel tussen het rijks- en gemeentebeleid met doelstelling voor een zuinige en zorgvuldige omgang met de ruimte. De indeling in algemene beleidsstukken (b.v. water, landgoederen, stedelijke ontwikkeling) en regiospecifiek beleid zorgt ervoor dat de ontwikkeling in de regio's geoptimaliseerd wordt. Navolgend worden de belangrijkste punten voor de ontwikkelingsvisie Buitengebied kort toegelicht.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

In de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur zijn twee punten vertaald:

- de dynamische functies en structuren en gekoppeld met een intensief ruimtegebruik (b.v. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en extensief ruimtegebruik (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blaue raamwerk;
- gebieden die buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland liggen - het multifunctionele gebied.

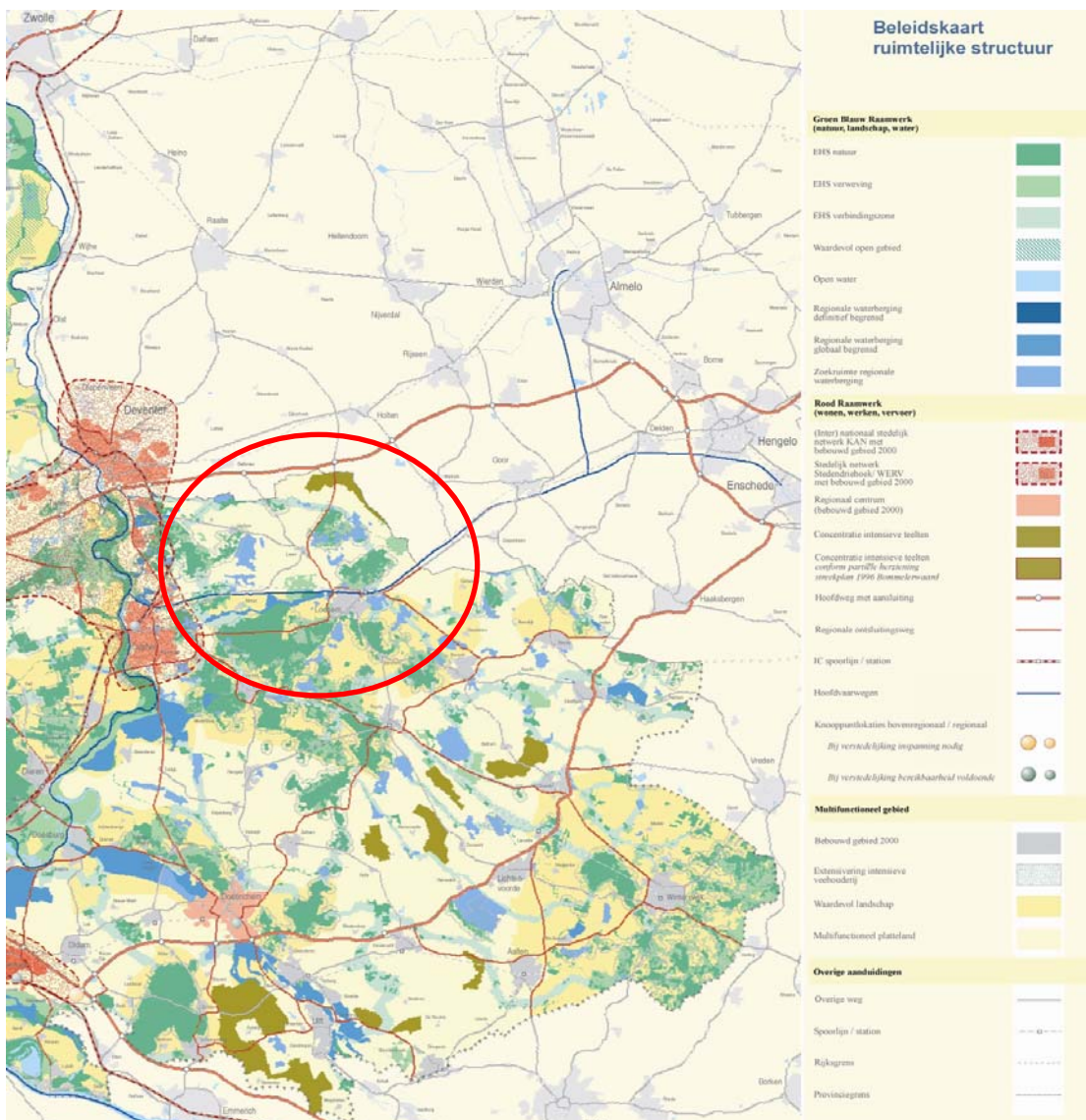
In het streekplan worden volgende doelen gedefinieerd.

Groenblauwe raamwerk

- Bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden.
- Realisering van ecologische verbindingzones.
- Bescherming en afbakening van regionale waterbergingsgebieden.
- Maatregelen in het kader ruimte voor de rivier.

Rood raamwerk

- Ontwikkeling van goed bereikbare stedelijke netwerken (aan het rand van Lochem de 'Stedendriehoek').
- Regionale bedrijventerreinen in aansluiting aan infrastructurele knooppunten.
- Voldoende recreatie en groen in en om de steden.



Beleidskaart Ruimtelijke structuur
Bron: Streekplan Gelderland

Multifunctioneel gebied

- Ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen.
- Accommoderen van nieuwe economische dragers.
- Accommoderen van behoefde aan landelijk wonen.
- Inspelen op regionale structuurkenmerken.
- Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Functieverandering

Met de functieverandering geeft die provincie een impuls aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijke gebied. Agrarische bedrijven zullen de mogelijkheid krijgen ook niet-agrarische nevenfuncties te vervullen. Leegstaande gebouwen van stoppende agrariërs kunnen, in beperkte mate, woon- of werkfuncties vervullen. Ook sloop en nieuwbouw zijn mogelijke alternatieven die de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeteren kunnen. De behoefte aan landelijk wonen kan via de functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied gerealiseerd worden.

Algemene voorwaarden:

- functieverandering alleen van toepassing op bestaande, vrijgekomen gebouwen in het buitengebied;
- functieverandering gaat in hand met verkleining bouwvlak en bestemmingswijzing;
- de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving wordt door functieverandering niet belemmerd;
- functieverandering mag niet leiden tot verkeersknelpunten;
- met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen wordt overtollige bebouwing gesloopt.

Functieverandering naar wonen:

- uitgangspunt is tenminste een reductie van 50% van de bestaande bebouwing;
- de bebouwing die niet voor wonen en bijgebouw wordt hergebruikt dient te worden gesloopt;
- als hergebruik niet mogelijk is dan kan vervangende nieuwbouw plaatsvinden (meerdere wooneenheden in één gebouw, omvang max. 50% van de gesloopte bebouwing).

Functieverandering naar werken / woon-werkcombinaties:

- kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk (max. vloeroppervlak 500m² per locatie);
- sloop overtollige gebouwen;
- geen detailhandel toegestaan, geen verkeersaantrekkende werking gewenst, buitenopslag niet toegestaan;
- vervangende nieuwbouw niet mogelijk;
- in het groenblauwe raamwerk hebben gebiedgebonden functies voorkeur (natuurbeheer, extensieve recreatie);
- in het multifunctionele gebied meer functies mogelijk.

Water

Een uitgebreide beschrijving van het provinciale waterbeleid is onder paragraaf 3.5 te vinden.

Ruimtelijk beleid voor natuur in Gelderland

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Voor de diverse Gelderlandse natuur is bescherming en ontwikkeling niet alleen ecologisch van belang. Als basis voor toerisme en recreatie, vestigingsfactor voor wonen en bedrijven is het noodzakelijk de natuur in het ruimtelijke beleid verder te verbeteren. Een belangrijke drager daarvoor is de ecologische hoofdstructuur.

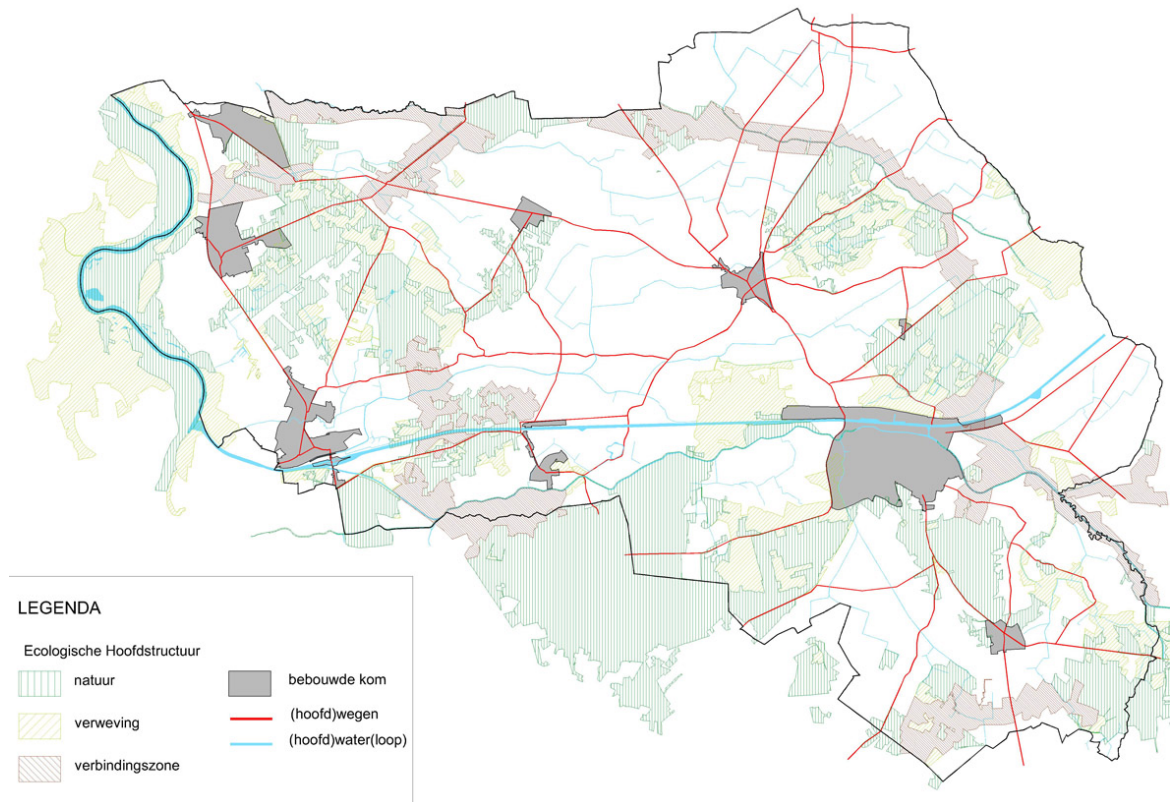
Om een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden te creëren en versnippering, vermisting en verdroging te voorkomen is het belangrijk bestaande natuurgebieden te vergroten, nieuwe aan te leggen en ecologische verbindingzones te ontwikkelen en te versterken.

Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang.

De beleidskaart 'ruimtelijke structuur' geeft drie onderdelen van de EHS weer:

- EHS – Natuur;
- EHS – Verweving;
- EHS – Verbindingzones.

De EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurontwikkelingsdoelstelling.



In de EHS-verwevingsgebieden is natuur de belangrijkste functie. Zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad, is in dit gebied een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw toegestaan. Verder kunnen hier ook extensieve recreatie en ruimte voor nieuwe landgoederen met de natuurwaarden worden verweven. Voor de verbinding van de verschillende gebieden zijn ecologische verbindingzones vastgelegd. Deze bestaan uit een schakeling van elementen (stapstenen) die het multifunctionele gebied doorsnijden. Ook hier gaat het om de aanwezige waarden te beschermen en te versterken (zoekzones). Er zijn verbindingzones met nationaal en provinciale belang (b.v. de verbindingzone Veluwe – Duitsland door de Achterhoek).

De EHS begrenzing, zoals in dit streekplan vastgelegd, heeft op enkele locaties gevolgen voor de ruimtelijke werking van de Wet Ammoniak en Veehouderij.

Natuur buiten de EHS

Voor Natuur buiten de EHS vraagt de Provincie de Gemeenten hiervoor regelingen in de bestemmingsplannen op te nemen. In Gelderland wordt een bijzondere verantwoording voor weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang buiten de EHS genomen.

Natuur - en Boscompensatie

Bij ingrepen in planologisch beschermde natuur- en bosgebieden moet gecompenseerd worden. De volgende voorwaarden worden gesteld:

- geen netto waardeverlies (areaal, kwaliteit, samenhang);
- compensatie nabij het gebied, mits een duurzame situatie ontstaat of, indien niet mogelijk, realisering van gelijkwaardige waarde of fysieke compensatie verder weg;
- indien fysieke compensatie niet mogelijk is - financiële compensatie conform Richtlijn Compensatie Natuur en Bos;
- mitigatie en compensatie dienen in het plan opgenomen te zijn – een koppeling van ingreep en compensatie is verplicht.

Ruimtelijk beleid voor stilte

Omdat de behoefte aan rust en stilte voor mens en dieren toeneemt, heeft de provincie gekozen het beleid voor de stilte aan het natuurbeleid te koppelen. De bestaande gebieden worden gehandhaafd en 5 nieuwe gebieden (onderdelen van het EHS) toegevoegd. Het geluidsniveau in deze gebieden mag niet toenemen – bij voorkeur afnemen. Gebiedseigen activiteiten ondervinden geen belemmering. Het gebied ten zuiden van Lochem is een van de bestaande stiltegebieden - ten zuiden van het kanaal bevindt zich deels een van de nieuwe gebieden met ruimtelijk beleid voor stilte.

Landschap

Het landschap als basis voor regionale identiteit en als drager van economische, sociale en ecologische betekenis dient bijzondere aandacht te krijgen.

De Provincie heeft doelen opgesteld om de rijkdom van de Gelderse landschappen te beschermen en te ontwikkelen:

- instandhouden van de variatie aan landschappen;
- behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen;
- verbeteren van kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De provincie streeft naar een ontwikkeling met kwaliteit, ruimtelijke ingrepen eisen een afstemming met de kenmerken van de omgeving.

Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en kernkwaliteiten te versterken - voor ingrepen geldt hier de 'ja -mits' regeling. De provinciale waardevolle landschappen stemmen in hoge mate overeen met de Nationale Landschappen die de Nota Ruimte bepaald. Deze moeten in een streekplanuitwerking (2006/2007) van de provincie verder begrensd worden. Vooreerst hanteert de Provincie nog het beleid voor de waardevolle landschappen van provinciaal belang.

Delen van Lochem horen zowel bij het Nationaal Landschap 'Graafschap' als ook bij het Provinciaal Waardevol Landschap (WL) 'Graafschap'. Volgende kernkwaliteiten worden voor de 'Graafschap' gedefinieerd:

Provinciaal WL 'Graafschap'	Nationaal Landschap 'Graafschap'
<ul style="list-style-type: none"> • Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden. • Oost-west stromende beken in halfgesloten landschap • Halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en boerderijen. • Scherpe overgang tussen kernen en buitengebied. • Samenhangende eenheid tussen besloten beboste delen en de krans van open essen Stuwwal Lochem • Waardevolle open essen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Grote mate van kleinschaligheid. • Het groene karakter (o.a. door buitenplaatsen). • Kenmerkend waterhuishoudingsysteem en - patroon.

Buiten het waardevolle landschap is nog een categorie landschapseenheden die volgens de provincie bijzondere opmerking verdienen, voor de gemeente Lochem zijn dit karakteristieke open essen.



Land en tuinbouw

De Gelderse land- en tuinbouw is een sector waar in de komende periode ingrijpende veranderingen zullen plaatsvinden. Er zijn veel bedrijven die zullen eindigen, het aantal van actieve agrariërs daalt. De bedrijfsgrootte van de voortzettende agrariërs zullen groeien wat oppervlakte, gebouwen en productie betreft. Ook wordt de bedrijfsbasis voor veel agrarische bedrijven breder dan vroeger door b.v. recreatie en landschapsbeheer. Doel is de bedrijfsontwikkeling onder voorwaarden van economisch en ecologisch duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit plaats te laten vinden. De voedselproductie/plantenteelt zal de primaire functie van agrarische bedrijven blijven, maar door functieverandering in het buitengebied zijn er ook verschillende ontwikkelings- en transformatiemogelijkheden. Het landbouwontwikkelingsgebied in Lochem wordt dan ook gerekend tot het rode raamwerk.

Het reconstructieplan Achterhoek/Liemers geeft meer details over de zonering voor intensieve veehouderij (zie paragraaf 3.2 van deze visie)

Recreatie en toerisme

Toeristische activiteiten en recreatie zijn sterk afhankelijk van de landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken. Zo dienen initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen beoordeeld te worden naar de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken.

Om dat extensieve verblijfsrecreatie in het algemeen goed met de functies in het buitengebied samengaat, stimuleert de provincie activiteiten in deze richting. Voorwaarde blijft dat deze vormen van recreatie verenigbaar moeten zijn met de natuur- en landschapsdoelstellingen.

Voor intensieve verblijfsrecreatie geldt in het groenblauwe raamwerk een restrictief beleid ten aanzien van uitbreiding van voorzieningen. Intensivering van ruimtegebruik heeft hier de voorkeur boven uitbreiding. In de EHS-gebieden geldt de 'Nee-tenzij' benadering.

In het multifunctionele gebied zijn initiatieven voor intensieve vormen in beginsel mogelijk, maar het moet gewaarborgd worden dat onoverkomelijke belemmeringen voor agrarische bedrijven in de directe omgeving vermeden worden. Ook moet de uitstraling naar mens en milieu evenals de verkeersontwikkeling bijgehouden worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Wonen en Werken 2004 voormalige gemeente Gorssel, Samenhangende Ruimtelijke Visie 2003 voormalige gemeente Lochem

Zowel de voormalige gemeente Lochem als Gorssel hebben voor de herindeling een visie ontwikkeld, waarin duidelijkheid wordt gegeven over de woninguitbreiding in de toekomst in en rondom de kernen. In het algemeen gesproken ligt de nadruk op inbreidingslocaties en enige woninguitbreiding langs de randen. Hiervoor is in de visies een aantal zoekzones aangegeven. Voor de kernen wordt in genoemde visies uitgegaan van het volgende.

- Lochem : Uitgangspunt is inbreiding en herstructurering (ondermeer etalage naar de toekomst), dat in andere plannen zal worden uitgewerkt. Tevens is de locatie Diekink aangewezen als toekomstig bedrijventerrein.
- Eefde : Met name uitbreiding in Eefde-noord.
- Gorssel : Oostelijk deel als zoekgebied en op langere termijn Gorssel-zuid.
- Laren : Concentrische model wordt aangehouden.
- Harfsen : Uitbreiding aan zuidzijde rondom de Reeveerweg.
- Epse : Aan noordzijde Waterdijk II t/m IV.
- Barchem : Aan zuidzijde afronding Eekvenne.
- Almen : Alleen via hergebruik agrarische bebouwing.
- Exel : Uitbreiding/afronding aan westzijde, aansluitend op de wijk 't Veld.

Na de herindeling is voor de kern Lochem nader onderzoek naar de locatie Diekink verricht. (zie navolgende subparagraaf locatie onderzoek Diekink). Het gemeentebestuur heeft verder een globale verkenning laten uitvoeren naar toekomstige woningbouw rondom de kern Lochem. Deze studie is verwoord in de nota "Quickscan woningbouwlocaties Lochem". (zie navolgende subparagraaf).

Medio 2007 zal een actualisering van voornoemde visies worden gepresenteerd; "Visie Wonen en Werken 2007", waarin voor de komende 8 jaar de toekomstige woon en werklocaties nader worden uitgewerkt. In de geactualiseerde visie zal ook een keuze worden gemaakt over de toekomstige woninguitbreiding van Lochem. Vooreerst is het echter zinvol om in deze Visie Buitengebied wel de keuzemogelijkheden in beeld te brengen, die in de genoemde quickscan naar voren zijn gebracht.

Quickscan woningbouwlocaties kern Lochem

Naast de veel meer incidentele ontwikkelingsmogelijkheden die mogelijk verspreid over het buitengebied plaats zullen vinden, is rondom de verschillende kernen ook sprake van mogelijke woningbouwontwikkeling in de vorm van uitbreiding.

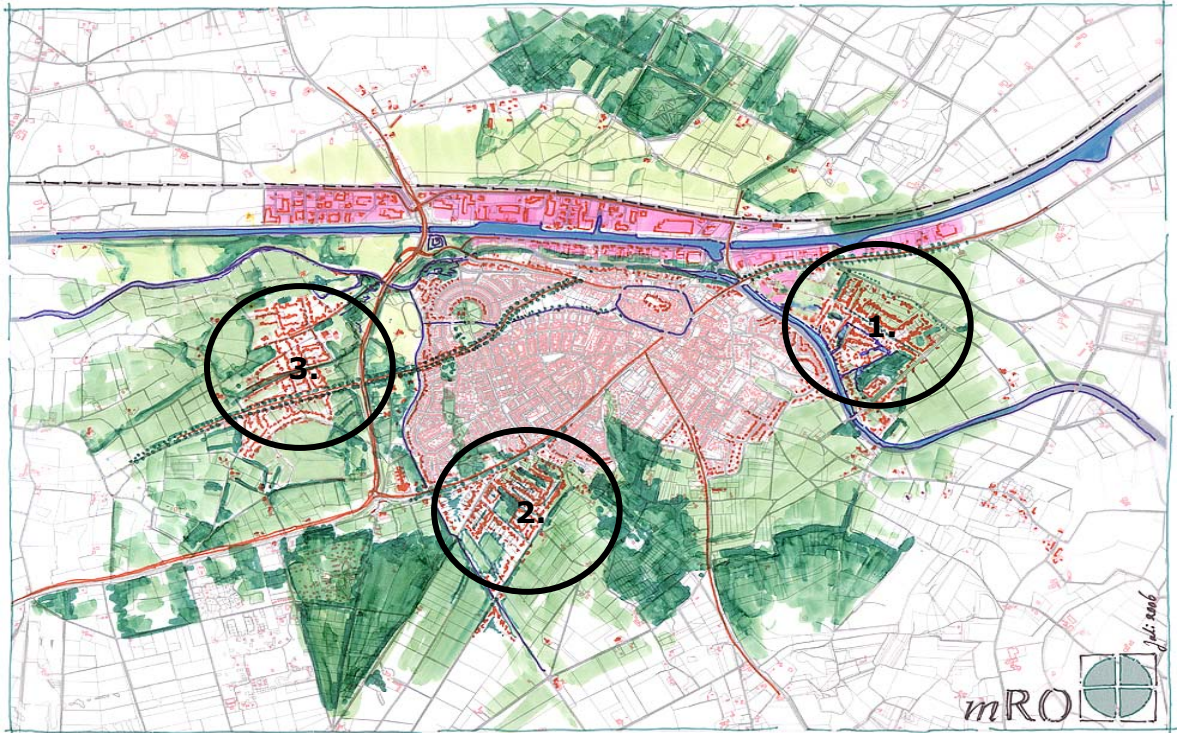
De gemeente Lochem is immers om verschillende redenen voornemens om de geplande woningbouwproductie op te voeren.

Het daarbij behorende beleid van de gemeente, nieuwe woningen moeten voornamelijk worden gerealiseerd in het stedelijk gebied en in kleinschalige uitbreidingsgebieden, kan niet altijd worden uitgevoerd in verband met de onzekere financiële en maatschappelijke haalbaarheid van binnenstedelijke herontwikkelingslocaties. De invullocaties blijken lang niet altijd realiseerbaar of zijn alleen te realiseren met veel minder woningen dan gedacht. Daarbij zijn ook de geplande woningcategorieën niet altijd realiseerbaar.

Gevolg hiervan is dat de beoogde woningbouwproductie niet wordt gehaald. Daarbij ligt de nadruk van het vernieuwde collegeprogramma eveneens op een toename van de bevolkingsgroei van de kern Lochem om zo het voorzieningenniveau in de gemeente in stand houden. De gemeente is van oordeel dat groei van de kern een positieve bijdrage zal leveren aan het algemene woon- en leefklimaat in Lochem.

In het kader van deze ontwikkelingen is een notitie opgesteld die verder kijkt dan alléén herstructureringslocaties en inzicht geeft in mogelijke nieuwe woningbouwlocaties rondom de kern Lochem. Op basis van een viertal afwegingsaspecten (landschappelijke- en ecologische aanvaardbaarheid, stedenbouwkundige structuur en milieuhygiënische beperkingen) zijn drie locaties naar voren gekomen die eventueel voor een uitbreiding van de kern Lochem in aanmerking komen, te weten:

- locatie 1: het Berkeldal;
- locatie 2: het Zwarte Veen;
- locatie 3: Westelijk van de Omleidingsweg.

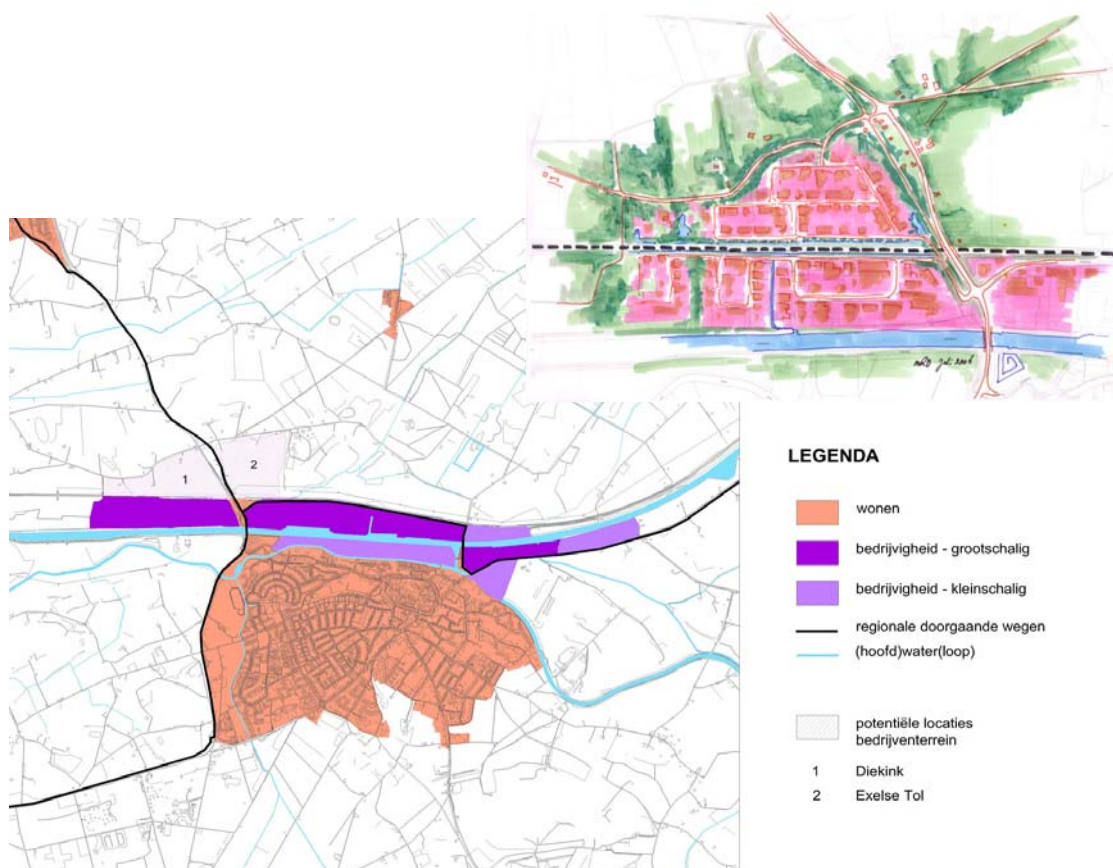


*Inrichtingsvoorstellen uitbreiding kern Lochem op hoofdlijnen
Bron: Quickscan woningbouwlocaties kern Lochem, augustus 2006*

Wel is de voorwaarde gesteld dat elke uitbreiding, in welke richting dan ook, zoveel mogelijk uitgaat van de kwaliteiten van het bestaande landschap. De stedenbouwkundige opzet van de uitbreiding moet zich voegen binnen de bestaande landschapselementen, infrastructuurlijnen, etc., en mag niet op zichzelf staan. De geschetste mogelijkheid betreft een lange termijn visie en zal zeker nog nader onderzoek vergen. Voor deze Visie Buitengebied is het echter van belang enig inzicht te bieden in de lange termijn mogelijkheden en op voorhand reeds een (landschappelijk) kader weer te geven, waarin de mogelijke eventuele stedelijke ontwikkeling gestalte kan krijgen. Nogmaals en wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de definitieve keuze in de geactualiseerde "Visie Wonen Werken 2007" plaats zal vinden.

Locatieonderzoek Bedrijventerrein in Lochem

Het 'Locatieonderzoek Bedrijventerrein in Lochem' beoogt inzicht te bieden in de meest wenselijke en mogelijke bedrijvenlocatie nabij de kern Lochem, waar op termijn ca. 25 tot 30 ha bedrijventerrein tot ontwikkeling kan worden gebracht. De gemeente Lochem heeft immers vooral in de periode 2010-2014 behoefte aan een nieuw bedrijventerrein voor de opvang en groei van bedrijven. Verschillende onderzoeken bevestigen die ruimteclaim.



Potentiële locaties bedrijventerreinen
Bron: Locatieonderzoek Bedrijventerrein in Lochem, november 2006

In het locatieonderzoek is gebruik gemaakt van een aantal selectiecriteria, zoals een goede ontsluiting van de potentiële locatie, aansluiting op bestaand stedelijk gebied, geen grote afbreuk aan de landschappelijke en ecologische kwaliteiten, voldoende capaciteit (>25 hectare). Op basis van deze eerste globale verkenning is bevestiging komen als zoekzone voor een mogelijke verdere ontwikkeling tot bedrijventerrein. Vervolgens is een nadere afweging gemaakt op aspecten als beschikbaarheid, belemmeringen, kosten, etc. Geconcludeerd wordt dat een duidelijke voorkeur bestaat voor de locatie Diekink (noordwest Lochem, kruising Larense-Rengersweg/Rossweg). Hiervoor is tevens een stedenbouwkundige uitwerking op structuurniveau vervaardigd. Uitgangspunt is dat deze ontwikkelingsmogelijkheid wel gepaard moet gaan met een soort verevening, dat wil zeggen met een investering in het landschap, c.q. landschappelijke inpassing.

'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

De gemeenteraad van Lochem heeft op 22 mei 2006 ingestemd met de concept-notitie "Functies buitengebied Lochem", waarna de notitie met ingang

van 1 juni 2006 voor zes weken ter inzage heeft gelegen. Enkele zienswijzen alsmede een aantal ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van de beleidsnotitie (zo is onder meer de naam van de notitie gewijzigd). Op 25 september heeft de gemeenteraad de interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' vastgesteld. De notitie is een tijdelijke beleidsnotitie die geldt voor de periode totdat een definitieve beleidsnotitie door de regio is opgesteld en per gemeente is vastgesteld.

Inhoud van de beleidsnotitie

De beleidsnotitie "Functies buitengebied Lochem" is een nadere uitwerking van de regeling "Functieverandering van gebouwen", zoals opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. In de beleidsnotitie worden door de gemeente aanvullende voorwaarden gesteld. De notitie is van toepassing op gebouwen die hun agrarische functie hebben verloren of gaan verliezen als gevolg van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. De notitie maakt het mogelijk dat in deze gebouwen onder voorwaarden een vervangende woon- of werkfunctie kan worden ingepast. Op deze wijze kunnen alternatieve economische functies in het buitengebied worden ontwikkeld, die onder meer de leefbaarheid van het platteland kunnen versterken. Daarnaast worden overtollige gebouwen afgebroken.

De notitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' vertaalt het streekplanbeleid in concrete randvoorwaarden voor functieveranderingen.

Volgende punten worden nader toegelicht:

- de agrarische bedrijfsvoering in het buitengebied;
- de algemene voorwaarden voor iedere functieverandering in het buitengebied;
- de landschappelijke inpassing in het kader van functieverandering en verevening;
- de voorwaarden voor functieverandering in wonen met een gedetailleerde toets voor grote, aantal, inhoud van woningen;
- de overige mogelijkheden voor wonen in het buitengebied;
- en ten slotte de functieverandering in werken.

In de bijlage van deze visie is de volledige notitie opgenomen.

3.5 Beleid Waterhuishouding

Door waterschappen, provincie en rijk wordt steeds meer het belang van een goede waterhuishouding onderkend. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen steeds vaker worden getoetst aan hydrologische effecten en de mogelijkheden van verbeteringen in de waterhuishouding ten behoeve van diverse functies worden onderzocht.

Het provinciale beleid hecht bijvoorbeeld waarde aan een ecologische hoofdstructuur waarin natte natuurgebieden en beeklopen een belangrijke rol spelen. De beeklopen worden gezien als natte verbindingzones tussen belangrijke natuurkerngebieden. Onderkend wordt dat voor een goede

ontwikkeling van deze verbindingzones en natuurkernen voldoende en schoon (kwel)water nodig is.

Vierde Nota Waterhuishouding (NW4)

De Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is tot stand gekomen in 1998 en borduurt in grote lijnen voort op het in de derde nota ingezette beleid ten aanzien van integraal waterbeheer en de watersysteembenadering. De NW4 pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoor-ziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk. Daarnaast is het beleid aangevuld en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld de wateroverlast in september en oktober 1993), de voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren.

Onderkend is de noodzaak om aan te sluiten bij natuurlijke processen en daarmee de veerkracht van watersystemen te vergroten, onder ander in combinatie met het ontwikkelen van de EHS. Punten als waterbeheersing en waterberging zullen ook hun invloed laten gelden op de visie in het onderhavige IOP.

Ten aanzien van de verdroging van natuurgebieden is in de vierde nota als doelstelling opgenomen dat in 2000 en 2010 voor respectievelijk 25% en 40% van het verdroogde areaal de grondwatervoorziening dient te worden verbeterd. Maatregelen hiertoe worden vooral gezocht in de beperking van grondwaterwinning, bevordering van waterconservering in combinatie met natuurherstel, vaststellen van het Gewenste Grondwater en Oppervlaktewater Regime (GGOR, provincie) en gebiedsgerichte verdrogingsbestrijdingsprojecten. Ook van gemeenten en waterschappen wordt verlangd dat zij in hun ruimtelijke planvorming bijdragen aan de doelstellingen.

Nota ruimte

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder "Water en Groene Ruimte" uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid. Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan van belang.

Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwantiteit'.

Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullende) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer

ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de 'drietrapsstrategie waterkwaliteit'.

Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent voor nieuw stedelijk gebied en nieuwe infrastructuur een zodanige inrichting dat afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen. Bij de herstructurering van bestaand bebouwd gebied wordt deze afwenteling verminderd.

Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen, wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd.

PKB Ruimte voor de rivier

Naast de Nota ruimte gelden ook nog enkele planologische kernbeslissingen. De PKB 'Ruimte voor de rivier' is daar een van. In deze PKB wordt onder andere meer ruimte voor de grote waterlopen voorgestaan om zo in de toekomst een veilige waarborging en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een belangrijke bouwsteen voor dit PKB was het regioadvies van de provincies. Het Rijk streeft naar een combinatie van maatregelen, zoals dijkverleggingen en nevengeulen.

Waterhuishoudingsplan Provincie

In het provinciale Waterhuishoudingsplan (1991) wordt aan het water in diverse deelgebieden functies toegekend. Deze prioriteiten zijn in het Integraal Waterbeheersplan Oost-Gelderland 1994-1998 verder uitgewerkt. Onderscheid is gemaakt in de functies 'water voor landbouw', 'water voor de (grondwaterafhankelijke) landnatuur' en 'water voor waternatuur'. In de hoger gelegen infiltratiegebieden (Lochemse stuwwal) wordt aandacht gevraagd voor de waterkwaliteit van in te zijgen water. Aan het grootste deel van het buitengebied van Lochem is de functie 'water voor landbouw' toegekend. In enkele gebieden zoals Landgoed Verwolde, het dal van de Berkel tussen Lochem en Borculo en in het Veen /Zwarte Veen is een combinatie van functies toegekend: 'water voor landbouw en voor kwelafhankelijke natuur'. In het Stelkampseveld/Beekvliet is de functie 'water voor natuur van het hoogste ecologische niveau' toegekend. Er worden o.a. anti-verdrogingsprojecten opgezet om de doelstellingen te verwezenlijken.

Het verdrogingsbestrijdingsbeleid heeft indirect gevolgen voor de agrarische sector, de grootste grondgebruiker in het buitengebied, in die zin dat kostenstijgingen van bijvoorbeeld waterschappen doorwerken in de sector. Ook vernatting als gevolg van het opzetten van waterpeilen zal economische effecten hebben in de sector. Positieve gevolgen zijn het afnemen van de omvang van droogteschade en de vermindering van beregeningskosten (in droge perioden). Aangezien een groot deel van de gebieden, waar actief verdrogingsbestrijding plaats zal vinden, binnen de EHS liggen, zijn hier aanvullende regelingen van toepassing zodat de schade aanzienlijk lager zal uitvallen.

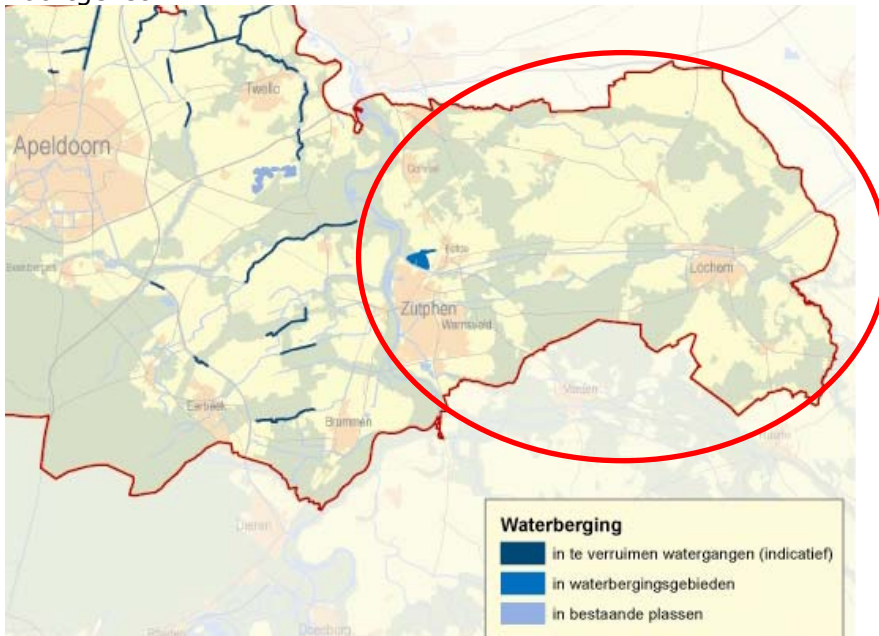
Streekplan Gelderland

Hoogwater

De provincie streeft naar rivierkundige maatregelen waar 'Ruimte voor de rivier' wordt gekoppeld met ruimtelijke ontwikkelingen. Binnendijkse gebieden moeten van onomkeerbare ontwikkelingen vrij blijven, bebouwing en andere obstakels die de hoogwaterafvoer hinderen zijn niet toegestaan.

Regionale waterberging

Waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. De bedoeling is het tijdelijke opbergen van piekafvoeren uit het regionale watersysteem. In deze gebieden is functieverandering, die het tijdelijk bergen van water frustreert, uitgesloten. Bestaand agrarisch gebruik kan worden voortgezet.



Streekplanuitwerking mei 2006 - waterberging

Waterbeheerplan 2007-2010 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterbeheerplan 2007-2010 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Het waterbeheerplan geldt voor de periode 2007-2010. Voor deze Visie Buitengebied is in het bijzonder het onderwerp "Levend water" uit het beheerplan van belang. Hieromtrent zijn de volgende doelstellingen en uitgangspunten verwoord.

Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen, door:

- realiseren van ecologische functies die aan enkele watergangen met een (potentieel) hoge ecologische waarde zijn toegekend, te weten: 'hoogste ecologische niveau' en 'specifieke ecologische doelstelling';

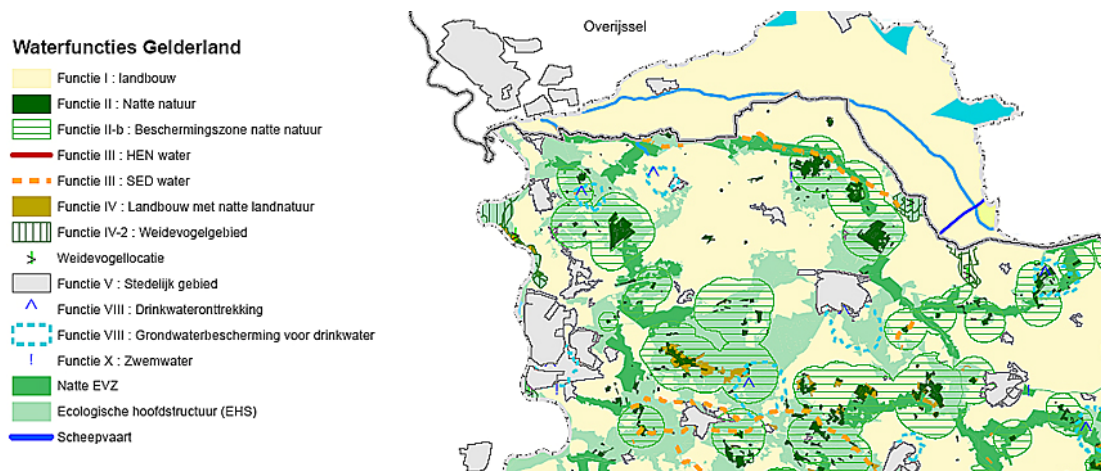
- realiseren van de eisen die zijn gesteld aan watergangen die functioneren als (en zijn aangewezen als) ecologische verbindingzone;
- het realiseren van een aantrekkelijke inrichting en een beheer voor de 'overige' watergangen, dat is afgestemd op de gebruiksfuncties;
- opstellen van actuele beheer- en onderhoudsplannen voor alle watergangen, met afstemming daarvan op de gedragscode Flora- en faunawet en op mogelijk voorkomende cultuurhistorische en archeologische waarden;
- rekening houden met de normen, doelen en maatregelen die ten behoeve van de invoering van de Kaderrichtlijn Water de komende tijd worden opgesteld en vastgesteld.

