

N 340 - N48 Zwolle-Ommen

Nota Wijkersbeleid

N 340 - N48 Zwolle-Ommen

Colofon

Uitgave

provincie Overijssel

Datum

September 2010

Auteur

mevr. ir. I.A.A.C. (Ingrid) Mouwen, Witteveen+Bos

mevr. M. (Marieke) Oort, Witteveen+Bos

dhr. G.M. van Weerd, Provincie Overijssel

Project/kenmerk

N 340/N48 Zwolle-Ommen

Inlichtingen bij

G.M. van Weerd

Eenheid Wegen en Kanalen

Adresgegevens

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

Postbus 10078

8000 GB Zwolle

Telefoon 038 499 88 99

Fax 038 425 48 88

www.overijssel.nl

N340@overijssel.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel wijkersbeleid	4
1.2	Totstandkoming wijkersbeleid	5
1.3	Opbouw wijkersbeleid	5
2	Algemeen beleid	6
2.1	Definities	6
2.2	Dorpsranden en lintbebouwing	6
2.3	Grenzen gebied wijkersbeleid	6
2.4	Te vrijwaren geluidzone	7
2.5	Ontwikkelingsperspectieven	7
2.6	Landschapstypen	8
3	Specifiek beleid	11
3.1	Bedrijfswoningen	11
3.2	Recreatiewoningen	11
3.3	Rood voor Rood, en voormalige agrarische bebouwing	11
3.4	Hardheidsclausule	12

Bijlage 1: begrenzing wijkersbeleid

Bijlage 2: Kaarten Omgevingsvisie

Bijlage 3: kaart uitsluitingsgebieden

Schema Wijkersbeleid

1 *Inleiding*

1.1 *Aanleiding en doel wijkersbeleid*

De realisering van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen heeft als gevolg dat een aantal woningen op en rond het tracé van de N 340/N48 moet wijken. Daarbij gaat het enerzijds om woningen die fysiek gelegen zijn op het tracé van de nieuwe N 340/N48 en anderzijds woningen in de directe nabijheid van de nieuwe N 340/N48, waarvan de toename in geluidsbelasting als gevolg van de weg zodanig wordt dat, ook na het nemen van maatregelen en toepassing van hogere grenswaarde, niet kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder.

De omgevingsvisie van de Provincie Overijssel, toelichting op de Omgevingsverordening, geeft de mogelijkheid om voor infrastructurele werken als de N 340 een wijkersbeleid toe te passen. Onder het wijkersbeleid vallen de woningen in de groene omgeving (het buitengebied) die moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van het algemene provinciale beleid kan een vervangende bouwmogelijkheid in de groene omgeving worden toegestaan. Dat is voor wijkers een keuzemogelijkheid. Wijkers kunnen natuurlijk ook ergens een bestaande woning kopen, in of buiten de eigen gemeente. Vanuit de Omgevingsvisie gaat daar de voorkeur naar uit.

In de toelichting van de Omgevingsverordening in hoofdstuk 2.1 onder het kopje Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (pag. 25) staat het volgende:

'Het wijkersbeleid valt buiten het toepassingsbereik van de kwaliteitsimpuls groene omgeving, omdat in het geval van wijkersbeleid er sprake is van vervanging van bestaande woningen in de groene omgeving en niet van toevoegen van extra woningen. Onder het wijkersbeleid vallen de gevallen waarin bestaande burgerwoningen in het buitengebied moeten wijken voor stadsuitleg of infrastructuur. In afwijking van de algemene regel kan dan een vervangende woning worden toegestaan in de groene omgeving.'

In deze nota is het wijkersbeleid met betrekking tot de aanpassing van de N 340/N48 beschreven. Met de nota wordt een beleidskader geboden voor het vinden van locaties voor vervangende woningbouw voor wijkers. Het wijkersbeleid biedt daarbij beleidsmatige randvoorwaarden. Voor de uiteindelijke realisatie van de woningbouw is in veel gevallen aanpassing van het vigerende planologische regime nodig. Daarbij kan gedacht worden aan het opstellen van een (nieuw) bestemmingsplan of een projectbesluit door de betreffende gemeente. In die besluitvorming komt onverminderd een rol toe aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid (zoals Plattelandsvisies en Landschapsontwikkelingsplannen). De ruimtelijke besluiten dienen - onverminderd het wijkersbeleid - te voldoen aan de geldende wettelijke vereisten op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, water, bodem, etc..

De nota wordt ter vaststelling voorgelegd aan de betrokken gemeenteraden en Gedeputeerde Staten. Naar dit beleid kan verwezen worden in de toelichting van het vast te stellen provinciaal inpassingsplan. Het wijkersbeleid zorgt voor een beter proces van grondverwerving en schadeloosstelling door de provincie.

Bewoners waarvan het huis moet wijken voor de N 340/N48, en die aanspraak willen maken op het wijkersbeleid zoals opgenomen in deze Nota, dienen zich uiterlijk binnen een jaar na het passeren van de transportakte voor de oude woning te melden bij de gemeente.

1.2 Totstandkoming wijkersbeleid

Er is een analyse gemaakt van de potentiële wijkers in het kader van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen. Deze inventarisatie is gemaakt voor de inrichtingsvarianten A en B zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 19 januari 2010. Voor het hele tracé zijn de kenmerken op grond van de omgevingsvisie in beeld gebracht, zoals de ontwikkelingsperspectieven en de landschapstypen. Daarnaast is het historisch (kaart-)perspectief en de eigendomssituatie in kaart gebracht.

In een ambtelijke expertmeeting met de betrokken disciplines van de provincie Overijssel, de gemeentes Dalfsen en Ommen, de Dienst Landelijke Gebied en Witteveen+Bos zijn de kaders en randvoorwaarden voor het wijkersbeleid opgesteld. De resultaten van de expertmeeting zijn verwerkt in het wijkersbeleid zoals opgenomen in deze nota.

1.3 Opbouw wijkersbeleid

Deze nota kent twee onderdelen. In het eerste deel is het algemene wijkersbeleid beschreven. Dit betreft het beleid dat van toepassing is op alle wijkers (zowel burger- als bedrijfswoningen) in het toepassingsgebied. In het tweede deel is het specifieke wijkersbeleid beschreven ten aanzien van bedrijfswoningen en recreatiewoningen in het toepassingsgebied, en de relatie met de regeling Rood voor Rood en regelingen voor voormalige agrarische bebouwing. Dit specifieke beleid geeft randvoorwaarden die gelden bovenop de randvoorwaarden uit het algemene wijkersbeleid.

Deze nota gaat niet over de verplaatsing van complete agrarische of niet-agrarische bedrijven die moeten wijken voor de N 340/N48. Dat gaat om enkele gevallen, waarbij maatwerk geleverd moet worden.

Als bijlage is bij deze Nota wijkersbeleid een schema opgenomen waarin de nota is samengevat.

2 *Algemeen beleid*

2.1 *Definities*

Een directe wijker is een woning in de groene omgeving, welke geheel of deels fysiek gelegen is binnen de grondaankoopgrenzen van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen. Deze woning moet wijken om de realisering van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen mogelijk te maken. Woningen die in het verleden voor een andere functie in gebruik zijn genomen worden niet meer als woning beschouwd en dus niet als wijker aangemerkt.

Een indirecte wijker is een woning in de groene omgeving welke niet fysiek gelegen is binnen de grondaankoopgrenzen van de nieuwe N 340/N48 Zwolle-Ommen, maar welke moet wijken als niet kan worden voldaan aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder, ook niet na het nemen van maatregelen en/of toepassing van hogere grenswaarden.

Wijkers kunnen zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen zijn.

Uitgangspunt bij het bepalen van de directe en indirecte wijkers is het definitieve ontwerp van de nieuwe N 340/N48 zoals zal worden opgenomen in het provinciaal inpassingsplan.

2.2 *Dorpsranden en lintbebouwing*

Herbouw van een vervangende woning aansluitend aan dorpsranden of lintbebouwing is in de hele gemeente toegestaan. De openheid van het landschap wordt daarmee behouden, conform de Omgevingsvisie hoofdstuk 4 en in overeenstemming met gemeentelijke (structuur)visies. De grenzen van het wijkersbeleid §2.3 zijn hierbij niet van toepassing.

2.3 *Grenzen gebied wijkersbeleid*

Het wijkersbeleid is van toepassing in de nabije omgeving van de N 340/N48 Zwolle-Ommen.