Voor wat betreft het onderdeel "Functioneel water" wordt het volgende genoemd.

Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, door:

- vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- pro-actief toepassen van het instrument watertoets, in samenwerking met de gemeenten.

In bijgaande kaart zijn de functies voor het water van het grondgebied van Lochem aangegeven.



Waterfuncties Lochem

Bron: Waterbeheersplan 2007-2010, Waterschap Rijn en IJssel

De Dortherbeek vormt een zogenaamde SED-water. Het beleid in deze watergangen is gericht op het realiseren van een specifiek ecologisch profiel. Vanuit het landelijke natuurbeleid is door de Gelderse waterschappen en de provincie aan dezelfde Dortherbeek de functie 'ecologische verbindingzone' (EVZ) toegekend. Het gaat hierbij om natte verbindingen tussen verspreid liggende natuurgebieden in het beheersgebied. Verder is van belang de aanwijzing van enkele gebieden als beschermingszone natte natuur, waaronder Beekvliet en Joppe.

4 INVENTARISATIE OMGEVINGSKWALITEITEN

Voor een goed begrip van de verschijningsvormen en kwaliteiten van het buitengebied van Lochem wordt in deze paragraaf een beschrijving gegeven van de ondergrond van het plangebied, de hydrologische en ecologische bestanddelen en processen die in het landschap een rol spelen, daarvoor zal ook regelmatig over de gemeentegrens worden gekeken.

Naast een beschrijving van de huidige situatie en de wording hiervan is getracht inzicht te bieden in de potenties die de ondergrond biedt voor de ordening van activiteiten en functies en voor de ontwikkeling van bijzondere kwaliteiten.

4.1 Ontstaansgeschiedenis en geomorfologie

Lochem is gelegen aan de rand van het Oost-Nederlands Plateau, het terrein helt langzaam af in noordwestelijke richting van ca. 20 m + NAP naar ca. 9 m + NAP aan de rand van het IJsseldal. Deze helling heeft tot gevolg dat de voorkomende beekdalen uiteindelijk allemaal in verbinding staan met de IJssel.

Een groot deel van de Achterhoek is bedolven onder dekzand. Ook het buitengebied van Lochem bestaat voor een groot deel uit een kleinschalig dekzandlandschap met zichtbare hoogteverschillen en doorsnijdingen van beken. Het dekzandlandschap is van Pleistocene oorsprong. Het Pleistoceen was de periode vóór het ontstaan van het venige laag Nederland, in deze periode na de laatste ijstijd hadden wind en weer vrij spel in een vrij zandige omgeving. In dit proces zijn hogere ruggen, landduinen en uitgestoven laagten ontstaan. Deze zijn ook nu nog terug te vinden in het landschap.

Een bijzonder element binnen het plangebied is de stuwwal Zelhem-Lochem, die ten dele begraven ligt onder dekzanden. De dekzandruggen en de stuwwal fungeren op grond van de zandige ondergrond als infiltratiegebieden voor regenwater. De stuwwal bestaat uit grofzandig en grindachtig materiaal en is om die reden relatief droog. Desondanks zijn deze gronden lange tijd verbeterd tot esgronden en in gebruik geweest als landbouwgebied. Pas later, 19e eeuw, zijn er op de stuwwal bossen aangeplant.

Delen van de dekzandruggen ontwikkelden zich tot permanent open zand, de landduinen. Van oudsher waren de droogste delen van de dekzandruggen niet geschikt voor een vorm van landbouw. Hier zijn, mede als gevolg van beweiding met schapen, uitgestrekte heideterreinen ontstaan, zoals in het Grootte Veld. In de 19e eeuw zijn deze heide gebieden met bos aangeplant om stuifzand vast te leggen en om hout te produceren.

In de lagere gebieden hebben zich onder invloed van plaatselijke hoogteverschillen, kwelverschijnselen en afwatering verschillende processen voorgedaan. In lage gebieden waar het water niet goed kon afstromen zijn veen- en heidegebieden ontstaan. Dit zijn de gebieden die nu worden

aangeduid als de zogenaamde 'broekgebieden'. Onder invloed van grotere beken en rivieren (in hoofdzaak de Berkel en de Bolksbeek) zijn beekdalen ontstaan waar zand werd afgevoerd en waar in overstromingsvlakten fijn sediment werd afgezet.

De drogere en hogere dekzandruggen, alsmede de natte uitgestoven laagten, waren lange tijd voor landbouw ongeschikt. Hier kregen bossen en heiden de kans zich te ontwikkelen. In later tijd zijn op de drogere gronden landgoederen ontstaan. Weer later zijn de lage natte gronden ontgonnen voor landbouw, grote broek- en heide gebieden zijn hierbij verloren gegaan. Voorbeelden van deze lage dekzandvlakten zijn het Grootte Veld, het Ampsense veld en de broekgebieden ten noorden van Laren en Exel.

4.1.1 Cultuurhistorie

Geschiedenis

Uit de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, geomorfologie en landschapstypen blijkt dat in het plangebied van oudsher een sterke samenhang bestaat tussen landschap, grondgebruik en samenleving. Cultuurhistorische waarden zijn dan ook vooral te vinden in de landschappelijke structuur van met name het landgoederen- en essen-kampenlandschap en in de hiermee samenhangende bebouwing zoals landhuizen en oude boerderijen.

Grote delen van het buitengebied van Lochem worden al van oudsher bewoond. Het gebied was hiervoor zeer geschikt omdat er dekzandruggen aanwezig waren waar 'droog' gewoond en landbouw bedreven kon worden. Ook was er voldoende schoon en stromend water in de vorm van beken. Uit de vondst van nederzettingssporen en vuursteenplaatsen kan worden afgeleid dat het gebied al vanaf de vroege prehistorie (rond 10.000 v.Chr.) wordt bewoond.

Rond 5000 tot 700 voor Chr. werd de bewoning meer van permanente aard, de jacht als middel van bestaan werd vervangen door landbouwactiviteiten. Deze permanente nederzettingen bevonden zich doorgaans in de buurt van beken en rivieren, hier zijn dan ook de meeste sporen te vinden en nog te verwachten. (de Berkel).

Vanaf de 9e eeuw neemt de omvang van de bewoning en de intensiteit van de landbouw sterk toe. Eeuwenlang werd de plaggenbemesting toegepast waardoor esdekken, hier enken genoemd, tot ontwikkeling kwamen. Tot de komst van kunstmest, omstreeks 1880, werden de esgronden bedekt met een dikke laag vruchtbare grond. Deze zogenaamde 'essen' zijn in het landschap herkenbaar als bolle akkers of akkercomplexen. Naast deze essen ontstonden er op de lagere beekdalgronden kleine hooilandpercelen (voor het vee) afgezet met houtwallen (gebruikshout) die het gemengde agrarische bedrijf completeerden. De oudste ontginningen zijn complexen bij de oudste nederzettingen in de hoge gebieden. (Lochem en Barchem). Later ontstonden ook verspreid akkers bij boerderijen. Dit zijn de Kampen.

De beekdalgronden waren, als gevolg van de afzetting van slib door de beken, vruchtbaar genoeg voor deze vormen van landbouw. De vruchtbaarheid werd langs enkele beken versterkt door de aanleg van zogenaamde 'vloeivelden'. De beekloop werd verhoogd, met een dijklichaam, zodat op gezette tijden slibrijk, en relatief warm, water kon worden ingelaten. Op enige afstand van de beekloop werd overtollig water afgevoerd naar dezelfde of een andere beekloop. Deze afvoerwaterloop werd de 'laak' genoemd. Dergelijke waterlopen waren over het algemeen van oorsprong natuurlijke waterlopen zoals zijbeken en oude beekarmen. Zowel de Berkel als de Bolksbeek werden op deze wijze verhoogd aangelegd om de aanliggende beekdalgronden meer gecontroleerd te kunnen bevoeien.

Naast deze gecultiveerde gronden resteerden er de hogere zandgronden en de lage, arme en natte, broekgebieden. Deze waren tot de introductie van kunstmest voor landbouwkundige doeleinden ongeschikt. Wel werden deze heide- en meentgronden vaak gemeenschappelijk gebruikt voor beweiding en de levering van plaggen. Dit gezamenlijke gebruik betekent overigens niet dat sprake was van gemeenschappelijk eigendom.

In de loop van de middeleeuwen ontstonden de zogenaamde 'marken'. Dit waren verbanden van meerdere gebieden van grootgrondbezitters, zoals kerken en de adel. Later, na 1400, werden ook andere gebruikers van de gronden, de agrarische buurtschappen, tot de marken gerekend. Dit samenwerkingsverband regelde het gezamenlijke gebruik van de ongecultiveerde gronden. In het algemeen was sprake van pachtrelaties waarbij door de pachter behalve een deel van de opbrengst ook diensten dienden te worden geleverd. Dit markenstelsel is tot halverwege de 19e eeuw blijven bestaan. Na ontbinding kwamen de gronden veelal in bezit van de grootgrondbezitters maar ook van kleine boeren of landarbeiders.

De stuwwal van Lochem vormde een uitgestrekt essencomplex. Pas laat, eind 19e eeuw zijn deze gronden voor een groot deel met bos beplant. Meer kleinschalige essen-kampen landschappen waren te vinden bij Laren en Barchem en Armhoede. Dit zijn zeer oude cultuurlandschappen.

Het waren de kapitaalkrachtige grootgrondbezitters die in de 19e eeuw in staat waren om de woeste gronden te bebossen. Met de opkomst van verschillende vormen van nijverheid (ijzergieterijen, leerlooierijen, mijnbouw en stroombedrijven) ontstonden er goede perspectieven voor de bosbouw. Op deze wijze zijn de karakteristieke landgoederen tot stand gekomen. Er was en is een groot aantal landgoederen en buitenplaatsen in het zandige deel van de Achterhoek. Op de dekzandruggen ten oosten van de IJssel is een gordel van grote en oude landgoederen en bosgebieden herkenbaar. Voorbeelden hiervan zijn het kasteel Dorth bij Harfsen, kasteel 't Joppe bij Gorssel, huize de Voorst bij Angeren, landgoed Hackfort en kasteel Vorden bij Vorden. Iets meer stroomopwaarts van Berkel, Baakse beek en de Vordense beek bevindt zich een aantal grote landgoederen zoals Nettelhorst (ruïne), Ampsen en Verwolde in Lochem en 't Medler en de Wildenburg in Vorden en huize Ruurlo bij Ruurlo.

Aan het eind van de 19e, begin 20e eeuw is in het kielzog van deze landgoederen een aantal buitenplaatsen en kleinere landgoederen

(herenboerderijen) ontstaan waarvan parkaanleg en bosexploitatie ook deel van uitmaakte. Voorbeelden hiervan zijn huize Ross, de Boekhorst, de Cloese en landgoed Oolde in Lochem, Onstein en De Wiersse in Vorden en de Rijkenberg bij Ruurlo.

Na 1880, met de beschikbaarheid van kunstmest en de opkomst van de industrialisatie, was sprake van een ware revolutie in de agrarische methoden. De ontwikkelingen leidden in eerste instantie op wereldschaal tot schaalvergroting en prijsdaling, met een landbouwcrisis in eigen land tot gevolg. Mechanisatie en rationalisatie deden echter ook in Nederland opgeld. Er kwamen nieuwe werktuigen, gewassen, ontginnings- en drainagetechnieken. Uiteindelijk zorgden een uitbreiding van het akker- en weideareaal, de verbeterde technieken en de organisatie in coöperatieve verbanden voor betere opbrengsten. Met name de veeteelt, mede dankzij de ontwikkeling van fabrieksmatige zuivelbereiding en de distributie in coöperaties, won terrein. Op deze wijze ontstonden nieuwe, rationeel verkavelde, landbouwgebieden in de voormalige broekgebieden. Vele nieuwe boerderijen werden gebouwd en oude boerderijen werden vervangen door bakstenen en met dakpannen belegde boerderijen. Het zijn de boerderijen uit deze tijd die in sterke mate het beeld in het buitengebied bepalen.

Ontwikkelingen

Wat de ontwikkeling in cultuurhistorisch opzicht betreft kan worden geconstateerd dat in het buitengebied van Lochem al met al veel waardevolle agrarische bebouwing gespaard is gebleven. Veel boerderijen vertonen nog authentieke kenmerken, dit wordt door bewoners en bezoekers in hoge mate gewaardeerd, zeker in combinatie met de landschappelijke kleinschaligheid en bosgebieden.

Iets dergelijks geldt ook voor de landgoederen, deze zijn landschappelijk goed herkenbaar en van grote waarde voor het karakter van het buitengebied. Ook vandaag de dag neemt de bosbouw nog een belangrijke plaats in op de landgoederen rond Lochem, het economische belang hiervan is echter sterk teruggedaan. De landgoederen halen dikwijls een derde van de financiering uit subsidies. Andere inkomstenbronnen zijn de landbouw en de verhuur aan bewoners. De opbrengsten uit bosbouw, houtteelt zijn verwaarloosbaar, het behoud van de bossen geschiedt over het algemeen omwille van de ecologische en cultuurhistorische waarden.

De landgoederen kennen in zekere zin, gezien de veranderende functies en de moeilijke economische omstandigheden, een vergelijkbare behoefte aan nieuwe activiteiten als de agrarische bedrijven. Behoud van ecologische en vooral ook cultuurhistorische waarden wordt door de landgoederen zelf ook als uitgangspunt gezien. De agrarische activiteiten maken hier een belangrijke factor uit. Wel wordt verwacht dat in toenemende mate behoefte zal ontstaan aan de mogelijkheid om de woon- en recreatiefunctie uit te breiden.

4.2 Bodem en hydrologie

4.2.1 Bestaande situatie

Bodem

In het plangebieden komen verschillende bodemtypen voor die grotendeels zijn terug te voeren op de dekzandgronden van leemarm of lemig zand. De Lochemse stuwwal bestaat eveneens uit zand.

In enkele gebieden, zoals de beekdalen, komen ook venige of kleiige gronden voor. In de dekzandvlakten (broekgebieden ten noorden van Lochem en het Veen) komen vooral beekerd-, gooreerdgronden en veldpodzolen voor. Dit zijn veelal matig arme gronden met een jong bodemprofiel, dit houdt in dat slechts van een dunne eerdlaag op de zandondergrond sprake is. Zij zijn in vochtige omstandigheden gevormd.

In voedselarme kwelgebieden zoals Exelse Broek, het Blankenbergse Broek en het Zwarte Veen hebben zich lokaal moerige (venige) podzolen gevormd onder invloed van het altijd aanwezige water. Op de hogere dekzandplateaus overheersen veldpodzolen. Ook hier overheersen vochtige omstandigheden. Op de droge dekzandruggen en de stuwwal zijn vooral haar- en holtpodzolen te vinden.

Gezien de matige vruchtbaarheid van de gronden is het niet verwonderlijk dat op vele plaatsen in de loop der eeuwen esdekken (verrijkt met plaggen en mest) zijn aangebracht. Dit gebeurde doorgaans in de overgangsgebieden tussen hogere dekzandruggen en de beekdalen. De dekzandvlakten zijn lange tijd niet geschikt geweest voor landbouwkundige doeleinden, deze werden pas laat (19e, begin 20e eeuw) ontgonnen.

Grondwater

In het plangebied is sprake van een dik watervoerend pakket met een stroomrichting van zuidoost naar noordwest. Dit hangt samen met het in deze richting afhellen van het dekzandplateau van Oost-Nederland.

De dikte van het watervoerende pakket neemt in westelijke richting toe.

De hydrologische verschillen binnen het plangebied worden vooral bepaald door aanwezige hoogteverschillen, zoals beschreven onder geomorfologie. Stuwwal, dekzandruggen en -plateaus zijn in het algemeen hydrologische inrijgebieden, als gevolg van de zandige structuur en hogere ligging.

De lagergelegen dekzandvlakten en beekdalen fungeren in de meeste gevallen als kwelgebieden waar grondwater uittreedt. De belangrijkste infiltratiegebieden zijn de stuwwal van Lochem en het Groote Veld. De stroomgebieden van de Bolksbeek, de Baaksche Beek, het Zwarte Veen en het Zwiepsche Broek zijn in beginsel de belangrijkste kwelgebieden. Ook langs de Berkel, met name benedenstrooms van Lochem komen omvangrijke kwelgebieden voor.

In de directe omgeving van de Lochemse Berg bevinden zich eveneens kwelgebieden, zoals in de overgangszone naar de Heksenlaak aan de

oostzijde van de stuwwal, en in de noordoostelijke hoek van het Zwarte Veen ten westen van de stuwwal.

Uit de provinciale hydrologische gegevens blijkt echter dat in het Veen nauwelijks sprake is van kwel maar dat deze dekzandvlakte voor een groot deel tot de intermediaire (neutrale) gebieden moet worden gerekend. De kleinschalige dekzandgebieden ten noorden van Lochem moeten tot de infiltratiegebieden worden gerekend. Hier treedt slechts plaatselijk, vooral benedenstrooms in beeklopen, lokale kwel op. In de broekgebieden van de Voorste Beek en de Bolksbeek komen meer structurele kwelgebieden voor.

Oppervlaktewater

Wat betreft waterhuishouding betreft kan het plangebied worden ingedeeld in enkele hoofdsystemen, op basis van natuurlijke afwatering:

- Berkel/Slinge systeem;
- Baaksche Beek/Veengoot systeem;
- Bolksbeek/Voorste Beek systeem;
- Eefsche Beek systeem;
- Dortherbeek systeem;

Tussen deze systemen is algemeen sprake van hoofdwaterscheidingen op hoger gelegen infiltratie gebieden. Binnen de systemen is steeds sprake van afwatering van de hogere delen naar (voormalige) beeklopen.

De voedingsgebieden van de Baaksche Beek/Veengoot en van de Berkel/Slinge strekken zich uit tot ver buiten het plangebied. De Berkel ontspringt zelfs in Duitsland, in de buurt van Münster. Aanpak van wijzigingen in deze beeksystemen zal dan ook in samenhang met deze delen van de stroomgebieden moeten worden voorbereid.

In natuurlijke omstandigheden zijn er grote verschillen in de waterafvoer in winter- en zomerperioden. Het debiet (waterafvoer) varieert sterk gedurende het seizoen door het geringe vermogen van het watervoerende pakket (leemarm zand) om water vast te houden in verband met de grote doorlatendheid, voornamelijk in het oostelijk deel van de regio. In het voorjaar is daarom sprake van hoge piekafvoeren, in de zomer vallen echter kleinere waterlopen regelmatig droog. De grotere waterlopen zijn veelal gestuwd, bij een hoog stuwpeil staat het water in deze waterlopen langere tijd stil.

De waterkwaliteit is matig. In de meeste gevallen wordt niet voldaan aan de streefnormen voor nutriënten. Hieraan zijn emissies in landbouw, verkeer en industrie debet. Deze leiden tot verzuring en vermesting van de bodem het geen weer doorslaat naar grondwater en oppervlaktewater. Het uitspoelen van deze stoffen kan een probleem worden, onder andere voor de waterwinning op de Lochemse Berg. Ook wordt de EU-norm voor het oppervlaktewater overschreden.

Ontwikkelingen

Zoals hiervoor reeds aangestipt kan worden waargenomen dat in sommige voormalige kwelgebieden nauwelijks meer sprake is van kweldruk, deze dekzandvlaktes kunnen nu tot de infiltratiegebieden worden gerekend. Hieraan liggen drie hoofdoorzaken ten grondslag. Ten eerste zijn in de laatste decennia de waterpeilen (door aanleg drainage en verlaging waterpeil in waterlopen) met name in het voorjaar sterk verlaagd, ook in de lager gelegen gebieden. Daarmee kunnen de gronden in het voorjaar eerder worden bewerkt, maar leidt dit in de zandgebieden in de zomer tot watertekorten en de noodzaak water aan te voeren. Ten tweede werden ter bevordering van de ontwatering de meeste beeklopen genormaliseerd (verdiept en rechtgetrokken). Daarmee kon in korte tijd meer water worden afgevoerd. Tot slot is er de invloed van permanente waterwinning in het gebied (stuwwal van Lochem) waardoor de watervoorraden minder worden aangevuld en als gevolg hiervan het grondwaterpeil is gezakt.

De grondwaterstands daling over de laatste 30 jaar leidt zoals gezegd tot watertekorten. Niet alleen de grondwaterafhankelijke natuurgebieden ondervinden hiervan problemen maar ook de grondgebonden agrarische bedrijven (akkerbouw, tuinbouw en weidebedrijven) ondervinden hiervan in toenemende mate hinder. In zomerperiodes wordt meer en meer water van elders (vanuit het Twenthekanaal) aangevoerd om zowel natuurgebieden als landbouwgebieden te voeden. Het nadeel van het inlaten van water van elders in natuurgebieden is dat de samenstelling sterk verschilt van gebiedseigen kwelwater en over het algemeen meer belast is met organische stoffen en chloriden.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat grote veranderingen in het hydrologische systeem hebben plaatsgevonden met vergaande gevolgen voor het grondwaterpeil en de omvang en waarde van kwelgebieden. Grondwaterrelaties hebben voor een belangrijk deel plaatsgemaakt voor relaties via het oppervlaktewater door de sterk geregelde afvoer en inlaat van water.

Naast deze ontwikkelingen in de richting van verdroging spelen ook de klimaatveranderingen een rol. Als gevolg van hiervan wordt verwacht dat er grotere verschillen in de hoeveelheid neerslag in winter- en zomerperiodes zullen optreden. De zomerperiodes zullen droger worden dan ze tot nu toe waren. Dit laatste versterkt het effect van watertekorten als gevolg van afvoer en onttrekking van grond- en oppervlaktewater.

In de winterperiodes daarentegen neemt de neerslag toe vooral in de vorm van heviger buien, dit zorgt voor grotere en frequentere piekafvoeren. Op deze piekafvoeren zijn met name de afvoer in stedelijke gebieden en de grotere waterlopen en rivieren niet berekend. Om dit effect nu al, en versterkt in de toekomst, te kunnen opvangen zullen buffermogelijkheden moeten worden gecreëerd. Dit kan in de vorm van zogenaamde nood-retentiegebieden of meer verspreide retentie in beeklopen en waterlopen.

Het ligt voor de hand om voor beide ontwikkelingen (verdroging in zomerperiodes en piekafvoeren in winter en voorjaar) gecombineerde oplossingen te zoeken. Gezien de verspreide waterbehoefte lijkt het van belang om niet alleen naar grootschalige opvang van overtollig water

benedenstrooms te zoeken naar noodretentie maar in winter en voorjaar het water ook bovenstrooms langer in waterlopen vast te houden, zodat er meer gelegenheid is dat grondwatervoorraden worden aangevuld (verhogen veerkracht watersystemen).

Vermesting en verontreiniging

Een groot deel van de gronden in Lochem bestaat uit zandgrond. Deels is hier een dik esdek aangebracht van vruchtbare grond, deels echter betreft het voormalige, arme heidegebieden. Met de komst van de kunstmest werd het mogelijk om ook op arme gronden gewassen te telen.

Zowel de akkerbouw, tuinbouw als weidebouw zijn dermate intensief geworden dat jaarlijks veel mest wordt opgebracht. Dit geldt, in het kader van plagen- en onkruidbestrijding, ook voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen. De gevolgen betreffen vooral de verontreiniging van bodem, oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast heeft het inwaaien van meststoffen gevolgen voor de kwaliteit van (voedselarme) natuurgebieden. Met name de flora en vegetatie ondervinden sterke hinder, in bijzonder de soorten van voedselarme milieus. Het betreft een probleem wat zich in de meeste zandgebieden in Nederland voordoet, het betreft "normale" landbouwmethoden. Het is in hoofdzaak aan het generieke milieubeleid om paal en perk te stellen aan deze ontwikkeling. Het wordt niet zinvol gevonden om in het ontwikkelingsplan dit thema uit te werken in mestnormeringen en een lijst van verboden middelen.

Potenties en knelpunten

Uit voorgaande beschrijving blijkt dat er nauwe relaties bestaan tussen gebieden via bodem, water en lucht. De ordening van gebruiksfuncties, hun onderlinge afstanden, en natuurlijke processen (afbraak van stoffen, filtering) dragen in hoge mate bij aan de kwaliteit van de omgeving.

De hydrologie is een sleutelfactor, want beïnvloedbaar, voor de ontwikkeling van kwetsbare (natuur) en minder kwetsbare (landbouw) functies. In de relaties tussen gebieden speelt het watersysteem een belangrijke rol. De natuurlijke richting van deze relatie is van bovenstrooms naar benedenstrooms (oppervlaktewater) en van hoger naar lager gelegen gebieden (grondwater).

Steeds meer wordt in het beleid van overheden en beheerders onderkend dat aanhaken bij dit natuurlijke systeem van stroomgebieden de beste mogelijkheden biedt voor een duurzaam watersysteem (zie 3.4). Binnen een dergelijk systeem dienen activiteiten en grondgebruik zo te worden gesitueerd dat functies met hoge eisen aan de kwaliteit van water, bodem en lucht zo min mogelijk hinder ondervinden van belastende functies.

Een belangrijk knelpunt kan de verdroging van gebieden worden genoemd. Ontwikkeling van een duurzaam hydrologisch systeem zal er op moeten zijn gericht om meer gebiedseigen water vast te houden en grondwatervoorraden aan te vullen.

Om dit laatste te bereiken zijn twee oplossingsrichtingen denkbaar. Enerzijds is het van belang dat voor de omvang of de invulling van de

drinkwatervoorziening een oplossing wordt gevonden. In grote delen van het plangebied (ten zuiden van het Twenthekanaal) heeft de winning op de Lochemse Berg vergaande invloed op de grondwaterstand. Gebleken is dat er plannen bestaan om de drinkwaterwinning in Lochem te sluiten. Dit zou betekenen dat de grondwatervoorraad weer kan worden aangevuld en dat er waarschijnlijk een verhoogde kweldruk zal ontstaan in de omgeving van de Lochemse Berg. De omvang hiervan is echter niet bekend.

Een tweede oplossingsrichting moet worden gevonden in het vasthouden van water, ook in agrarische gebieden, in de perioden dat dit niet tot overlast leidt. De belangrijkste maatregel in dit verband zou zijn om in de winterperiode grondwaterpeilen hoger te houden. In het verleden werden slootpeilen en grondwaterpeilen laag gehouden, al het overtollige water werd afgevoerd. De inzichten zijn inmiddels in die zin veranderd dat gestreefd gaat worden naar het vasthouden van water, tenzij dit leidt tot overlast op agrarische gronden.

Een tweede oplossingsrichting m.b.t. de waterhuishouding heeft betrekking op de berging van wateroverschotten als gevolg van de klimaatverandering en het toegenomen verharde oppervlak. Met het oog op de veiligheid wordt het belangrijker om bij hevige buien of langdurige regenperiodes water te kunnen bergen buiten de bestaande watergangen. Gezocht zal worden naar gebieden waar dit water oppervlakkig kan worden geborgen, bijvoorbeeld in beekdalen, voormalige overstromingsvlakten e.d.

Daarbij zal voor beken als de Berkel aangepaste veiligheidsnormen moeten worden geaccepteerd. Waar in het verleden 1 x per 100 jaar de rivierweiden overstroomden kan dit oplopen tot 1 x per jaar of zelfs vaker.

4.3 Ecologie

De ecologische inventarisatie heeft zich met name toegespitst op het grondgebied van de voormalige gemeente Lochem. In de bijlage is dit weergegeven. Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Lochem is geen nadere veldinventarisatie uitgevoerd.

In het algemeen gesproken kan worden geconstateerd dat het gehele grondgebied van de gemeente relatief hoge natuurwaarden bezit. De natuur in de gemeente Lochem bestaat uit enkele grote natuur- en bosgebieden (Verwolde, Ampsen, Lochemse Berg, Kalenberg en Groote Veld, Joppe, de IJsseluiterwaarden, de beken en directe omgeving etc.) met hoge natuurwaarde met daartussen een meer of minder boomrijk cultuurlandschap met soms verspreid hoge natuurwaarden (bijvoorbeeld, Steltkampse veld). In de grote gebieden, maar ook in het Steltkamps veld komen natte heide, gagelstruwelen, droge heide, moeras, soortenrijke voedselarme bossen en oude goed ontwikkelde bossen voor.

In de grote aaneengesloten natuur- en bosgebieden zijn de belangrijke natuurwaarden in stand gebleven, door de gunstiger omgevingstoestand, de geringere druk vanuit de landbouw en de bescherming tegen al te grote versnippering.

Daarbuiten komen ook kleinere waardevolle natuurlijke terreinen voor, maar alleen op plaatsen met bijvoorbeeld hoge kweldruk (die negatieve invloeden

tegen gaat), of binnen landgoederen (behoudend beheer of betekenis voor de jacht). Deze natuurlijke terreinen zijn nogal geïsoleerd van de grote natuurterreinen door een goed ontwaterd, ontsloten en modern agrarisch landschap. De belangrijkste contacten tussen dergelijke terreintjes onderling en met de grote terreinen, lopen via sloten, poelen, overhoekjes en bermen in het agrarisch landschap. Deze terreinen hebben zeer beperkte afmetingen en kunnen niet voor alle planten en dieren als verbinding functioneren. Wel kan gesteld worden dat in Lochem veel bermen en sloten soortenrijke vegetaties hebben. Vooral in het zuidelijk deel vormen zij een dicht netwerk van hoge kwaliteit, met vaak oude boombeplantingen (met soortenrijke ondergroei).

Ontwikkeling en potentie

Duidelijk is dat het buitengebied van de gemeente Lochem voor Nederlandse begrippen een hoge natuurwaarde bezit. Deze waarde bestaat uit robuuste natuurlandschappen en natuurrijke landgoederen met zeer bijzondere planten en dieren en een agrarisch cultuurlandschap met verspreid veel bijzondere planten en dieren.

Op grond van het bestaande beleid voor natuur en landschap, waaronder versterking van de Ecologische Hoofdstructuur, o.a. met robuuste verbindingen, zou kunnen worden geconcludeerd dat de natuur in Lochem een goed toekomstperspectief heeft. Daarbij is echter wel sprake van enkele serieuze bedreigingen.

Weliswaar wordt er voortvarend gewerkt aan realiseren van uitbreiding van het natuurareaal, maar het herstellen van de vereiste omgevingskwaliteit (het milieu) voor de beoogde natuur is in veel gevallen nog niet van de grond gekomen. Dit wordt veroorzaakt door de eisen die andere functies aan het milieu stellen. Het bekendste voorbeeld is het verschil tussen de eisen die landbouw en natuur aan het waterbeheer stellen. Deze eisen (zoals in het voorjaar hoog grondwater voor natuur en laag voor de landbouw) zijn vaak onverenigbaar in een en hetzelfde gebied. De scheiding tussen functies, zoals in de ecologische hoofdstructuur voorgestaan wordt, is daarvoor een oplossing.

De karakteristieke verweving van landbouw en natuur op kleinere schaal, zoals in Lochem nog voorkomt, is daarmee niet geholpen. De sterke functie (landbouw) bepaalt dan vaak de kwaliteit van de natuur. Alleen als beheer en gebruik in de agrarische gebieden aangepast wordt, ontstaan er kansen voor natuurverbetering. Het zal nodig zijn om structureel en lokaal te onderzoeken hoeveel ruimte er is voor aanpassing van het beheer en gebruik (zoals verhogen van de voorjaarspeilen, of extensivering van perceelsranden).

Om verdroging van natuurgebieden tegen te gaan en de waterkwaliteit te verbeteren zal een aanzienlijke inspanning moeten worden geleverd in de vorm van retentie van gebiedseigen water en van vermindering van de onttrekking van grondwater. Daarnaast biedt het voorkomen van kwelgebieden in het plangebied, die voor een deel veel beter zouden kunnen worden ontwikkeld dan nu het geval is, goede mogelijkheden voor het verkrijgen van voldoende schoon water voor natuurdoeleinden.

Kernkwaliteit landschap en ecologie

In deze Visie Buitengebied is gekozen voor een bescherming en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De ecologische kwaliteit van het landschap speelt daarin een directe en indirecte rol. Ecologische onderzoeken beschrijven de samenhang en wisselwerking tussen enerzijds biotische en abiotische factoren en anderzijds de samenhang en wisselwerking tussen bodem, water, lucht, flora en fauna, landschap en de invloed van mensen daarop.

Bij de verdere invulling en uitvoering van (landschaps)maatregelen dient gestreefd te worden naar een herstel van kenmerkende abiotiek en structuren van de onderscheiden landschapstypen. Dit impliceert dat bij de verdere uitwerking en concretisering ook in beeld gebracht kan en moet worden op welke wijze de maatregelen ingrijpen op de kenmerkende abiotiek van de kernwaliteit.

In deze visie is afgezien om dit aspect uitgebreid te onderzoeken en in beeld te brengen/inventariseren.

4.4 Cultuurlandschap en Landschapsbeeld

Het landschap van Lochem en omgeving is een oud cultuurlandschap zoals ook uit voorgaande beschrijvingen is gebleken. De landschapstypen zijn voor een deel nog goed herkenbaar en het gebruik is nog grotendeels agrarisch van aard. In deze paragraaf worden de verschijningsvorm van het landschap en de traditionele bebouwing nader beschreven.

4.4.1 Bestaande situatie

Landschapsbeeld

Het agrarische cultuurlandschap bestaat voor een groot deel uit het voor de dekzandgebieden typerende kampen-essenlandschap, ook wel het hoevenlandschap. Voor de ontstaansgeschiedenis wordt naar paragraaf 4.1 verwezen.

In dit agrarische landschap bestond van oudsher vanuit het landbouwkundige gebruik een duidelijke relatie tussen heidegebieden (schaapsweide en plaggen), essencomplexen (akkers) en kampen (hooilanden). De heide leverde weidegebied voor schaapskudden en plaggen voor in de schaapskooien en veestallen. Het mengsel van plaggen en mest werd vervolgens op de esgronden gebracht wat een vruchtbare, steeds hogere, akker opleverde. De boerderijen waren, in verband met de bewerking van de gronden en de directe relatie met de veestallen, doorgaans aan de randen of midden op de essencomplexen gelegen. De essencomplexen zijn veelal nog herkenbaar aan hun open structuur en het aanwezige reliëf, al dan niet in de vorm van steilranden.

De beekdalgronden (kampen) bodem door regelmatige overstroming (natuurlijke bemesting) rijke hooilanden. De vaak individuele hooilanden werden afgezet met houtwallen voor de teelt van geriefhout (brandstof, bouwhout, gereedschappen). Dit leverde een kleinschalig beeld, besloten beeld op in de beekdalen. Ook deze beekdalen zijn nog goed herkenbaar aan het glooiende karakter.

Het heide-ontginningslandschap is een primair agrarisch landschapstype van meer recente datum. Met meer geavanceerde ontginningsmethoden en de introductie van kunstmest werd het eind 19e, begin 20e eeuw mogelijk om arme, vaak natte, heidegebieden om te zetten en te beheren als weide- en akkergebieden. Deze gebieden zijn herkenbaar aan hun open karakter en rationele verkaveling. Met name in het noordelijke deel van de gemeente, langs de Bolksbeek en de Voorstebeek (Larense Broek en Markelose Broek) komen dit landschapstype voor.

Ten zuiden van de gemeente komt dit landschap voor in de voormalige dekzandvlakte het Veen, dit is echter van beperkte omvang.

Naast deze primair agrarische landschapstypen kent het Lochemse buitengebied het landgoederenlandschap, bestaande uit grootschalige complexen van bosgebieden (houtteelt) en agrarische gronden. Dit is een zeer afwisselend, recreatief aantrekkelijk landschapstype van bossen, lanen, oude boerderijen, landhuizen, parkgebieden en kleinschalige landbouwgronden. Het is vooral de samenhang en de ouderdom van de beplantingen, zoals bossen, lanen, en houtwallen die dit tot een recreatief zeer aantrekkelijk landschap maakt.

Behalve ruimtelijke samenhang binnen de landgoederen waardoor deze als eenheden herkenbaar maakt is er in de Graafschap ook nog sprake van een samenstel van vele landgoederen en buitenplaatsen. Dit versterkt de ecologische en de toeristisch-recreatieve structuur van de regio en de landgoederen op zichzelf.

De architectuur van de bebouwing is zeer herkenbaar als horend bij het cultuurlandschap van de Achterhoek. In het hoevenlandschap horen bebouwing en landschap (essen en kampen) sterk bij elkaar. De boerderijen zijn veelal van het hallentype, een klein deel van het kruktype of van het T-type. De hallenhuizen zijn in de meeste gevallen aan de voorzijde voorzien van een wolfsdak. Wanneer het dak bestaat uit riet en pannen is het afgewolfde dakschild meest met riet gedekt, een enkele keer bevinden zich aan de onderzijde pannen.

De T-huizen komen het meest voor in het hoevenlandschap, hiervan zijn de zijbeuken van het schuurdeel met pannen gedekt terwijl op het voorhuis en de middenbeuk van de schuur riet is aangebracht. Binnen de landgoederen bezitten de voorhuizen villa-achtige allures zoals bijvoorbeeld op landgoed Ampsen. Op landgoed Ampsen bevindt zich ook een aantal boerderijen met een uilenbord in de nok van het voorste dakschild.

Vrijstaande, traditioneel gebouwde schuren kunnen in steen, hout of in een combinatie hiervan zijn uitgevoerd. De stenen schuren vertonen uitwendig overeenkomst met het hallenhuis met aan voor- en achterzijde afgewolfde einden. Ze zijn geheel met pannen gedekt of zijn uitgevoerd in een combinatie van pannen op de zijbeuken en riet op de middenbeuk. Daarnaast komen er zwart geteerde wagenloodsen en schuren voor die bestaan uit staand houten schotwerk.

Naast de boerderijen zijn ook de verschillende landhuizen als zodanig herkenbaar, in een aantal gevallen zijn ze vanuit de omgeving herkenbaar dankzij open gehouden zichtlijnen, zoals langs het Berkeldal (Huize Ross, Het

Velhuis). De villa's van landgoed Ampsen en Verwolde daarentegen liggen min of meer verscholen in het boslandschap van de landgoederen.

4.4.2 Ontwikkelingen

Landschapsbeeld

In het algemeen kan worden gesteld dat de van oorsprong grote verschillen tussen deze landschapstypen in de afgelopen eeuw vervagen. Dit is in beginsel goed verklaarbaar.

Ontwikkelingen in de landbouwsector, waarbij schaalvergroting op bedrijfsniveau en op perceelsniveau heeft geleid tot grotere kavels, minder houtwallen en andere landschapselementen. Ook in de huidige tijd gaat deze schaalvergroting en intensivering voort. Met name het essen-kampenlandschap, waarvan het aanzien in hoofdzaak werd bepaald door de aanwezige hoogteverschillen en de vele beplantingen, heeft sterk te lijden gehad onder de veranderingen in het landbouwkundige gebruik.

Het proces van schaalvergroting is in het jongere heide-ontginningslandschap minder zichtbaar geweest. Hier kan eerder een zekere verdichting worden waargenomen als gevolg van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij, die het mogelijk maakte om een agrarisch bedrijf op te zetten, en daarvoor stallen te bouwen, zonder dat men veel gronden in eigendom of pacht hoefde te bezitten. Dit heeft geleid tot een toename van het aantal boerderijlocaties in het eerder open en lege landschap.

Het landgoederenlandschap is minder aan verandering onderhevig geweest. De reden hiervan is mogelijk dat de landgoederen niet alleen afhankelijk waren van de ontwikkelingen in de landbouwsector. Daarnaast hebben de meeste landgoederen omwille van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische redenen sinds jaar en dag een meer of minder beschermde status. Dit maakt grote wijzigingen in het landschapsbeeld niet mogelijk.

Nederzettingen en bebouwing

In de loop der tijden zijn er vele nederzettingen, variërend van boerenhoeves tot landgoederen en de stad Lochem ontstaan. In de afgelopen decennia heeft de stedenbouwkundige ontwikkeling zich met name rond Lochem geconcentreerd. Hier zijn zowel woonwijken als bedrijventerreinen tot stand gekomen. De ligging langs het Twenthekanaal, en de aanwezigheid van het station hebben aan de randvoorwaarden voor een economische ontwikkeling en de regionale voorzieningsfunctie sterk bijdragen.

In het buitengebied zijn nauwelijks woongebieden of woningen bijgebouwd anders dan als agrarische dienstwoning. Inmiddels zijn overal verspreid in het buitengebied zijn woningen en agrarische bedrijven aanwezig. Pas in de laatste decennia vindt een ontwikkeling naar burgerwoningen, overigens op voormalige agrarische bedrijven, plaats. Ook op de landgoederen worden de boerderijen steeds meer verpacht voor bewoning.

Een groot deel van de traditionele bebouwing in het buitengebied is nog aanwezig. Uiteraard zijn er wel mindere schuren en woningen vervangen en schuren bijgebouwd, en woonhuizen aangepast. Het algehele beeld oogt

echter nog tamelijk authentiek. De bij de landgoederen horende boerderijen zijn ook voor de betrekkelijke leek nog herkenbaar aan de kleurstelling van de raamluiken herkenbaar.