Op bijlage 1 is de gebiedsbegrenzing opgenomen. Zoveel mogelijk zijn –in relatie tot de landschapstypen in de Omgevingsvisie- wegen aangehouden als gebiedsbegrenzing.

Bij begrenzing door een weg is het wijkersbeleid van toepassing op die kant van de weg die *in* het gebied ligt.

Concreet is het gebied als volgt begrensd:

- zuidzijde: de noordgrens van het winterbed van de Vecht
- westzijde: de spoorlijn Zwolle-Meppel
- noordzijde: Westeinde, Veldweg, Kringsloot West, Kringsloot Oost, de Stouwe, Koloniedijk tot aan de grens van de gemeente Ommen;
- oostzijde: de gemeentegrens van Ommen, vervolgens (Verlengde) Grensweg, oostzijde bebouwde kom Ommen tot aan de N34/Vecht.

In bijlage 1 is de begrenzing van het gebied voor het wijkersbeleid opgenomen.



*Vervangende woningbouw in aansluiting op dorpsranden en lintbebouwing, conform paragraaf 2.2, is binnen de hele gemeente Dalfsen respectievelijk de hele gemeente Ommen toegestaan. De afgebeelde grenzen zijn hiervoor niet van toepassing.

2.4 Te vrijwaren geluidzones

Wanneer nieuwe woningen op basis van het wijkersbeleid aan de groene omgeving worden toegevoegd, dienen deze in een goede leefomgeving gerealiseerd te worden. Voor de nieuwe woningen wordt in beginsel dan ook geen gebruik gemaakt van de maximale ontheffingsmogelijkheden uit de Wet geluidhinder.

Er wordt een zone onderscheiden waar herbouw niet plaatsvindt om de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woningen te beperken. De te vrijwaren zone is globaal bepaald op basis van een maximale geluidsbelasting van 58 dB op de gevel bij een weg zonder geluidsbeperkende maatregelen.

Langs de N 340 en N48 gaat het om de volgende te vrijwaren zones:

- N 340, 75 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N 340;
- N48, 100 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N48;
- N36 (Omleiding Ommen) 75 meter vanaf de buitenste begrenzing van de N36.

In de te vrijwaren zones wordt in beginsel geen vervangende woning gerealiseerd. In specifieke gevallen kan hiervan worden afgeweken als grondeigendom, en situering ten opzichte van overige bestaande -wel te handhaven- woonbebouwing hiertoe aanleiding geven.

2.5 Ontwikkelingsperspectieven

Voor het wijkersbeleid zijn een viertal ontwikkelingsperspectieven in de omgevingsvisie van belang. Onderstaand een korte omschrijving per ontwikkelingsperspectief met (*cursief*) de bepalingen voor herbouwmogelijkheden binnen het betreffende ontwikkelingsperspectief. De Ontwikkelingsperspectieven zijn op bijlage 2 aangegeven.

Aaneengesloten structuur van natuurgebieden (EHS)

In de EHS staat het behouden en ontwikkelen van de Natuur- en landschapswaliteiten voorop. *Binnen de EHS wordt geen vervangende woningbouw toegestaan.*

Mixlandschap

In het mixlandschap is sprake van verweving van functies. In het mixlandschap is ruimte voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor sociaal economische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is. De ontwikkeling moet ruimtelijk goed worden ingepast. Woningbouw moet zich primair ontwikkelen in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De ontwikkeling van woningbouw op voormalige agrarische bedrijven, maar ook op (nieuwe) landgoederen is tevens toegestaan.

Bij vervangende woningbouw in het kader van het wijkersbeleid in het mixlandschap gaat de voorkeur uit naar clustering van bebouwing.

Schoonheid van de moderne landbouw

Binnen het ontwikkelingsperspectief moderne landbouw is ruimte voor schaalvergroting en verbreding van de landbouw.

Vervangende woningbouw is in dit ontwikkelingsperspectief toegestaan, mits dit niet leidt tot beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande landbouw (bedrijven).

Een vervangende burgerwoning wordt in dit ontwikkelingsperspectief alleen toegestaan wanneer deze de huidige agrarische bedrijven niet te veel belemmert in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Concreet betekent dit dat bij de nieuwe burgerwoning als afstand tot een agrarisch bedrijf, 1,5 maal de huidige milieucirkels van dat bedrijf moeten worden aanhouden. Hierdoor behoudt het agrarisch bedrijf uitbreidingsmogelijkheden.