4.5 Landgoederen en buitenplaatsen

4.5.1 Bestaande situatie

In het buitengebied van Lochem spelen de landgoederen en buitenplaatsen een belangrijke rol.

Het verschil tussen landgoederen en buitenplaatsen is in historische zin gelegen in de omvang en de economische relaties. Landgoederen kunnen worden beschouwd als een economisch bedrijf, waar bosbouw, landbouw, bewoning en andere activiteiten door eigenaren en pachters samengaan. Landgoederen kunnen honderden hectares omvatten. Bij buitenplaatsen is in het algemeen geen sprake van exploitatie van de gronden maar in hoofdzaak van een landelijk gelegen villa, veelal in een bosachtige of parkachtige setting. Buitenplaatsen kennen een omvang die globaal tussen de 5 en 25 hectare is gelegen.

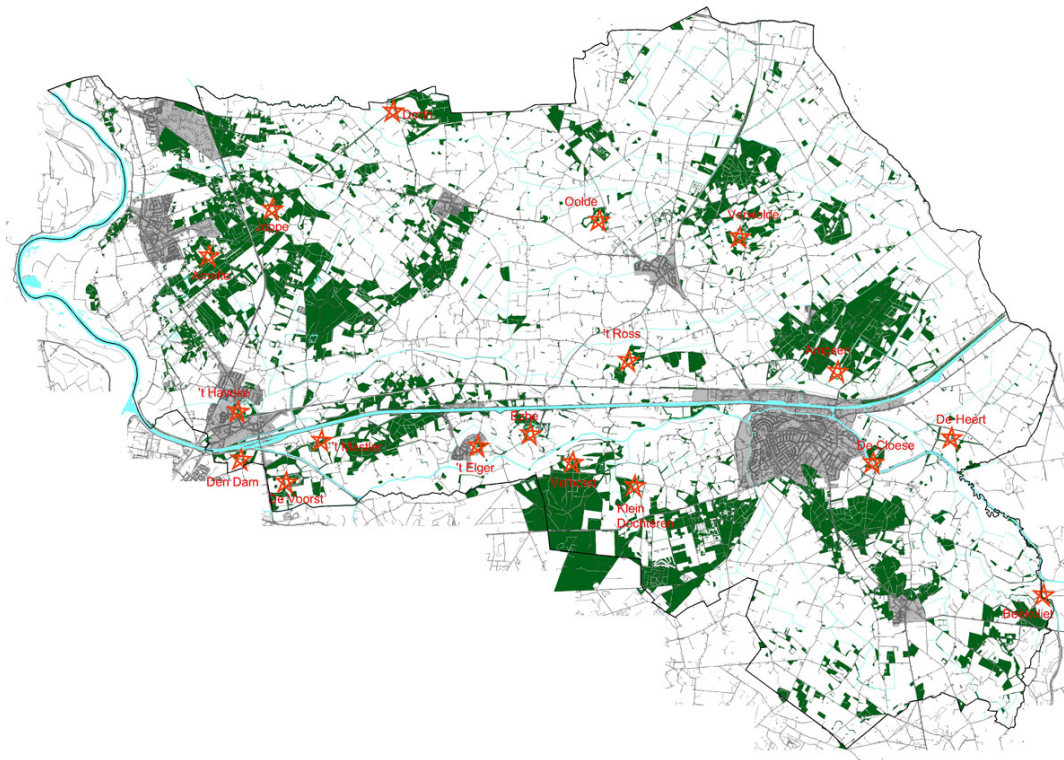
De landgoederen hebben, voorzover het de ruimtelijke herkenbare en formele parkinrichtingen en aanliggende bossen betreft dikwijls een omvang van minimaal 20 ha. Wanneer hier de andere eigendommen van het landgoed worden meegeteld is de omvang in een aantal gevallen vele malen groter. Dit is vaak een historisch gegroeide situatie waarbij een groot deel van de gronden wordt verpacht aan agrarische bedrijven.

Andere ruimtelijke kenmerken zijn dat de hoofdbebouwing, het landhuis, doorgaans centraal gelegen is binnen het landgoed, dikwijls op de overgang van drogere gronden (zandruggen) naar een beekdal, waar gebruik kan worden gemaakt van het beekwater.

De oudere landgoederen zijn allen voorzien van een gracht. Jongere en doorgaans kleinere buitenplaatsen (zoals Boekhorst of Huize Ross) kennen wel vijvers maar geen uitgestrekte formele aanleg van grachten en lanen. De grotere, oudere landgoederen, waaronder Ampsen, Verwolde, de Wiersse en 't Medler kennen een uitgebreid en samenhangend stelsel van grote bosgebieden, lanen, beplantingen en waterlopen. Dit verklaart mede de hoge natuurlijke waarde van deze gebieden.

In veel gevallen zijn de slechtere, dus natte, gronden beplant met bos dat een samenstelling heeft die past bij de natuurlijke omstandigheden. Omdat in het kleinschalige landschap van de zandgebieden er grote verschillen in vochtigheid en bodemtype op korte afstand bestaat geeft dit een gevarieerde en om die reden ecologisch waardevolle beplanting.

De omvang van de gebouwen op de landgoederen van de Graafschap is betrekkelijk gering. Deze bestaat uit doorgaans 1 landhuis en een aantal boerderijen en boswachterswoningen. De hoogte van de landhuizen wordt bepaald door minimaal 2 bouwlagen en een kap, soms plaatselijk 3 bouwlagen en een kap. De overige gebouwen op de landgoederen zijn veel kleiner, bestaande uit 1 bouwlaag en 1 kap, waarvan de goothoogte vrij laag is, ca. 3 m. Dit laatste hangt samen met de kenmerkende agrarische bouwstijl in de regio. De landhuizen bevinden zich vaak op enige afstand van de doorgaande wegen, waardoor sprake is van lange oprijlanen variërend van 100 meter tot 600 meter. De landhuizen en omliggende parken zijn daardoor zeer rustig en zelfs onopvallend gelegen.



In bijgaande figuur zijn de landgoederen weergegeven. De grootste landgoederen Ampsen, Verwolde en Joppe herbergen naast het landhuis ook een aantal boerderijen en kennen nog een agrarisch gebruik.

Het spreekt voor zich dat de landgoederen beeldbepalend zijn in het landschap.

Ontwikkelingen

Enkele buitenplaatsen kennen een nieuw gebruik, anders dan het met landbouw en bosbouw samenhangende gebruik. Dit geldt bijvoorbeeld voor De Cloese en De Ehze. In beide gevallen betreft het maatschappelijke en dienstverlenende functies. Ten behoeve van de nieuwe functies is de bebouwing sterk uitgebreid waarbij de nieuwe bebouwing het historische landhuis in omvang overtreft. Bij landgoed De Ehze lijkt het gebruik in ruimtelijk opzicht in redelijk evenwicht met de omvang van de parkinrichting

te zijn. Er is helaas sprake van enige versnippering door de plaatsing van noodgebouwen en het gebruik verschillende bouwstijlen. De Cloese zal op termijn naar verwachting een voorbeeld kunnen vormen voor een nieuwe woonontwikkeling, waarin de nieuwe woonbebouwing in een landschappelijke context worden neergezet. De landgoederen Ampsen, Verwolde en Joppe verdienen nadere aandacht in deze visie. In tegenstelling tot de andere landgoederen en buitenplaatsen is hier sprake van agrarisch gebruik, bosbouw etc. De gemeente wil deze landgoederen en bovenal ook het (agrarisch) gebruik mogelijk blijven maken. Vanuit de landgoedeigenaren wordt de gemeente gevraagd ook bredere ontwikkelings-mogelijkheden te bieden, zodat het landgoed op adequate wijze blijvend kan worden geëxploiteerd. Het spreekt bijna voor zich dat nieuwe ontwikkelingen daarmee altijd ten dienste moeten staan en komen aan een duurzaam behoud van de landgoederen.

4.6 Functionele aspecten

4.6.1 Agrarische sector

In het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan van de gemeente Lochem is mede door de Agrarische Jongeren Kontakt een analyse van de landbouwkundige situatie gemaakt. De analyse is uitgevoerd door Alterra in Wageningen (zie ook hoofdstuk 2, historisch planproces). Het onderzoek had betrekking op het grondgebied van de toenmalige gemeente Lochem en is in de bijlage van deze nota opgenomen.

De landbouw neemt een bijzondere en belangrijke plaats in het buitengebied. De landbouwbedrijven en het agrarisch grondgebruik zijn als het ware verweven met het landschap.

De landbouwkundige situatie is evenwel niet altijd rooskleurig. Steeds meer agrarische bedrijven stoppen en de blijvende agrarische bedrijven worden groter in omvang.

Voor Lochem is in deze het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van belang (zie hoofdstuk 3). De Visie Buitengebied volgt het reconstructieplan en de daarin opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.

Deze visie zal onder meer als onderlegger gaan dienen voor het bestemmingsplan. In laatstgenoemde zal een precieze afweging op kavelniveau worden gemaakt en de agrariërs een bouwkegel op maat toekennen. Uiteraard met in acht neming van het genoemde reconstructieplan. Deze visie beoogt ook een landschappelijk kader te bieden waarin de verwevenheid landschap en landbouw tot uiting kan komen en de agrarische sector ook een rol van betekenis in kan vervullen (zie ook hoofdstuk 5 onder paragraaf 5.2).

4.6.2 Recreatie en toerisme

Naast de landbouw speelt het toerisme en recreatie in het buitengebied een belangrijke rol. De gemeente Lochem herbergt 24 campings, 41 overnachtingsmogelijkheden zoals hotels, pensions of Bed & Breakfast, 42 locaties waar bungalowverhuur plaatsvindt en 11 groepsaccommodaties.

De gemeente herbergt verder een breed scala aan attractieve routes door haar buitengebied.
De recreatiesector is in het buitengebied van Lochem goed vertegenwoordigd. De rustige, fraaie landelijke omgeving en de goede ontsluiting voor diverse typen recreatie dragen hier aan bij.

Met betrekking tot verblijfsrecreatiebedrijven zijn landelijke trends waarneembaar. Uit onderzoek van de Recron blijkt dat veel verblijfsrecreatiebedrijven te klein zijn om aan de wensen van de huidige consumenten tegemoet te komen. De meeste bedrijven kennen een beperkte omvang in oppervlakte en worden daardoor zeer intensief benut. Standplaatsen voor tenten en caravans zijn vaak te krap en vandaag de dag voor de meerderheid van de consumenten niet meer acceptabel. De Recron stelt dat verblijfsrecreatiebedrijven meer ruimte moeten krijgen om aan de wensen van de hedendaagse consument tegemoet te komen en kwaliteit te kunnen bieden.

De behoefte aan vaste standplaatsen op campings neemt toe vanwege een toenemend gebrek aan ruimte in de grote steden waardoor de mogelijkheden voor eengezinswoningen met tuin voor burgers afnemen. De burger wil dit compenseren door een vaste standplaats op een camping te huren of te kopen. De campings moeten ook inspelen op de grotere behoefte aan ruimtelijke kwaliteit bij de consument. De consument stelt steeds hogere eisen aan het voorzieningenniveau op de camping. Het economisch draagvlak voor kampeerbedrijven moet vooral vergroot worden door de uitbreiding en vergroting van vaste standplaatsen op de camping.

De vaste standplaatsen vormen het basisproduct van de reguliere campings. Hierbij komt dat de Achterhoek een toename kent van de vraag naar toeristische standplaatsen op campings. Het is echter niet aantoonbaar in welke mate er sprake is van een toegenomen vraag in Lochem. Wel komt uit onderzoek naar uitbreidingswensen bij de verschillende recreatiebedrijven in Lochem een gelijke tendens als uit de landelijke ontwikkelingen naar voren. Daarbij is sprake van een vraag naar kwaliteitsverbetering in de vorm van grotere standplaatsen en verbreding van het aanbod van voorzieningen op recreatiecomplexen.

De reguliere campings hebben te maken met de volgende ontwikkelingen aan de vraagzijde van de branche:

- verschuiving van toeristische standplaatsen naar seizoen- en jaarplaatsen;
- verschuiving van toercaravans naar huur/ koop chalets (50 m² tot 80 m²);
- toename van korte vakanties in het voor- en naseizoen;
- toename van lange vakanties in het hoofdseizoen.

De verblijfsrecreanten hebben steeds meer wensen op het gebied van verblijfsrecreatie zoals:

- vergroting standplaats voor groter kampeermiddel en/ of meer groen;
- sanitaire voorzieningen op de standplaats;
- elektrische voorzieningen op de standplaats;

- uitbreiding van diverse bijkomende voorzieningen zoals een sportveld, speeltuin, watervoorziening en/of dierenweide.

De vraag naar toeristische standplaatsen op campings is, in tegenstelling tot de uitbreidende behoefte in het algemeen, de laatste jaren gelijk gebleven. De reguliere campings lijken de afgelopen 15 jaar steeds meer concurrentie van de locaties voor kleinschalig kamperen met plaatsing van toeristische kampeermiddelen bij het agrarisch bedrijf te ondervinden. De ontwikkelingen in de landbouw hebben tot gevolg dat boeren steeds meer mogelijkheden voor neveninkomsten zoeken zoals onder meer door de activiteit kamperen bij de boer.

Potenties en knelpunten

Voor de aanwezige kleinschalige recreatiebedrijven geldt bij de behoefte naar verbreding van het aanbod van voorzieningen en ruimere accommodatie dat bij een onveranderende bedrijfsvoering het bestaansrecht op de tocht komt te staan. Algemeen kan worden gesteld dat er in het aanbod zowel ruimte voor vaste als toeristische standplaatsen dient te zijn.

Om bestaande recreatiebedrijven een gezond toekomstperspectief te bieden, is aanpassing van de terreinen aan de tegenwoordig geldende eisen van belang. Daarnaast is het van belang dat de verschillende recreatiebedrijven zich van elkaar onderscheiden door middel van differentiatie in het aanbod. Voor recreatiebedrijven is het bijvoorbeeld van belang dat ze zich onderscheiden van boerencampings en dus een ander aanbod bieden dan boerencampings. Overigens moet niet worden uitgesloten dat in een aantal gevallen het 'kamperen bij de boer' een doorstart gaat maken naar toeristische camping of kampeerboerderij.

Het is van belang dat exploitanten de mogelijkheden krijgen om in te spelen op de nieuwe ontwikkelingen in de branche, hiermee kunnen deze bedrijven ook in de toekomst rendabel blijven en een belangrijke bijdrage leveren aan het toeristisch product in Lochem.

Onderkend wordt dat de recreatiesector het in Lochem moet hebben van landschappelijke kwaliteiten, natuur en rust. Om die reden dient te worden voorkomen dat het landelijke gebied te veel versteend (door bijvoorbeeld de bouw van recreatiebungalows) en dat de specifieke aantrekkelijkheid van het Lochemse buitengebied geweld wordt aangedaan.

Deze Visie Buitengebied gaat niet uit van grotere uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande verblijfsaccommodaties.

5 VISIE BUITENGEBIED, KERNKWALITEITEN EN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

5.1 Inleiding

De Visie Buitengebied beoogt een kader te vormen waarin verschillende ontwikkelingen op termijn kunnen worden ingevuld. De mogelijke ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de landschappelijke kwaliteit van het landschap en van initiatiefnemers zal worden gevraagd een positieve bijdrage te leveren aan die landschappelijke kwaliteit.

Om die reden is de landschappelijke kwaliteit of de kernkwaliteiten van het landschap in beeld gebracht. Een toekomstige ontwikkeling en initiatiefnemer kunnen daarmee bijvoorbeeld herleiden welke (landschappelijke) maatregelen (aanvullend) genomen moeten of kunnen worden, zodat ook daadwerkelijk sprake is van een versterking van het landschap.

De visie voorziet op voorhand niet in grootschalige 'rode' ontwikkelingen. De bestaande situatie is in beeld gebracht en aangegeven is in welke gebieden sprake is van openheid, kleinschaligheid, een beekdal etc. Beoogt wordt de verschillen tussen de landschapstypen ook terug te laten komen in de landschappelijke maatregelen, zodat een steeds verdere nivellering van het landschap (alles lijkt op elkaar) wordt voorkomen.

In dit hoofdstuk wordt de genoemde kernkwaliteit van het gehele buitengebied in beeld gebracht (paragraaf 5.3). Voor de verschillende landschapstypen worden de specifieke beeldkwaliteiten opgesomd, wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze de landbouw zich daarin kan ontwikkelen en overige functiewijzigingen een rol kunnen spelen. In eerste instantie wordt kort ingegaan op de landbouw in het gebied (paragraaf 5.2).

Opgemerkt wordt dat de bijgevoegde kaart weliswaar een goed beeld geeft, maar tegelijkertijd een versimpeling van de werkelijke situatie betreft. In het bijzonder wanneer sprake is van ontwikkelingen en maatregelen op de grens van verschillende gebieden, is het zinvol de situatie ter plaatse in ogenschouw te nemen en de kaart veeleer als leidraad te beschouwen. Landschappen zijn immers veelal niet precies in grenzen vast te leggen en lopen vaak door hun onderlinge samenhang in elkaar over. De grenzen die op de kaart zijn aan gegeven zijn om die reden niet altijd even 'hard' als op de kaart wordt gesuggereerd.

5.2 Landbouw en kernkwaliteit

In bijgaande kaart zijn de onderscheiden landschapstypen en kernkwaliteiten (zie paragraaf 5.3) gecombineerd met de zonering van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

Volledigheidshalve is het schema van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw uit de reconstructie nogmaals weergegeven (zie ook overzicht in paragraaf 3.2). De Visie Buitengebied volgt voor wat betreft de landbouw het reconstructieplan.

Zoneringsgebied reconstructieplan	Omvang agrarische bouwka- vel intensieve veehouderij bedrijven	Omvang agrarische bouwka- vel overige landbouwbedrijven
Extensiveringsgebied	Geen uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging, uitgezonderd voor dierwelzijn.	Geen bouwblokbeperking en afstemming op streekplanbeleid/bestemming
Verwevingsgebied regulier	Nieuwvestiging niet mogelijk. Uitbreiding bestaande bedrijven tot 1 ha. Uitbreiding boven 1 ha. Onder bepaalde voorwaarden. Bestaande bedrijven met grotere omvang worden gerespecteerd.	Geen bouwblokbeperking en afstemming op streekplanbeleid/bestemming
Verwevingsgebied met ontwikkelingslocatie intensieve veehouderij	Op door gemeente te bepalen ontwikkelingslocaties, gebaseerd op omgevingsfactoren, (t.p.v bestaande bedrijven) is uitbreiding van bouwblok tot 1,5 ha. mogelijk.	Geen bouwblokbeperking en afstemming op streekplanbeleid/bestemming
Landbouwontwikkelingsg ebied	Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging is mogelijk tot 1,5 ha. Onder voorwaarden nog grotere bouwblokken, mits bijv. landschappelijk inpasbaar.	Geen bouwblokbeperking en afstemming op streekplanbeleid/bestemming

Uit voorgaande tabel kan worden herleid dat gemeente onder voorwaarden bijvoorbeeld in een ontwikkelingslocatie in verwevingsgebied grotere bouwka-vels kan toestaan. Afwegingscriteria zijn de omgevingsfactoren (bodem, water, lucht) en de landschappelijke inpasbaarheid. Uit bijgaande A-3 tekening kan worden herleid dat de ontwikkelingslocaties overwegend zijn gelegen in het essenlandschap en het kampenlandschap, in mindere mate in de broekgebieden en op enkele locaties in het beekdallandschap. De Visie Buitengebied geeft hiermee een kader op welke wijze de grotere bouwka-vels ingepast kunnen worden in het broekgebied zal bijvoorbeeld worden gepleit voor een kavel langs de ontginningslijnen (wegen), geen brede en ondiepere kavel langs de ontginningslijn, maar bij voorkeur diepere smallere kavel, zodat uitzichtlijnen beter intact blijven. In het essenlandschap is een uitbreiding op de es niet toegestaan. Wel direct grenzend aan de es met erf of randbeplanting die de openheid van de es ten opzichte van de omgeving nog eens versterkt. In de beekdalen zal geen nieuwvestiging mogelijk zijn.

Het landbouwontwikkelingsgebied is geheel gelegen in het broekgebied van de gemeente. Hier bepaalt de openheid, de lange rechte lijnen het landschapbeeld. Ook hier kan de Visie Buitengebied wederom een leidraad vormen voor de uiteindelijke keuze van de (situering en omvang van de) bouwka-vel. Bijvoorbeeld diepere kavel en rechte lijnen etc.

5.3 Landschapstypologie en kernkwaliteiten

Op basis van de plaatselijke verschillen in het landschap, als gevolg van de ontwikkelingsgeschiedenis, het verschillende grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding, kan het buitengebied van Lochem worden opgedeeld in 7 verschillende *landschapstypen*, te weten:

- rivierenlandschap;
- beekdallandschap;
- bos- en Landgoederenlandschap;
- essenlandschap;
- stuwwal Lochem;
- open broekgebieden;
- kleinschalige kampenlandschap.

Elk van deze landschapstypen heeft eigen, specifieke kwaliteiten, ook wel kernkwaliteiten genoemd.

Ten aanzien van de bebouwing in het buitengebied kan per landschapstype soms sprake zijn van een eigen bebouwing karakteristiek. Daarnaast komen ook per landschapstype onderlinge verschillen in bebouwing voor. De beschrijving van de in deze paragraaf beschreven bebouwingstypologie is daarom (slechts) richtinggevend voor nieuwe ontwikkeling.

De karakteristiek van een gebouw en de invloed daarvan op de omgeving is bepalend voor de beleving van het gehele landschap. De gebouwen in het buitengebied van Lochem ontleen hun karakter aan de volgende aspecten:

- massa van de gebouwen en de compositie op de kavel(s);
- materiaal – en kleurgebruik van gevels, wanden en kozijnen;
- dakhellingen en vorm van het dak;
- dakbedekking en afwerking zoals windveren, overstekken en schoorstenen.

Nieuwe bebouwing en of aanpassing van bestaande bebouwing dient ten alle tijden beoordeeld te worden ten opzichte van het omringende landschap.

De verschillende landschapstypen met hun eigen kernkwaliteiten en de daarbij behorende ontwikkelingspotenties worden in deze paragraaf nader uiteengezet.

5.3.1 Het rivierenlandschap: wijd uitzicht, solitaire bomen, natuurlijke karakter



Kernkwaliteiten van het landschap

Het IJsseldal en de uiterwaarden tot aan de winterdijk vormen de Rivierenlandschap in de westelijke deel van de gemeente. Het landschap wijkt af van het overige plangebied omdat door extensief gebruik en waterhuishoudelijke reden hier al sprake is van een hoge mate van natuurlijkheid. De rivier en de uiterwaarden zijn een ecologische corridor van internationaal belang.

Het landschapsbeeld wordt gedomineerd door openheid, grote vlaktes en het ontbreken van bebouwing, alsmede het ontbreken van grote aaneengesloten gebieden met beplanting. Hierdoor lijkt het landschapsbeeld vrij natuurlijk. De dijken zijn belangrijke linten voor de landschapsstructuur en belevenis.

Karakteristieke beplantingen bestaan uit kleine bossages, ruige oevers, solitaire bomen en lanen, vooral uit soorten die tegen overstromingen kunnen zoals populieren en wilgen.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Voor ecologische reden staan in de uiterwaarden natuurontwikkeling en waterberging bij hoog water voorop - bijvoorbeeld door behoud en ontwikkeling van poelen en strangen. Deze wateren hebben voorkeur geen open verbinding met de IJssel om de voortplantingsgebieden van amfibieën te beschermen.

Voor het behoud van het landschapsbeeld is verdichting met beplanting niet wenselijk. Niet alléén om juist het contrast met binnendijkse gronden te behouden, ook voor veiligheids- en waterhuishoudelijke reden zodat de vrije doorstroming en waterberging wordt gewaarborgd. Voor een betere beleving van het landschap dienen de dijken bij voorkeur voor recreatief verkeer toegankelijk te zijn en open te blijven om het zicht over de uiterwaarden te behouden.

Geschiktheid voor landbouw

In beginsel kunnen bestaande bedrijven in de uiterwaarden hun activiteiten voortzetten. Uitbreiding van deze bedrijven met stallen is alleen mogelijk wanneer het grondgebonden veehouderij betreft (melkvee, schapen e.d.). De gebouwen moeten op het bouwvlak worden geconcentreerd en de erven van een landschappelijke inpassing voorzien worden. Van toepassing is de beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier', die beperkingen oplegt aan uitbreiding van bebouwing in het gebied.

Nieuwe bedrijven kunnen echter niet worden toegelaten, nieuwbouw is in de uiterwaarden uitgesloten.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

In verband met de hoogwaterafvoer gelden in het gebied strenge eisen aan inrichting en grondgebruik. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van functieverandering op agrarische bedrijven in de vorm van woningbouw, intensieve recreatie, niet agrarische bedrijvigheid e.d. worden hier niet mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het oprichten van woningen als vervanging van de aanwezige stallen in de uiterwaarden wordt uitgesloten om de rust te bewaren en de hoogwaterafvoer te ondersteunen.

Mogelijkheden

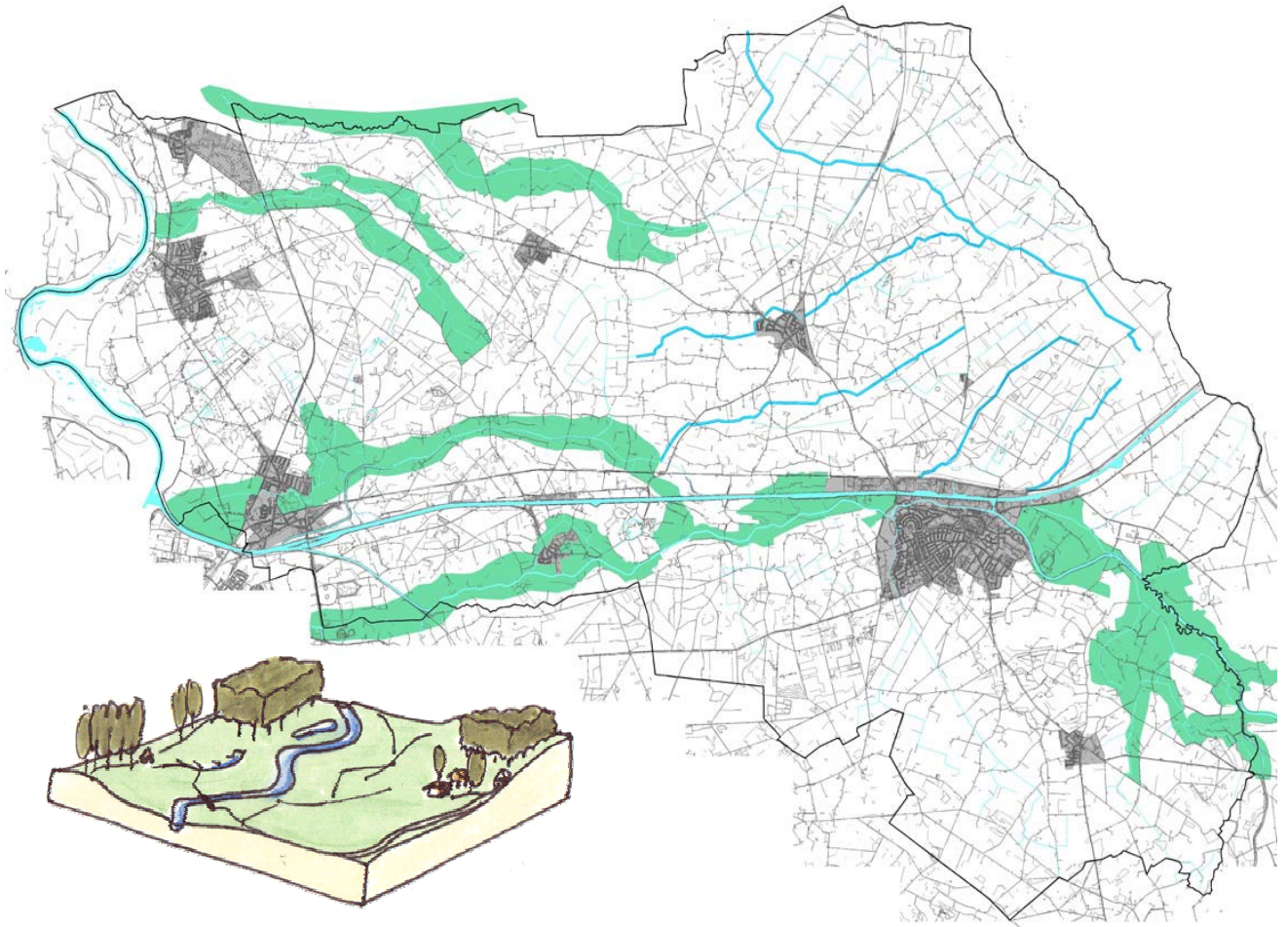
Als mogelijke nevenactiviteiten en hergebruik worden vooral extensieve functies voorgestaan. Gedacht kan worden aan natuurrecreatie (kamperen bij de boer, bed & breakfast) in combinatie met natuurontwikkeling en waterberging.

De notitie Functieverandering Buitengebied (zie Bijlage) is van toepassing waardoor compensatie met woningen binnendijs (in de kernranden) plaatsvindt.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Openheid • Natuurlijk karakter • Afwisseling hoge en lage delen • IJssel zandgat en wielen • Macroreliëf: Zomer- en winterdijk • Microreliëf: stroomruggen • Beplanting: lijnen parallel aan de IJssel • Bomen: poplier, wilg, es • Bomen op de duinen: eik, bergden • Hagen: meidoorn, veldesdoorn 	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken parallelle lijnen • Openstellen dijken voor langzaam verkeer • Open houden van het landschap • Handhaven en versterken natuurlijk karakter
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Incidentele boerderijen 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen additionele bebouwing toegestaan ten behoeve van de vrije doorstroming
<u>erfbeplanting</u>	n.v.t.	n.v.t.

5.3.2 Beekdallandschap: openheid, watergebonden natuur



Kernkwaliteiten van het landschap

De Lochemse beken creëren een karakteristiek landschapsbeeld. In het gemeentegebied lopen in oost-west richting tussen de dekzandruggen de Dortherbeek, Berkel, Dommerbeek, Molenbeek, Harfsensche Beek en Eefsche Beek die naar de IJssel afwateren.

De beekdalen worden vooral gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen, openheid en de beperkte doorsnijdingen door infrastructuur. Wegen en bebouwing zijn overwegend gelegen op de overgang van de beekdalen naar de dekzandruggen. Bebouwing bevindt zich voornamelijk verspreid langs de rand van het beekdal.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Het contrast tussen open, rustige beekdalen en besloten beekdalranden is op veel plaatsen niet meer duidelijk herkenbaar. Waar wel aanwezig dient het contrast en het reliëf te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht. Daar waar de herkenbaarheid in de vorm van hogere ruggen naar het dal niet (meer) aanwezig is kan natte natuurontwikkeling langs de beken en bijbehorende vegetaties het beeld versterken. De ecologische inrichting van de Dortherbeek is daar een goed voorbeeld van. In het kader van verevening of landgoedontwikkeling kan het landschapspatroon worden versterkt door bijvoorbeeld vernatting en poelaanleg op lage gronden, aanleg van natuuroevers langs beken en bossages op hogere delen (rand beekdal).

Geschiktheid voor landbouw

De landbouw in de beekdalen bestaat voornamelijk uit melkveehouderij en maisteelt. Vooral de melkveehouderij is zeer geschikt in combinatie met landschapsbehoud, zeker wanneer dit gepaard kan gaan met extensivering van het grondgebruik, in de vorm van weidebouw.

Uitbreiding van de bestaande melkveehouderijen kan doorgang vinden zonder ten koste te hoeven gaan van het landschap en kan goed worden gecombineerd met recreatief nevengebruik. Het is wel van belang dat de bedrijfsuitbreiding op de hoge gronden, in ieder geval niet op natte beekdalgronden in de buurt van de beken, plaatsvindt. Een goede inpassing van de erven door middel van erfbeplanting draagt veel bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe bedrijfslocaties zijn uitgesloten.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

Omschakeling naar arbeidsintensieve, verkeersaantrekkende bedrijven is niet gewenst. De reden is de beperkte ontsluiting en het gewenste extensieve karakter van de beekdalen.

Mogelijkheden

Er zijn vele vormen van hergebruik binnen bestaande bebouwing en erven denkbaar. Binnen de beekdalen, of eigenlijk op de randen waar de agrarische bedrijven zijn gelegen, is omschakeling naar wonen, recreatieve activiteiten, activiteiten in de zorgsector en dienstverlening mogelijk. Nieuwe woonvormen zijn ook denkbaar, mits op het bestaande erf en mits waardevolle gebouwen worden gespaard.

Voorkomen moet worden dat meer verkeersbewegingen of infrastructuur in de beekdalen ontstaat.

Een aantal bestaande landgoederen zijn gelegen op de beekdalrand en dragen door hun inrichting, hoogwaardige architectuur en lanenstelsel sterk bij aan de landschappelijke kwaliteit. Zo is het denkbaar dat op huidige agrarische bedrijfslocaties nieuwe woonvormen worden opgericht waarbij veel aandacht is besteed aan architectuur en landschapsontwerp (zie ook de notitie

Functieverandering van Vrijkomende agrarische gebouwen in de bijlage van het achtergronddocument). Wanneer een dergelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, zal herstel van de historische, landschappelijke en vooral hydrologische kwaliteit van de omgeving onderdeel van de verevening moeten uitmaken. Vernatting en openheid zijn centrale thema's bij landschappelijke inpassing.

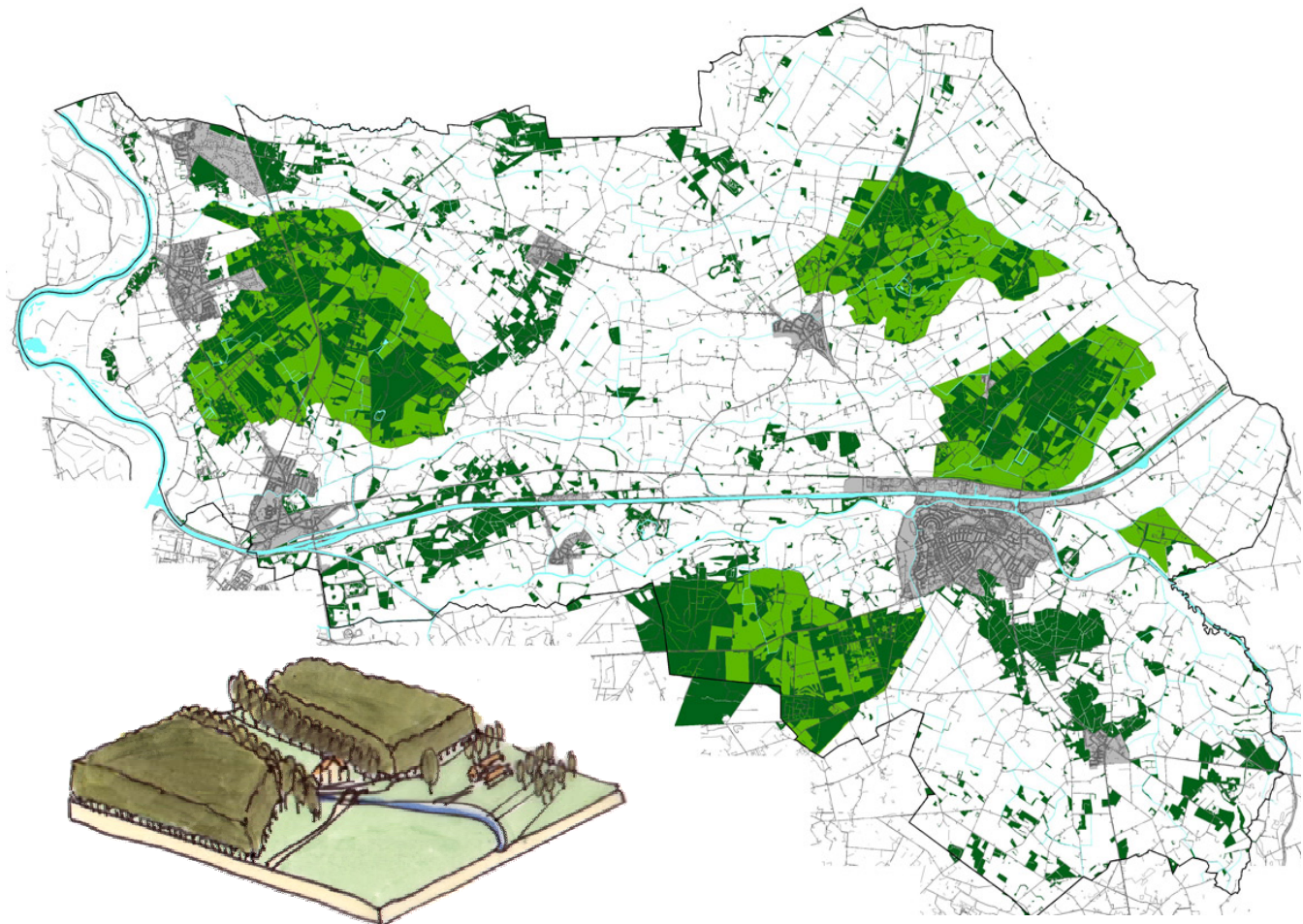
Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Beken in oost-west richting • Vlak en open dalen • Wegen parallel aan beken • Bebouwing en beplanting aan rand op overgang met ander landschapstype 	<ul style="list-style-type: none"> • Oost-west richting versterken • Openheid handhaven • Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen • Verdichting (beplanting) aan de randen
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Geen bebouwing in beekdalen zelfs • Bebouwing (T-Boerderijen) op hoge randen 	<ul style="list-style-type: none"> • Openhouden van de beekdalen
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde • Bomen: poplier, wilg, es, els, eik • Hagen: meidoorn, sleedoorn • Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap • Grote boomgaarden 	<ul style="list-style-type: none"> • Windschermen door boomrijen/singels op zuid-west zijde versterken • Zware erfbeplanting op overgang • Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling • Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

Landschappelijke structuurdragers

Op de kaart is eveneens een aantal beken aangeduid, die niet (meer) manifest aanwezig zijn in het landschap. Het betreft de Huurnerbeek, de Molenbeek en de Dortherbeek/Voortsebeek. In deze Visie Buitengebied wordt gepleit deze oost-west gerichte structuurdragers ook manifest te maken in het landschap.

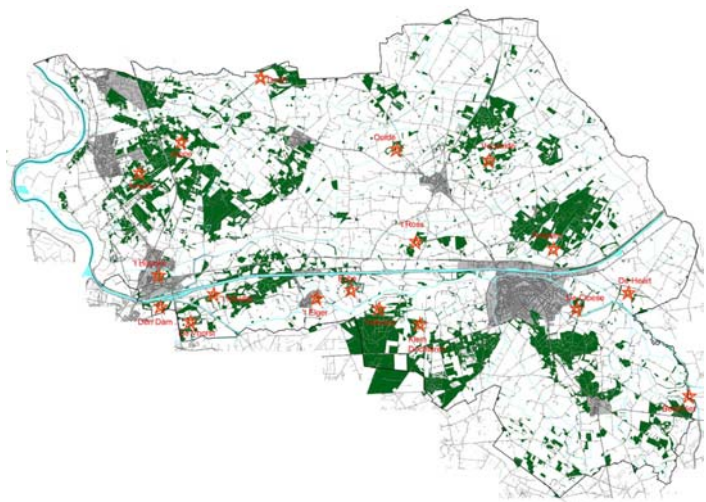
5.3.3 Bos- en landgoederenlandschap: kleinschaligheid, dicht en open



Kernkwaliteiten van het landschap

Zoals ook elders in de Achterhoek kent het buitengebied van Lochem verspreid een aantal buitenplaatsen en landgoederen. Deze hebben ieder een eigen ontstaansgeschiedenis en zijn zeer verschillend in omvang. Enkele landgoederen beslaan uitgestrekte bos en landbouwgebieden, anderen zijn eerder op te vatten als een buitenplaats (villa en tuin).

Het bos – en landgoederenlandschap wordt in eerste plaats bepaald door kastelen, landhuizen en villa's met hun bijgebouwen, tuinen en bossen. In tweede plaats door de kampen bij de verspreid gelegen, karakteristieke boerderijen die bij het landgoed horen,



wegen met laanbeplanting, houtwallen, singels en solitaire bomen.

Naast deze landgoederen zijn in het buitengebied uitgebreide boscomplexen aanwezig, die deel uitmaken van het jonge ontginningslandschap. Deze bossen zijn vanwege de uitgestrektheid en plaatselijke afwisseling met landgoederen en heidegebieden, zowel recreatief als ecologisch, zeer waardevol.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Bij de beoordeling van wijzigingen in het gebruik van gronden en/of bebouwing of in de inrichting van de landgoederen en buitenplaatsen, dient in sterke mate rekening te worden gehouden met de historische situatie en de specifieke ruimtelijke kwaliteiten die deze bezitten. Behoud en versterking met beplantingen staan voorop.

De gebouwen (kastelen en landhuizen) in het landgoederenlandschap zijn goed beschermd door de monumentale status van de gebouwen en de aangrenzende tuinen. Over het algemeen is de oorspronkelijke (overige) bebouwing in het landgoederenlandschap kwetsbaar. De bij landgoederen behorende woningen en boerderijen zijn vaak op hun eigen samenhangende wijze in het landschap ingepast. Het stoppen van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf en het verbouwen van vrijkomende bedrijfsbebouwing (de boerderij, schuren en stallen) kan het evenwicht van het landschap aantasten als de omgevingskwaliteiten niet nadrukkelijk in aanmerking worden genomen.