Landbouwontwikkelingsgebied

In het landbouwontwikkelingsgebied is ruimte voor de ontwikkeling van intensieve veehouderij.

Vervangende woningbouw is in het landbouwontwikkelingsgebied niet toegestaan.

2.6 Landschapstypen

Voor het wijkersbeleid zijn een zestal landschapstypen van belang. Onderstaand is hiervan een korte omschrijving opgenomen met (*cursief*) per type de mogelijkheden en randvoorwaarden voor een vervangende woning. De landschapstypen zijn op bijlage 2 aangegeven.

Rivierlandschap, Oeverwallen en Komgronden

Dit landschap is een dynamisch landschap met samenhang tussen rivier, uiterwaarden, dijken, oeverwallen, komgronden en natuurlijk reliëf/rivierduinen. De verkaveling in dit landschap is gebaseerd op de richting van de rivier en de hoogteligging. Ontwikkelingen in het winterbed moeten bijdragen aan een dynamisch landschap van de hoofdgeul en nevengeulen en aan recreatieve toegankelijkheid.

Vervangende woningbouw voor wijkers is in het winterbed niet toegestaan.

Op de oeverwallen wordt gestreefd naar een mix van functies.

Vervangende woningbouw voor wijkers is hier toegestaan, echter hier worden hoge eisen aan de landschappelijke inpassing gesteld.

Oude Hoevenlandschap

Het Oude Hoevenlandschap kenmerkt zich door de verspreide erven. Het open karakter van dit landschap moet worden behouden.

Een vervangende woning voor wijkers kan gerealiseerd worden in aansluiting op bestaande bebouwing, open zichtlijnen in het landschap dienen hierbij behouden te worden. Binnen dit landschap worden hoge eisen gesteld aan landschappelijke inpassing.

Jonge heide- en broekontginningslandschap

Het Jonge heide- en broekontginningslandschap kenmerkt zich door relatief grote open ruimten, deels omzoomd door een boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld.

Een vervangende woning voor wijkers is in dit landschap toegestaan, ontwikkelingen moeten bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Essenlandschap

Het Essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het open karakter van de essen moet worden behouden.

Vervangende woningbouw voor wijkers in het Essenlandschap moet plaatsvinden in de flanken, in aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren. In het Essenlandschap worden hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

Maten- en Flierenlandschap

Het Maten- en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten, heeft ontwikkeld. De openheid van dit landschap moet worden behouden. Het onbebouwde karakter van dit landschap moet in stand worden gehouden. De Maten, Flieren en beken hebben een beschermende bestemmingsregeling, gericht op het in stand houden van het onbebouwde karakter, de continuïteit van de beekloop, voldoende ruimte voor water en het lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen.

Een vervangende woning voor wijkers is in dit landschap niet toegestaan.

Laagveen

Het laagveen is een open, laag en nat landschap. Dit landschap heeft een kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland.

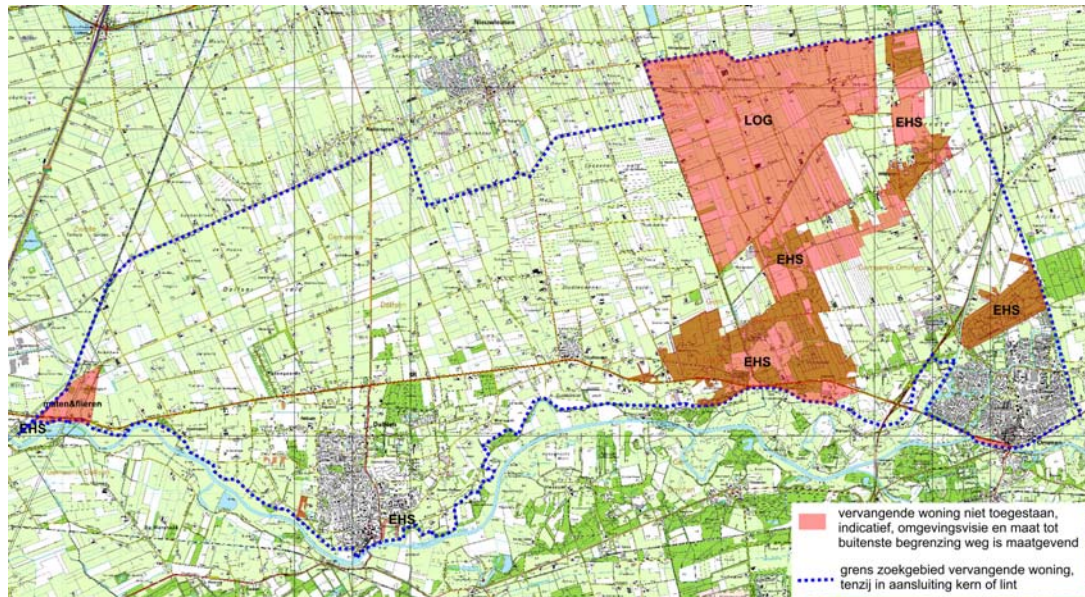
Vervangende woningbouw in dit landschap is toegestaan indien wordt bijgedragen aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.