Ter verhoging van de waarde van de bossen worden voorkeur de bosgebieden niet alleen in stand gehouden maar plaatselijk ook omgevormd naar gemengd bos (niet alleen naaldhout) en heideterreinen.

Geschiktheid voor landbouw

Binnen de grotere boscomplexen zijn nauwelijks agrarische bedrijven gevestigd, wel binnen de grotere landgoedcomplexen. Nieuwvestiging in of in de omgeving van deze gebieden is uitgesloten, niet alleen vanwege de gewenste rust en ruimtelijke kwaliteit maar ook vanuit het reconstructiebeleid. De gebieden maken deel uit van of zijn omringd door het extensiverings-gebied. Uitbreiding en vestiging van intensieve veehouderij is daarmee zonder meer uitgesloten.

Grondgebonden landbouw gaat in beginsel goed samen met de landschappelijke randvoorwaarden. Bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten verbreden, bijvoorbeeld in de recreatieve of de zorgsector. Dergelijke activiteiten gaan goed samen met de recreatieve waarde van de bos- en natuurgebieden. Bij de uitbreiding van de agrarische bedrijven moet steeds rekening worden gehouden met de zeer hoge beeldkwaliteit van de gebieden en dient extra aandacht te worden besteed aan de cultuurhistorie (bebouwing) en landschappelijke situering en inpassing.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

De vestiging van niet-agrarische bedrijven, anders dan kleinschalige dienstverlening zoals kantoor aan huis, moet in de omgeving van kwetsbare natuur- en bosgebieden en binnen de landgoederen, worden voorkomen. De grotere bos- en natuurgebieden lenen zich niet voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken ter vervanging van de agrarische functie. Verkeersaantrekking is, gezien het gewenste rustige karakter van de gebieden, niet gewenst.

Mogelijkheden

Binnen de randvoorwaarden van rust en kwaliteit zijn wel nieuwe extensieve vormen van recreatie en zorgverlening denkbaar.

Omschakeling van agrarische bedrijvigheid binnen de setting van de landgoederen is tevens mogelijk naar de woonfunctie, zij het op kleine schaal en onder voorbehoud van de kwaliteiten van de omgeving. Er kan geen sprake zijn van het vervangen van waardevolle gebouwen door nieuwbouw of anderszins aantasting van de cultuurhistorische waarde van boerderijlocaties. Bij omschakeling speelt steeds verevening een belangrijke rol, deze zal ter plekke moeten worden ingevuld in de vorm van aanleg van landschapselementen zoals lanen, waterpartijen, poelen, bossages, houtwallen e.d.

Nieuwe woningen mogen zeker niet binnen de historische setting van de landgoederen worden gesitueerd. Het is denkbaar nieuwe landhuizen/buitenplaatsen in het deel van het kleinschalige boslandschap te plaatsen dat niet direct bij de landgoederen behoort, maar wel binnen het landgoederen landschap is gelegen. Daardoor bestaat de mogelijkheid ook een iets grotere bouwmassa (landhuizen) in het buitengebied in te passen zonder het landschapsbeeld te verstoren (zie navolgende paragraaf Ampsen etc.)

Ampsen, Verwolde en Joppe

Dit laat onverlet dat in het bijzonder de grotere landgoederen Ampsen, Verwolde en Joppe onder druk staan. Het agrarische (mede)gebruik van de landgoederen is niet altijd goed verenigbaar met de exploitatie van het landgoed. De kwaliteit van genoemde landgoederen levert immers met name voor de intensievere landbouw ook verregaande beperkingen op. Om die reden kan een herschikking van functies en gebruik op de genoemde drie landgoederen noodzakelijk worden geacht. De noodzaak ligt dan in het bijzonder in de exploitatie en duurzame beheer van het landgoed, dat ook voor de langere termijn gewaarborgd moet zijn.

De Visie Buitengebied laat deze mogelijke ontwikkelingen toe, mits ze gepaard gaan met een duurzame verbetering van de omgevingsfactoren en de exploitatie van het landgoed. Hiervoor zal altijd uit moeten worden gegaan van maatwerk, dat in samenspraak tussen de gemeente en eigenaren tot stand kan worden gebracht.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen • Oude boerderijen en landerijen • Bos en houtwallen • Afwisseling bos met kleinschalig landschap • Boomgroepen en solitaire in weides • Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen 	<ul style="list-style-type: none"> • Houtwallen versterken • Boomgroepen en solitaire handhaven • Lanen met dubbele bomenrijen versterken • Handhaven kleinschalig landschap
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Cultuurhistorisch waardevol • Hallehuis-boerderijen • Herkenbaar gekleurde luiken • Voorzijde vaak naar weg gericht 	<p>Kleinschalig bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur. • Eenduidige hoofdvorm • Massa afhankelijk van omgeving.
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Bomen: eik, beuk, kastanje, linde • Griefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. • Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje • Hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn • Sierbeplanting en sierhagen (buxus) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Solitaire <p>Kleinschalige bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tuinachtige beplanting <p>Landhuis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)

5.3.4 Stuwwal Lochem: bebost plateau met krans van open essen



Kernkwaliteiten van het landschap

De Lochemse Berg / Paasberg ligt als een plateau in het landschap en is een bijzonder geomorfologisch element dat goed herkenbaar is. De besloten en beboste stuwwalkern versterkt het reliëf ten opzichte van de lagere, open hellingen aan west- en oostzijden. Kenmerkend is de combinatie van open akkers op de hellingen en bosgebieden. Bij deze krans van open essen horen oude gehuchten (Zwiep en Barchem) en oude hoeven.

Toekomstige landschapsontwikkeling

De glooiingen van de berg zijn zeer waardevol en aantasting dient te worden voorkomen. Voor de akkers geldt dat deze open dienen te blijven en dat de doorzichten dienen te worden behouden. Verdichting met beplantingen en bebouwing moet worden voorkomen.

Geschiktheid voor landbouw

De agrarische bedrijven zijn in hoofdzaak langs de rand van de stuwwal gelegen. Het grondgebruik bestaat vooral uit graslanden en akkers. Op de gronden, binnen de EHS gelegen, vindt vooral extensief agrarisch gebruik (agrarisch natuurbeheer) plaats. Verdergaande extensivering is het uitgangspunt voor dit gebied.

Bij uitbreiding van bedrijven aan de randen van het gebied moet steeds rekening worden gehouden met de zeer hoge beeldkwaliteit van de gebieden en dient extra aandacht te worden besteed aan cultuurhistorie (bebouwing) en landschappelijke situering en inpassing.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt niet toegelaten.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

De omschakelingsmogelijkheden kennen dezelfde beperkingen als binnen de bos- en landgoedcomplexen. In ieder geval mag hergebruik niet hand in hand gaan met verdichting van het plangebied of veranderingen van het natuurlijke reliëf.

Mogelijkheden

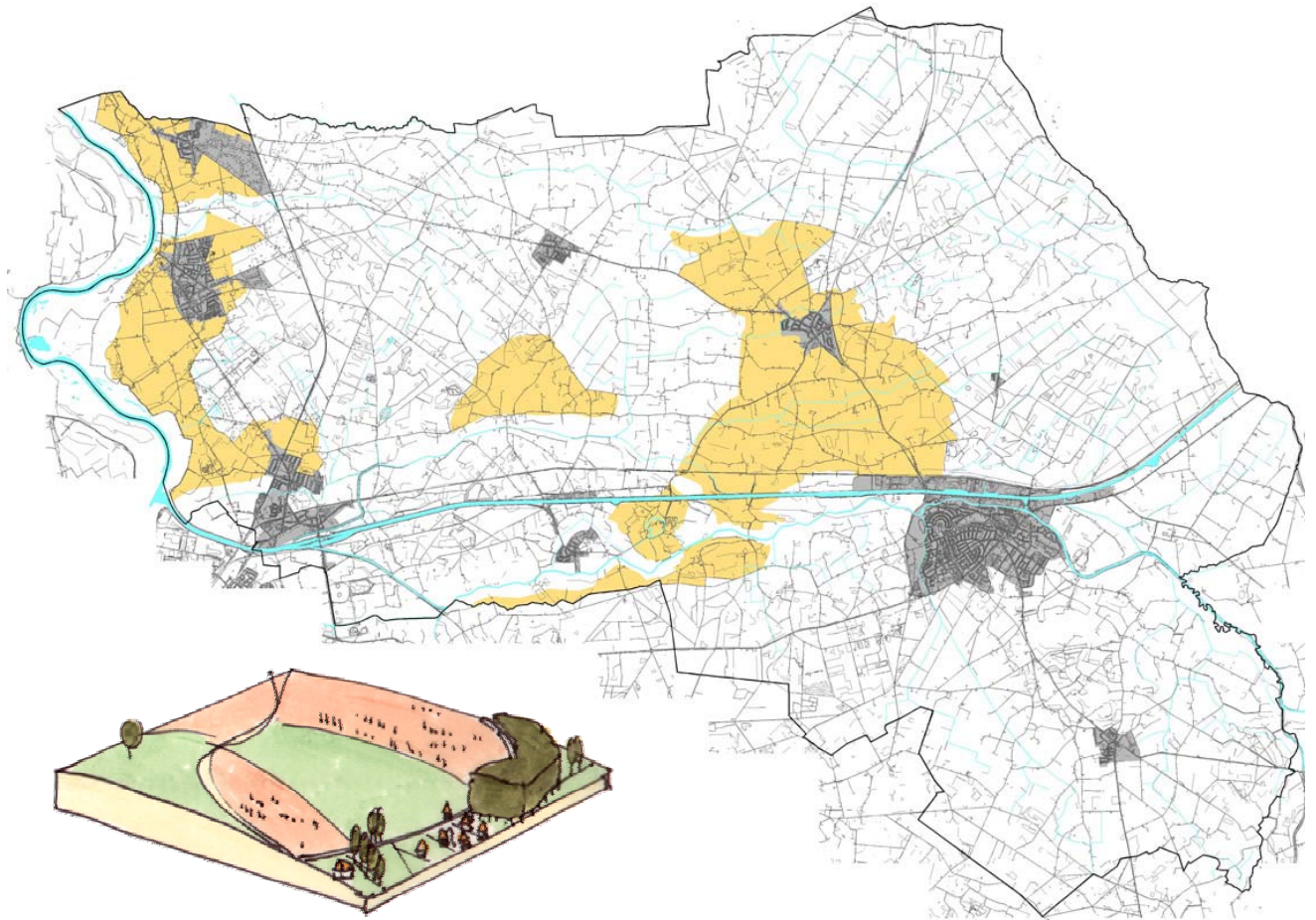
Omschakeling naar nieuwe extensieve vormen van recreatie en zorgverlening denkbaar binnen de randvoorwaarden van rust (stiltegebied) en kwaliteit. Uitbreiding met bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Nieuwe woningen worden zeker niet binnen het stuwwallandschap gesitueerd maar bij voorkeur aan de kernrand. De gangbare omzetting naar wonen is eveneens denkbaar, met in achtneming van de inpassing e.d.

Bij omschakeling speelt steeds verevening een belangrijke rol, deze zal ter plekke moeten worden ingevuld met bijvoorbeeld extensief grondgebruik, randenbeheer en aanleg van poelen. Verdichting van het landschap door beplantingen, anders dan erfbeplanting, dient ook in het kader van verevening te worden voorkomen. De aanwezige essen dienen open te worden gehouden.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Macroreliëf: stuwwal • Bos • Oost- en westhelling: krans van open essen • Perceelrandbeplanting • Wegenstructuur langs de stuwwal 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen perceelrandbeplanting in open gebieden
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing aan rand stuwwal • Diverse bouwvormen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vervangende bebouwing toegestaan • Geen verdichting • Maximaal 2 bouwlagen
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Bomen: eik, beuk, kastanje, linde • Griefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. • Hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn • Boomgaard 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfbeplanting behouden • Herstellen niet versterken

5.3.5 Essenlandschap: open essen en steilranden, onregelmatige structuur



Kernkwaliteit van het landschap

Dit landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van bolle open akkers en oude nederzettingen en beplantingen aan de randen van de akkercomplexen. De verkaveling is onregelmatig, evenals het wegenpatroon. De enken zijn open plekken in een overigens vrij besloten landschap. Er komen in dit landschap, evenals op de landgoederen, karakteristieke oude boerderijen voor die het behouden waard zijn.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Behoud van de openheid is voor de herkenbaarheid van de essen van belang, nieuwe beplantingen of bebouwingen op de essen dienen daarom te worden voorkomen.

Voor dit landschapstype geldt hetzelfde als voor de beekdalen: het contrast tussen de open akker en de beboste randen kan worden versterkt, bijvoorbeeld in het kader van verevening of landschapsontwikkeling.

Geschiktheid voor landbouw

Deze gebieden zijn bij uitstek geschikt voor landbouw, de grond is eeuwenlang geschikt gemaakt voor akkerbouw. Door de iets verhoogde ligging zijn geen ingrepen in de waterhuishouding nodig om goede resultaten te behalen. De agrarische bedrijven bevinden zich langs de randen van de essencomplexen, daar kunnen de bestaande bedrijven doorgroeien. Afhankelijk van de ligging van het complex binnen het in het reconstructieplan aangeduide extensiverings- of verwevingsgebied, is meer of minder ruimte aanwezig voor de uitbreiding van of omschakeling naar intensieve veehouderij bedrijven (zie voorgaande paragraaf 5.2). Uitbreiding op de es wordt echter niet voorgestaan.

Eventuele nieuwvestiging van (grondgebonden) bedrijven vindt bijvoorkeur plaats langs de randen van open essen (niet op de essen zelfs), langs bestaande infrastructuur en in beginsel op bestaande of voormalige bedrijfslocaties.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

Omdat dit landschapstype bij uitstek een agrarisch landschap is, moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door nieuwe (stankgevoelige) functies zoals recreatie en wonen. Hergebruik voor deze functie is in beginsel wel mogelijk maar dient steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven.

Wanneer sprake is van verevening dient bovendien rekening te worden gehouden met het open karakter van de essencomplexen. Verdichting moet worden voorkomen.

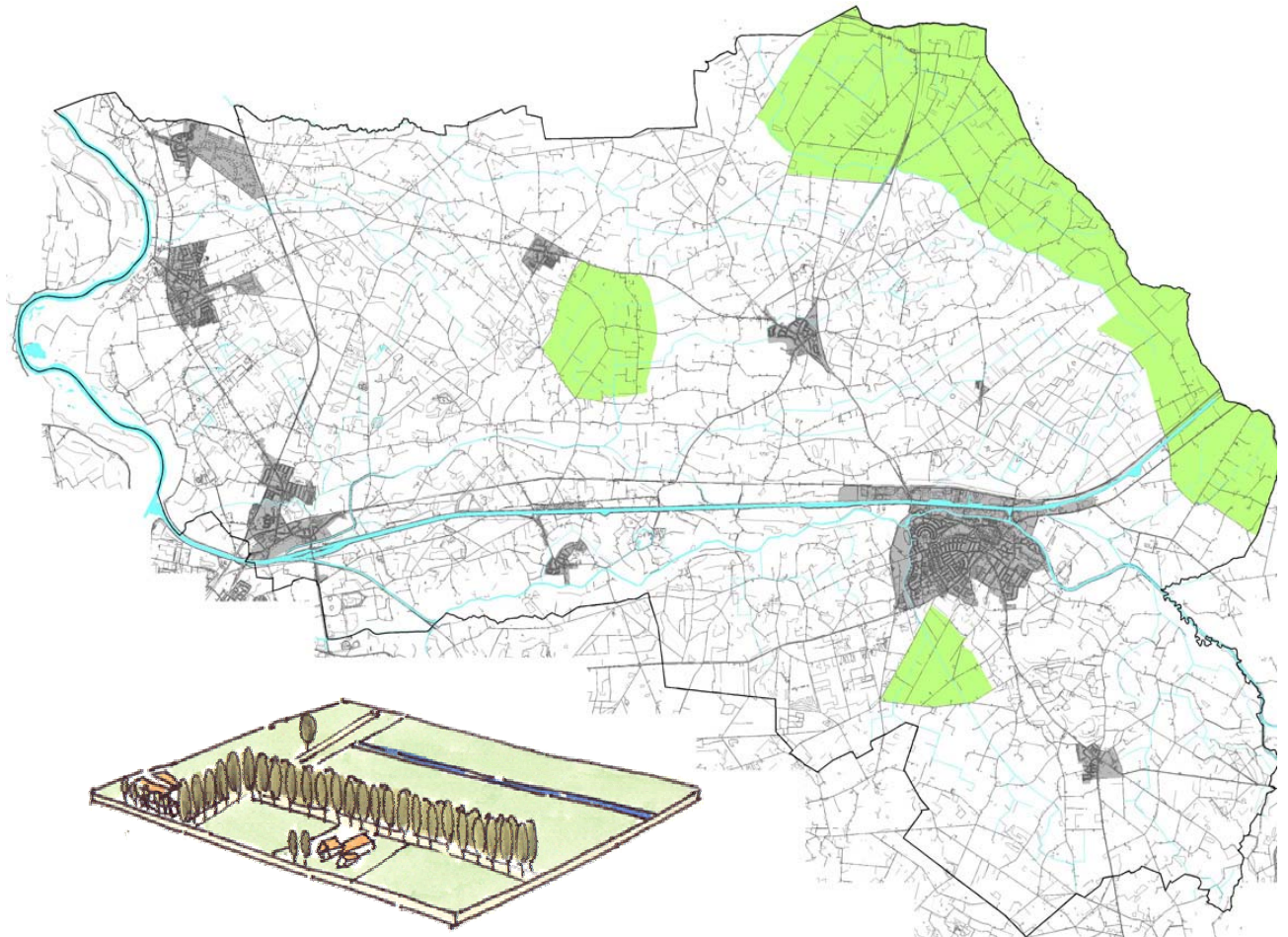
Mogelijkheden

In beginsel staan de in deze visie genoemde hergebruikmogelijkheden ter beschikking van stoppende agrarische bedrijven. Dit betekent dat zowel vormen van recreatie, zorg, dienstverlening als wonen denkbaar zijn. Daarbij kan ook worden gedacht aan meerdere wooneenheden op het erf, binnen bestaande bebouwing of in vervangende nieuwbouw (zie notitie functieverandering van agrarische gebouwen in de bijlage van deel 2). Verevening kan in de vorm van erfbeplantingen of bossages ter verdichting van de randen van het complex of een bijdrage aan landschappelijke beplantingen buiten dit landschapstype. Het is voorstelbaar dat aanleg van landschapselementen elders zinvoller is bijvoorbeeld door aanleg van houtwallen in kleinschalig gebied of aanleg van poelen in beekdalen.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Microreliëf: grote essen en stijlranden • Perceelrandbeplanting • Houtwallen en hakhoutbosjes • Grillige wegenstructuur met beplanting • Onregelmatige verkaveling • Oude boerderijen 	<ul style="list-style-type: none"> • Perceelrandbeplanting versterken • Wegbeplanting versterken • Open houden essen
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Cultuurhistorisch waardevol • Hallehuis-boerderijen • Achterzijde vaak naar weg gericht • Kleine boerderijtjes 	<ul style="list-style-type: none"> • Materialen: afgestemd op omgeving • Bij voorkeur traditionele kapvorm • Bij voorkeur 1 bouwlaag
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Boomgaard voor of naast voorhuis • Griefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. • Hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn 	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Handhaven, versterken erfbeplanting

5.3.6 Open broekgebieden: vlak, openheid, rechte lijnen



Kernkwaliteiten van het landschap

De voormalige broekgebieden zijn van oorsprong natte, moerassige heidegebieden. Pas na de uitvinding van de kunstmest werd het rendabel om deze gebieden te ontginnen. Het zijn daarom zogenaamde 'jonge' ontginningen.

Karakteristiek voor dit landschapstype is het rechtlijnige verkavelingspatroon, grote openruimte met daarin kleine boselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig. Soms liggen de wegen kronkelig in het landschap waardoor een onregelmatig verkavelingspatroon ontstaat. Opvallend is dat de oudere 19e eeuwse boerderijen qua karakteristieke overeenkomsten vertonen met boerderijen uit het hoevenlandschap. Tevens staan ze in een minder strak patroon langs de weg. Soms dicht op de weg dan weer op enige afstand.

Deze gebieden kennen een zeer open karakter door de aanwezigheid van relatief weinig bebouwing, beplanting e.d. In landschappelijk opzicht is dit

waardevol, verruimt het de blik en speelt het zicht een belangrijke rol in de omgevingsoriëntatie.

Het betreft onder andere de opener delen van de broekgebieden ten noorden van Lochem die tevens ecologische kwaliteit bezitten omdat weidevogels bij voorkeur broeden en foerageren in open en vochtige gebieden.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Behoud van de openheid is gebaat bij het niet aanleggen van beplantingen en het oprichten van bebouwing etc.

Omdat het met de weidevogels in Nederland (en in Lochem) niet erg goed gaat, is de bescherming van weidevogels nodig. Dit wordt mogelijk door in standhouden van de waterhuishouding (of vernatting), van de openheid en door nestbescherming (aangepaste landbouwmethodes).

De meeste rechte wegen zijn voorzien van zeer herkenbare wegbeplanting, instandhouding hiervan is belang voor de identiteit van de gebieden.

Geschiktheid voor landbouw

De broekgebieden zijn rationeel ingericht en kennen grote agrarische percelen. Het is een primair agrarisch landschap, grotendeels verwevingsgebied, waarin met name weidevogels kunnen gedijen. In deze verwevingsgebieden staat de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven voorop, met dien verstande dat wel, gezien de vochtige omstandigheden, in het broedseizoen rekening moet worden gehouden met weidevogelbeheer.

Specifieke aandacht is nodig voor het landbouwontwikkelingsgebied ten noorden van Laren in het Larensebroek (zie ook paragraaf 5.2). Het spreekt voor zich dat in dit gebied de landbouwbedrijven zich kunnen vestigen/uitbreiden etc. Binnen dit gebied staat het reconstructieplan de vestiging van intensieve veehouderij toe.

Het betreft een vrij open gebied, waarbij de inrichting en situering van de agrarische bouwkvavels wordt afgestemd op behoud van zoveel mogelijk doorzichten. Een dergelijk ontwikkeling hoeft niet te conflicteren met de landschappelijke openheid mits nieuwe bedrijven langs de hoofdwegen worden gesitueerd.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

Net als de essencomplexen zijn de broekgebieden primair agrarische gebieden en moet voorkomen worden dat bestaande bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door nieuwe functies zoals recreatie en wonen. In veel gevallen zijn al de nodige burgerwoningen aanwezig, die de mogelijkheden beperken.

Hergebruik voor deze functie is in beginsel wel mogelijk maar dient steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende bedrijven. Wanneer sprake is van verevening dient bovendien rekening te worden gehouden met het open karakter van de broekgebieden. Verdichting moet worden voorkomen.

Mogelijkheden

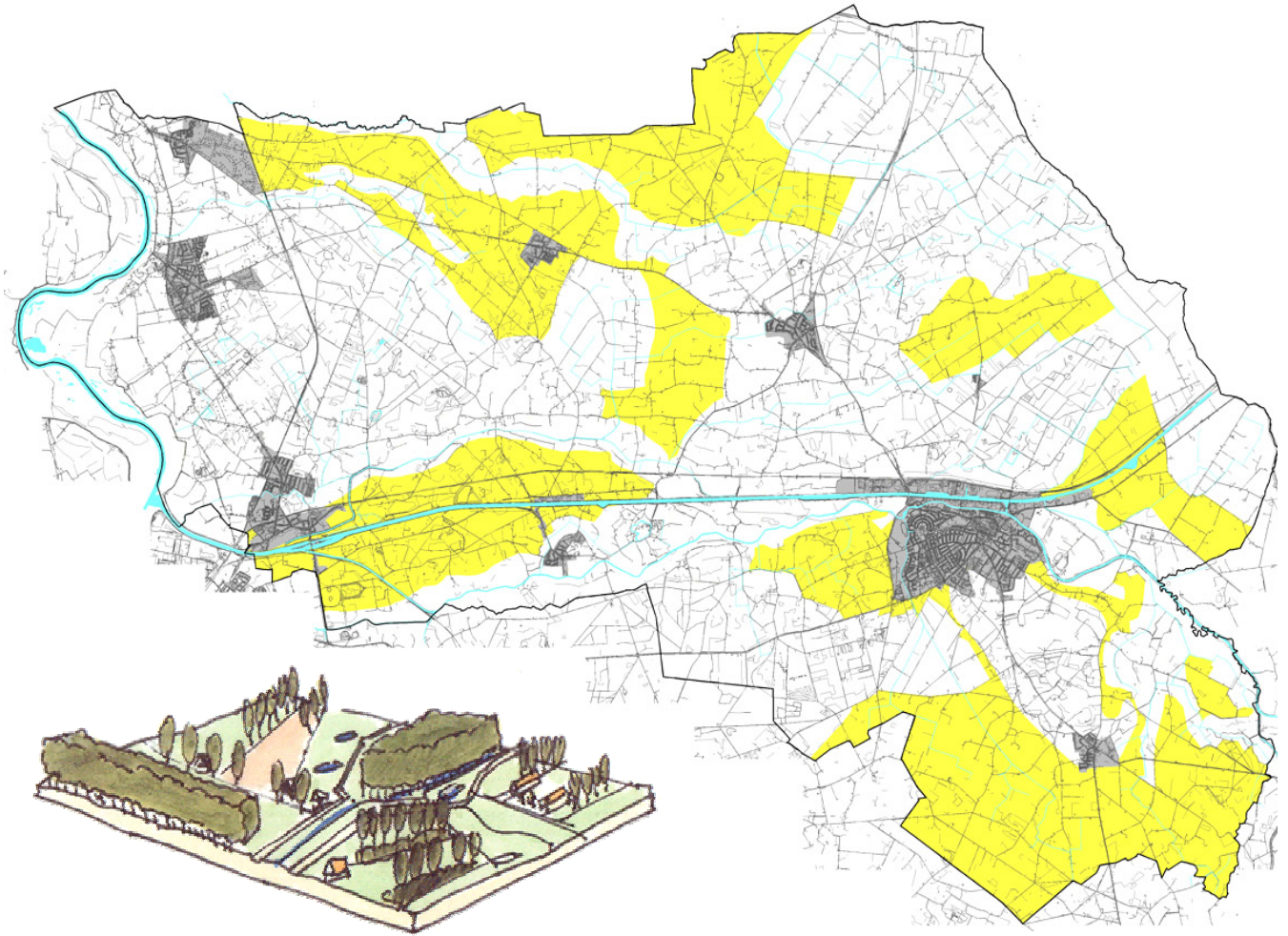
In beginsel staan de in deze visie genoemde hergebruikmogelijkheden ter beschikking van stoppende agrarische bedrijven.

Verevening kan in de vorm van erfbeplantingen rond het erf en in de vorm van een bijdrage aan landschappelijke ontwikkelingen elders in het buitengebied, bijvoorbeeld door bijdrage in een vereveningsfonds. Het is voorstelbaar dat aanleg van landschapselementen elders zinvoller is bijvoorbeeld door aanleg van houtwallen in kleinschalig gebied of aanleg van poelen in beekdalen.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none">• Vlak en open• Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting• Grote, rechte percelen met sloten• Weinig beplanting• Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier vogelkers	<ul style="list-style-type: none">• Openheid behouden• Wegbeplanting• Rechte lijnen• Natte natuur ontwikkelen• Broedvogels beschermen
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none">• Bebouwing uit jaren '30 en later• Bebouwing met voorkant naar wegzijde• Bebouwing langs wegen gelegen• Hallenhuizen• Diverse bouwvormen vanaf begin 20^e eeuw	<ul style="list-style-type: none">• Materialen: afgestemd op omgeving• Maximaal 1-2 bouwlagen
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none">• Bomen: populier, wilg, berk, els, es• Hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn• Windsingels op zuid-west zijde• Boomgaard klein	<ul style="list-style-type: none">• Hagen en windsingels versterken• Kleine boomgaarden behouden

5.3.7 Kleinschalig kampenlandschap: essen, houtwallen, bosjes, lanen/paden



Kernkwaliteiten van het landschap

Deze gebieden omvatten het kampenlandschap langs de beekdalen en de gebieden rondom de grotere bosgebieden en landgoederen. Het kampenlandschap is typerend voor de Graafschap en kenmerkt zich door een afwisseling van boerderijen, erfbepantingen, houtwallen, hakhoutbosjes, eenmansessen (opgehoogde akkertjes) e.d.. Deze kleinschaligheid is behalve zeer aantrekkelijk in landschappelijk en recreatief opzicht ook voor veel diersoorten (struweelvogels, amfibieën, zoogdieren) van belang.

Toekomstige landschapsontwikkeling

Met de agrarisch ontwikkelingen naar meer grootschaligheid staat het kampenlandschap echter onder druk doordat op veel plaatsen de beplantingen zijn verdwenen. Hierdoor zijn beekdalen en kleinschalige landschappen steeds meer op elkaar gaan lijken. Behoud van de afwisseling met grotere en kleinere beplantingen is van belang voor de landschappelijke en de ecologische waarde. Het herstel van erf- en perceelsrandenbeplantingen wil de gemeente dan ook bevorderen.

Darbij geldt - herstel van de kleinschaligheid op die plaatsen waar dit reëel is: in het kader van verevening, in gebieden met een ecologische verbindingfunctie en waar middelen beschikbaar zijn in het kader van het programma beheer. Behoud van de aanwezige landschapselementen staat voorop.

Geschiktheid voor landbouw

De landbouw in dit landschapstype is divers, omdat de aanwezigheid van landschapselementen, natuurgebiedjes, wisselende droge en natte percelen landbouw niet overal in gelijke intensiteit toelaat. Volgens het reconstructieplan hoort het verwevingsgebied grotendeels tot het kampenlandschap. Op enkele locaties (Groot Dochteren, Katgershoek, Oosterenk, Nettelhorst) is ook sprake van ontwikkelingslocaties in het verwevingsgebied. Op deze ontwikkelingslocaties is een uitbreiding van intensief veehouderij op bestaande agrarische bedrijfslocaties mogelijk, als het aan bepaalde criteria voldoet. In deze verwevingsgebieden staat de ontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven voorop, met dien verstande dat wel rekening moet worden gehouden met lokale omstandigheden zoals hoogteverschillen, vochtige percelen bij de beken of de aanwezigheid beplantingen. Het is niet de bedoeling dat de ontwikkeling van de agrarische bedrijven ten koste gaat van de nog bestaande ruimtelijke kwaliteit.

In de gebieden waar nog veel landschapselementen behouden zijn, maakt dat de gronden zowel voor intensieve veehouderij, akkerbouw als voor melkveehouderij meer beperkingen kennen. De beste perspectieven gelden hier vooral voor de melkveehouderij in combinatie met landschapsbehoud en verbreding, zeker wanneer dit gepaard kan gaan met extensivering van het grondgebruik, in de vorm van weidebouw. Uitbreiding van de bestaande melkveehouderijen kan doorgang vinden zonder ten koste te hoeven gaan van het landschap en kan goed worden gecombineerd met recreatief nevengebruik. Een goede inpassing van de erven door middel van erfbeplanting draagt veel bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Functieverandering – wonen en werken

Beperkingen

De kleinschalige landschappen veranderen langzaam van een primair agrarisch gebied naar een gemengd gebied, met vooral recreatieve potenties. Wel moet worden voorkomen dat bestaande bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt door nieuwe (stankgevoelige) functies zoals recreatie en wonen.

Hergebruik voor nieuwe functies is in beginsel wel mogelijk maar dient steeds te worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende bedrijven.

Mogelijkheden

In beginsel staan de in deze visie genoemde hergebruiksmogelijkheden ter beschikking van stoppende agrarische bedrijven. Dit betekent dat zowel vormen van recreatie, zorg, dienstverlening als wonen denkbaar zijn. Daarbij kan ook worden gedacht aan meerdere wooneenheden op het erf, binnen bestaande bebouwing of in vervangende nieuwbouw. In beginsel bezit dit type landschap een vrij hoge draagkracht voor diverse activiteiten en ontwikkelingen, mits zorgvuldig ingepast.

Verevening kan in de vorm van erfbeplantingen rond het erf, aanleg van houtwallen, boomgaarden, poelen, extensief beheer e.d. De mogelijkheden zijn veel.

Samenvatting

	<u>Kenmerken</u>	<u>Uitgangspunten voor ontwikkelingen</u>
<u>landschap</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalig landschap • Microreliëf: eenmansessen en stijlranden • Perceelrandbeplanting • Houtwallen en hakhoutbosjes • Grillige wegenstructuur met beplanting • Vaak grenzend aan beekdalen 	<ul style="list-style-type: none"> • Houtwallen en hakhoutbosjes • Perceelrandbeplanting • Wegbeplanting
<u>bebouwing</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen) • Verspreide bebouwing • Jonge en grote boerderijen 	<ul style="list-style-type: none"> • Materialen: afstemming op omgeving •
<u>erfbeplanting</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Zware erfbeplanting • Bomen: eik, beuk, kastanje, linde • Hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn • Griefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. • Boomgaard voor of naast voorhuis 	<ul style="list-style-type: none"> • Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting

6 UITVOERING

In november 2005 zijn er discussieavonden gehouden over de Visie Buitengebied.

Tijdens deze avonden is er gesproken over de rol van de gemeente bij de uitvoering van de visie. Met name gaat het dan om de wijze waarop de wenselijke landschappelijke situatie in beeld wordt gebracht.

In het algemeen is uitgesproken dat de gemeente actief initiatieven zal moeten begeleiden. De deelnemers aan de avonden zien de gemeente graag in een actief begeleidende rol bij de uitvoering van plannen. De initiatieven liggen en komen bij de gebruikers van het gebied. In dat opzicht kan de gemeente een meer terughoudende positie innemen.

Deelnemers vragen tot slot om een duidelijk beleidskader, waaraan de initiatieven kunnen worden getoetst en waaruit blijkt op welke wijze het buitengebied ingericht kan worden, zowel de landschappelijke en de overige gebruiksmogelijkheden.

De uitvoering zal door de gemeente op verschillende fronten ter hand worden genomen.

In de eerste plaats vormt deze Visie Buitengebied een belangrijke basis. Vervolgens is de gemeente doende om in samenspraak met de gemeenten Bronckhorst en Zutphen een Landschaps OntwikkelingsPlan (LOP) op te stellen. In het LOP zal de nadruk liggen op de uitvoering en wijst ook de weg in de uitvoeringsregelgeving en subsidiemogelijkheden.

Gemeente blijft actief in het stimuleren van initiatieven, daar waar ze uitblijven en daar waar initiatieven het meest gewenst zijn. Echter de meeste kans van slagen om daadwerkelijk en ook duurzaam het gewenste landschapsbeeld uitgevoerd te krijgen is om de particulier/grondgebruiker ook daadwerkelijk te belasten met de uitvoering van de plannen. Initiatiefnemers moeten aanleggen, zijn er bij betrokken en staan achter de plannen; immers aanleg vindt plaats op vrijwillige basis. Doordat de particulier/grondeigenaar een drive heeft om het aan te leggen is er ook een garantie op een deugdelijk onderhoud en beheer van het landschap.

Een actieve participatie vanuit de gemeente in particuliere initiatieven geeft ook goed gewerkt in een tweetal "pilot" uitwerkingen van het reconstructieplan.

In de gemeente is veel ervaring opgedaan met de reconstructie. Op het grondgebied hebben twee reconstructieprocessen gespeeld. Het betreft het 'Project Grondgebonden Perspectief' en het project 'Stroomgebied Dortherbeek, fase 1'. De gemeente heeft actief geparticipeerd in deze twee processen en daarbij ervaring opgedaan.

De gemeente zal zich blijven inzetten voor de uitvoering van dit soort processen en initiatieven. Zij wil daarin een begeleidende rol blijven vervullen en bedrijven en burgers in het buitengebied een helpende hand bieden bij de totstandkoming van plannen. De gemeente wil meedenken en meewerken aan

plattelandsvernieuwing, functieveranderingen van vrijkomende agrarische bebouwing, bedrijfsverplaatsingen etc.

Uiteraard blijft de gemeente in deze processen ook haar wettelijke taken (vergunningen, toezicht, handhaving) uitvoeren.

Uit het collegeprogramma blijkt verder dat veel belang gehecht wordt aan de inbreng van burgers bij de beleidsontwikkeling. Dat betekent, dat deze Visie Buitengebied op enigerlei wijze moet worden afgestemd op de diverse dorpsvisies (Almen, Barchem etc) die als burgerinitiatieven worden vervaardigd.

In principe is de onderhavige visie Buitengebied de input/het kader bij de beoordeling van de dorpsvisies. Afwijking van de Visie Buitengebied is mogelijk, mits de raad daartoe besluit door goedkeuring van de afwijkende dorpsvisie.

Uiteindelijk is de Visie Buitengebied een bouwsteen voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied

Er komt een integrale herziening van de bestaande bestemmingsplannen in het totale buitengebied van de Gemeente Lochem. Naast de visie zijn er meerdere bouwstenen zoals de notitie functies buitengebied, het genoemde LOP, de doorwerking van het reconstructieplan en het streekplan.

7 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

In hoofdstuk 2 van dit document is het planproces nader uiteen gezet. Reeds voor de herindeling heeft een aantal discussie avonden met de burgers plaatsgevonden over de toekomstige inrichting van het buitengebied (zie hoofdstuk 2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de informatie, discussie etc. over de Visie Buitengebied die na de herindeling gestalte heeft gekregen.

In eerste instantie is in november 2005 een aantal discussieavonden georganiseerd, waar de burger kennis kon nemen van de plannen voor het buitengebied, die de gehele (nieuwe) gemeente behelsden. Daarna heeft in november 2006 een nieuwe presentatie plaatsgevonden en is de visie aangepast voor vaststelling in de gemeenteraad.

7.1 Visie Buitengebied november 2005

Op 15, 16 en 17 november 2005 hebben er discussieavonden plaatsgevonden over de ontwikkeling van een visie op het buitengebied van Lochem.

De avonden zijn goed bezocht. Circa 100 bezoekers per avond.

De opzet van de avonden was om de raadsleden in gesprek te brengen met u.

Op de discussieavonden zijn twee centrale thema's aan de orde geweest, nl.

- het landschap en de leefbaarheid en
- de rode ontwikkelingen in het buitengebied.

Na een algemene presentatie van de ontwikkelingen in het buitengebied en de toelichting op de genoemde thema's, is er in groepen gediscussieerd.

De resultaten van de discussies kunnen als volgt worden samengevat.

Landschap

Gemeente zal actief initiatieven moeten begeleiden en een goed en duidelijk toetsingskader moeten maken, bijv door het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan. Er moet uitkomen waar welke landschapsontwikkeling (in detail) is toegestaan. (bijv aangeven van enken die in een kleinschalig landschap liggen, maar vanuit cultuurhistorie open moeten blijven) Gemeente moet initiatieven stimuleren waar initiatieven uitblijven of waar initiatieven gewenst zijn (herstel oude beekdalen). De uitvoering moet door particulier initiatief plaatsvinden daarmee is er meer garantie voor een goed onderhoud en beheer. Gemeente moet particulieren de weg wijzen in het land van de regels en subsidiemogelijkheden.

Buitenplaats

Het landelijke gebied van Lochem is in z'n algemeenheid niet gebaat met buitenplaatsen. De verwachting is dat de volkshuisvestingsdoelen met de realisering van buitenplaatsen niet wordt gehaald. Het wonen op een buitenplaats is niet mogelijk voor een starter op de woningmarkt. Alleen projectontwikkelaars worden er beter van. Ten aanzien van de groene doelen is de verwachting dat de gemeente niet in staat is de ontwikkeling van buitenplaatsen goed te reguleren. Geldt in z'n algemeenheid voor het totale

vereveningsprincipe. Indien de ontwikkeling van een buitenplaats leidt tot extra mogelijkheden, is wellicht een enkel experiment het proberen waard.

Nieuwe bedrijvigheid in Voormalige Agrarische Bedrijven

Met deze ontwikkeling moet terughoudend worden omgegaan. Er zijn enkele uitwassen bekend. Te grote bedrijven kunnen niet, kleine bedrijven moeten bij doorgroei naar het bedrijventerrein. Maar kleinschalige bedrijvigheid, qua milieu-uitstraling en verkeersaantrekking, in bestaande bebouwing is toelaatbaar. Nieuwbouw wordt niet uitgesloten, mits het karakteristieke bebouwing betreft. Regels overheid beperkt houden anders komt geen enkel initiatief van de grond.

Wonen in of ter plaatse van Voormalige Agrarische Bedrijven

Er behoren beperkte mogelijkheden te worden geboden voor woningbouw ter compensatie van de voormalige stallen. Het bouwen moet plaatsvinden binnen het agrarisch bouwblok. Woningbouw moet zo veel mogelijk voldoen aan volkshuisvestingsdoelen. 1 à 2 Woningen in het wat duurdere segment worden in z'n algemeenheid acceptabel geacht. De sociale woningbouw moet plaatsvinden aan de rand of in de kernen. Aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteit. Sloop is een vorm van verevening. Mag geen nadelige invloed hebben op agrarische activiteiten in de buurt.

De voorgaande uitkomsten zijn betrokken bij de verdere uitwerking en aanpassingen van het plan.

7.2 Visie Buitengebied november 2006

In 2006 is door B&W de Visie Buitengebied verder uitgewerkt. In de eerste discussieavonden stond de mogelijke inrichtingsalternatieven ter discussie. Bijvoorbeeld wel of geen nieuwe buitenplaatsen, in welke mate nieuwe bedrijvigheid toegestaan kan worden, de landschappelijke versterking etc. In november 2006 zijn de resultaten van de eerste discussieavonden verwerkt in één inrichtingsvoorstel, oftewel tot de Visie Buitengebied (zie ook navolgende paragraaf)

7.3 Aanpassingen n.a.v informatieavond november 2006

Belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de eerdere voorstellen in november 2005 zijn in hoofdlijnen als volgt.

- Een verdere uitwerking van de landschapstypen. In november 2005 is nog uitgegaan van een kaart "behoud van ruimtelijke karakteristiek" waarin het buitengebied was onderverdeeld in beekdal, kleinschalig, open en overig landschap. In de visie van november 2006 is uitgegaan van zogenaamde kernkwaliteiten van het landschap en een nadere meer gedetailleerde indeling aangegeven van de verschillende landschapstypen en kernkwaliteiten.
- Geen grootschalige ontwikkelingen in de vorm van nieuwe landgoederen of buitenplaatsen.
- Een interim-regeling vrijkomende agrarische bedrijven.

- Een afstemming met de zogenaamde Samenhangende visie Wonen en Werken, waarin mogelijke uitbreidingen van de kernen zijn aangeduid.

In november 2006 is de Visie Buitengebied gepresenteerd aan de burgers. Ook deze avond is druk bezocht.

Na een korte toelichting van het plan, werden burgers in de gelegenheid gesteld te discussiëren en vragen te stellen aan de raadsleden.

In bijlage 3 van dit document zijn de vragen van de burgers en de antwoorden van de raadsleden weergegeven.

Naar aanleiding van de discussie en vragen is de visie verder aangepast en uitgewerkt.

Belangrijke aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van de eerdere kaarten betreffen de volgende aspecten.

- De Visie kaart is verder uitgewerkt. In de versie van november was een deel van het buitengebied aangemerkt als "meng gebied" of overig gebied. Aangegeven werd dat ook deze gebieden kernkwaliteiten bezitten en de gehanteerde indeling te grofmazig was. De kaart is om die reden verder uitgewerkt en de menggebieden zijn niet langer opgenomen.
- Op de kaart van november waren de open essen aangeduid. Deze essen maken echter veelal onderdeel uit van een specifiek essenlandschap. Laatstgenoemde is dan ook als landschapstype en kernkwaliteit aangeduid. De aanwezige essen zijn ook als aanduiding op de kaart gebleven.
- Op de kaart is het kleinschalig landschap nu benoemd als bos- en landgoederen landschap. Binnen dat landschapstype zijn de grotere landgoederen Ampsen, Verwolde en Joppe specifiek aangeduid. Binnen deze drie gebieden is sprake van een hoog welstandniveau (opgenomen in de welstandnota), maar belangrijker nog kan met maatwerk nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De ontwikkelingen moeten ten dienste staan van een duurzaam landgoederenbeheer.
- Op de kaart zijn zoekzones voor nieuwe woongebieden van alle kernen aangegeven. Een afweging en keuze zal in de actualisering van de visie Wonen en Werken 2007, naar verwachting medio 2007, plaatsvinden.
- Op de Visiekaart is de Molenbeek, Huurnerbeek en Voorste/Dortherbeek aangemerkt als landschappelijke structuurdrager.
- De tekst van deel 1 is geactualiseerd en op onderdelen herschreven. Inhoudelijk is echter geen sprake van grote wijzigingen.

**BIJLAGE 1 FUNCTIEVERANDERING VAN (AGRARISCHE) GEBOUWEN IN HET
BUITENGEBIED VAN LOCHEM**

Interim-beleidsnotitie

FUNCTIEVERANDERING VAN (AGRARISCHE) GEBOUWEN IN HET BUITENGEBIED VAN LOCHEM

Vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2006

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	2
1. Agrarische bedrijfsvoering	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Wettelijk kader	4
1.3. Soort bedrijven	5
1.4. Omvang en aard bedrijven	5
1.5. Nevenactiviteiten	5
2. Algemene voorwaarden	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Vrijgekomen/vrijkomende gebouwen	7
2.3. Verkleining bouwvlak	7
2.4. Geen belemmering agrarische bedrijven	7
2.5. Geen knelpunten verkeersafwikkeling	8
2.6. Verschijningsvorm	8
2.7. Behoud monumentale en karakteristieke gebouwen	8
2.8. Glastuinbouwbedrijven	9
2.9. Functieverandering in wonen én werken	9
3. Landschappelijke inpassing	10
3.1. Inleiding	10
3.2. Mogelijkheden voor verevening	10
3.3. Uitvoering	11
4. Functieverandering in wonen	12
4.1. Inleiding	12
4.2. Gebiedsdifferentiatie	12
4.3. Minimaal 50% reductie bebouwing	12
4.4. Aantal woningen	12
4.5. Inhoud woningen	14
4.6. Bijgebouwen	15
4.7. Ontsluiting	15
5. Overige mogelijkheden wonen in het buitengebied	16
5.1. Inleiding	16
5.2. Woningplitsing	16
5.3. Dubbele bewoning	17
5.4. Tweede bedrijfswoning agrarisch bedrijf	17
6. Functieverandering in werken	18
6.1. Inleiding	18
6.2. Visie Buitengebied	18
6.3. Voorwaarden voor functieverandering in werken	18
Bijlagen	
1. Overzicht rijks- en gemeentelijke monumenten	19
2. Overzicht van panden uit het Monumenten Inventarisatie Plan	27
3. Indicatieve bedrijvenlijst voor nevenfuncties en functieverandering in werken	39
4. Randvoorwaarden Reconstructieplan voor hervestiging van intensieve veehouderij	41

INLEIDING

Huidige situatie landbouw

De achteruitgang van het aantal landbouwbedrijven is al enige tijd gaande. Sinds 1950 (200.000 bedrijven) is al meer dan de helft van de bedrijven in Nederland gestopt. In 2005 zijn er nog 80.000 bedrijven geteld. Landelijk gezien stopt elk jaar zo'n 3 % van de agrariërs. In Lochem is de afgelopen 15 jaar circa 40% van de bedrijven gestopt. Momenteel zijn er van de 1000 bedrijven in 1990 nog ruim 600 over.

Toekomstverwachting

De verwachting is dat deze tendens in de toekomst versneld wordt doorgezet en er in 2015 landelijk gezien nog 60.000 bedrijven over zullen zijn. Redenen hiervoor zijn de veranderende economische mogelijkheden en milieuregelgeving, waardoor veel bedrijven weinig tot geen toekomstperspectief hebben. Daarnaast zijn er veel oudere boeren zonder bedrijfsopvolger. In Nederland is 55% van de boeren 50 jaar of ouder. De ontwikkelingen in de agrarische bedrijfsvoering in Lochem lopen in de pas met de landelijke cijfers.

Provinciaal beleid

Indien voor deze stoppende bedrijven geen alternatief wordt geboden, zal leegstand van de bebouwing en schuren leiden tot verpaupering. Hergebruik van agrarische bebouwing wordt dan ook als oplossing aangedragen om de economische en sociale kwaliteit van het buitengebied te behouden c.q. te versterken. De provincie Gelderland biedt in het Streekplan 2005 (vastgesteld 29 juni 2005) middels de regeling 'functieverandering in wonen en werken' hiervoor de planologische mogelijkheden. In geval van vrijkomende agrarische bebouwing kan in de bijgebouwen een vervangende woon- of werkfunctie worden ingepast. Op deze wijze kunnen alternatieve economische functies in het buitengebied worden ontwikkeld, die onder meer de leefbaarheid van het platteland kunnen versterken.

Gemeentelijk beleid

In deze beleidsnotitie is de functieveranderingsregeling van de provincie nader uitgewerkt en worden door de gemeente Lochem aanvullende voorwaarden gesteld aan de nieuwe functies. Bij deze uitwerking zijn onder meer de uitgangspunten van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers, de functieveranderingsnotitie van de regio Achterhoek 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' en milieuregelgeving zoals onder meer vastgesteld in de 'Wet stankemissie veehouderijen in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden' meegenomen. Tevens zijn de uitkomsten van de discussieavonden (november 2005) over de Visie Buitengebied bij deze notitie betrokken.

Interim-beleid

Het Streekplan Gelderland 2005 maakt het mogelijk om in regionaal verband op onderdelen af te wijken van het streekplanbeleid ten aanzien van functieverandering. De in de Regio Stedendriehoek samenwerkende Gelderse gemeenten gaan hier de komende tijd nader invulling aan geven. Indien regionaal tot een afwijkend beleid van het Streekplan wordt gekomen en het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland zich hierin kan vinden, dan is het college bereid de Provinciale Staten een voorstel te doen tot afwijking van het generieke streekplanbeleid. De regionale notitie zal dan in de plaats treden van het Streekplanbeleid. Voorliggende notitie is uitgewerkt binnen het kader van het streekplanbeleid en vormt tot die tijd het beleid voor functieveranderingen in Lochem. Om deze reden is de notitie als interim-beleid door de raad vastgesteld.

Relatie Visie Buitengebied

De notitie 'Functieverandering van (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Lochem' is losgekoppeld van de Visie Buitengebied. Deze volgen beide een afzonderlijk vaststellingstraject. Dit heeft enerzijds te maken met het verschillende abstractieniveau. De notitie 'Functieverandering van (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Lochem' is bedoeld om concrete aanvragen voor functieverandering te kunnen toetsen. De Visie Buitengebied heeft een meer abstract karakter: de onderwerpen zijn onder meer de kernkwaliteiten van het landschap, leefbaarheid en nieuwe vormen van wonen. Anderzijds is de notitie 'Functieverandering van (agrarische) bebouwing in het buitengebied van Lochem' nu gereed voor inspraak, terwijl de Visie Buitengebied nog verder moet worden uitgewerkt. Op basis van het nieuwe Streekplanbeleid zijn al ruim 40 aanvragen om functieverandering ingediend, waar op korte termijn antwoord op moet worden gegeven. Na vaststelling vormen de visie en de notitie bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Bestuurlijk overleg

Om het draagvlak van de notitie bij de provincie af te tasten hebben twee bestuurlijke overleggen plaats gehad. Allereerst heeft wethouder Eggink op 20 maart 2006 overleg gehad met gedeputeerde Peters. Naar aanleiding hiervan heeft gedeputeerde Peters op uitnodiging van de raadscommissie VROEM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Economische zaken en Milieu) zijn standpunten toegelicht in de commissievergadering van 11 mei 2006. De belangrijkste uitgangspunten van de gedeputeerde worden hier kort vermeld. Er kunnen geen nieuwe solitaire woningen worden opgericht omdat nieuwe bebouwing moet bestaan uit een gebouw met meerdere woningen. Reden hiervan is dat de Staten met de functieverandering invulling willen geven aan het volkshuisvestingsbeleid (doelgroepen starters, jongeren en ouderen). Bij functieverandering naar werken is geen nieuwbouw mogelijk. Alleen in regionaal verband kan worden afgeweken van het provinciaal beleid. Overigens kan ook in regionaal verband niet worden afgeweken van het standpunt om geen nieuwe vrijstaande woningen toe te staan. Deze uitgangspunten hebben geleid tot aanpassing van de notitie.

Aanvragen

Alle verzoeken om functieveranderingen worden aan deze notitie getoetst alvorens het college van B&W een besluit neemt om eventuele medewerking. Om verzoeken goed te kunnen beoordelen dient een concreet uitgewerkt plan te worden ingediend, waaruit aard, omvang en schaal van de activiteiten blijkt. Vooral bij een werkfunctie dienen de activiteiten goed te worden omschreven. Tevens dient een tekening van de huidige en gewenste situatie te worden bijgevoegd, met daarbij vermeld het te slopen en te behouden en/of nieuw te bouwen oppervlak.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de agrarische bedrijfsvoering toegelicht. Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de algemene voorwaarden voor functieverandering opgenomen. De landschappelijke inpassing komt in hoofdstuk 3 aan bod. De aanvullende voorwaarden met betrekking tot een vervangende woonfunctie zijn beschreven in hoofdstuk 4. Voor de volledigheid worden in hoofdstuk 5 de overige mogelijkheden voor wonen in het buitengebied genoemd. Tot slot worden de voorwaarden voor een functieverandering in werken in hoofdstuk 6 vermeld.

1. AGRARISCHE BEDRIJFSVOERING

1.1. Inleiding

De agrarische sector is aan veranderingen onderhevig. Bedrijven breiden fors uit, ontwikkelen nevenfuncties of willen van functie veranderen. Dit heeft grote gevolgen voor de invulling van het landelijk gebied. Vandaar dat in dit eerste hoofdstuk de agrarische bedrijfsvoering centraal staat en als vertrekpunt dient voor de uitwerking van nevenfuncties en functieverandering in wonen en werken. In dit hoofdstuk volgt allereerst een beschrijving van het wettelijk kader, het soort bedrijven in Lochem en de omvang en aard van de bedrijven. Tot slot wordt ingegaan op de mogelijkheden voor nevenfuncties.

1.2. Wettelijk kader

Reconstructieplan

Het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers biedt mogelijkheden tot verbetering van de sociaal economische structuur van de landbouw. In het plan wordt veel bestaand beleid opgevoerd dat uitgevoerd moet worden. Nieuw is de zonering waarbij de ontwikkeling van de intensieve veehouderij ruimtelijk wordt gestuurd. Het gebied is ingedeeld in landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Intensieve veehouderijen wordt een toekomst geboden in de landbouwontwikkelingsgebieden. In die gebieden kan men zich nieuw- en hervestigen. Ook kan men zich onder voorwaarden vestigen in de verwevingsgebieden. Met een verplaatsingsregeling wordt het beleid tot bevordering van het perspectief voor de intensieve veehouderij gesteund. Ook wil het reconstructieplan het perspectief van de rundveehouderij verbeteren. De grondgebonden landbouw is de belangrijkste economische activiteit in het buitengebied en een belangrijke drager van het alomtwaarde cultuurlandschap. De grondgebonden landbouw moet kunnen blijven concurreren op de wereldmarkt en er moet perspectief zijn voor vergroting, verbreding en verdieping.

Wet ammoniak en veehouderij

Ook is de Wet ammoniak en veehouderij (hierna: WAV) van toepassing op het Reconstructiegebied. De WAV is gericht op de uitstoot van ammoniak door veehouderijen. De WAV geeft eisen ten aanzien van de bedrijfsvoering en –ontwikkeling in de landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Opgemerkt moet worden dat de begrenzing van de gebieden van de WAV niet geheel overeen komt met de gebiedsbegrenzing van het Reconstructieplan. Dit kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat een veehouderij op basis van het Reconstructieplan binnen het verwevingsgebied valt, terwijl op basis van de WAV er sprake is van een extensiveringsgebied.

Onderscheid wordt ook gemaakt tussen intensieve veehouderijen en extensieve veehouderijen, zoals melkrundveehouderijen. Binnen extensiveringsgebieden (een straal van 250 meter rondom kwetsbare gebieden zoals bedoeld in de WAV) geldt een emissieplafond. Op basis van de huidige milieuvergunning en de maximale emissie-eisen uit het Besluit huisvesting milieubeheer wordt dit maximale emissieplafond bepaald. Uitbreiding van de veestapel kan met in acht neming van zowel het emissieplafond als de maximale emissie-eisen voor nieuwbouw die zijn vermeld in het Besluit huisvesting milieubeheer. Dit emissieplafond geldt niet voor melkrundveehouderijen. Deze kunnen op basis van de WAV uitbreiden tot 110 melkkoeien en 77 stuks jongvee zonder dat het emissieplafond geldt.

In het Besluit huisvesting milieubeheer zijn, zoals al gemeld, maximale emissie-eisen opgenomen voor het houden van dieren. Deze eisen zijn verschillend met de voormalige Groen-Labelstallen. Niet alle Groen-Labelstallen voldoen aan de maximale emissie-eisen van het Besluit huisvesting milieubeheer. In landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden geldt geen emissieplafond en hoeft alleen maar rekening te worden gehouden met de maximale emissie-eisen uit het Besluit huisvesting milieubeheer.

Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden

De wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (hierna: Stankwet) regelt het beoordelen van stankhinder afkomstig van veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden. Momenteel werkt het ministerie van LNV aan een Stankwet die gaat gelden voor geheel Nederland. Tot die tijd gelden voor de extensiveringsgebieden de oude regelingen met betrekking tot de stankbeoordeling.

In de regeling behorende bij de Stankwet zijn omrekeningsfactoren per diersoort bepaald, evenals de minimale afstanden die bij het aantal mestvarkeneenheden (mve) horen. Ook is in de Stankwet bepaald

tot welke categorie een activiteit/functie behoort (bijvoorbeeld een camping of burgerwoning in het buitengebied). Bij elke categorie hoort een bepaalde bescherming.

Tevens is in de Stankwet de mogelijkheid opgenomen om een gemeentelijke verordening op te stellen die mogelijkheden voor nevenactiviteiten mogelijk maakt, zonder dat hierdoor een strenger beoordelingsregime (andere categorie) van toepassing wordt op het bedrijf. Deze verordening is afgestemd op deze beleidsnotitie en is op 22 mei 2006 ter vastgesteld door de gemeenteraad.

Op dit moment is een wetwijziging in voorbereiding. De Stankwet wordt ingetrokken, waarna de Wet geurhinder en veehouderij in werking zal treden. Het ontwerp van dit wetsvoorstel ligt ter goedkeuring bij de 1^e kamer.

De nieuwe 'stankwet' komt in plaats van de stankwet voor de reconstructiegebieden en drie stankhandreikingen. De nieuwe wet zal gaan gelden voor heel Nederland. De Tweede Kamer heeft de regering verzocht om dit nieuwe landsdekkend beoordelingskader voor stankhinder op te stellen en dat vast te leggen in een wet.

Belangrijke inhoudelijke wijziging in de wet is dat onderscheid wordt gemaakt tussen maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden. Daarnaast mogen gemeenten de normen variëren. Gemeenten kunnen naar beneden en naar boven afwijken.

Uitgangspunten bij de nieuwe wet zijn dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat burgers optimaal tegen geurhinder worden beschermd.

De Wet Geurhinder en Veehouderij gaat ook regelen hoe om te gaan met voormalige agrarische bedrijfswoningen. Stopt momenteel een veehouder met boeren, dan krijgt de voormalige bedrijfswoning automatisch de status van gewone 'burgerwoning' met het bijbehorende recht op zo min mogelijk stankoverlast. Met als consequentie dat de andere boerenbedrijven in de buurt van deze woning rekening moeten houden met de stankoverlast die ze veroorzaken. Ook hier geeft de nieuwe wet ruimte voor maatwerk. De gemeente mag zelf bepalen welke 'bescherming' de voormalige bedrijfswoning moet krijgen; die van een burgerwoning of van een bedrijfswoning.

1.3. Soort bedrijven

De landbouw is in te delen in een tweetal categorieën, veeteelt en akkerbouw/tuinbouw. De meeste landbouwbedrijven in de gemeente Lochem bestaan uit veeteelt.

De gegevens uit het gemeentelijke milieuvergunningenbestand op 1 januari 2006 zijn:

Melkveehouderijen	50%
Gemengde agrarische bedrijven	26%
Varkenshouderijen	9%
Kippenhouderijen	3%
Overige veehouderijen	6%
Akkerbouw- en tuinbouwbedrijven	6%

Opvallend is dat in de gemeente Lochem relatief veel gemengde veehouderijen zijn. Vaak zijn dit in hoofdzaak melkrundveehouderijen met vanuit het verleden een intensieve veehouderijtak, veelal varkens. De tendens is dat de specialisatie in de landbouw zich doorzet. Deze tendens wordt mede versterkt door de uitgangspunten van het Besluit huisvesting milieubeheer, waarin is geregeld dat bij nieuwbouw van stallen strenge emissie-eisen voor ammoniak gelden. Deze emissie-eisen gaan op termijn ook gelden voor de bestaande stallen. De verwachting is dat dan veel gemengde bedrijven zullen overschakelen op één diersoort, omdat de investeringen anders niet rendabel zijn.

1.4. Omvang en aard bedrijven

Door de voortdurende schaalvergroting in de landbouw komen steeds meer agrariërs op een keerpunt te staan. Moeten ze kiezen voor schaalvergroting, verbreding of juist het beëindigen van de veehouderij. Tevens heeft een groot aantal bedrijven geen bedrijfsopvolger, waardoor bedrijfsbeëindiging vaak de enige mogelijkheid is.

In het buitengebied zie je dit duidelijk terug. Een gedeelte van de agrariërs wil doorgroeien en breidt uit in het aantal stuks vee, terwijl een andere groep agrariërs een andere vorm van inkomsten zoekt naast het bestaande agrarische bedrijf. Tot slot is er de groep stoppende agrariërs waar de bijgebouwen vrijkomen en waarvoor een nieuwe functie moet worden gevonden. Tevens is er nog een groep te scharen onder het kopje 'hobbyboeren'. Deze groep kenmerkt zich door het kleinschalige karakter van de activiteiten, zowel voor veeteelt als akkerbouw.

1.5. Nevenactiviteiten

Er zijn verschillende vormen van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf te bedenken. Niet elke vorm is even gewenst in het buitengebied. Deze notitie geeft het kader aan welke functies wel en niet gewenst zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bijgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. In bijlage 3 is een indicatieve bedrijvenlijst voor nevenfuncties en functieverandering in werken opgenomen. Deze is afgeleid van de functieveranderingsnotitie van de regio Achterhoek 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'.

In dit kader is ook de koppeling met de 'Verordening kleinschalige nevenactiviteiten' van belang. Deze verordening is een uitwerking van de Stankwet. De verordening geeft de gemeente mogelijkheden om, naar gelang de regionale situatie daar om vraagt, beleidsvrijheid te creëren om nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven toe te staan, zonder dat hiervoor een strenger toetsingsregime voor de Stankwet van toepassing wordt. In deze verordening is afstemming gezocht met de beleidsnotitie.

Voor wat betreft kleinschalige verblijfsrecreatie geldt dat dit op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) en het gemeentelijk beleid alleen is toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Voor de voorwaarden wordt verwezen naar het verblijfsrecreatieve beleid zoals vastgelegd in de 'Nota Hoofdpijnen gemeentelijk beleid Openluchtrecreatie' (oud-Lochem) en 'nota Wet op de Openluchtrecreatie en het verblijfsrecreatieve beleid in de gemeente Gorsse'. Overigens wordt de WOR in 2008 ingetrokken. Voorafgaand hieraan zal nieuw beleid worden geformuleerd. Voor wat betreft het toestaan van dagrecreatieve voorzieningen als nevenactiviteit wordt verwezen naar de 'Verordening kleinschalige nevenactiviteiten'.

2. ALGEMENE VOORWAARDEN

2.1. Inleiding

In deze paragraaf worden de algemene voorwaarden beschreven die op alle functieveranderingen in wonen (hoofdstuk 4) en werken (hoofdstuk 6) van toepassing zijn.

2.2. Vrijgekomen/vrijkomende gebouwen

De functieverandering is van toepassing op fysiek, bestaande, legale vrijgekomen en ook vrijkomende gebouwen, die zijn gelegen in het buitengebied. Dit zijn dus gebouwen die hun agrarische functie hebben verloren of gaan verliezen als gevolg van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Illegaal gebouwde gebouwen zijn van deze regeling uitgesloten. Onder 'gebouw' wordt op grond van de begripsbepaling, vermeld in artikel 1 lid c uit de Woningwet verstaan *elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt*. Aangezien het gebruik van de voormalige bedrijfswoning in de nieuwe situatie als woning kan worden voortgezet, is de regeling feitelijk alleen van toepassing op de bijgebouwen. Een 'bedrijfswoning' wordt in het bestemmingsplan Buitengebied omschreven als *'een woning in of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'*. Een 'bijgebouw' wordt in het bestemmingsplan Buitengebied gedefinieerd als *'een niet voor bewoning bestemd vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, dat bij een hoofdgebouw (woning) behoort'*. Hieronder vallen de schuren, stallen, wagenloods, bakhuis en hooibergen. De mestsilos verdienen een nadere toelichting. Er wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen de traditionele mestsilos en de nieuwere mestzakken. Onder een traditionele mestsilo wordt verstaan een rond bouwwerk met een gemiddelde hoogte van 2 meter en afgedekt met een kap. De nieuwere mestzakken bestaan uit een gat in de grond met een plastic ondergrond en afdekking. Deze laatstgenoemde mestzakken worden evenals mestplaten en kuilvoerplaten niet als gebouw aangemerkt. De oppervlakten hiervan tellen daarom niet mee bij het te slopen oppervlak voor functieverandering.

2.3. Verkleining bouwvlak

De functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak. Door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan of een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) wordt de agrarische bestemming omgezet naar woondoeleinden danwel een andere passende bestemming. Overigens kunnen eerder omgezette agrarische bouwpercelen (naar woondoeleinden) eveneens gebruik maken van deze regeling, indien nog niet alle bijgebouwen zijn gesaneerd. De bestaande en eventueel nieuw te bouwen gebouwen dienen binnen het (voormalige) verkleinde agrarische bouwperceel te worden opgericht. Op grond van landschappelijke en milieukundige overwegingen worden de gebouwen geclusterd op het perceel om verdere uitwaaiering van bebouwing en mogelijke beperkingen voor omliggende agrarische bedrijven te voorkomen.

2.4. Geen belemmering agrarische bedrijven

Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag de (toekomstige) bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd. Om te kunnen beoordelen of een functieverandering gevolgen heeft voor omliggende bedrijven wordt een milieutoets uitgevoerd door de gemeente. Voor deze milieutoets zijn de verleende milieuvergunningen (met hindercirkels), de Wet stankemissie uit veehouderijen en de uitgangspunten uit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers van belang.

In het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers wordt onderscheid gemaakt in landbouwontwikkelings-, verwevings-, en extensiveringsgebieden. In het landbouwontwikkelingsgebied ligt het primaat bij de landbouw en bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderijen. De kwetsbare gebieden zijn aangewezen als extensiveringsgebied. Hier ligt het primaat bij wonen of natuur. Het overige gebied is bestemd als verwevingsgebied, waar het beleid is gericht op verweving van functies als landbouw, wonen en natuur en recreatie.

In de gemeente Lochem is alleen een gedeelte van het Larensebroek aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Als algemeen beleid geldt dat er geen nieuwe hinderende activiteiten voor intensieve veehouderij worden toegestaan, voor zover dergelijke functies beperkingen kunnen opleggen

aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder. Vrijkomende agrarische bouwpercelen worden bij uitstek gezien als potentiële hervestigingslocaties voor (intensieve) veehouderijbedrijven. Functieverandering in het landbouwwontwikkelingsgebied is niet mogelijk.

De Wet stankemissie uit veehouderijen (Wsv) is op dit moment alleen van toepassing op agrarische bedrijven in de landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden. Op basis van de Wsv, artikel 7a en b wordt een woning die op of na 19 maart 2000 tot een veehouderij behoorde, maar nu niet meer, gelijkgesteld met de categorie-indeling zoals deze zou zijn wanneer er nog wel sprake was van een agrarisch bedrijf. Dit betekent dat er geen sprake is van een categoriewijziging. Dit geldt ook voor woningen die zijn opgericht op of na 19 maart 2000, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten gebruik stellen van een agrarisch bedrijf op hetzelfde bouwperceel. Overige functieveranderingen in het buitengebied vallen hier niet onder. Of een agrarische nevenactiviteit niet leidt tot een categoriewijziging wordt nader beschreven in de verordening 'Kleinschalige nevenactiviteiten op basis van de Wet stankemissie uit veehouderijen'. Kleinschalig kamperen (op basis van artikel 8, lid 2 van de Wet op de Openluchtrecreatie) is vrijgesteld van de categorie-indelingen zoals bedoeld in de Wsv.

Deze verordening zal komen te vervallen met het in werking treden van de Wet geurhinder en veehouderij. Nog niet duidelijk is hoe het toetsingskader (en de beoordeling hiervan) dan eruit komt te zien. Vooralsnog wordt dan ook uitgegaan van het huidige toetsingscriterium.

2.5. Geen knelpunten verkeersafwikkeling

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakerbeginsel van toepassing. Op grond van het veroorzakerbeginsel dient in geval van knelpunten de exploitatie van het plan bij te dragen in de capaciteitsverbetering van de infrastructuur. Een vervangende woonfunctie wordt als extensieve functie beschouwd, die (nagenoeg) geen invloed zal hebben op de lokale verkeersafwikkeling. In geval van functieverandering in werken zal door het cluster Verkeer een verkeerstoets worden uitgevoerd om de effecten van de nieuwe functie op het lokale wegennetwerk te beoordelen. Het parkeren behorende bij de nieuwe functie dient op eigen terrein binnen het bouwperceel plaats te vinden. De parkeerplaatsen dienen landschappelijk te worden ingepast. Het verharderen van wegen voor de nieuwe functies is niet mogelijk.

2.6. Verschijningsvorm

De provincie geeft in het Streekplan 2005 aan dat met beeldkwaliteitsplannen de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving moet worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving moet worden verbeterd en dat verbouwingen c.q. nieuwbouw ten behoeve van functieveranderingen landschappelijk worden ingepast. De aanvrager geeft middels een beeldkwaliteitsplan inzicht in het ontwerp, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing en afstemming op de omgeving. Met stedenbouwkundige uitgangspunten als bouwlagen en daken kan een bepaalde ruimtelijk relevante massa worden beïnvloed. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd. Ondergeschiede delen als serres en erkers mogen plat worden afgedekt tot een oppervlak van 20 m². De verdere verschijningsvorm zal moeten worden vertaald voor materiaalgebruik en dergelijke in een beeldkwaliteitsplan en Nota Welstand. Ten aanzien van dit laatste punt geldt dat voor oud-Lochem en oud-Gorssel een verschillend welstandsbeleid geldt. In oud-Lochem zijn aan gebouwen in het buitengebied welstandsniveau 4 gekoppeld. Bij welstandsniveau 4 (geen welstand) is het moeilijk om aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit enige betekenis te geven. In oud-Gorssel daarentegen is voor het buitengebied welstandsniveau 1 (zwaarste welstandsregime) van toepassing. In het derde kwartaal van 2006 wordt dit beleid geharmoniseerd.

2.7. Behoud monumentale en karakteristieke gebouwen

Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Dit houdt in dat alleen gebouwen die een nieuwe functie krijgen of dienst doen als bijgebouw van de (nieuwe) woning(en) mogen worden behouden. De overige bebouwing moet worden gesloopt. Monumentale en karakteristieke gebouwen dienen echter te worden behouden. Karakteristieke en beeldbepalende panden zijn in de eerste plaats de panden die op een monumentenlijst voorkomen. In bijlage 1 is een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. In het algemeen zijn boerderijen die gebouwd zijn voor 1950 (deels) karakteristiek, omdat zij veelal op de traditionele

streekeigen wijze zijn gebouwd. Met name onder de landgoederen hebben deze boerderijen vaak een kenmerkend aan het landgoed gebonden eigen herkenbare elementen. Naast de karakteristieke boerderij staat vaak een bijgebouw in de vorm van de boerderij zonder woongedeelte de zogenaamde "schöppe". Deze gebouwen vormen vaak met een bakhuus de belangrijkste gebouwen op het cultuurhistorische boeren erf, mede omdat deze gebouwen veelal in steen zijn opgetrokken. Naast deze gebouwen vormen een hooiberg en een waterput belangrijke cultuurhistorische beeldbepalende bouwwerken. Het behouden van deze gebouwen verdient voorrang boven het slopen ten behoeve van nieuwbouw. In het rapport 'Cultuurhistorische verkenning Landschap en bebouwing' van het Staring Instituut wordt voor diverse gebouwen al een beschrijving of aanbeveling voor verbetering gedaan. Daarnaast zijn een hele serie gebouwen beschreven in het Monumenten Inventarisatie Plan (MIP). De beschrijving in (een van) deze rapporten wordt meegenomen in de beleidsafweging over eventuele sloop. Uiteindelijk moet een bouwkundige rapportage uitsluitsel geven over de bouwtechnische kwaliteit in relatie tot de hergebruiksmogelijkheden. Alleen als uit deze rapportage blijkt dat de bouwtechnische kwaliteit van de oorspronkelijke boerderij en bijgebouwen zo slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid (onder meer financiële haalbaarheid) niet mogelijk is, kan het gebouw worden gesloopt.

2.8. Glastuinbouwbedrijven

Voor glastuinbouwbedrijven geldt dat bij bedrijfsbeëindiging 100% van de bijgebouwen van functie mogen veranderen naar wonen of werken onder de voorwaarde dat alle glasopstanden worden gesloopt. In het Streekplan wordt een glastuinbouwbedrijf gedefinieerd als een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen, ruimtelijk gezien (nagenoeg) geheel met behulp van kassen. Door de gemeente wordt onderscheid gemaakt in glazen kassen en (plastic) tunnelkassen. Alleen percelen waarop (met bouwvergunning gerealiseerde) glazen kassen staan, kunnen in aanmerking komen voor functieverandering. Tunnelkassen kunnen gelet op de aard van de constructie gemakkelijk worden verplaatst. Bovendien hebben tunnelkassen vergeleken met glazen kassen een lagere economische waarde en zijn de mogelijke sloopkosten dermate gering dat besloten is deze niet mee te tellen in het te slopen oppervlak bij functieveranderingen.

2.9. Functieverandering in wonen én werken

Bij een vrijkomend agrarisch bouwperceel is het tevens mogelijk om een combinatie van functieverandering in wonen en werken toe te passen. Vanuit de provincie wordt hier als voorwaarde aan verbonden dat vervangende nieuwbouw niet mogelijk is, dus ook niet voor de woonfunctie. Dit betekent dat (naast de bestaande dienstwoning) één bestaand gebouw met een oppervlak van maximaal 500 m² mag worden gebruikt voor de woon- én werkfunctie. Het resterende oppervlak moet worden gesloopt. Daarnaast moet aan de voorwaarden uit de hoofdstukken 4 en 6 worden voldaan.

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1. Inleiding

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 moet functieverandering van gebouwen in het buitengebied bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (verevening). Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

3.2. Mogelijkheden voor verevening

De discussie rondom de verevening is nog niet afgerond (regionale beleidsinvulling, nieuwe grondexploitatiewet). In het algemeen kan de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau op verschillende wijzen worden verbeterd. Per locatie wordt bekeken welke vormen van verevening het best kunnen worden toegepast. Hieronder worden mogelijkheden voor verevening genoemd:

- *Reductie van de bebouwing* (zie par. 4.3).
Door sloop van de bebouwing wordt bijgedragen aan de 'ontstening' van het landschap.
- *Het oprichten van nieuwe bebouwing binnen het voormalige bouwvlak en verkleining van het voormalige bouwvlak* (zie par. 2.3).
Samenhangend met het verkleinen van het bouwperceel mag buiten het verkleinde bouwvlak niet gebouwd worden. Als gevolg hiervan wordt verspreiding van bebouwing voorkomen en verdere verstening tegengegaan.
- *Behoud monumentale en karakteristieke gebouwen* (zie par. 2.7).
Dit levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door behoud van de aanwezige waardevolle bebouwing in het landschap.
- *Aandacht schenken aan beeldkwaliteit/verschijningsvorm* (zie par. 2.6).
Dit vereveningsprincipe ligt in het verlengde van het eerste en derde punt: aan de ene kant behoud van waardevolle bebouwing en aan de andere kant sloop van ontsierende bebouwing. Daarnaast het eisen van een bepaalde beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwing.
- *Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling*
Landschappelijke inpassing kan door behoud en onderhoud van bestaande landschappelijke elementen. Het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de aanwezige waardevolle elementen. Ook is het mogelijk nieuwe landschaps- en natuurelementen, zoals poelen en beplanting, aan te leggen ter verbetering van de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteit (bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting). Als uitgangspunt hiervoor kunnen de bestaande Landschapsbeleidsplannen en het Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland worden gebruikt. Te zijner tijd kan het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) hiervoor worden gebruikt.
- *Bijdrage aan waterberging*
In het Streekplan zijn gebieden aangewezen voor regionale waterberging. Bij locaties voor functieverandering die gelegen zijn in de regionale waterbergingsgebieden kan een bijdrage worden geleverd aan het tijdelijk bergen van water. In ieder geval mag de functieverandering in waterbergingsgebieden het tijdelijk bergen van water niet frustreren. De initiatiefnemer zal de uitwerkingen van de waterberging in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel dienen uit te werken.
- *Financiële bijdrage*
Een financiële bijdrage kan gevraagd worden indien de andere vereveningsvormen geen uitkomst bieden. De financiële bijdrage wordt slechts gebruikt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de directie omgeving van de betrokken locatie en dient gerelateerd te zijn aan de functieverandering. In de op te stellen overeenkomst dient duidelijk aangegeven te worden waar het geld wordt uitgegeven.

3.3. Uitvoering

Deze paragraaf moet nog verder worden uitgewerkt. Ter informatie is hieronder kort aangegeven hoe de Regio Achterhoek de praktische uitvoering van verevening heeft uitgewerkt:

- Afspraken in een bevoegdhedenovereenkomst. Het gemeentebestuur zegt planologische medewerking toe (inspanningsverplichting) en de initiatiefnemer verplicht zich de overeengekomen vereveningsmaatregelen uit te voeren of te laten uitvoeren.
- Verbetering kwaliteit groen: groenplan/beheerplan
- Boeteclausule
- Bij artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO): overeengekomen verevening als voorwaarde aan vrijstelling verbinden

Aan artikel 10 of 11 WRO-plannen (bestemmingsplannen respectievelijk wijzigingsplannen) kunnen geen voorwaarden worden gekoppeld. Vereveningsvoorwaarde in het bestemmingsplan opnemen, zodat duidelijk is dat de verevening noodzakelijk is voor planologische medewerking.

4. VOORWAARDEN FUNCTIEVERANDERING IN WONEN

4.1. Inleiding

In deze paragraaf worden de voorwaarden genoemd die specifiek van toepassing zijn op een functieverandering in wonen.

4.2. Gebiedsdifferentiatie

Met uitzondering van het landbouwontwikkelingsgebied is een functieverandering naar wonen vanwege het extensieve karakter in principe overal mogelijk. Op grond van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers is een functieverandering in wonen in het landbouwontwikkelingsgebied niet toegestaan (zie paragraaf 1.3. voor de voorwaarden). Het Reconstructieplan is in deze dus leidend. Daarnaast geldt als algemeen uitgangspunt dat omliggende agrarische bedrijven door een functieverandering niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd. Als derde aandachtspunt worden de vogel- en habitatrichtlijngebieden genoemd. Binnen de gemeente Lochem zijn de Uiterwaarden IJssel als vogel- en habitatrichtlijngebied en Stelkampsveld als habitatrichtlijngebied aangewezen. Alle vogel- en habitatrichtlijngebieden vormen samen de Natura 2000-gebieden, waarop de nieuwe Natuurbeschermingswet van toepassing is. Voor alle projecten en handelingen die kans hebben om de waarden van een Natura 2000 gebied aan te tasten is een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet benodigd (zogenaamde Nb-vergunning). Om te beoordelen of een vergunning nodig is, moet een habitattoets worden uitgevoerd. Dit betekent dat voor alle functieveranderingen in of nabij een vogel- en/of habitatrichtlijngebied een habitattoets moet worden uitgevoerd.

4.3. Minimaal 50% reductie bebouwing

In het Streekplan wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing per bestemmingswijziging. Onder bebouwing wordt verstaan alle opstallen, exclusief de bestaande bedrijfswoning. Het resterende oppervlak kan worden hergebruikt voor een woonfunctie. De overtollige gebouwen die niet voor wonen of bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.

4.4. Aantal woningen

Terughoudend beleid

De gemeenteraad wil bij vrijkomende agrarische bebouwing de sloop van agrarische bijgebouwen terughoudend compenseren met woningbouw. Er is gekozen voor een gematigd beleid om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt aangetast, nieuwe buurtschapjes in het buitengebied ontstaan en agrarische bedrijven in de omgeving onnodig worden belemmerd. Om hier, binnen de kaders van het provinciaal beleid, invulling aan te geven alsook om tegemoet te komen aan de volkshuisvestingsopgave vastgelegd in het kwalitatieve woonprogramma (bouwen voor starters, jongeren en ouderen in het buitengebied) wordt in het Lochems beleid een relatie gelegd tussen sloopoppervlak en bebouwingsmogelijkheden. Tevens is differentiatie in de bouwvolumes aangebracht.

Aantal woongebouwen

In het Streekplan 2005 staat dat de nieuwe woning(en) zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee woongebouwen komen die bij elkaar staan. Deze voorwaarde wordt expliciet in het Streekplan genoemd om invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de doelgroepen senioren en starters. Onder een woongebouw wordt verstaan een gebouw met één kap. Twee gebouwen verbonden met een tussenlid worden aangemerkt als twee aparte woongebouwen. De bestaande bedrijfswoning telt mee als woongebouw. Dit houdt in dat naast de bedrijfswoning dus maar één bestaand of nieuw gebouw voor wonen mag worden ingericht. Alleen in geval van behoud van cultuurhistorische waarden heeft gedeputeerde Peters aangegeven dat hiervan mag worden afgeweken en dat maximaal drie woongebouwen worden toegestaan. Dit zijn dan de bestaande bedrijfswoning, de inrichting van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (schöppe) tot woning en de oprichting van een nieuw woongebouw als compensatie voor de sloop van de overige bijgebouwen.