In onderstaande matrix zijn samenvattend, voor de ontwikkelingsperspectieven en landschapstypen, de mogelijkheden en randvoorwaarden weergegeven om een vervangende woning te realiseren.

	EHS	mixlandschap	schoonheid moderne landbouw	landbouw- ontwikkelings- gebied
rivier- landschap, oeverwallen, komgronden	niet toegestaan	- in winterbed niet toegestaan - clustering bebouwing - op oeverwallen hoge eisen landschappelijke inpassing	- vervangende woning in winterbed niet toegestaan; - ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - op oeverwallen hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
oude hoeven- landschap	niet toegestaan	- clustering bebouwing - in aansluiting op bestaande bebouwing - sparen open zichtlijnen - hoge eisen landschappelijke inpassing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - in aansluiting op bestaande bebouwing - sparen open zichtlijnen - hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
jonge heide- en broek- ontginnings- landschap	niet toegestaan	- clustering bebouwing - bijdragen aan behoud en versterking dragende lineaire structureren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen	- ja, mits geen beperking voor uitbreidings- mogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - bijdragen aan behoud en versterking dragende lineaire structureren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen	niet toegestaan

	EHS	mixlandschap	schoonheid moderne landbouw	landbouw-ontwikkelingsgebied
essen-landschap	niet toegestaan	- alleen in de flanken - clustering bebouwing - aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren - hoge eisen landschappelijke inpassing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidingsmogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - alleen in de flanken - aansluiting op aanwezige bebouwingsstructuren - hoge eisen landschappelijke inpassing	niet toegestaan
maten- en flieren-landschap	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan
laagveen	niet toegestaan	- ja, mits versterking lint - clustering bebouwing	- ja, mits geen beperking voor uitbreidingsmogelijkheden bestaande landbouwbedrijven - versterking van het lint	niet toegestaan

In bijlage 3 zijn de uitsluitingsgebieden opgenomen.



Uitgesloten gebieden zijn in rood weergegeven. De in beginsel te vrijwaren geluidzones langs de N 340 (75 m aan elke kant), de N48 (100 m aan elk kant) en de N36 (75 meter aan elke kant) zijn niet op de kaart aangegeven.

3 *Specifiek beleid*

3.1 *Bedrijfswoningen*

Een bedrijfswoning is een woning die in het vigerende bestemmingsplan als bedrijfswoning is bestemd en ook als zodanig feitelijk in gebruik is*. Bedrijfswoningen zijn gekoppeld aan het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten op hetzelfde perceel, dit is meestal een agrarisch bedrijf, maar kan ook een mechanisatiebedrijf of een ander soort bedrijf zijn.

Voor bedrijfswoningen gelden de algemene bepalingen van hoofdstuk 2 daarnaast geldt dat de vervangende bebouwing moet plaatsvinden in aansluiting op het bestaande erf, in overeenstemming met de gebiedskenmerken. De vervangende bedrijfswoning moet in samenhang met de overige bebouwing op het erf worden gesitueerd waarbij bij de inpassing rekening wordt gehouden met de omgevingsvisie en wettelijke eisen.

Als het gehele bedrijf, inclusief de bedrijfsgebouwen, moet wijken dan krijgt de bedrijfswoning een plaats op de nieuwe locatie van het bedrijf. Bedrijfsverplaatsing komt slechts in een enkel geval voor. Deze nota wijkersbeleid gaat niet over het beleid bij (incidentele) hervestiging van bedrijven. Provincie, gemeente en betrokkene zoeken hiervoor een oplossing op maat.