Relatie sloopoppervlak-bebouwingsmogelijkheden en differentiatie bouwvolumes

De beoordeling van verzoeken om functieverandering heeft volgens een aantal stappen plaats (zie volgende pagina):

- Stap 1. In eerste instantie moet worden gekeken of de bestaande bijgebouwen bouwtechnisch zijn aan te passen naar een woning (onder meer afhankelijk van bouwkundige kwaliteit, voorwaarden Bouwbesluit). Alleen bij hergebruik van een bestaand bijgebouw kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één extra woning.
- Stap 2. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bijgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van één woongebouw met meerdere woningen, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.
- Stap 3. Alle overige gebouwen moeten worden gesloopt. Uitgangspunt is dat hele gebouwen worden gesloopt en dat niet een gedeelte blijft staan zodra de ondergrens is bereikt.
- Stap 4. De nieuw te bouwen woningen worden in clustervorm op het agrarisch bouwperceel gerealiseerd en op de plek waar het gebouw landschappelijk het minste nadeel oplevert.
- Stap 5. Gelet op het vaak grote bebouwde oppervlak bij agrarische bedrijven kunnen op grond van de 50% (sloop)norm kleine buurtschapjes in het buitengebied ontstaan. Om dit te voorkomen stelt de gemeente een ondergrens aan het minimaal te slopen oppervlak bij functieverandering in wonen. Daarnaast is een differentiatie gemaakt in de bouwvolumes van de nieuw te bouwen woningen. In onderstaand schema wordt aangegeven hoeveel woningen en woongebouwen mogen worden gerealiseerd in relatie tot het oppervlak te slopen bijgebouwen. De genoemde inhoudsmaten in het schema gelden per woning.

Gesloopt oppervlak	Aantal gebouwen en woningen
100 tot 500 m ²	één bestaand bijgebouw tot één woning
500 tot 1.500 m ² (evt clustering)	- één bestaand bijgebouw tot twee woningen <i>of</i> - één nieuw gebouw met twee woningen met een inhoud van max 500 m ³
1.500 tot 3.000 m ² (geen clustering)	- één bestaand bijgebouw tot drie woningen <i>of</i> - één bestaand karakteristiek bijgebouw tot één woning en één nieuw gebouw met twee woningen met een inhoud van max 500 m ³ <i>of</i> - één nieuw gebouw met twee woningen met een inhoud van max 750 m ³ <i>of</i> - één nieuw gebouw met drie woningen, waarvan één woning met een inhoud van max 750 m ³ en twee woningen met een inhoud van max 500 m ³
meer dan 3.000 m ²	maatwerk

Sloop van 100 m² tot 500 m²

Bij sloop tot 500 m² worden geen nieuwbouwmogelijkheid geboden, omdat in dit geval onvoldoende versteningswinst wordt geboekt. Er kan alleen één woning in een bestaand (karakteristiek) bijgebouw worden gerealiseerd. Op een boerenerf staat naast de boerderij vaak nog een schöppe. Dit is een karakteristiek bijgebouw meestal opgericht in dezelfde tijd en stijl als de boerderij. Vanwege de cultuurhistorische waarde verdient het aanbeveling dat deze behouden blijft. In dit geval kan bij sloop tot 500 m² een nieuwe woning in de schöppe worden ingericht, waarbij het karakter en uitstraling van de schöppe zoveel mogelijk blijft behouden. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw (schöppe) worden gesloopt. Aangezien de meeste schöppes ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen.

Sloop van 500 m² tot 1.500 m²

Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één extra woongebouw met twee woningen. De twee woningen kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd. Ook hier geldt dat eerst het hergebruik van de bestaande bebouwing moet worden overwogen, voordat sloop en nieuwbouw plaatsheeft. In geval van hergebruik van een bestaand bijgebouw geldt dat de oppervlakte van dit bijgebouw én het te slopen oppervlak gezamenlijk minimaal 500 m² moet bedragen. Bij nieuwbouw geldt dat de woningen een inhoud van maximaal 500 m³ mogen hebben en in één bouwlaag met kap moeten worden gebouwd. Qua maatvoering geldt een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

Clustering mogelijk indien minder dan 500 m² sloop

Indien de ondergrens van 500 m² niet wordt gehaald, is het ook mogelijk om het sloopoppervlak tot maximaal twee locaties te clusteren. In dit geval kan bij het andere vrijkomende/vrijgekomen agrarisch bedrijf de kosten worden betaald voor het afbreken en kunnen die m² worden opgeteld om aan die 500 m² te komen. Overigens dient hierbij als kanttekening te worden geplaatst, dat het gelet op de landschappelijke kwaliteiten of de ligging van agrarische bedrijven in de omgeving, niet op elke plek mogelijk is tot nieuwbouw over te gaan.

Sloop van 1.500 m² tot 3.000 m²

Bij sloop van 1.500 m² tot 3.000 m² kan medewerking worden verleend aan een functieverandering van maximaal drie nieuwe woningen. Hierbij kan een combinatie worden gemaakt van hergebruik van een bestaand bijgebouw voor één woning en één nieuw woongebouw met twee woningen met een maximale inhoud van 750 m³ of in geval van sloop van alle bijgebouwen de realisatie van één nieuw woongebouw met drie woningen. Bij aanwezigheid van een schöppe dient bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van de eerste mogelijkheid. Clustering van sloopoppervlak is in dit geval niet mogelijk. Een nieuw gebouw met twee woningen van elk maximaal 750 m³ moet in één bouwlaag met kap worden gebouwd met goothoogte van maximaal 3 meter en bouwhoogte van maximaal 7 meter. Een nieuw woongebouw met drie woningen, waarbij één woning een inhoud heeft van 750 m³ en twee woningen 500 m³, kan het deel met de woning van 750 m³ worden gebouwd in twee bouwlagen met kap (goothoogte van maximaal 6 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter) en de overige twee woningen uitsluitend in één bouwlaag met kap (goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 7 meter). Hiermee wordt aangesloten bij de karakteristieke bebouwing van het buitengebied.

Meer dan 3.000 m² sloop

De gemeente wil als compensatie van sloop van bijgebouwen niet meer dan drie nieuwe woningen op het vrijkomende agrarische bouwperceel toestaan. De compensatie van het aantal woningen moet echter wel in relatie staan tot het oppervlak van de te slopen gebouwen. Daarom worden bouwpercelen met een sloopoppervlak groter dan 3.000 m² als maatwerk aangemerkt. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het bouwen van de meerdere woningen op een locatie aan de rand van een kern.

Totaal aantal woningen

Om te voorkomen dat kleine buurtschapjes in het buitengebied ontstaan, is het totaal aantal woningen op een vrijkomend agrarisch bouwperceel op maximaal vijf vastgelegd. Hier kan een combinatie worden gemaakt van splitsing van de bestaande boerderij, de eventueel aanwezige tweede bedrijfswoning, functieverandering met een nieuw woongebouw met twee of drie woningen en/of hergebruik van een bestaand bijgebouw met één tot drie woningen. Per agrarisch bouwperceel mogen maximaal vijf woningen worden gerealiseerd verdeeld over maximaal drie woongebouwen.

4.5. Inhoud woningen

In het Streekplan 2005 geeft de provincie geen maximum inhoud meer aan voor woningen. Dit betekent een verruiming ten opzichte van het vroegere provinciaal beleid (Streekplan 1996) dat uit ging van woningen tot maximaal 600 m³.

Om recht te doen aan de wensen van de politiek en burgers (avonden Visie Buitengebied november 2005) wordt in deze notitie bij nieuwbouw onderscheid gemaakt in bouwvolumes. In principe geldt bij nieuwbouw een inhoudsmaat van maximaal 500 m³ per woning. Hiermee blijft het bouwvolume en dus de uitstraling van de nieuwe bebouwing beperkt. Ten tweede wordt met deze inhoudsmaat beter aangesloten bij het volkshuisvestingsbeleid om woningen bereikbaar te houden voor de doelgroepen starters, jongeren en ouderen.

In geval van sloop van meer dan 1.500 m² en herbouw van een woongebouw met twee woningen is besloten om een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ per woning te hanteren. Dit sluit aan bij de raadsbesluiten van 26 januari 2004 (voor oud-Lochem) en 30 januari 2006 (voor oud-Gorsse) om met toepassing van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) de in de bestemmingsplannen Buitengebied bestemde (dienst)woningen te vergroten tot een inhoud van maximaal 750 m³.

Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en voorwaarden uit onder meer de paragrafen 2.6. (verschijningsvorm) en 4.3. (minimaal 50% reductie bebouwing).

4.6. Bijgebouwen

Voormalige bedrijfswoning

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, moet bij een functieverandering alle overtollige bebouwing (niet zijnde in gebruik als woning of bijgebouw bij de woning) worden gesloopt. Voor de voormalige bedrijfswoning worden de huidige bebouwingsnormen voor bijgebouwen uit de bestemming 'woondoeleinden' gehanteerd. Bij een woonbestemming geldt op grond van de bestemmingsplannen Buitengebied 1987 en 1991 een oppervlak van 50 m² aan bijgebouwen per woning. Dit oppervlak kan met vrijstelling worden verhoogd naar respectievelijk 75 m². Daarnaast geldt in het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 1991 een vrijstellingsmogelijkheid om voor het houden van enig vee 150 m² aan bijgebouwen te realiseren.

Nieuwe woning(en)

Bij een functieverandering in wonen zal er ook een vraag naar bijgebouwen zijn. Als algemene richtlijn geldt dat de bijgebouwen binnen het voormalige agrarisch bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Tevens moeten de bijgebouwen, evenals in de bestemming 'woondoeleinden' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 1987 en 1991 binnen een afstand van maximaal 25 meter van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van één bijgebouw met een oppervlak van maximaal 50 m² bij een woning waarvan de inhoud maximaal 500 m³ bedraagt en 75 m² per woning waarvan de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van een bestaand (karakteristiek) bijgebouw. Indien bijvoorbeeld de schöppe bouwtechnisch niet geschikt is voor hergebruik van een woning, kan een gebruik van de schöppe als garage/berging voor de nieuwe woningen wel mogelijk zijn. Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht.

Bijgebouw voor machineberging

Bij een functieverandering in wonen gaat met het verlies van de agrarische functie niet altijd de gebruiksfunctie en onderhoudswerkzaamheden van aangrenzende percelen verloren. Er blijkt dan ook behoefte te zijn aan grotere bijgebouwen om de benodigde machines voor bijvoorbeeld het maaien en hooien in onder te brengen. Om hieraan tegemoet te komen is het bij een functieverandering in wonen mogelijk om een groter oppervlak aan bijgebouwen te behouden. Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw, bij voorkeur in een bestaand bijgebouw, één extra bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Tevens geldt dat als een bijgebouw voor enig vee aanwezig is, zoals in de eerste alinea van deze paragraaf is beschreven, dat het gezamenlijk oppervlak van het bijgebouw voor vee en machineberging maximaal 150 m² mag bedragen. Deze aanvullende voorwaarde is opgenomen om te voorkomen dat bij een functieverandering teveel bijgebouwen blijven bestaan dan wel kunnen worden gerealiseerd (versteningswinst).

4.7. Ontsluiting

Als uitgangspunt geldt dat de bestaande perceelontsluiting wordt gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten. Reden hiervoor is de landschappelijke inpassing van de bebouwing in de omgeving, vooral als de bebouwing wat verder van de weg is gelegen. Ook vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het niet gewenst om meerdere inritten te realiseren.

Indien de ontsluiting dusdanig op de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning aansluit en vanwege routing op het voormalige agrarische bouwperceel de privacy teveel wordt geschaad, kan er worden meegewerkt aan verzoeken om een tweede in/uitrit te realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande structuur van het landschap. Rekening dient te worden gehouden met bestaande en toekomstige nutsvoorzieningen, aansluiting op de openbare weg en bereikbaarheid bij calamiteiten door voertuigen voor hulpverlenende instanties (brandweer, ambulance, e.d.).

5. OVERIGE MOGELIJKHEDEN WONEN IN HET BUITENGEBIED

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de overige mogelijkheden voor extra woningen in het buitengebied beschreven. Dit zijn woningsplitsing, dubbele bewoning en tweede bedrijfswoningen bij een (agrarisch) bedrijf. Het beleid hiervoor is al vastgelegd in onder meer de bestemmingsplannen Buitengebied 1987 en 1991 en diverse beleidsnotities. Om een compleet overzicht te hebben van alle nieuwe woonvormen in het buitengebied, zijn deze mogelijkheden voor de volledigheid in deze beleidsnotitie opgenomen.

5.2. Woningsplitsing

In de voormalige gemeente Lochem was woningsplitsing al mogelijk. In het bestemmingsplan Buitengebied 1991 is hiervoor een vrijstellingsregeling opgenomen. Oud-Gorssel kende geen splitsingsbeleid. Middels deze notitie wordt woningsplitsing ook mogelijk voor het grondgebied van de voormalige gemeente Gorssel. Woningsplitsing is (mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden) mogelijk binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. Binnen de agrarische bestemming zou een afgesplitste woning mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de agrarische bedrijfsvoering. Om deze reden kan binnen een agrarische bestemming alleen gesplitst worden als sprake is van een bedrijfseconomische of sociaal-medische noodzaak. Deze noodzaak dient middels een bedrijfsplan danwel sociaalmedisch onderzoek te worden aangetoond.

Woningen moeten volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1991 (Lochem) na splitsing een inhoud hebben van minstens 450 m². Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Aan woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300 m² aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom in het kader van het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen) tot ongewenste situatie leiden. Om de toegankelijkheid van de woning te garanderen en dus gebruik voor meerdere doelgroepen, wordt als aanvullende voorwaarde gesteld dat alle woonfuncties gelijkvloers worden gerealiseerd en de woning zonder trappen bereikbaar is.

Aan een woningsplitsing worden verder de volgende voorwaarden verbonden:

- Alleen het hoofdgebouw inclusief de (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- Woningsplitsing op agrarische bouwpercelen kan alleen als de bestemming middels een planologische regeling wordt omgezet in de bestemming woondoeleinden;
- Splitsing van agrarische bedrijfswoningen met functionerend agrarisch bedrijf kan alleen op grond van bedrijfseconomische of sociaal medische redenen;
- De woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m² en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m². In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m², indien een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- De woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- De bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- Het oprichten van bijgebouwen is niet toegestaan. De reden om toch geen nieuwe bijgebouwen toe te staan zijn geen extra verstering en een betere herkenbaarheid van de oorspronkelijk cultuurhistorische bebouwing. De bestaande bijgebouwen mogen wel worden gebruikt;
- Overtollige agrarische bebouwing dient te worden gesloopt;
- De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- De woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- Reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

5.3. Dubbele bewoning

In een enkel geval zullen de mogelijkheden voor functieverandering in wonen of woningsplitsing niet toereikend zijn. In deze gevallen kan een dubbele bewoning situatie wellicht uitkomst bieden. In de oude gemeente Lochem is in 1991 het beleid voor dubbele bewoning in het buitengebied vastgesteld. Ditzelfde is in 1996 in de voormalige gemeente Gorssel gebeurd door vaststelling van de notitie 'Dubbele bewoningen'. Aan de inrichting van de boerderij zijn de volgende voorwaarden verbonden. De boerderij kent één centrale ingang met daarachter de centrale hal van waaruit beide woonhelften bereikbaar zijn. Om te voorkomen dat fysiek twee afzonderlijke woningen ontstaan, moet één basisvoorziening, zijnde keuken of badkamer, worden gedeeld. Deze gezamenlijke basisvoorziening dient vanuit de centrale hal toegankelijk te zijn en mag verder niet in de boerderij voorkomen.

5.4. Tweede bedrijfswoning agrarisch bedrijf

Op grond van de voorschriften uit de bestemmingsplannen Buitengebied 1991 (oud-Lochem) en 1987 (oud-Gorssel) is het mogelijk om een tweede bedrijfswoning te realiseren, indien de bedrijfsmatige noodzaak wordt aangetoond. Ter beoordeling van de bedrijfsmatige noodzaak moet een landbouwkundig advies van de provincie Gelderland gevraagd. Daarnaast is een tweede bedrijfswoning toegestaan als sprake is van een sociaal-medische noodzaak. Dit moet worden aangetoond door een rapport van Argonaut.

6. FUNCTIEVERANDERING IN WERKEN

6.1. Inleiding

Zoals al eerder aangegeven kan door hergebruik van gebouwen in het buitengebied de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het buitengebied worden verbeterd. In het nieuwe streekplan is ook nadrukkelijk stilgestaan bij de functieverandering naar werken van vrijkomende agrarische bebouwing. Voor de provincie is in het groen blauwe raamwerk de koppeling van de werkfunctie met de gebiedsfunctie belangrijk. In het multifunctionele gebied zijn meer functies mogelijk.

In het groen blauwe raamwerk staat de functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in de groen blauwe basis zijn onder meer natuurbeheer, kantoor aan huis (woon/werkcombinatie) en extensieve verblijfsrecreatie. In het kader van dit onderwerp zijn er twee situaties denkbaar:

- een nevenactiviteit naast de bestaande agrarische activiteit (zie par. 1.5)
- de totale verandering naar een niet-agrarisch bedrijf.

In dit hoofdstuk is de tweede situatie verder uitgewerkt. Die situatie betreft een functieverandering naar niet agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 500 m², waarbij de resterende vrijgekomen gebouwen moeten worden gesloopt. Dit is het generieke kader van het streekplan. Tevens geeft het streekplan aan dat, indien in regionaal verband de samenwerkende gemeenten een ander beleid willen voeren, daartoe gelegenheid is. De regio Achterhoek heeft dit uitgewerkt en inmiddels vastgesteld. Voor Lochem, als regio Stedendriehoekgemeente, moet dit proces nog worden opgestart.

6.2. Visie Buitengebied

Op dit moment wordt in Lochem een discussie gevoerd over het buitengebied: er wordt een visie ontwikkeld op het buitengebied. Ten aanzien van het onderdeel functieverandering in werken is uit de discussie de volgende lijn te halen. Het voorstel van het college hield een terughoudend beleid in met alleen functieverandering naar bedrijvigheid langs doorgaande wegen. De uitkomst van de avonden in november 2005 was dat de burgers minder terughoudend dachten, dat deze vorm van functieverandering niet specifiek tot bepaalde gebieden beperkt hoefde te blijven en dat zelfs ook nieuwbouw mogelijk zou moeten zijn indien hergebruik van een bestaande stal niet kan. Bij nieuwbouw is beeldkwaliteit een belangrijk aspect. Het voorstel van het college aan de commissie in januari was om de visie aan te passen aan de uitkomsten van de discussieavonden, dat beeldkwaliteit benoemd wordt en dat voorwaarden worden opgesteld voor gevallen wanneer nieuwbouw is toegestaan. Buitenopslag is niet toegestaan. Gelet op de discussie in de commissie VROEM van 17 januari 2006 is de raad(scommissie) van mening dat de bedrijfsvoering en de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven niet belemmerd mag worden door de ontwikkeling van de bedrijvigheid. Het idee om de bedoelde functieverandering naar werken alleen toe te staan aan de doorgaande wegen is door de meerderheid losgelaten. Hiermee is ook de gedachte achter een gebiedsdifferentiatie bij werken losgelaten. De meerderheid is voor het toelaten van bedrijvigheid uit de categorie 1 en 2 van de standaard bedrijvenlijst. In het voorstel van de Regio Achterhoek is deze lijst verder gescreend door aan te geven welke soorten bedrijven gebiedsgebonden zijn. In bijlage 3 is de indicatieve bedrijvenlijst voor nevenfuncties en functieverandering in werken opgenomen.

6.3. Voorwaarden voor functieverandering in werken

Bij de behandeling van verzoeken om functieverandering in werken worden de algemene randvoorwaarden toegepast die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen en wordt het vereveningsprincipe toegepast zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze notitie. Aanvullend voor deze vorm van functieverandering worden de hieronder genoemde voorwaarden toegepast:

- *Het gaat om nieuwe functies in bestaande bebouwing.*
Opgemerkt wordt dat de bevolking tijdens de discussieavonden heeft aangegeven dat in specifieke situaties nieuwbouw (in de vorm van een gebouw met maximaal één bouwlaag met kap) toelaatbaar wordt geacht. In het Streekplan 2005 wordt nieuwbouw bij een functieverandering in werken echter niet toegestaan. Gedeputeerde Peters heeft dit tijdens het bestuurlijk overleg op 11 mei 2006 bevestigd. Derhalve kan alleen gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing.

- *Het gaat om kleinschalige bedrijvigheid.*
Het betreft nieuwe functies die naar aard en de schaal passen in de omgeving. De afweging of een activiteit valt binnen 'kleinschalige bedrijvigheid' kan alleen worden gemaakt aan de hand van een concreet ingediend verzoek. Hierin moet worden aangegeven welke activiteiten ontplooid worden, wat de omvang hiervan is en op welke wijze op het perceel de bedrijvigheid wordt gesitueerd. In de afweging kan de koppeling worden gezocht met de aanvraag milieuvergunning, aangezien hierin precies omschreven moet worden welke activiteiten plaats gaan vinden. Uitgangspunt is dat de bedrijvigheid moet vallen binnen categorie 1 en 2 van de SBI-codes zoals opgenomen in de Standaard bedrijfsindeling 1993, editie 2002 van de VNG. Een lijst met toegestane activiteiten is opgenomen in bijlage 3. Dit is echter geen limitatieve lijst. Activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar is met een van de activiteiten op de lijst, kan worden beoordeeld alsof deze op de lijst staat.
- *Kleinschalige bedrijvigheid moet worden onderworpen aan een milieutoets.*
Het ontwikkelen van niet-agrarische activiteiten op een voormalig agrarisch bouwperceel kan immers leiden tot een strenger stankregime en daardoor omliggende agrarische bedrijven op slot zetten. Hier kan ook weer de koppeling worden gelegd met de verordening die momenteel wordt opgesteld (zie par. 1.2.). Wanneer op of na 19 maart 2000 sprake was van een in werking zijnd agrarisch bedrijf, dan kunnen de activiteiten vallen binnen de reikwijdte van de verordening, mits wordt voldaan aan de in de verordening beschreven criteria. Voldoen de activiteiten hier niet aan, dan moet in elk specifiek geval de milieusituatie ter plaatse worden beoordeeld. Wanneer omliggende agrarische bedrijven gehinderd worden in hun uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van de gewenste activiteiten, kan deze activiteit niet worden toegestaan.
- *Buitenopslag is niet toegestaan.*
- *Detailhandel is alleen van ter plaatse verwerkte producten toegestaan.*
Detailhandel van op het bedrijf zelf gemaakte producten is toegestaan. Dus alle producten die op het bedrijf worden gemaakt mogen rechtstreeks aan de consument worden verkocht.
- *In het groen blauwe raamwerk zijn de in de bedrijvenlijst opgenomen aan het buitengebied gebonden bedrijven toelaatbaar.*
- *In het multifunctioneel gebied is de vestiging van alle bedrijven uit de genoemde bedrijvenlijst toelaatbaar.*
- *Functieverandering in werken heeft een maximum vloeroppervlak van 500 m², maar is nooit meer dan het bestaande bebouwde oppervlak en de resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.*
Omdat er voor Lochem (nog) geen nadere regionale uitwerking is, wordt uitgegaan van de maatvoering zoals opgenomen in het streekplan. Bedrijven die in de toekomst boven deze 500 m² willen doorgroeien, moeten naar een bedrijventerrein worden verplaatst.
- *Voor functieveranderingen ten behoeve van recreatieve activiteiten (met daaraan in sommige gevallen een horecafunctie gekoppeld) wordt apart beleid ontwikkeld met specifieke voorwaarden.*

BIJLAGE 1 OVERZICHT RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

A. RIJKSMONUMENTENLIJST

Naam monument	Straatnaam	Nr.	Postcode	Plaats
Huize Beukenstein	Ampsenseweg	19	7241 ND	LOCHEM
Huis Java	Barchemseweg	3	7241 JA	LOCHEM
Huis Java	Barchemseweg	1	7241 JA	LOCHEM
-	<i>Bathmenseweg</i>	14	7216 PC	<i>KRING VAN DORTH</i>
-	Bathmenseweg	bij 16	7216 PC	KRING VAN DORTH
-	Bathmenseweg	16	7216 PC	KRING VAN DORTH
-	Bathmenseweg	18-20	7216 PC	KRING VAN DORTH
-	Besselinkpad	2	7218 MJ	ALMEN
-	Bierstraat	10	7241 AH	LOCHEM
Huis de Voorst	Binnenweg	10	7211 MA	EEFDE
-	Boedelhofweg	40	7211 BS	EEFDE
De Boekhorst	Boekhorstlaan	8	7241 SJ	LOCHEM
-	Bouwdijk	1	7242 NG	LOCHEM
-	Damlaan	1	7211 CJ	EEFDE
-	<i>Damlaan</i>	4	7211 CJ	<i>EEFDE</i>
-	<i>Damlaan</i>	<i>bij 6</i>	7211 CJ	<i>EEFDE</i>
-	Damlaan	10	7211 CJ	EEFDE
t Klaphek	Damlaan	3	7211 CJ	EEFDE
-	<i>Damlaan</i>	6	7211 CJ	<i>EEFDE</i>
-	Damlaan	8	7211 CJ	EEFDE
De Heest	De Heest	1	7241 PN	LOCHEM
De Heest	De Heest	1	7241 PN	LOCHEM
De Heest	De Heest	1	7241 PN	LOCHEM
-	<i>Deventerweg</i>	<i>bij 91</i>	7214 DD	<i>EPSE</i>
t Greve	Deventerweg	71	7245 PL	LAREN
-	Deventerweg	91	7214 DD	EPSE
-	Dorpsstraat	36	7218 AH	ALMEN
-	Dorpsstraat	59	7218 AC	ALMEN
-	Dorpsstraat	64	7218 AJ	ALMEN
Ned. Herv. Kerk	Dorpsstraat	2	7245 AK	LAREN
-	Dortherweg	34	7216 PT	KRING VAN DORTH
-	Ei t	1	7241 AK	LOCHEM
Molencomplex	Gorssele Enkweg	2	7213 LM	GORSSSEL
-	Grauwersdijk	1	7245 NR	LAREN
-	Hoofdstraat	bij 25	7213 CN	GORSSSEL
Huis Verwolde	Jonker Emilelaan	4	7245 TL	LAREN
-	Joppelaan	57	7213 AB	GORSSSEL
-	Joppelaan	73	7215 AD	JOPPE
-	Joppelaan	110	7215 AH	JOPPE
-	<i>Joppelaan</i>	<i>bij 110</i>	7215 AH	<i>JOPPE</i>
De Blankenberg	Juffersdijk	3	7245 TR	LAREN
-	<i>Kapperallee</i>	53	7211 CB	<i>EEFDE</i>
Hervormde kerk	Kerkstraat	2	7213 DR	GORSSSEL
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8a	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	8	7241 NG	LOCHEM
Huis Ampsen	Laan Ampsen	17	7241 NG	LOCHEM

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

-	Lochemseweg	66	7215 RC	JOPPE
't Keppelke	Marinus Naefflaan	24	7241 GD	LOCHEM
-	Markt	1	7241 AA	LOCHEM
Stadhuis	Markt	2	7241 AA	LOCHEM
Ned. Herv. Kerk	Markt	4	7241 AA	LOCHEM
Lantaampaal	Markt		7241 AA	LOCHEM
Villa Berlage	Nieuweweg	54	7241 EW	LOCHEM
Huis Oolde	Oddselaan	17	7245 PP	LAREN
Huis Oolde	Oddselaan	17	7245 PP	LAREN
Huis Oolde	Oddselaan	17	7245 PP	LAREN
Huis Oolde	Oddselaan	15	7245 PP	LAREN
Huis Oolde	Oddselaan	13	7245 PP	LAREN
Huis Oolde	Oddselaan	13	7245 PP	LAREN
Societeit	Oosterwal	22	7241 AR	LOCHEM
Watertoren	Paasberg	6	7241 JR	LOCHEM
't Ross	Rossweg	14	7241 NK	LAREN
't Ross	Rossweg	14	7241 NK	LAREN
't Ross	Rossweg	12	7241 NK	LAREN
't Ross	Rossweg	14	7241 NK	LAREN
't Ross	Rossweg	14	7241 NK	LAREN
De Nettelhorst	Ruinelaan	5	7241 PL	LOCHEM
-	Rustoordlaan	35	7211 AV	EEFDE
-	Scheggertdijk	47	7218 MZ	ALMEN
-	Schurinklaan	24	7211 DG	EEFDE
-	Schurinklaan	bij 24	7211 DG	EEFDE
-	Valkeweg	3	7211 LH	EEFDE
Huis de Velhorst	Velhorst	5	7241 TB	LOCHEM
-	Wagenvoortdijk	6	7218 MR	ALMEN
-	Wagenvoortdijk	buij 6	7218 MR	ALMEN
Bleekhuisje	Westerbleek	5	7241 BN	LOCHEM
Synagoge	Westerwal	6	7241 BC	LOCHEM
Landgoed	Zutphenseweg	113-115	7211 EC	EEFDE
Huis Java	Zwiepseweg	2	7241 GT	LOCHEM
-	Zwiepseweg	164	7241 PV	LOCHEM
Zwiepse Molen	Zwiepseweg	165	7241 PT	ZWIEP
-	Zwiepseweg	148	7241 PV	ZWIEP
-	zwiepseweg	166	7241 PV	LAREN
Huis Java	Zwiepseweg	2	7241 GT	LOCHEM
Verdedigingswerken	-	-	-	LOCHEM
De Cloese	De Cloese	1	7241 PW	LOCHEM
Velhorst	Velhorst	-	-	LOCHEM
Berkeloord	-	-	-	LOCHEM

Bevat meerdere objecten welke de status van rijksmonument hebben

In procedure/voorbereiding

B. GEMEENTELIJKE MONUMENTENLIJST

Naam	straat	nummer	postcode	plaats
-	Achterstraat	11	7241 AV	LOCHEM
-	Ampsenseweg	17	7241 ND	LOCHEM
t Azink	Azinkdijk	1	7218 NG	ALMEN
-	Baajinestraat	27-29	7241 AC	LOCHEM
Almense Molen	Bakkersteeg	2	7218 BN	ALMEN
-	Barchemseweg	2	7241 JD	LOCHEM
-	Barchemseweg	4	7241 JD	LOCHEM
-	Barchemseweg	14	7241 JD	LOCHEM
-	Barchemseweg	16	7241 JD	LOCHEM
-	Barchemseweg	35	7241 JB	LOCHEM
-	Barchemseweg	37	7241 JB	LOCHEM
-	Barchemseweg	39	7241 JB	LOCHEM
-	Barchemseweg	41	7241 JB	LOCHEM
-	Barchemseweg	56	7241 JG	LOCHEM
-	Barchemseweg	80	7241 JG	LOCHEM
-	Barchemseweg	6	7241 JD	LOCHEM
-	Bathmenseweg	4	7216 PB	KRING VAN DORTH
Groote Haar	Bathmenseweg	10	7216 PB	KRING VAN DORTH
-	Bemhardweg, Prins	3-T	-	LOCHEM
-	Bierstraat	3	7241 AG	LOCHEM
-	Bierstraat	4	7241 AH	LOCHEM
-	Bierstraat	6	7241 AH	LOCHEM
-	Bierstraat	11	7241 AG	LOCHEM
-	Bierstraat	11	7241 AG	LOCHEM
-	Bierstraat	12	7241 AH	LOCHEM
-	Bierstraat	13	7241 AG	LOCHEM
-	Bierstraat	14	7241 AH	LOCHEM
-	Bierstraat	26	7241 AJ	LOCHEM
-	Bierstraat	30	7241 AJ	LOCHEM
-	Bierstraat	32	7241 AJ	LOCHEM
-	Bierstraat	32	7241 AJ	LOCHEM
-	Bierstraat	34	7241 AJ	LOCHEM
-	Bierstraat	15-19	7241 AG	LOCHEM
Albemarle	Binnenweg	2	7211 MA	EEFDE
Jachtlust	Binnenweg	3	7211 MA	EEFDE
Berkeloord	Binnenweg	4	7211 MA	EEFDE
Eikenhof	Binnenweg	8	7211 MA	EEFDE
-	Binnenweg	12	7211 MA	EEFDE
Altena	Binnenweg	14	7211 MA	EEFDE
Het Kalster	Binnenweg	22	7218 MA	ALMEN
Oude Ooitink	Binnenweg	24	7218 MA	ALMEN
-	Blauwe Torenstraat	3	7241 BD	LOCHEM
-	Blauwe Torenstraat	5-7	7241 BD	LOCHEM
Brug	Blauwe Torenstraat	-	-	LOCHEM
De Nieuwe Pas	Boedelhofweg	85	7211 BP	EEFDE
De Pas	Boedelhofweg	87-89	7211 BP	EEFDE
Hasseloo	Boekhorstlaan	1	7241 SJ	LOCHEM
De Boekhorst	Boekhorstlaan	14	7241 SJ	LOCHEM
Nijland	Bolmansweg	2	7214 DL	EPSE
Ned. Herv. Kerk Barchem	Borculoseweg	2	7244 AS	BARCHEM
De Scholte	Braakhekkeweg	5	7217 SJ	HARFSEN
-	Brenschutte	11	7245 ND	LAREN
-	Broekstraat	1	7241 PG	LOCHEM
-	Broersdijk	2	7245 NP	LAREN
-	Dennenweg	6	7245 SE	LAREN

-	Deventerweg	47	7245 PJ	LAREN
-	Deventerweg	49	7245 PJ	LAREN
Klein Ruempol	Deventerweg	61	7245 PJ	LAREN
-	Deventerweg	59	7214 DA	EPSE
-	Deventerweg	84	7245 PM	LAREN
-	Dochterenseweg	10	7245 NN	LAREN
De Berkelkamp	Dochterenseweg	33	7241 TD	LOCHEM
Nieuw Bruggink	Dochterenseweg	35	7241 TD	LOCHEM
Staringkoepel	Dochterenseweg	-	-	LAREN
Het Ilbrink	Domineesteeg	1	7213 LP	GORSSEL
-	Dorpsstraat	6	7245 AK	LAREN
-	Dorpsstraat	12	7218 AD	ALMEN
-	Dorpsstraat	28	7218 AG	ALMEN
-	Dorpsstraat	30	7218 AH	ALMEN
t Elger	Dorpsstraat	61	7218 AC	ALMEN
"De Eikelhorst" of "De Schans"	Dortherdijk	18	7211 LR	EEFDE
t Huurnink	Dortherdijk	22	7211 LS	EEFDE
-	Dr. Rivestraat	2	7241 AS	LOCHEM
t Hofke	Dr. Van der Hoevenlaan	29	7211 AK	EEFDE
Dijker	Eefdesse Enkweg	2	7213 LR	GORSSEL
t Boschloo	Eekweg	1	7213 LR	GORSSEL
-	Ei, t	14	7241 AK	LOCHEM
-	Ei, t/Hoogestraatje	7	7241 AK	LOCHEM
-	Elzerdijk	54	7211 LV	EEFDE
Denneboom	Emilelaan, Jonker	2	7245 TL	LAREN
Meijer	Emilelaan, Jonker	3	7245 TL	LAREN
-	Emilelaan, Jonker	3	7245 TL	LAREN
-	Emilelaan, Jonker	4	7245 TL	LAREN
Remonstrantse Kerk	Emmastraat	10	7241 EJ	LOCHEM
Plaggenberg	Esveldsdijk	6	7217 SM	HARFSEN
-	Frankenlaan	15	7241 HA	LOCHEM
-	Frankenlaan	17	7241 HA	LOCHEM
-	Goorseweg	8	7241 DC	LOCHEM
-	Goorseweg	10	7241 DC	LOCHEM
-	Goorseweg	22	7241 PA	LOCHEM
-	Gorsselse Enkweg	2	7213 LM	GORSSEL
-	Gorsselse Enkweg	8	7213 LM	GORSSEL
Villa Buitenzorg	Groeneweg	3	7213 DM	GORSSEL
De Morre	Groeneweg	4	7213 DN	GORSSEL
-	Groeneweg	11	7213 DM	GORSSEL
-	Gudulastraat	4	7241 AM	LOCHEM
-	Gudulastraat	6	7241 AM	LOCHEM
-	Harfsensesteeg	6	7211 MH	EEFDE
De Wijte	Harfsensesteeg	8	7211 MH	EEFDE
Baankreis	Hogenkampsweg	3	7218 ET	ALMEN
-	Holmershuizen	6	7245 WD	LAREN
Bovenscutte	Holmershuizen	7	7245 WD	LAREN
Zonnekamp	Hoofdstraat	2	7213 CT	GORSSEL
-	Hoofdstraat	16	7213 CV	GORSSEL
-	Hoofdstraat	28	7213 CW	GORSSEL
Musica	Hoofdstraat	30	7213 CX	GORSSEL
-	Hoofdstraat	31	7213 CP	GORSSEL
-	Hoofdstraat	33	7213 CP	GORSSEL
-	Hoofdstraat	73	7213 CS	GORSSEL
-	Hoogestraatje	1	7241 AL	LOCHEM
-	Hooislagen	7	7241 NJ	LOCHEM
Tolhuisje	Joppelaan	41	7215 AB	GORSSEL
-	Joppelaan	71	7215 AD	JOPPE

-	Joppelaan	92	7215 AE	JOPPE
-	Joppelaan	102	7215 AG	JOPPE
De Drie Kieften	Joppelaan	118	7215 AJ	JOPPE
-	Juffersdijk	2	7245 TR	LAREN
-	Kamperweg ong	-	-	GORSSEL
-	Kastanjelaan	1	7241 DX	LOCHEM
Lindevier	Kasteelweg	4	7216 PD	KRING VAN DORTH
-	Keppellaan	4	7241 PX	LOCHEM
-	Keppellaan	6	7241 PX	LOCHEM
t Senneke	Laan van Eschede	1	7213 LK	GORSSEL
-	Lenderinkstege	2	7245 NC	LAREN
-	Levenkamp	2	7245 RK	LAREN
-	Lindeboomsweg	2	7241 PR	LOCHEM
-	Lindeboomsweg	1	7241 PR	LOCHEM
-	Lochemseweg	36	7244 RS	BARCHEM
-	Lochemseweg	46	7244 RS	BARCHEM
De Tjoonk	Lochemseweg	70	7215 RC	JOPPE
t Veldhuis	Looweg	1	7216 PJ	KRING VAN DORTH
Allard Hoeve	Markeloseweg	6	7245 TK	LAREN
Hofmeijer	Markeloseweg	8	7245 TK	LAREN
Groot Denkerink	Markeloseweg	10	7245 TN	LAREN
-	Markeloseweg	19	7245 TN	LAREN
Groot Denkerink	Markeloseweg	15-17	7245 TN	LAREN
-	Markt	9	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	10	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	18	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	7-8	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	21-22	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	23	7241 AA	LOCHEM
-	Markt	27-28	7241 AA	LOCHEM
Veldkamp	Mastlerweg	4	7218 ME	ALMEN
De Luchte	Meijerinkstraat	40	7211 AE	EEFDE
-	Molenstraat	1	7241 AD	LOCHEM
-	Molenstraat	2	7241 AE	LOCHEM
-	Molenstraat	3	7241 AD	LOCHEM
-	Molenstraat	7	7241 AD	LOCHEM
-	Molenstraat	14	7241 AE	LOCHEM
-	Molenstraat	16	7241 AE	LOCHEM
-	Molenstraat	17	7241 AD	LOCHEM
-	Molenstraat	24	7241 AE	LOCHEM
Het Noorsche Huis	Molenweg	57	7213 XD	GORSSEL
-	Mulierlaan, Haitsma	1	7241 GA	LOCHEM
-	Mulierlaan, Haitsma	4	7241 GB	LOCHEM
-	Mulierlaan, Haitsma	13	7241 GA	LOCHEM
-	Mulierlaan, Haitsma	15	7241 GA	LOCHEM
-	Mulierlaan, Haitsma	17	7241 GA	LOCHEM
-	Mulierlaan, Haitsma	19	7241 GA	LOCHEM
Bankje	Mulierlaan, Haitsma	-	7241 GA	LOCHEM
Staringkoepel	Mussenberg	2	7245 NW	LAREN
-	Nachtegaalstraat	58	7211 GM	EEFDE
Naeff	Naefflaan, Marinus	1	7241 GC	LOCHEM
De Hertenkamp	Naefflaan, Marinus	3	7241 GC	LOCHEM
Mojland	Naefflaan, Marinus	4	7241 GD	LOCHEM
-	Nettelhorsterweg	1	7241 PK	LOCHEM
Hotel stad Lochem	Nieuweweg	3	7241 EP	LOCHEM
De Pillink	Nieuweweg	5	7241 EP	LOCHEM
De Pillink	Nieuweweg	7	7241 EP	LOCHEM
Elysium	Nieuweweg	10	7241 ET	LOCHEM

-	Nieuweweg	13	7241 EP	LOCHEM
-	Nieuweweg	14	7241 ET	LOCHEM
-	Nieuweweg	15	7241 EP	LOCHEM
De Beukenhorst	Nieuweweg	16	7241 ET	LOCHEM
-	Nieuweweg	20	7241 ET	LOCHEM
-	Nieuweweg	22	7241 ET	LOCHEM
Villa Meta	Nieuweweg	27	7241 ER	LOCHEM
De Koppel	Nieuweweg	31	7241 ES	LOCHEM
-	Nieuweweg	37	7241 ES	LOCHEM
Hulstbeek	Nieuweweg	44	7241 EW	LOCHEM
-	Nieuweweg	46	7241 EW	LOCHEM
Welgelegen	Nieuweweg	48	7241 EW	LOCHEM
Gruno	Nieuweweg	50	7241 EW	LOCHEM
Damiate	Nieuweweg	52	7241 EW	LOCHEM
-	Nieuweweg	56	7241 EW	LOCHEM
-	Nieuwstad	42	7241 DR	LOCHEM
Celebes	Nieuwstad	44	7241 DR	LOCHEM
Hekwerk rondom boom	Noorderwal	-	-	LOCHEM
Groot Nagelvoort	Olde Diek	6	7245 VS	LAREN
-	Oosterbleek	38	7241 DK	LOCHEM
-	Oosterbleek	39	7241 DK	LOCHEM
Bella Vista	Ottoweg, Graaf	16	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	18	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	20	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	22	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	24	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	26	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	28	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	30	7241 DG	LOCHEM
-	Ottoweg, Graaf	26a	7241 DG	LOCHEM
Henrikahoeve	Oude Holterweg	1	7245 TM	LAREN
-	Oude Vordenseweg	2	7241 TA	LOCHEM
-	Overlaar 't	6	7244 NG	BARCHEM
-	Overlaar 't	8	7244 NG	BARCHEM
-	Pastorielaan	1	7245 WE	LAREN
-	Polsteeg	3	7244 PX	BARCHEM
De Tuunte	Raadhuisstraat	5	7211 AA	EEFDE
t Walle	Ravensweerdsweg	7	7213 DW	GORSSEL
Erve Groot Bentink	Ravensweerdsweg	17	7213 DW	GORSSEL
Absyrtus	Rengersweg	11	7245 AB	LAREN
-	Rengersweg	2	7245 AC	LAREN
-	Rengersweg 1/Verwoldseweg	2	7245 AB	LAREN
Zorgvliet	Rustoordlaan	21	7211 AT	EEFDE
-	Rustoordlaan	35	7211 AV	EEFDE
-	Rustoordlaan	37	7211 AV	EEFDE
-	Rustoordlaan	39	7211 AW	EEFDE
Schurink	Schurinklaan	49	7211 DE	EEFDE
-	Schurinklaan	47-47a	7211 DE	EEFDE
-	Sekmaatsteeg	3	7245 PS	LAREN
-	Sekmaatsteeg	4	7245 PS	LAREN
-	Smeestraat	1	7241 AK	LOCHEM
-	Smeestraat	4	7241 AT	LOCHEM
-	Smeestraat	10	7241 AT	LOCHEM
-	Smeestraat	2	7241 AT	LOCHEM
-	Smeestraat	6-8	7241 AT	LOCHEM
-	Sportparkweg	8	7245 RB	LAREN
-	Tramstraat	13	7241 CH	LOCHEM
-	Tramstraat	33	7241 CH	LOCHEM

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

-	Tramstraat	35	7241 CH	LOCHEM
-	Tramstraat	39	7241 CH	LOCHEM
-	Tramstraat	47	7241 CH	LOCHEM
Henriëtte Hoeve	Tramstraat	55	7241 CH	LOCHEM
-	Tramstraat	37	7241 CH	LOCHEM
-	Tuinstraat	1	7241 AN	LOCHEM
-	Tuinstraat	4	7241 AN	LOCHEM
-	Tuinstraat	6	7241 AN	LOCHEM
-	Tuinstraat	8	7241 AN	LOCHEM
-	Tuinstraat	10	7241 AN	LOCHEM
t Eggink	Valkeweg	1	7211 LH	EEFDE
Tramhuis "Gorssef"	Van der Capellelaan	4	7213 AG	GORSSSEL
-	Velhorst	3	7241 TB	LOCHEM
-	Velhorst	6	7241 TB	LOCHEM
-	Verl. A. Hanhnweg	10	7241 SV	LOCHEM
-	Verwoldseweg	7	7245 AG	LAREN
-	Wakderstraat	10	7241 BJ	LOCHEM
-	Wakderstraat	10	7241 BJ	LOCHEM
-	Wakderstraat	14	7241 BJ	LOCHEM
-	Wakderstraat	17	7241 BH	LOCHEM
-	Wakderstraat	25	7241 BH	LOCHEM
-	Wakderstraat	26-28	7241 BJ	LOCHEM
-	Wakderstraat	31-33	7241 BH	LOCHEM
-	Waterdijk	7	7214 DT	EPSE
Sluis	Westerbleek	-	-	LOCHEM
-	Westerwal	19	7241 BC	LOCHEM
-	Westerwal	8-9	7241 BC	LOCHEM
Oude Markvoort	Wikkemaatsweg	3	7216 PH	KRING VAN DORTH
-	Zuiderwal	8-9	7241 BA	LOCHEM
-	Zutphenseweg	1	7245 BK	LAREN
-	Zutphenseweg	13	7241 KN	LOCHEM
-	Zutphenseweg	15	7241 KN	LOCHEM
-	Zutphenseweg	24	7245 BL	LAREN
-	Zutphenseweg	58	7245 NV	LAREN
-	Zutphenseweg	113-115	7211 EC	EEFDE
Erve t Gier	Zutphenseweg	2	7213 GG	GORSSSEL
Quatre Bras	Zutphenseweg	25	7211 EA	EEFDE
-	Zutphenseweg	2a	7213 GG	GORSSSEL
Enkzicht	Zutphenseweg	57-59	7211 EB	EEFDE
-	Zwiepseweg	13	7241 GM	LOCHEM
-	Zwiepseweg	15	7241 GM	LOCHEM
-	Zwiepseweg	27	7241 GM	LOCHEM
-	Zwiepseweg	29	7241 GM	LOCHEM
-	Zwiepseweg	31	7241 GN	LOCHEM
-	Zwiepseweg	53	7241 GN	LOCHEM
-	Zwiepseweg	55	7241 GN	LOCHEM
-	Zwiepseweg	79	7241 GP	LOCHEM
Herinneringsmonument	Zwiepseweg	-	-	LOCHEM
-	Zwiepseweg	137	7241 PT	LOCHEM
-	Zwiepseweg	138	7241 PV	LOCHEM
-	Zwiepseweg	160	7241 PV	LOCHEM

BIJLAGE 2 OVERZICHT VAN PANDEN UIT HET MONUMENTEN INVENTARISATIE PLAN

ALFABETISCHE ADRESLIJST VAN GEINVENTARISEERDE OBJECTEN

Acn. Nr.	Unieke code	Straat - Nr	Plaats
0014225	GOGGS237120	Almenseweg 69	ALMEN
0014300	GOGGS237183	Azinkdijk 1	ALMEN
0014223	GOGGS237118	Bakkersteeg 2	ALMEN
0014281	GOGGS237167	Besselinkpad 2	ALMEN
0014282	GOGGS237168	Besselinkpad 4	ALMEN
0014274	GOGGS237160	Binnenweg 24	ALMEN
0014275	GOGGS237161	Binnenweg 28	ALMEN
0014276	GOGGS237162	Binnenweg 32	ALMEN
0014286	GOGGS237175	Blauwedijk 13	ALMEN
0014224	GOGGS237119	Dorpsstraat 12	ALMEN
0014213	GOGGS237108	Dorpsstraat 25	ALMEN
0014217	GOGGS237112	Dorpsstraat 28	ALMEN
0014216	GOGGS237111	Dorpsstraat 30	ALMEN
0014214	GOGGS237109	Dorpsstraat 30	ALMEN
0014219	GOGGS237114	Dorpsstraat 30	ALMEN
0014212	GOGGS237107	Dorpsstraat 30	ALMEN
0014215	GOGGS237110	Dorpsstraat 37	ALMEN
0014218	GOGGS237113	Dorpsstraat 38	ALMEN
0014222	GOGGS237117	Dorpsstraat 60	ALMEN
0014221	GOGGS237116	Dorpsstraat 60	ALMEN
0014220	GOGGS237115	Dorpsstraat 42, 44	ALMEN
0014284	GOGGS237169A	Ehzerallee 14	ALMEN
0014283	GOGGS237169	Ehzerallee 14	ALMEN
0014285	GOGGS237169B	Ehzerallee 14	ALMEN
0014299	GOGGS237182	Esveldsdijk 6	ALMEN
0014298	GOGGS237181	Esveldsdijk 12	ALMEN
0014291	GOGGS237174A	Hogenkampsweg 2	ALMEN
0014290	GOGGS237174	Hogenkampsweg 2	ALMEN
0014292	GOGGS237174B	Hogenkampsweg 2	ALMEN
0014287	GOGGS237170	Hogenkampsweg 3	ALMEN
0014288	GOGGS237171	Hogenkampsweg 5	ALMEN
0014289	GOGGS237172	Hogenkampsweg 10	ALMEN
0014304	GOGGS237187	Hulzerdijk 9	ALMEN
0014301	GOGGS237184	Kapelweg 1b	ALMEN
0014302	GOGGS237185	Kapelweg 16	ALMEN
0014273	GOGGS237159	Masterweg 4	ALMEN
0014278	GOGGS237164	Meulenstraat, Ter 4	ALMEN
0014277	GOGGS237163	Meulenstraat, Ter 6	ALMEN
0014293	GOGGS237176	Scheggertdijk 33	ALMEN
0014295	GOGGS237178	Scheggertdijk 39	ALMEN
0014296	GOGGS237179	Scheggertdijk 47	ALMEN
0014294	GOGGS237177	Scheggertdijk 60	ALMEN
0014297	GOGGS237180	Scheggertdijk 62	ALMEN
0014303	GOGGS237186	Wagenvoortdijk 6, 8	ALMEN
0014279	GOGGS237165	Whemerweg 26	ALMEN
0014280	GOGGS237166	Whemerweg 28	ALMEN
0016010	GOGLM242250	Beukenlaan 20	BARCHEM
0016011	GOGLM242251	Beukenlaan 20	BARCHEM
0016008	GOGLM242248	Borculoeweg 1	BARCHEM
0016007	GOGLM242247	Borculoeweg 2	BARCHEM
0016012	GOGLM242252	Borculoeweg 4	BARCHEM
0016006	GOGLM242246	Borculoeweg 6	BARCHEM
0016168	GOGLM242380	Bosheumeweg 5	BARCHEM
0016151	GOGLM242361	Dallehoeksdijk 15	BARCHEM
0016009	GOGLM242249	Lochemseweg 3	BARCHEM
0016005	GOGLM242245	Lochemseweg 19	BARCHEM
0016003	GOGLM242243	Lochemseweg 37	BARCHEM

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

0016004	GOGLEM242244	Lochemseweg 42	BARCHEM
0016154	GOGLEM242365	Schoneveldsdijk 16	BARCHEM
0016155	GOGLEM242366	Tobbert 1	BARCHEM
0016152	GOGLEM242363	Vordenseweg 2	BARCHEM
0016153	GOGLEM242364	Vrochterdijk 15	BARCHEM
0014272	GOGGS238158	Almenseweg 4	EEFDE
0014226	GOGGS238121	Almenseweg 6	EEFDE
0014230	GOGGS238126	Almenseweg 39	EEFDE
0014231	GOGGS238125	Almenseweg 41	EEFDE
0014229	GOGGS238124	Almenseweg 45	EEFDE
0014228	GOGGS238123	Almenseweg 45a	EEFDE
0014227	GOGGS238122	Almenseweg 55	EEFDE
0014264	GOGGS238153	Binnenweg 2	EEFDE
0014269	GOGGS238153C	Binnenweg 3	EEFDE
0014265	GOGGS238153A	Binnenweg 4	EEFDE
0014270	GOGGS238156	Binnenweg 5	EEFDE
0014266	GOGGS238153B	Binnenweg 8	EEFDE
0014268	GOGGS238155	Binnenweg 14	EEFDE
0014267	GOGGS238154	Binnenweg 16	EEFDE
0014271	GOGGS238157	Binnenweg 22	EEFDE
0014336	GOGGS238233	Boedelhofweg 69	EEFDE
0014337	GOGGS238234	Boedelhofweg 71	EEFDE
0014258	GOGGS238149	Damlaan 1	EEFDE
0014263	GOGGS238152	Damlaan 4	EEFDE
0014261	GOGGS238151	Damlaan 8	EEFDE
0014262	GOGGS238151A	Damlaan 10	EEFDE
0014260	GOGGS238150	Damlaan 12	EEFDE
0014344	GOGGS238241	Dortherdijk 18	EEFDE
0014341	GOGGS238238	Dortherdijk 22	EEFDE
0014342	GOGGS238239	Dortherdijk 59	EEFDE
0014325	GOGGS238222	Enkweg, Eefde 4	EEFDE
0014324	GOGGS238221	Enkweg, Eefde 12	EEFDE
0014404	GOGGS238285	Flienderweg 6	EEFDE
0014343	GOGGS238240	Harfensesteeg 1	EEFDE
0014399	GOGGS238280	Harfensesteeg 6	EEFDE
0014398	GOGGS238279	Harfensesteeg 8	EEFDE
0014189	GOGGS238080	Hoevenlaan, Dr. Van de 1	EEFDE
0014191	GOGGS238082	Hoevenlaan, Dr. Van de 29	EEFDE
0014192	GOGGS238083	Hoevenlaan, Dr. Van de 31	EEFDE
0014190	GOGGS238081	Hoevenlaan, Dr. Van de 11;	EEFDE
0014333	GOGGS238230	Jodendijk 25	EEFDE
0014211	GOGGS238106	Kapperallee 20	EEFDE
0014234	GOGGS238129	Kapperallee 42	EEFDE
0014233	GOGGS238128	Kapperallee 50	EEFDE
0014232	GOGGS238127	Kapperallee 56	EEFDE
0014235	GOGGS238130	Kapperallee 79	EEFDE
0014210	GOGGS238105	Kazemeplein 2	EEFDE
0014205	GOGGS238100	Kokstraat 6	EEFDE
0014204	GOGGS238099	Kokstraat 13	EEFDE
0014366	GOGGS238209	Mettrayweg 3	EEFDE
0014314	GOGGS238211	Mettrayweg 23	EEFDE
0014316	GOGGS238213	Mettrayweg 23	EEFDE
0014317	GOGGS238214	Mettrayweg 43	EEFDE
0014315	GOGGS238212	Mettrayweg 63	EEFDE
0014362	GOGGS238205	Meyerinkstraat 8	EEFDE
0014363	GOGGS238206	Meyerinkstraat 12	EEFDE
0014364	GOGGS238207	Meyerinkstraat 16	EEFDE
0014365	GOGGS238208	Meyerinkstraat 40	EEFDE
0014323	GOGGS238220	Nachtegaalstraat 37	EEFDE
0014322	GOGGS238219	Nachtegaalstraat 39	EEFDE
0014367	GOGGS238210	Nachtegaalstraat 44	EEFDE
0014321	GOGGS238218	Nachtegaalstraat 54	EEFDE

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

0014207	GOGGS238102	Raadhuisstraat 3	EEFDE
0014208	GOGGS238103	Raadhuisstraat 5	EEFDE
0014402	GOGGS238283	Reeverdijk 3	EEFDE
0014201	GOGGS238095	Rustoordlaan 1	EEFDE
0014200	GOGGS238094	Rustoordlaan 3	EEFDE
0014197	GOGGS238091	Rustoordlaan 11	EEFDE
0014196	GOGGS238089	Rustoordlaan 13	EEFDE
0014198	GOGGS238092	Rustoordlaan 16	EEFDE
0014195	GOGGS238086	Rustoordlaan 17	EEFDE
0014193	GOGGS238084	Rustoordlaan 19	EEFDE
0014168	GOGGS238059	Rustoordlaan 21	EEFDE
0014169	GOGGS238060	Rustoordlaan 23	EEFDE
0014170	GOGGS238061	Rustoordlaan 29	EEFDE
0014171	GOGGS238062	Rustoordlaan 31	EEFDE
0014183	GOGGS238074	Rustoordlaan 35	EEFDE
0014182	GOGGS238073	Rustoordlaan 37	EEFDE
0014194	GOGGS238085	Rustoordlaan 38	EEFDE
0014181	GOGGS238072	Rustoordlaan 39	EEFDE
0014175	GOGGS238066	Rustoordlaan 42	EEFDE
0014174	GOGGS238065	Rustoordlaan 44	EEFDE
0014180	GOGGS238071	Rustoordlaan 45	EEFDE
0014172	GOGGS238063	Rustoordlaan 46	EEFDE
0014177	GOGGS238068	Rustoordlaan 56	EEFDE
0014199	GOGGS238093	Rustoordlaan 5; 7	EEFDE
0014178	GOGGS238069	Rustoordlaan 58	EEFDE
0014179	GOGGS238070	Rustoordlaan 60	EEFDE
0014173	GOGGS238064	Rustoordlaan 40; 42	EEFDE
0014176	GOGGS238067	Rustoordlaan 50; 52	EEFDE
0014203	GOGGS238098	Schoolstraat 2	EEFDE
0014209	GOGGS238104	Schoolstraat 21	EEFDE
0014259	GOGGS238097	Schoolstraat 14, -16	EEFDE
0014202	GOGGS238096	Schoolstraat 30; 32	EEFDE
0014340	GOGGS238237	Schurinklaan 24	EEFDE
0014338	GOGGS238235	Schurinklaan 47	EEFDE
0014339	GOGGS238236	Schurinklaan 49	EEFDE
0014396	GOGGS238276	Startdijk 3	EEFDE
0014397	GOGGS238277	Startdijk 11	EEFDE
0014335	GOGGS238232	Teenkweg 6	EEFDE
0014320	GOGGS238217	Valkeweg 1	EEFDE
0014318	GOGGS238215	Valkeweg 2	EEFDE
0014319	GOGGS238216	Valkeweg 3	EEFDE
0014206	GOGGS238101	Wunderinklaan 13	EEFDE
0014140	GOGGS238033	Zutphenseweg 25	EEFDE
0014141	GOGGS238034	Zutphenseweg 27	EEFDE
0014147	GOGGS238038	Zutphenseweg 29	EEFDE
0014149	GOGGS238040	Zutphenseweg 31	EEFDE
0014152	GOGGS238043	Zutphenseweg 33	EEFDE
0014153	GOGGS238044	Zutphenseweg 37	EEFDS
0014154	GOGGS238045	Zutphenseweg 41	EEFDE
0014144	GOGGS238035	Zutphenseweg 44	EEFDE
0014145	GOGGS238036	Zutphenseweg 44	EEFDE
0014146	GOGGS238037	Zutphenseweg 48	EEFDE
0014148	GOGGS238039	Zutphenseweg 52	EEFDE
0014150	GOGGS238041	Zutphenseweg 56	EEFDE
0014157	GOGGS238048	Zutphenseweg 57-59	EEFDE
0014151	GOGGS238042	Zutphenseweg 58	EEFDE
0014156	GOGGS238047	Zutphenseweg 76	EEFDE
0014155	GOGGS238046	Zutphenseweg 80	EEFDE
0014334	GOGGS238231	Zutphenseweg 84	EEFDE
0014158	GOGGS238049	Zutphenseweg 93	EEFDE
0014163	GOGGS238054	Zutphenseweg 107	EEFDE
0014159	GOGGS238050	Zutphenseweg 138	EEFDE

0014184	GOGGS238075	Zutphenseweg 192	EEFDE
0014185	GOGGS238076	Zutphenseweg 198	EEFDE
0014186	GOGGS238077	Zutphenseweg 200	EEFDE
0014188	GOGGS238079	Zutphenseweg 202	EEFDE
0014187	GOGGS238078	Zutphenseweg 202	EEFDE
0014160	GOGGS238051	Zutphenseweg 140; 142	EEFDE
0014161	GOGGS238052	Zutphenseweg 144; 146	EEFDE
0014162	GOGGS238053	Zutphenseweg 152; 154	EEFDE
0014390	GOGGS239270	Bolmansweg 2	EPSE
0014386	GOGGS239266	Deventerweg 36	EPSE
0014383	GOGGS239263	Deventerweg 55	EPSE
0014384	GOGGS239264	Deventerweg 59	EPSE
0014388	GOGGS239268	Deventerweg 62	EPSE
0014385	GOGGS239265	Deventerweg 69	EPSE
0014387	GOGGS239267	Deventerweg 91	EPSE
0014392	GOGGS239272	Dortherweg 1	EPSE
0014411	GOGGS239293	Dortherweg 34	EPSE
0014412	GOGGS239294	Dortherweg 43	EPSE
0014410	GOGGS239292	Larenseweg, Oude 95	EPSE
0014391	GOGGS239271	Lochemseweg 12	EPSE
0014395	GOGGS239275	Lochemseweg 18	EPSE
0014421	GOGGS239090	Lochemseweg 32	EPSE
0014422	GOGGS239089	Lochemseweg 34	EPSE
0014415	GOGGS239297	Lochemseweg 35	EPSE
0014420	GOGGS239256	Lochemseweg 36	EPSE
0014414	GOGGS239296	Lochemseweg 70	EPSE
0014413	GOGGS239295	Lochemseweg 72	EPSE
0014419	GOGGS239278	Olthoflaan 10	EPSE
0014417	GOGGS239173	Olthoflaan 12	EPSE
0014416	GOGGS239298	Olthoflaan 13	EPSE
0014418	GOGGS239262	Olthoflaan 21	EPSE
0014389	GOGGS239269	Waterdijk 1	EPSE
0014393	GOGGS239273	Waterdijk 3	EPSE
0014394	GOGGS239274	Waterdijk 7	EPSE
0014423	GOGGS239088	Wilgert, Het 1	EPSE
0016068	GOGLM243302	Dochterenseweg 3	EXEL
0014346	GOGGS240243	Amelterweg 4	GORSSSEL
0014348	GOGGS240245	Bathmenseweg 1	GORSSSEL
0014349	GOGGS240246	Bathmenseweg 2	GORSSSEL
0014134	GOGGS240025	Capellenlaan, Van de 4	GORSSSEL
0014130	GOGGS240021	Deventerweg 8	GORSSSEL
0014382	GOGGS240261	Deventerweg 22	GORSSSEL
0014353	GOGGS240198	Domineesteeq 1	GORSSSEL
0014352	GOGGS240197	Domineesteeq 2	GORSSSEL
0014310	GOGGS240193	Eekweg 1	GORSSSEL
0014311	GOGGS240194	Eekweg 4	GORSSSEL
0014312	GOGGS240195	Eekweg 5	GORSSSEL
0014257	GOGGS240148	Eikenboomlaan 7	GORSSSEL
0014361	GOGGS240204	Enkweg, Gorsselse 1	GORSSSEL
0014327	GOGGS240224	Enkweg, Eefdense 2	GORSSSEL
0014326	GOGGS240223	Enkweg, Eefdense 2	GORSSSEL
0014358	GOGGS240203	Enkweg, Gorsselse 2	GORSSSEL
0014360	GOGGS240203A	Enkweg, Gorsselse 2	GORSSSEL
0014359	GOGGS240203B	Enkweg, Gorsselse 2	GORSSSEL
0014355	GOGGS240200	Enkweg, Gorsselse 8	GORSSSEL
0014356	GOGGS240201	Enkweg, Gorsselse 9	GORSSSEL
0014354	GOGGS240199	Enkweg, Gorsselse 10	GORSSSEL
0014357	GOGGS240202	Enkweg, Gorsselse 12	GORSSSEL
0014328	GOGGS240225	Enschede, Laan van 1	GORSSSEL
0014329	GOGGS240226	Enschede, Laan van 2	GORSSSEL
0014330	GOGGS240227	Enschede, Laan van 3	GORSSSEL
0014127	GOGGS240018	Groeneweg 3	GORSSSEL

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

0014126	GOGGS240017	Groeneweg 4	GORSSSEL
0014125	GOGGS240016	Groeneweg 11	GORSSSEL
0014124	GOGGS240015	Hoofdstraat 2	GORSSSEL
0014123	GOGGS240014	Hoofdstraat 6	GORSSSEL
0014121	GOGGS240012	Hoofdstraat 7	GORSSSEL
0014122	GOGGS240013	Hoofdstraat 8	GORSSSEL
0014120	GOGGS240011	Hoofdstraat 10	GORSSSEL
0014118	GOGGS240009	Hoofdstraat 16	GORSSSEL
0014114	GOGGS240005	Hoofdstraat 26	GORSSSEL
0014115	GOGGS240006	Hoofdstraat 26	GORSSSEL
0014108	GOGGS240001	Hoofdstraat 28	GORSSSEL
0014110	GOGGS240003	Hoofdstraat 30	GORSSSEL
0014109	GOGGS240002B	Hoofdstraat 43	GORSSSEL
0014111	GOGGS240002	Hoofdstraat 45	GORSSSEL
0014113	GOGGS240004	Hoofdstraat 50	GORSSSEL
0014129	GOGGS240020	Hoofdstraat 52	GORSSSEL
0014128	GOGGS240019	Hoofdstraat 73	GORSSSEL
0014119	GOGGS240010	Hoofdstraat 11; 13	GORSSSEL
0014117	GOGGS240008	Hoofdstraat 17; 19	GORSSSEL
0014116	GOGGS240007	Hoofdstraat 31; 33	GORSSSEL
0014241	GOGGS240136	Huzarenlaan 7	GORSSSEL
0014135	GOGGS240026	Joppelaan 1	GORSSSEL
0014133	GOGGS240024	Joppelaan 9	GORSSSEL
0014132	GOGGS240023	Joppelaan 20	GORSSSEL
0014164	GOGGS240055	Joppelaan 41	GORSSSEL
0014167	GOGGS240058	Joppelaan 49	GORSSSEL
0014236	GOGGS240131	Joppelaan 54	GORSSSEL
0014237	GOGGS240132	Joppelaan 65	GORSSSEL
0014244	GOGGS240139A	Joppelaan 71	GORSSSEL
0014246	GOGGS240139B	Joppelaan 73	GORSSSEL
0014245	GOGGS240139	Joppelaan 73	GORSSSEL
0014165	GOGGS240056	Joppelaan 76	GORSSSEL
0014166	GOGGS240057	Joppelaan 78	GORSSSEL
0014239	GOGGS240134	Joppelaan 92	GORSSSEL
0014240	GOGGS240135	Joppelaan 94	GORSSSEL
0014243	GOGGS240138	Joppelaan 102	GORSSSEL
0014249	GOGGS240140B	Joppelaan 110	GORSSSEL
0014247	GOGGS240140	Joppelaan 112	GORSSSEL
0014248	GOGGS240140A	Joppelaan 112	GORSSSEL
0014250	GOGGS240141	Joppelaan 118	GORSSSEL
0014238	GOGGS240133	Joppelaan 90; 88	GORSSSEL
0014403	GOGGS240284	Kwekerijweg 12	GORSSSEL
0014255	GOGGS240146	Lochemseweg 66	GORSSSEL
0014256	GOGGS240147	Lochemseweg 67	GORSSSEL
0014253	GOGGS240144	Lochemseweg 81	GORSSSEL
0014254	GOGGS240145	Lochemseweg 83	GORSSSEL
0014251	GOGGS240142	Lochemseweg 99	GORSSSEL
0014405	GOGGS240289	Markeweg 2	GORSSSEL
0014477	GOGGS240286	Markeweg 15	GORSSSEL
0014131	GOGGS240022	Molenweg 57	GORSSSEL
0014313	GOGGS240196	Prinsenstraat 6	GORSSSEL
0014305	GOGGS240189	Ravensweerdsweg 7	GORSSSEL
0014308	GOGGS240191	Ravensweerdsweg 17	GORSSSEL
0014309	GOGGS240192	Ravensweerdsweg 2 1	GORSSSEL
0014307	GOGGS240190	Ravensweerdsweg 28	GORSSSEL
0014252	GOGGS240143	Schapendijk 1	GORSSSEL
0014242	GOGGS240137	Spoorpad 1	GORSSSEL
0014306	GOGGS240188	Veerweg 7;7a;9	GORSSSEL
0014347	GOGGS240244	Veldhofstraat 50	GORSSSEL
0014345	GOGGS240242	Veldhofstraat 53	GORSSSEL
0014112	GOGGS240002A	Westronde 11	GORSSSEL
0014332	GOGGS240229	Wolferinksweg 1	GORSSSEL

0014331	GOGGS240228	Wolferinksweg 2	GORSSSEL
0014136	GOGGS240027	Zutphenseweg 2	GORSSSEL
0014137	GOGGS240028	Zutphenseweg 2	GORSSSEL
0014143	GOGGS240031	Zutphenseweg 13	GORSSSEL
0014138	GOGGS240029	Zutphenseweg 14	GORSSSEL
0014139	GOGGS240030	Zutphenseweg 20	GORSSSEL
0014142	GOGGS240032	Zutphenseweg 23	GORSSSEL
0014350	GOGGS241247	Bathmenseweg 4	HARFSEN
0014351	GOGGS241248	Bathmenseweg 8	HARFSEN
0014368	GOGGS241249	Bathmenseweg 10	HARFSEN
0014369	GOGGS241250	Bathmenseweg 16	HARFSEN
0014373	GOGGS241250A	Bathmenseweg 18	HARFSEN
0014374	GOGGS241250B	Bathmenseweg 20	HARFSEN
0014371	GOGGS241252	Bathmenseweg 23	HARFSEN
0014408	GOGGS241290	Belterweg 8	HARFSEN
0014406	GOGGS241288	Braakhekkeweg 5	HARFSEN
0014407	GOGGS241289	Broekstraat 21	HARFSEN
0014378	GOGGS241257	Dennendijk 2	HARFSEN
0014379	GOGGS241258	Dennendijk	HARFSEN
0014400	GOGGS241281	Harfensesteeg 11	HARFSEN
0014401	GOGGS241282	Harfensesteeg 17	HARFSEN
0014370	GOGGS241251	Kasteelweg 2	HARFSEN
0014372	GOGGS241253	Kasteelweg 4	HARFSEN
0014375	GOGGS241254	Kasteelweg 8	HARFSEN
0014376	GOGGS241255	Kasteelweg 14	HARFSEN
0014377	GOGGS241256	Kasteelweg 18	HARFSEN
0014380	GOGGS241259	Kooidijk 2	HARFSEN
0014381	GOGGS241260	Looweg 1	HARFSEN
0014409	GOGGS241291	Wikkemaatsweg 3	HARFSEN
0016087	GOGLM244323	Bieldersteeg 3	LAREN
0016088	GOGLM244324	Bieldersteeg 7	LAREN
0016118	GOGLM244340	Bouwhuisweg 2	LAREN
0016042	GOGLM244272	Bouwhuisweg 3	LAREN
0016041	GOGLM244270	Bouwhuisweg 9	LAREN
0016040	GOGLM244269	Bouwhuisweg 14	LAREN
0016076	GOGLM244310	Brenschutte 7	LAREN
0016085	GOGLM244321	Broekdijk 17	LAREN
0016110	GOGLM244332	Broekdijk 20	LAREN
0016067	GOGLM244301	Broekdijk 8; 10	LAREN
0016083	GOGLM244319	Dennenweg 6	LAREN
0016056	GOGLM244287	Deventerweg 61	LAREN
0016055	GOGLM244286	Deventerweg 67	LAREN
0016054	GOGLM244285	Deventerweg 72	LAREN
0016062	GOGLM244296	Deventerweg 84	LAREN
0016108	GOGLM244330	Deventerweg 87	LAREN
0016057	GOGLM244291	Deventerweg 47; 49; 51	LAREN
0016103	GOGLM244325N	Diek, Olde 6	LAREN
0016073	GOGLM244307	Dochterenseweg 10	LAREN
0016048	GOGLM244278	Dorpsstraat 2	LAREN
0016043	GOGLM244273	Dorpsstraat 6	LAREN
0016092	GOGLM244325C	Emilelaan, Jonker 1	LAREN
0016090	GOGLM244325A	Emilelaan, Jonker 2	LAREN
0016091	GOGLM244325B	Emilelaan, Jonker 3	LAREN
0016093	GOGLM244325D	Emilelaan, Jonker 4	LAREN
0016114	GOGLM244336	Exelseweg 14	LAREN
0016106	GOGLM244328	Hardegoorsdijk 11	LAREN
0016097	GOGLM244325H	Holmershuizen 7	LAREN
0016123	GOGLM244345	Holmershuizen 13	LAREN
0016080	GOGLM244316	Hollerweg 4	LAREN
0016079	GOGLM244315	Hollerweg 13	LAREN
0016082	GOGLM244318	Hollerweg 62	LAREN
0016104	GOGLM244326	Hollerweg 65	LAREN

0016105	GOGLM244327	Hollerweg 114	LAREN
0016112	GOGLM244334	Horstweg 6	LAREN
0016101	GOGLM244325L	Juffersdijk 1	LAREN
0016102	GOGLM244325M	Juffersdijk 2	LAREN
0016099	GOGLM244325J	Juffersdijk 3	LAREN
0016100	GOGLM244325K	Juffersdijk 3	LAREN
0016098	GOGLM244325I	Juffersdijk 6	LAREN
0016063	GOGLM244297	Katgershoek 6	LAREN
0016064	GOGLM244298	Katgershoek 10	LAREN
0016121	GOGLM244343	Kattendaal 1	LAREN
0016122	GOGLM244344	Kietersdijk 2	LAREN
0016061	GOGLM244295	Lendenweg 2	LAREN
0015520	GOGLM244071	Lendenweg 4;6	LAREN
0016107	GOGLM244329	Levenkamp 2	LAREN
0016089	GOGLM244325	Markeloseweg 8	LAREN
0016094	GOGLM244325E	Markeloseweg 10	LAREN
0016111	GOGLM244333	Markeloseweg 12	LAREN
0016096	GOGLM244325G	Markeloseweg 19	LAREN
0016095	GOGLM244325F	Markeloseweg 15; 17	LAREN
0016070	GOGLM244304	Molendijk 7	LAREN
0016069	GOGLM244303	Molendijk 8	LAREN
0015522	GOGLM245073	Muliertaan, H. 2	LAREN
0016065	GOGLM244299	Mussenberg 2	LAREN
0016058	GOGLM244292	Ookdelaan 13	LAREN
0016059	GOGLM244293	Ookdelaan 15	LAREN
0016109	GOGLM244331	Ookdelaan 21	LAREN
0016077	GOGLM244312	Pastorieaan 1	LAREN
0016120	GOGLM244342	Pekkeriet 12	LAREN
0016071	GOGLM244305	Priestersteeg 1;3	LAREN
0016045	GOGLM244275	Rengersweg 5	LAREN
0016046	GOGLM244276	Rengersweg 9	LAREN
0016047	GOGLM244277	Rengersweg 11	LAREN
0016119	GOGLM244341	Rengersweg 26	LAREN
0016044	GOGLM244274	Rengersweg ;Verwoldseweg 2	LAREN
0016075	GOGLM244309	Rossweg 1	LAREN
0016074	GOGLM244308	Rossweg 5t	LAREN
0016072	GOGLM244306	Rossweg 15	LAREN
0016060	GOGLM244294	Sekmaatsleg 3	LAREN
0016086	GOGLM244322	Sportparkweg 16	LAREN
0016061	GOGLM244317	Toldijk 7	LAREN
0016084	GOGLM244320	Tunnelweg 1	LAREN
0016053	GOGLM244283	Veltkampseweg 4	LAREN
0016078	GOGLM244313	Verwoldseweg	LAREN
0016113	GOGLM244335	Warfveendijk 14	LAREN
0016050	GOGLM244280	Zutphenseweg 24	LAREN
0016051	GOGLM244281	Zutphenseweg 26	LAREN
0016052	GOGLM244282	Zutphenseweg 28	LAREN
0016066	GOGLM244300	Zutphenseweg 58	LAREN
0016049	GOGLM244279	Zutphenseweg; Rengersweg	LAREN
0015548	GOGLM245202	Achterstraat 11	LOCHEM
0015547	GOGLM245201	Achterstraat 16; 18	LOCHEM
0016036	GOGLM245268H	Ampsen, Laan 1	LOCHEM
0016035	GOGLM245268G	Ampsen, Laan 4	LOCHEM
0016029	GOGLM245268A	Ampsen, Laan 10	LOCHEM
0016034	GOGLM245268F	Ampsen, Laan 13	LOCHEM
0016030	GOGLM245268B	Ampsen, Laan 15	LOCHEM
0016038	GOGLM245268J	Ampsen, Laan 15	LOCHEM
0016028	GOGLM245268	Ampsen, Laan 17	LOCHEM
0016039	GOGLM245268K	Ampsen, Laan 24	LOCHEM
0016037	GOGLM245268I	Ampsen, Laan 26	LOCHEM
0015995	GOGLM245235	Ampseneweg 17	LOCHEM
0015996	GOGLM245236	Ampseneweg 19	LOCHEM

Interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem'

0013725	GOGLM245148	Bagijnestraat 5	LOCHEM
0013917	GOGLM245149	Bagijnestraat 27;29	LOCHEM
0015398	GOGLM245048B	Barchemseweg 1-3	LOCHEM
0015353	GOGLM245006	Barchemseweg 8	LOCHEM
0015357	GOGLM245010	Barchemseweg 15	LOCHEM
0015356	GOGLM245009	Barchemseweg 22	LOCHEM
0015348	GOGLM245001	Barchemseweg 35	LOCHEM
0015349	GOGLM245002	Barchemseweg 39	LOCHEM
0015350	GOGLM245003	Barchemseweg 41	LOCHEM
0015358	GOGLM245011	Barchemseweg 44	LOCHEM
0015359	GOGLM245012	Barchemseweg 46	LOCHEM
0015352	GOGLM245005	Barchemseweg 4; 6	LOCHEM
0015360	GOGLM245013	Barchemseweg 52	LOCHEM
0015361	GOGLM245014	Barchemseweg 56	LOCHEM
0016000	GOGLM245240	Barchemseweg 80	LOCHEM
0016001	GOGLM245241	Barchemseweg 94	LOCHEM
0016002	GOGLM245242	Barchemseweg 96	LOCHEM
0015354	GOGLM245007	Barchemseweg 10-12a	LOCHEM
0015355	GOGLM245008	Barchemseweg 14; 16	LOCHEM
0015351	GOGLM245004	Barchemseweg;	LOCHEM
0015571	GOGLM245225	Bergweg 3	LOCHEM
0015572	GOGLM245225A	Bergweg 7	LOCHEM
0015573	GOGLM245225B	Bergweg 9	LOCHEM
0015574	GOGLM245225C	Bergweg 11	LOCHEM
0015575	GOGLM245226	Bergweg 33	LOCHEM
0013710	GOGLM245134	Bernhardweg, Prins 19	LOCHEM
0013839	GOGLM245173	Bierstraat 4	LOCHEM
0013840	GOGLM245174	Bierstraat 6	LOCHEM
0013838	GOGLM245172	Bierstraat 10	LOCHEM
0013773	GOGLM245160	Bierstraat 11	LOCHEM
0013741	GOGLM245159	Bierstraat 13	LOCHEM
0013835	GOGLM245171	Bierstraat 16-24	LOCHEM
0013834	GOGLM245170	Bierstraat 26	LOCHEM
0013833	GOGLM245169	Bierstraat 30	LOCHEM
0013830	GOGLM245168	Bierstraat 32	LOCHEM
0016142	GOGLM245351	Boekhorstlaan 1	LOCHEM
0016141	GOGLM245350C	Boekhorstlaan 2	LOCHEM
0016140	GOGLM245350B	Boekhorstlaan 2	LOCHEM
0016138	GOGLM245350	Boekhorstlaan 8	LOCHEM
0016139	GOGLM245350A	Boekhorstlaan 4; 6	LOCHEM
0016158	GOGLM245369	Bolksbeekweg 2	LOCHEM
0016159	GOGLM245370	Bolksbeekweg 5	LOCHEM
0016033	GOGLM245268E	Bouwdijk 1	LOCHEM
0016031	GOGLM245268C	Bouwdijk 2	LOCHEM
0016032	GOGLM245268D	Bouwdijk 4	LOCHEM
0016161	GOGLM245372	Broekstraat 1	LOCHEM
0013905	GOGLM245189A	Brouwhuissteeg 1	LOCHEM
0016021	GOGLM245261	Cbese, De 9	LOCHEM
0016134	GOGLM245347	Dochterenseweg 18	LOCHEM
0016135	GOGLM245348	Dochterenseweg 27	LOCHEM
0016136	GOGLM245349	Dochterenseweg 29	LOCHEM
0016137	GOGLM245349A	Dochterenseweg 29	LOCHEM
0016124	GOGLM245346	Dochterenseweg 33	LOCHEM
0016125	GOGLM245346A	Dochterenseweg 35	LOCHEM
0016117	GOGLM245339	Drijfweg, Grote 10	LOCHEM
0013739	GOGLM245158	Ei, 't 1	LOCHEM
0013825	GOGLM245167	Ei, 't 13	LOCHEM
0013776	GOGLM245161	Ei, 't 14	LOCHEM
0013787	GOGLM245163	Ei, 't, Smeestraat 15;3	LOCHEM
0015512	GOGLM245061	Emmastraat 10	LOCHEM
0015510	GOGLM245059	Emmastraat 24	LOCHEM
0015406	GOGLM245056	Emmastraat 25	LOCHEM

0015509	GOGLM245058	Emmastraat 40	LOCHEM
0015511	GOGLM245060	Emmastraat 20; 22	LOCHEM
0015407	GOGLM245057	Emmastraat 37; 39	LOCHEM
0015399	GOGLM245049	Frankenlaan 5; 7	LOCHEM
0015400	GOGLM245050	Frankenlaan 15; 17	LOCHEM
0015994	GOGLM245234	Goorseweg 4	LOCHEM
0016027	GOGLM245267	Goorseweg 16	LOCHEM
0016156	GOGLM245367	Goorseweg 22	LOCHEM
0016157	GOGLM245368	Goorseweg 51	LOCHEM
0016026	GOGLM245266	Goorseweg 8; 10	LOCHEM
0013880	GOGLM245184	Gudulastraat 6	LOCHEM
0013870	GOGLM245183	Gudulastraat 6	LOCHEM
0015568	GOGLM245222	Hahrweg, Albert 12; 14	LOCHEM
0015570	GOGLM245224	Hahrweg, Albert 64; 66	LOCHEM
0016169	GOGLM245382	Heest, De 1	LOCHEM
0016170	GOGLM245382A	Heest, De 3	LOCHEM
0013867	GOGLM245182	Hoogestraat 1	LOCHEM
0016115	GOGLM245337	Hooislagen 7	LOCHEM
0015372	GOGLM245025	Huininkweg, Dr. t. B. 5	LOCHEM
0015567	GOGLM245221	Janlaan, Poorlers 7	LOCHEM
0015563	GOGLM245217	Julianaweg 13	LOCHEM
0015564	GOGLM245218	Julianaweg 17	LOCHEM
0013618	GOGLM245096	Kastanjelaan 1	LOCHEM
0013625	GOGLM245100	Kastanjelaan 3	LOCHEM
0013626	GOGLM245101	Kastanjelaan 5	LOCHEM
0013629	GOGLM245102	Kastanjelaan 7	LOCHEM
0013665	GOGLM245112	Kastanjelaan 10	LOCHEM
0013662	GOGLM245109	Kastanjelaan 32	LOCHEM
0013659	GOGLM245108	Kastanjelaan 36	LOCHEM
0015528	GOGLM245079	Kastanjelaan 44	LOCHEM
0013632	GOGLM245104	Kastanjelaan 13; 15	LOCHEM
0013664	GOGLM245111	Kastanjelaan 18; 20	LOCHEM
0013636	GOGLM245105	Kastanjelaan 21; 23	LOCHEM
0013663	GOGLM245110	Kastanjelaan 22; 24	LOCHEM
0013645	GOGLM245106	Kastanjelaan 25; 27	LOCHEM
0013658	GOGLM245107	Kastanjelaan 40; 42	LOCHEM
0016022	GOGLM245262	Keppellaan 1	LOCHEM
0016023	GOGLM245263	Keppellaan 2	LOCHEM
0016143	GOGLM245353	Klokke, Grote 2	LOCHEM
0015993	GOGLM245233	Koedijk 30	LOCHEM
0016146	GOGLM245356	Koopsdijk 3	LOCHEM
0013620	GOGLM245098	Krugerstraat, Paul 8	LOCHEM
0013624	GOGLM245099	Krugerstraat, Paul 8	LOCHEM
0013619	GOGLM245097	Krugerstraat, Paul 4; 6	LOCHEM
0015992	GOGLM245231	Larenseweg 39	LOCHEM
0015566	GOGLM245220	Leenstraat, Burgemeester 1	LOCHEM
0015569	GOGLM245223	Leenstraat, Burgemeester 38	LOCHEM
0016167	GOGLM245378	Lindeboomsweg 1	LOCHEM
0015989	GOGLM245228	Margrietaan, Prinses 6	LOCHEM
0015576	GOGLM245227	Margrietaan, Prinses 8	LOCHEM
0013723	GOGLM245146	Markt 8 7	LOCHEM
0013842	GOGLM245175	Markt 9	LOCHEM
0013845	GOGLM245176	Markt 10	LOCHEM
0013724	GOGLM245147	Markt 18	LOCHEM
0013722	GOGLM245145	Markt 23	LOCHEM
0013846	GOGLM245177	Markt 26	LOCHEM
0015550	GOGLM245204	Mauritsweg 2	LOCHEM
0015551	GOGLM245205	Mauritsweg 2	LOCHEM
0016116	GOGLM245338	Moozompweg 2	LOCHEM
0013726	GOGLM245150	Molenstraat 3	LOCHEM
0013738	GOGLM245157	Molenstraat 6	LOCHEM
0013737	GOGLM245156	Molenstraat 8	LOCHEM

0016025	GOGLM245265	Molenstraat 8	LOCHEM
0013736	GOGLM245155	Molenstraat 14	LOCHEM
0013729	GOGLM245154	Molenstraat 16	LOCHEM
0013728	GOGLM245153	Molenstraat 24	LOCHEM
0013727	GOGLM245152	Molenstraat 17; 19	LOCHEM
0013696	GOGLM245113	Mulierlaan, Haitsma 1	LOCHEM
0013668	GOGLM245114	Mulierlaan, Haitsma 4	LOCHEM
0013685	GOGLM245120	Mulierlaan, Haitsma 8	LOCHEM
0013676	GOGLM245116	Mulierlaan, Haitsma 8	LOCHEM
0013672	GOGLM245115	Mulierlaan, Haitsma 9; 11	LOCHEM
0013680	GOGLM245117	Mulierlaan, Haitsma 13; 15	LOCHEM
0013681	GOGLM245119	Mulierlaan, Haitsma 17; 19	LOCHEM
0015991	GOGLM245230	Naefflaan, Gerrit 1	LOCHEM
0015990	GOGLM245229	Naefflaan, Gerrit 7	LOCHEM
0013696	GOGLM245127	Naefflaan, Marinus 1	LOCHEM
0013697	GOGLM245128	Naefflaan, Marinus 3	LOCHEM
0013688	GOGLM245122	Naefflaan, Marinus 4	LOCHEM
0013686	GOGLM245121	Naefflaan, Marinus 4	LOCHEM
0013702	GOGLM245130	Naefflaan, Marinus 11	LOCHEM
0013692	GOGLM245125	Naefflaan, Marinus 16	LOCHEM
0013691	GOGLM245124	Naefflaan, Marinus 24	LOCHEM
0013690	GOGLM245123	Naefflaan, Marinus 36	LOCHEM
0013695	GOGLM245126	Naefflaan, Marinus 42	LOCHEM
0016164	GOGLM245375	Nettelhorsterweg 1	LOCHEM
0016165	GOGLM245376	Nettelhorsterweg 2	LOCHEM
0016162	GOGLM245373	Nettelhorsterweg 3	LOCHEM
0016163	GOGLM245374	Nettelhorsterweg 10	LOCHEM
0015516	GOGLM245067	Nieuweweg 3	LOCHEM
0015519	GOGLM245070	Nieuweweg 7	LOCHEM
0015515	GOGLM245066	Nieuweweg 10	LOCHEM
0015517	GOGLM245068	Nieuweweg 14	LOCHEM
0015518	GOGLM245069	Nieuweweg 16	LOCHEM
0015524	GOGLM245075	Nieuweweg 27	LOCHEM
0013699	GOGLM245129	Nieuweweg 31	LOCHEM
0015525	GOGLM245076	Nieuweweg 34	LOCHEM
0015530	GOGLM245082	Nieuweweg 35	LOCHEM
0015531	GOGLM245083	Nieuweweg 37	LOCHEM
0015532	GOGLM245084	Nieuweweg 39	LOCHEM
0015533	GOGLM245085	Nieuweweg 43	LOCHEM
0013602	GOGLM245089	Nieuweweg 48	LOCHEM
0013601	GOGLM245088A	Nieuweweg 50	LOCHEM
0013599	GOGLM245088	Nieuweweg 54	LOCHEM
0015535	GOGLM245087	Nieuweweg 56	LOCHEM
0015521	GOGLM245072	Nieuweweg 13; 15	LOCHEM
0015523	GOGLM245074	Nieuweweg 21; 23	LOCHEM
0015526	GOGLM245077	Nieuweweg 24; 26	LOCHEM
0013604	GOGLM245091	Nieuweweg 40; 42	LOCHEM
0013603	GOGLM245090	Nieuweweg 44; 46	LOCHEM
0015534	GOGLM245086	Nieuweweg 45; 47	LOCHEM
0015404	GOGLM245054	Nieuwstad 38	LOCHEM
0015403	GOGLM245053	Nieuwstad 42	LOCHEM
0015402	GOGLM245052	Nieuwstad 44	LOCHEM
0015405	GOGLM245055	Nieuwstad 32; 34	LOCHEM
0015562	GOGLM245216	Noorderwal 16	LOCHEM
0013616	GOGLM245095	Oosterbleek 38	LOCHEM
0013615	GOGLM245094	Oosterbleek 39	LOCHEM
0013605	GOGLM245092	Oosterbleek 46 45	LOCHEM
0013606	GOGLM245093	Oosterwal 15	LOCHEM
0013709	GOGLM245133A	Ottoweg, Graaf 22	LOCHEM
0013708	GOGLM245133	Ottoweg, Graaf 24	LOCHEM
0013706	GOGLM245132	Ottoweg, Graaf 32	LOCHEM
0013707	GOGLM245132A	Ottoweg, Graaf 34	LOCHEM

0013705	GOGLM245131	Otbweg, Graaf 28; 30	LOCHEM
0013711	GOGLM245135	Paasberg 6	LOCHEM
0015514	GOGLM245063	Pilinkstraat 4	LOCHEM
0015513	GOGLM245062	Pilinkstraat 5	LOCHEM
0015529	GOGLM245081	Postweg, H. 14	LOCHEM
0013821	GOGLM245166	Rivestraat, Dr. 2	LOCHEM
0016160	GOGLM245371	Rowlerdijk 6	LOCHEM
0015527	GOGLM245078	Rozenweg 22	LOCHEM
0016166	GOGLM245377	Ruinelaan 1;3	LOCHEM
0016148	GOGLM245358	Sluidijk 2	LOCHEM
0016147	GOGLM245357	Sluidijk 4	LOCHEM
0013802	GOGLM245165	Smeestraat 3-9	LOCHEM
0013792	GOGLM245164	Smeestraat 4	LOCHEM
0015369	GOGLM245022	Stationsplein 1	LOCHEM
0015545	GOGLM245200	Torenstraat, Blauwe 3	LOCHEM
0015546	GOGLM245200A	Torenstraat, Blauwe 5;7	LOCHEM
0015553	GOGLM245207	Tramstraat 4	LOCHEM
0015552	GOGLM245206	Tramstraat 13	LOCHEM
0015554	GOGLM245208	Tramstraat 16	LOCHEM
0015555	GOGLM245209	Tramstraat 18	LOCHEM
0015557	GOGLM245211	Tramstraat 30	LOCHEM
0015561	GOGLM245215	Tramstraat 33-39	LOCHEM
0015560	GOGLM245214	Tramstraat 41	LOCHEM
0015559	GOGLM245213	Tramstraat 47	LOCHEM
0015558	GOGLM245212	Tramstraat 55	LOCHEM
0015556	GOGLM245210	Tramstraat 20; 22	LOCHEM
0013866	GOGLM245181	Tuinstraat 1	LOCHEM
0013853	GOGLM245178	Tuinstraat 2	LOCHEM
0013855	GOGLM245179	Tuinstraat 4	LOCHEM
0013864	GOGLM245180	Tuinstraat 6	LOCHEM
0016024	GOGLM245264	Tusselerdijk 2	LOCHEM
0016150	GOGLM245360	Tusselersveenweg 1	LOCHEM
0016130	GOGLM245346F	Velhorst 2	LOCHEM
0016129	GOGLM245346E	Velhorst 3	LOCHEM
0016133	GOGLM245346I	Velhorst 4	LOCHEM
0016131	GOGLM245346G	Velhorst 5	LOCHEM
0016132	GOGLM245346H	Velhorst 6	LOCHEM
0016128	GOGLM245346D	Velhorst 7	LOCHEM
0016127	GOGLM245346C	Vordenseweg, Oude 1	LOCHEM
0016126	GOGLM245346B	Vordenseweg, Oude 2	LOCHEM
0013720	GOGLM245139	Voren, Lange 1	LOCHEM
0013883	GOGLM245188	Wakderstraat 14	LOCHEM
0013882	GOGLM245187	Wakderstraat 16	LOCHEM
0015536	GOGLM245190	Wakderstraat 17	LOCHEM
0015537	GOGLM245191	Wakderstraat 25	LOCHEM
0013881	GOGLM245186	Wakderstraat 26; 28	LOCHEM
0015538	GOGLM245192	Wakderstraat 31; 33	LOCHEM
0013889	GOGLM245189	Wakderstraat, Brouwhuissteeg	LOCHEM
0015539	GOGLM245193	Walssteeg 35; 37	LOCHEM
0015565	GOGLM245219	Westerwal 1	LOCHEM
0015544	GOGLM245199	Westerwal 6	LOCHEM
0015543	GOGLM245198	Westerwal 7	LOCHEM
0015542	GOGLM245197	Westerwal 8 9	LOCHEM
0015541	GOGLM245196	Westerwal 13	LOCHEM
0015540	GOGLM245195	Westerwal 18 17	LOCHEM
0015367	GOGLM245020	Wilhelminalaan 18	LOCHEM
0015364	GOGLM245017	Wilhelminalaan 21	LOCHEM
0015368	GOGLM245021	Wilhelminalaan 2;4	LOCHEM
0015366	GOGLM245019	Wilhelminalaan 30	LOCHEM
0015362	GOGLM245015	Wilhelminalaan 11; 13	LOCHEM
0015363	GOGLM245016	Wilhelminalaan 17; 19	LOCHEM
0015365	GOGLM245018	Wilhelminalaan 27; 29	LOCHEM

0015549	GOGLM245203	Zuiderwal 8 9	LOCHEM
0015997	GOGLM245237	Zurphenseweg 3	LOCHEM
0015999	GOGLM245239	Zurphenseweg 13	LOCHEM
0013721	GOGLM245141	Zurphenseweg 15	LOCHEM
0015998	GOGLM245238	Zurphenseweg 5;7	LOCHEM
0016149	GOGLM245359	Zurphenseweg 93	LOCHEM
0016145	GOGLM245355	Zurphenseweg 73; 75	LOCHEM
0016144	GOGLM245354	Zurphenseweg 70; 72; 74	LOCHEM
0015401	GOGLM245051	Zurphenseweg; Halmweg, A. 2	LOCHEM
0015395	GOGLM245047	Zwiepseweg 1	LOCHEM
0015396	GOGLM245048	Zwiepseweg 2	LOCHEM
0015397	GOGLM245048A	Zwiepseweg 2	LOCHEM
0015394	GOGLM245046	Zwiepseweg 3	LOCHEM
0015393	GOGLM245045	Zwiepseweg 5	LOCHEM
0015385	GOGLM245038	Zwiepseweg 22	LOCHEM
0015391	GOGLM245043	Zwiepseweg 23	LOCHEM
0015390	GOGLM245042A	Zwiepseweg 27	LOCHEM
0015389	GOGLM245042	Zwiepseweg 29	LOCHEM
0015388	GOGLM245041	Zwiepseweg 31	LOCHEM
0015379	GOGLM245032	Zwiepseweg 46	LOCHEM
0015378	GOGLM245031	Zwiepseweg 50	LOCHEM
0015377	GOGLM245030	Zwiepseweg 52	LOCHEM
0015382	GOGLM245035	Zwiepseweg 73	LOCHEM
0015380	GOGLM245033	Zwiepseweg 77	LOCHEM
0015381	GOGLM245034	Zwiepseweg 79	LOCHEM
0015374	GOGLM245027	Zwiepseweg 104	LOCHEM
0015373	GOGLM245026	Zwiepseweg 109	LOCHEM
0015371	GOGLM245024	Zwiepseweg 116	LOCHEM
0016020	GOGLM245260	Zwiepseweg 137	LOCHEM
0016019	GOGLM245259	Zwiepseweg 140	LOCHEM
0016018	GOGLM245258	Zwiepseweg 145	LOCHEM
0016016	GOGLM245256	Zwiepseweg 148	LOCHEM
0016017	GOGLM245257	Zwiepseweg 150	LOCHEM
0016015	GOGLM245255	Zwiepseweg 154	LOCHEM
0016014	GOGLM245254	Zwiepseweg 162	LOCHEM
0016013	GOGLM245253	Zwiepseweg 165	LOCHEM
0015392	GOGLM245044	Zwiepseweg 13; 15	LOCHEM
0015386	GOGLM245039	Zwiepseweg 14; 16	LOCHEM
0015387	GOGLM245040	Zwiepseweg 39; 41	LOCHEM
0015384	GOGLM245037	Zwiepseweg 53; 55	LOCHEM
0015376	GOGLM245029	Zwiepseweg 54; 56	LOCHEM
0015383	GOGLM245036	Zwiepseweg 59; 61	LOCHEM
0015375	GOGLM245028	Zwiepseweg 100;100a	LOCHEM
0015370	GOGLM245023	Zwiepseweg 128; 132	LOCHEM

BIJLAGE 3 INDICATIEVE BEDRIJVENLIJST VOOR NEVENFUNCTIES EN FUNCTIEVERANDERING IN WERKEN

Landbouw verwante functies

- agrarische hulpbedrijven
 - loonbedrijven
 - drainagebedrijven
 - veehandelsbedrijven
- toeleverende bedrijven
 - spermabank
 - fouragehandel
 - zaaizaad en potgoed
 - opslag agrarische produkten
 - hoefsmederij
- semi-agrarische bedrijven
 - hoveniersbedrijven
 - boomverzorgingsbedrijven
 - natuur- en landschapsbeheer
 - bosbouwbedrijven
 - vis- escargot- wormkwekerij
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)

Opslag

- caravans / boten
- inboedel (cat. 1 en 2)
- overige opslag

Recreatie

- verblijfsrecreatie
 - kampeerboerderij
 - appartementen
 - bed & breakfast
 - pension
- dagrecreatie
 - catering
 - ijssalon
 - terras/ theetuin
 - theeschenkerij
- bezoekerscentrum
- paardenpension / -stalling
- sauna
- verhuur
 - paarden
 - fietsen
 - kano's
 - trapauto's
- huifkarcentrum

Aan huis-gebonden-beroep

- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- dierenarts
- atelier
- overige aan-huis-gebonden-beroepen

Medisch(verwant)e dienstverlening

- kuuroord
- dagverblijf
- dierenkliniek
- groepspraktijk

Overige dienstverlening

- cursuscentrum
- crèche / peuterspeelzaal
- museum / tentoonstellingsruimte
- dierenasiel / -pension
- kappersbedrijf
- computerservicebedrijf
- adviesbureau
- geluids- en/of TV-studio
- Post- en koeriersdiensten
- Telecommunicatie

Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven

- slachterij
- vleesverwerking
- zuivelverwerking
- plantaardige produktverwerking
- imkerij
- palinrockerij
- wijnmakerij
- ijsmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

Overige ambachtelijke bedrijven

- bouwbedrijven
 - schildersbedrijven
 - glas in lood zetterijen
 - installatiebedrijven
 - electrotechnisch installatiebedrijf
 - dakdekkersbedrijf
 - rietdekkersbedrijf
- houtbewerkingsbedrijven
 - houtzagerij en -schaverij
 - speeltoestellenfabricage
- lasinrichtingen / bankwerkerijen
- vervaardiging medische instrumenten / precisie-instrumenten en orthopedische artikelen
- meubelmakerij / restauratie
- meubeltoffeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- textiel
 - spinnen en weven van textiel
 - vervaardiging van textielwaren
 - kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij
- zeefdrukkerij
- grafische bedrijven
- verkoop eigen agrarische produkten

BIJLAGE 4 RANDVOORWAARDEN RECONSTRUCTIEPLAN VOOR HERVESTIGING VAN INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

Ter kennisname zijn in deze bijlage de voorwaarden uit het Reconstructieplan opgenomen die in de Visie Buitengebied zullen worden gebruikt om te komen tot een gebiedenbenadering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw.

Ten aanzien van een aantal onderdelen in het kader van de reconstructie heeft de gemeente geen beleidsvrijheid. In het reconstructieplan is opgenomen dat hervestiging van intensieve veehouderij in verwevinggebied in principe mogelijk is. Een aantal bedrijven hebben inmiddels een beroep op deze mogelijkheid gedaan. Hervestiging is gedefinieerd als de vestiging van een nieuw op te richten of van elders te verplaatsen bedrijf op een bestaand agrarisch bouwblok.

De voorwaarden die moeten worden gehanteerd zijn de volgende:

- het bestaande bouwblok biedt onvoldoende ruimte voor de voorgenomen uitbreiding. Bij de aanvraag dient een actueel bedrijfsplan te worden overlegd (waarbij gevraagd kan worden voldoende zekerheid te geven omtrent de financiering van de voorgenomen uitbreiding);
- de omgevingsruimte maakt een groei van het bedrijf tot minimaal 125 NGE (c.a. 2500 mestvarkens) mogelijk (stank en ammoniak);
- het bedrijfsplan bevat onderdeel landschappelijke inpassing;
- voldaan moet worden aan de criteria voor ontwikkelingslocaties in verwevinggebieden (bijlage 5, eerste kolom reconstructieplan).

Volledigheidshalve worden de te beoordelen criteria hier opgesomd:

- de minimale afstand tot kernrandzones en/of verblijfsrecreatieterreinen (categorie I en II) moet 500 meter zijn;
- de minimale afstand tot gebieden/soorten uit de natuurbeschermingswet, de Habitatrichtlijn en voor verzuringgevoelige parels moet 1000 meter zijn;
- de afstand tot voor verzuring gevoelige gebieden (WAV) binnen de EHS moet minimaal 500 meter zijn;
- de afstand tot voor verzuring gevoelige kwetsbare natuur moet minimaal 250 meter zijn;
- ligging van de locatie toetsen aan streekplan (multifunctioneel gebied of groen blauwe basis);
- ligt de locatie in een waterwingebied dan vestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een hydrologisch beïnvloedingsgebied HEN/SED dan vestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een hydrologisch beïnvloedingsgebied natte natuur dan vestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een waterbergingsgebied-globaal begrensd dan uitsluiten;
- ligt de locatie in een waterbergingsgebied-medeordenend dan alleen toestaan met veiligstelling waterberging;
- ligt de locatie in de EHS dan hervestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een Vogelrichtlijngebied dan hervestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een weidevogelgebied dan hervestiging uitsluiten;
- ligt de locatie in een open gebied dat kan de hervestiging worden toegestaan;
- ligt de locatie in een stiltegebied dan kan de hervestiging worden toegestaan;
- ligt de locatie in de vastgestelde uitbreiding van dorpen steden dan behoort de hervestiging ook te worden uitgesloten.

Inmiddels is in goed overleg met de provincie enige ervaring opgedaan met de bovengenoemde beoordelingscriteria aan de hand van concrete bedrijfsverplaatsingsverzoeken.

BIJLAGE 2 SAMENVATTING LANDSCHAPSTYPEN

KENMERKEN:

- openheid
- natuurlijk karakter
- IJssel, zandgat en wielen
- afwisseling hoge en lage delen
- macroreliëf: zomer- en winterdijk
- microreliëf: stroomruggen
- beplanting: lijnen parallel aan de IJssel
- bomen: populier, wilg, els
- bomen op de duinen: eik, bergden
- hagen: meidoorn, veldesdoorn

UITGANGSPUNTEN:

- versterken parallelle lijnen
- behouden openheid
- handhaven natuurlijk karakter

KENMERKEN:

- incidenteel bestaande bebouwing

UITGANGSPUNTEN:

- geen bebouwing in uiterwaarden

KENMERKEN:

- minimalistisch
- solitaire boom: populier, wilg, eik
- kleine bomen: fruit
- hagen: meidoorn, veldesdoorn

UITGANGSPUNTEN:

- niet van toepassing

KENMERKEN:

- beken oost-west richting
- vlak en open
- wegen parallel aan beken
- bebouwing en beplanting aan rand op overgang met ander landschapstype

UITGANGSPUNTEN:

- oost-west richting versterken
- openheid handhaven
- natte natuur (poelen en natuuroevers)
- verdichting dmv beplanting op randen (op overgang met ander landschapstype)

KENMERKEN:

- T-boerderijen
- bebouwing op hogere randen, niet in de beekdalen



UITGANGSPUNTEN:

- geen bebouwing in beekdalen: open houden

KENMERKEN:

- windschermen door bomenrijen / singels op zuid-west zijde
- hagen: meidoorn, sleedoorn
- bomen: populier, wilg, es, els, eik
- beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschapstype
- grote boomgaarden

UITGANGSPUNTEN:

- windschermen door bomenrijen / singels op zuid-west zijde
- zware erfbeplanting op overgang
- ruimte voor natte natuur nabij beek

KENMERKEN:

- kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen
- oude boerderijen en landerijen
- bos en houtwallen
- afwisseling bos met kleinschalig landschap
- boomgroepen en solitaire in weides
- lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen

UITGANGSPUNTEN:

- houtwallen
- boomgroepen en solitaire in weides
- lanen met dubbele bomenrijen
- kleinschaligheid

KENMERKEN:

- cultuurhistorisch waardevol
- Hallehuis-boerderijen
- herkenbaar gekleurde luiken
- voorzijde vaak naar weg gericht



UITGANGSPUNTEN:

- Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur.
- Eenduidige hoofdvorm
- Massa afhankelijk van omgeving.

KENMERKEN:

- zware erfbeplanting
- bomen: eik, beuk, kastanje, linde
- griefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.
- solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje
- hagen: beuk om 'hof' (voortuin) meidoorn, sleedoorn
- sierbeplanting en sierhagen (buxus)

UITGANGSPUNTEN:

- Zware erfbeplanting
- Solitaire

Kleinschalige bebouwing:

- tuinachtige beplanting
- ## Landhuis:
- parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers)

KENMERKEN:

- macroreliëf: stuwwal
- bos
- oost- en westhelling: krans van open essen
- perceelrandbeplanting
- wegenstructuur langs rand stuwwal

UITGANGSPUNTEN:

- géén perceelrandbeplanting in open gebieden
- behouden natuurlijk reliëf

KENMERKEN:

- bebouwing aan rand stuwwal
- diverse bouwvormen



UITGANGSPUNTEN:

- vervangende bebouwing toegestaan
- geen verdichting
- bij voorkeur maximaal 2 bouwlagen

KENMERKEN:

- zware erfbeplanting
- hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn
- bomen: eik, beuk, kastanje, linde
- geriefhoutbosjes: gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, eik, etc.
- boomgaard

UITGANGSPUNTEN:

- behouden en herstellen erfbeplanting, niét versterken

KENMERKEN:

- microreliëf: essen en stijlranden
- perceelrandbeplanting
- houtwallen en hakhoutbosjes
- grillige wegenstructuur met beplanting
- onregelmatige verkaveling
- oude boerderijen

UITGANGSPUNTEN:

- perceelrandbeplanting
- wegbeplanting
- open houden essen

KENMERKEN:

- hallehuis-boerderijen
- boerderijen vaak met achterkant naar wegzijde
- kleine boerderijtjes



UITGANGSPUNTEN:

- materialen: afgestemd op omgeving
- bij voorkeur traditionele kapvorm
- bij voorkeur 1 bouwlaag

KENMERKEN:

- zware erfbeplanting
- hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn
- geriefhoutbosjes: gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.
- boomgaard vóór- of naast voorhuis

UITGANGSPUNTEN:

- erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen

KENMERKEN:

- vlak en open
- rechte wegenstructuur met beplanting
- grote rechte percelen met sloten
- weinig beplanting
- els, wilg, meidoorn, gelderse roos, vlier, vogelkers, vuilboom

UITGANGSPUNTEN:

- openheid
- wegbeplanting
- rechte lijnen
- natte natuur ontwikkelen
- weidevogels beschermen



KENMERKEN:

- bebouwing uit begin 20e eeuw
- diverse bouwvormen
- bebouwing met voorkant
- naar wegzijde en langs wegen
- gesitueerd



UITGANGSPUNTEN:

- Materialen: afgestemd op omgeving
- Maximaal 1-2 bouwlagen
- sobere uitstraling



• KENMERKEN:

- hagen: liguster om 'hof' (voortuin),
- meidoorn, sleedoorn
- bomen: populier, wilg, berk, els, es
- windsingels op zuid-west zijde
- boomgaard klein

UITGANGSPUNTEN:

- hagen en windsingels
- kleine boomgaard



KAMPEN LANDSCHAP

KENMERKEN:

- kleinschalig landschap
- microreliëf: kleine essen en stijlranden
- perceelrandbeplanting
- houtwallen en hakhoutbosjes
- grillige wegenstructuur met beplanting
- vaak grenzend aan beekdallandschap

UITGANGSPUNTEN:

- houtwallen en hakhoutbosjes
- perceelrandbeplanting
- wegbeplanting

KENMERKEN:

- hallehuis-en T-boerderijen
- verspreide bebouwing



UITGANGSPUNTEN:

- materialen: afstemming op omgeving
- bijvoorkeur traditionele dakvorm en materialen

KENMERKEN:

- zware erfbeplanting
- hagen: beuk om 'hof' (voortuin),
- meidoorn, sleedoorn
- bomen: eik, beuk, kastanje, linde
- geriefhoutbosjes: gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, hazelaar, eik, etc.
- boomgaard voor- of naast voorhuis

UITGANGSPUNTEN:

- erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen

ERFBEPLANTING BEBOUWING LANDSCHAP

**BIJLAGE 3 VRAGEN INFORMATIEBIJeenKOMST VISIE BUITENGEbIED LOCHEM
D.D. 28 NOVEMBER 2006**

Voorzitter : Mevrouw W. Heesen

Spreekers : Wethouder J. Kottelenberg en de heer A. Roosken (mRO)

Forum : De heer P. Looise (D66), de heer Z. Dagdelen (PvdA), de heer G.J. de Rooter (Gemeentebelangen), de heer H. van Hoorn (Groen Links), de heer W. ter Meulen (VVD) en de heer H. Berends (CDA)

1. In paragraaf 3.2.2 van de visie staat "In het kader van verevening of landgoedontwikkeling kan het landschapspatroon worden versterkt (...)". Wat wordt in dit kader verstaan onder landgoedontwikkeling?

Reactie

De heer Roosken: er wordt geen landgoedontwikkeling voorgestaan. Het gaat om woonontwikkeling met verevening in de vorm van landschapontwikkeling.

2. Waarom wordt de regeling voor landgoedontwikkeling verlaten? Landgoedontwikkeling heeft een meerwaarde voor natuurontwikkeling. Er zijn verwachtingen gewekt voor landgoedontwikkeling.

Reactie

De heer Berends: buitengebied behouden zoals het is: geen grootschalige landgoederen zoals opgenomen het streekplan. Over enkele landgoederen zijn afspraken gemaakt. Deze initiatieven zullen behandeld worden.

De heer Looise: de meerderheid van de raad wil geen nieuwe landgoederen

3. Is er een schatting gemaakt van het aantal burgers in het buitengebied in 2015 en de daarmee samenhangende effecten? Dit zou een andere visie kunnen geven.

Reactie

De heer Roosken: naar verwachting zal 2 à 3% van de agrariërs stoppen. Het effect zal zijn dat er meer gewoond wordt in het buitengebied. Wat dit betekent voor de visie moet worden bepaald door de gemeenteraad.

De heer Berends: wonen in het buitengebied moet worden beperkt. 1 à 2 woningen kan nog op de bouwkaavel. Meer dan 1 à 2 woningen dient bij de kernen gezocht te worden. Voor de doelgroepen is de sociale

infrastructuur en voorzieningen te vinden in de kernen. In het buitengebied moet de (agrarische) bedrijvigheid de vrij hand hebben.

De heer Ter Meulen: de dichtheid van werken is minder geworden. Compensatie in woningbouw is welkom. Er kunnen vraagtekens geplaatst worden bij het beleid van gedeputeerde Peters: de doelgroepen (starters, ouderen) willen graag in de kern wonen.

4. Is de startbijeenkomst van het LOP op 6 december openbaar? Gaat het LOP over subsidies voor landschap of bebouwing?

Reactie

Wethouder Kottelenberg: de startbijeenkomst is voor bestuurders ter voorbereiding van het LOP. Eind december komt nog een voorstel in de gemeenteraad. Volgend jaar komen we bij de burgers om de plannen voor te leggen. De subsidies zijn puur bedoeld voor natuur en landschap. Voor gebouwen gelden andere subsidies.

5. Visie is grondlegger voor het buitengebied. Waarom ligt de visie niet zes weken ter inzage voor inspraak?

Reactie

Wethouder Kottelenberg: de visie heeft geen bindend karakter. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan vindt de vertaling van de visie plaats in bindende voorschriften.

De heer Roosken: de visie vormt het toetsingskader waaraan initiatieven worden getoetst. De initiatieven moeten in verband met de effectuering toch een juridische procedure doorlopen waarbij inspraak plaatsvindt. Bovendien zijn er ook in november 2005 discussieavonden gehouden waarbij iedereen heeft kunnen meepraten. Nu vindt de terugkoppeling plaats. De visie is geen formeel kader.

De heer Berends: geen inspraak op dit moment, omdat het gewenst is dat het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk wordt vastgesteld. Ten aanzien van de visie kan gebruik worden gemaakt van het inspreekrecht in de raadscommissie VROEM.

De heer Looise: voorstel om nog een avond te besteden ten behoeve van de uitvoering van het landschap.

De heer Van Hoorn: de visie is nog niet compleet, maar is wel een eerste aanzet tot vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee moet haast gemaakt worden.

Mevrouw Heesen: het is nu van belang om de stappen te zetten naar het bestemmingsplan. Daarbij is de visie belangrijk. Er is geen behoefte aanwezig bij van de aanwezigen voor een extra avond. Bij het bestemmingsplan komen we terug bij de burgers.

6. Zijn er economische kengetallen over hoe ver je wilt gaan met recreatie en toerisme? Momenteel zijn er ongeveer 400.000 overnachting in de gemeente Lochem. Er ontstaat leefdruk in het gebied.

Reactie

De heer Looise: momenteel is het beleid voor recreatie en toerisme in ontwikkeling. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het landschap. We moeten oppassen dat de druk niet te groot wordt. Er zal goed gekeken moeten worden waar de recreatie zich mag ontwikkelen en waar niet. Wellicht moet er een plafond worden ingesteld.

De heer Ter Meulen: het opstellen van de nota recreatie en toerisme vindt plaats via een interactief proces met de sector. De vraag die is voorgelegd is naar welk plafond je toe moet. In verband met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie zal de nieuwe nota nog voor de zomer worden afgerond.

De heer Berends: vanuit de politieke verantwoordelijkheid moet bepaald worden wat je wilt toelaten. Je wilt het goede van het gebied behouden. Grenzen stellen aan toerisme: belangenafweging tussen natuur/landschap en ondernemers.

De heer van Hoorn: sluit zich aan bij de reactie van de heer Berends

7. Wat zijn de mogelijkheden voor recreatie en toerisme voor nieuwe initiatieven op voormalige agrarische bedrijven en in het kader van het nieuwe beleid voor recreatie en toerisme.

Reactie

Mevrouw Heesen: de mogelijkheden op voormalige agrarische bedrijven met inpasbaar zijn in het huidige of te ontwikkelen beleid. Begin 2007 is er meer duidelijk over de nota recreatie en toerisme.

De heer Berends: niet op elk bedrijf kan recreatie komen.

8.

- **Het geeft een meerwaarde als stoppende agrariërs en nieuwe initiatieven van elkaar op de hoogte zijn.**
- **Van belang dat als agrariërs stoppen het cultuurgoed wel bewaard blijft door activiteiten of ontwikkelingen die daarop inspelen.**
- **Jonge agrariërs, hulpboeren, nieuwe agrariërs en stoppende agrariërs kunnen kennis overdragen in bijvoorbeeld nieuwe boerenbedrijven (die veel meer contact hebben met toeristen). Zo blijft kennis behouden.**
- **Kapschuren als model voor sociale woningbouw.**
- **Nieuwe 'bejaarden' omgevingen waar boeren in ruste hun loop, kennis en gebruiken kunnen bewaren en eventueel kunnen overdragen.**

Reactie

De heer Looise: dit betekent dat er een gebiedscoördinator nodig is. Dit is ook nodig voor de uitvoering van de visie.

De heer Ter Meulen: op het gebied van recreatie en toerisme zijn dergelijke structuren aanwezig.

De heer Van Hoorn: een gebiedscoördinator kan veel voordelen bieden, zoals subsidies binnenhalen.

De heer Berends: educatie is aardig idee. Er bestaat echter een geweldige kloof. Voor kennisontwikkeling is het onderwijs ingesteld. Dit moet ook op peil worden gehouden. Ten aanzien van kennisoverdracht in relatie tot ouderen ligt er een behoefte. Daar zijn ook subsidies voor.

De heer Ter Meulen: de kapschuur aanwenden voor sociale woningbouw behoort tot de mogelijkheden en past ook in het beleid van de provincie, maar de mobiliteit van de doelgroepen en de afwezigheid van voorzieningen is een probleem. Er moeten niet te veel mensen bij elkaar gaan wonen in de vorm van enclaves.

9. Hoe passen de dorpsvisies in de visie Buitengebied?

Reactie

De heer Ter Meulen: het wenselijk zo spoedig mogelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Later zal een goede afstemming met de dorpsplannen moeten plaatsvinden.

De heer Van Hoorn: de dorpsvisies zijn te vergelijken met de visie voor het buitengebied. Er zitten ook altijd zaken in die niet reëel zijn. De dorpsraden en de gemeente zullen elkaar versterken op het gebied van kennis.

De heer Berends: de dorpsplannen is meer dan een ruimtelijke invulling. De ruimtelijke aspecten zullen input leveren aan de nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

De heer Dagdelen: de visies zullen binnen de kaders van het streekplan moeten blijven en onderling afgestemd moeten worden.

De heer Looise: de kernen en het buitengebied lopen in elkaar over. Er bestaat dus een link tussen de dorpsplannen en de visie Buitengebied.

Wethouder Kottelenberg: er zullen geen grote verschillen zijn tussen de dorpsplannen en de visie Buitengebied. Ten aanzien van de verschilpunten zal de gemeenteraad een uitspraak moeten doen.

10. Gaat de gemeente vergoedingen betalen voor landschapsontwikkeling?

Reactie

De heer Van Hoorn: er zou een groenfonds moeten komen voor landschapsontwikkeling bij rode ontwikkeling (vereveningsfonds). Uit dit fonds zouden ook agrariërs betaald kunnen worden.

De heer Berends: degenen die het fonds moeten gaan vullen, moet je breed trekken.

11. Wat zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij?

Reactie

Wethouder Kottelenberg: het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) is bedoeld voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij (IVH). Bovendien vindt nu een onderzoek plaats door LTO-Noord in verband met sterlocaties. De eerste conclusie is dat er mogelijkheden zijn.

12. Ten aanzien van de veertig aanvragen voor functieverandering kunnen de woningen beter bij de kernen worden geplaatst.

Reactie

De heer Berends: in het beleid is het niet mogelijk om 3 à 4 woningen op de kavel te plaatsen. Er mogen geen enclaves ontstaan.

De heer Ter Meulen: er is clustering van sloopmogelijkheden mogelijk.

De heer Van Hoorn: de notitie vrijkomende gebouwen is raadsbreed vastgesteld. Je moet voldoende afbreken.

De heren Dagdelen, De Ruiters en Looise ondersteunen de reactie van de heer Van Hoorn.

13. In de buurgemeente Hof van Twente wordt bij Markelo een Varkenszone ontwikkeld. Hoe werkt deze ontwikkeling door naar het beleid van de gemeente Lochem. Een dergelijke zone geeft stankoverlast en tast het landschap aan. Welke gevolgen heeft dit voor recreatie en toerisme en planschade?

Reactie

De heer Van Hoorn: de plannen in Markelo zijn een schrikbeeld. Wat doet de wethouder daaraan?

De heer Berends: de gemeenteraad geeft de kaders aan. De plannen bij Markelo mogen niet ten koste gaan van het landbouwontwikkelingsgebied bij Laren. De consequenties moeten goed in beeld gebracht worden.

Wethouder Kottelenberg: de wethouder heeft een uitvoerende taak. Het landbouwontwikkelingsgebied bij Laren is aangewezen. Er is momenteel

vanuit de landbouw weinig aandacht voor de ontwikkeling van het gebied. Naar verwachting zal er meer behoefte bestaan aan de sterlocaties. Hierover moet nog discussie plaatsvinden. De gemeente heeft geen geld voor planschade. Dit zal met de provincie moeten worden overlegd.

LTO-Noord: de LTO vindt een agrarisch bedrijventerrein geen goed idee. De voorkeur gaat uit naar de sterlocaties. Dit past veel meer bij het landschap, geeft minder weerstand en is sneller te realiseren.

14. Uit de presentatie komt naar voren dat de visie Buitengebied met name gaat over landschap. Er zijn echter meer ontwikkelingen (bijv. Berkelvisie) die meegenomen moeten worden.

Reactie

Wethouder Kottelenberg: in de visie Buitengebied ligt het primaat bij landbouw en landschap. Er zijn meer ontwikkelingen die bij de visievorming betrokken moeten worden. Eind 2007 zal er meer duidelijkheid zijn hoe het plaatje eruit komt te zien. Dan komen we ook weer terug bij de bevolking.

15. In de presentatie is naar voren gekomen dat bedrijfsmatige activiteiten op in de landgoederenzone niet gewenst is. Bedrijfsactiviteiten zijn essentieel voor de instandhouding van landgoederen.

Reactie

De heer Berends: ontwikkelingsmogelijkheden voor landgoederen is logisch. De veranderingen gaan vaak intern.

16. Er zijn geen plankaarten aanwezig om thuis rustig te kunnen bekijken.

Reactie

Mevrouw Heesen: na afloop kunt u een plankaart bestellen. Deze wordt dan toegezonden.

17. Deel 2 van de visie Buitengebied staat niet op de website.

Reactie

Mevrouw Heesen: deel 2 wordt op korte termijn op de website geplaatst.

18. Het nieuwe landgoed is een voorbeeld waardoor landgoederen verdwijnen uit de visie Buitengebied. Ziet de raad er op toe dat de afspraken over Prinsenveld worden nagekomen?

Reactie

Wethouder Kottelenberg: er is goed contact met de burens met betrekking tot de ontwikkeling van het landgoed Prinsenveld. In december 2006 komt er een memo voor de raadscommissie VROEM.

Afsluiting

Mevrouw Heesen: de visie Buitengebied zal in januari/februari door de raad worden vastgesteld. In de raadscommissie VROEM kan gebruik gemaakt worden van het spreekrecht. De raadsvergadering kan bijgewoond worden. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan Buitengebied eind 2007