3.2 *Recreatiewoningen*

Een recreatiewoning is een woning die in het vigerende bestemmingsplan als -voor niet permanente bewoning- is bestemd.

Recreatiewoningen met een gedoogbeschikking gekoppeld aan de woning (objectgebonden) worden in het Wijkersbeleid gelijk gesteld aan een burgerwoning. De bepalingen voor burgerwoningen in het wijkersbeleid zijn voor deze recreatiewoningen van toepassing.

Voor recreatiewoningen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking is het wijkersbeleid niet van toepassing. Dan is herbouw als recreatiewoning aan de orde. Dit komt naar verwachting niet of slechts in een enkel geval voor. Deze nota wijkersbeleid gaat niet over de (incidentele) herbouw van een recreatiewoning. Provincie, gemeente en betrokkene zoeken hiervoor een oplossing op maat.

3.3 *Rood voor Rood, en voormalige agrarische bebouwing*

De regeling 'Rood voor Rood' is een regeling waarbij landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het landschap moet worden verbeterd. Als compensatie voor de kosten wordt door de gemeente, –onder nadere voorwaarden- een bouwkaavel voor een woning toegekend. Gemeenten hebben elk een specifiek Rood-voor-Rood beleid waar rekening mee moet worden gehouden.

* Indien de bedrijfswoning feitelijk niet meer in gebruik is als bedrijfswoning maar als burgerwoning dan gelden de bepalingen voor een burgerwoning uit het wijkersbeleid.

Als de gemeente reeds een overeenkomst met de huidige eigenaar heeft gesloten maar de extra woning kan door de ontwikkeling N340/N48 niet meer op de in de overeenkomst opgenomen locatie gerealiseerd worden dan kan deze woning ook op een nieuwe locatie worden gebouwd, mits die locatie voldoet aan de randvoorwaarden als opgenomen in hoofdstuk 2.

Ook geldt per gemeente een specifiek beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid). Er zijn in de gemeente Ommen situaties waarin op het huidige erf van een wijker voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is die volgens het bestemmingsplan onder randvoorwaarden, in ruil voor afbraak van aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, vervangen mag worden. Door middel van maatwerk zal in de bestemmingsplanwijziging voor de nieuwe woonlocatie rekening worden gehouden met het VAB-beleid van de betreffende gemeente en kan herbouw plaatsvinden van (een deel van) de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de oude locatie.

3.4 *Hardheidsclausule*

Het wijkersbeleid als opgenomen in deze notitie is bedoeld om zoveel mogelijk een gelijke benadering van gelijke gevallen te bevorderen. Maar er zal tegelijkertijd sprake blijven van maatwerk. Allerlei situaties kunnen voorkomen, die nu niet allemaal te voorzien en te beschrijven zijn. Dan zal gehandeld moeten worden in de geest van deze notitie en waar nodig transparant en gemotiveerd afgeweken kunnen worden.

Bijlage 1 Begrenzing wijkersbeleid



*Vervangende woningbouw in aansluiting op dorpsranden en lintbebouwing, conform paragraaf 2.2, is toegestaan binnen de hele gemeente Dalfsen respectievelijk de hele gemeente Ommen. De afgebeelde grenzen zijn hiervoor niet van toepassing.

Bijlage 2 Kaarten omgevingsvisie

Kaart Ontwikkelingsperspectieven



Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel

aanduidingen

- groene omgeving**
- 1. realiseren groene en blauwe hoofdstructuur
 - kerngebieden structuur van natuurgebieden
 - zoekgebied ENS
 - zoekgebied robuuste verbindingzone
 - zoekgebied ecologische verbindingzone
 - zoekgebied ecologische verbindingzone
 - zoekgebied ecologische verbindingzone
 - zoekgebied ecologische verbindingzone
 - zoekgebied ecologische verbindingzone
- 2. buitengebied accent productie
 - schoonheid van de moderne landbouw
 - landbouwontwikkelingsgebied
- 3. buitengebied accent veerkrachtige gebruikruimte
 - mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren
- bijzondere gebiedscondities benutten:**
 - gebied met landgoederen

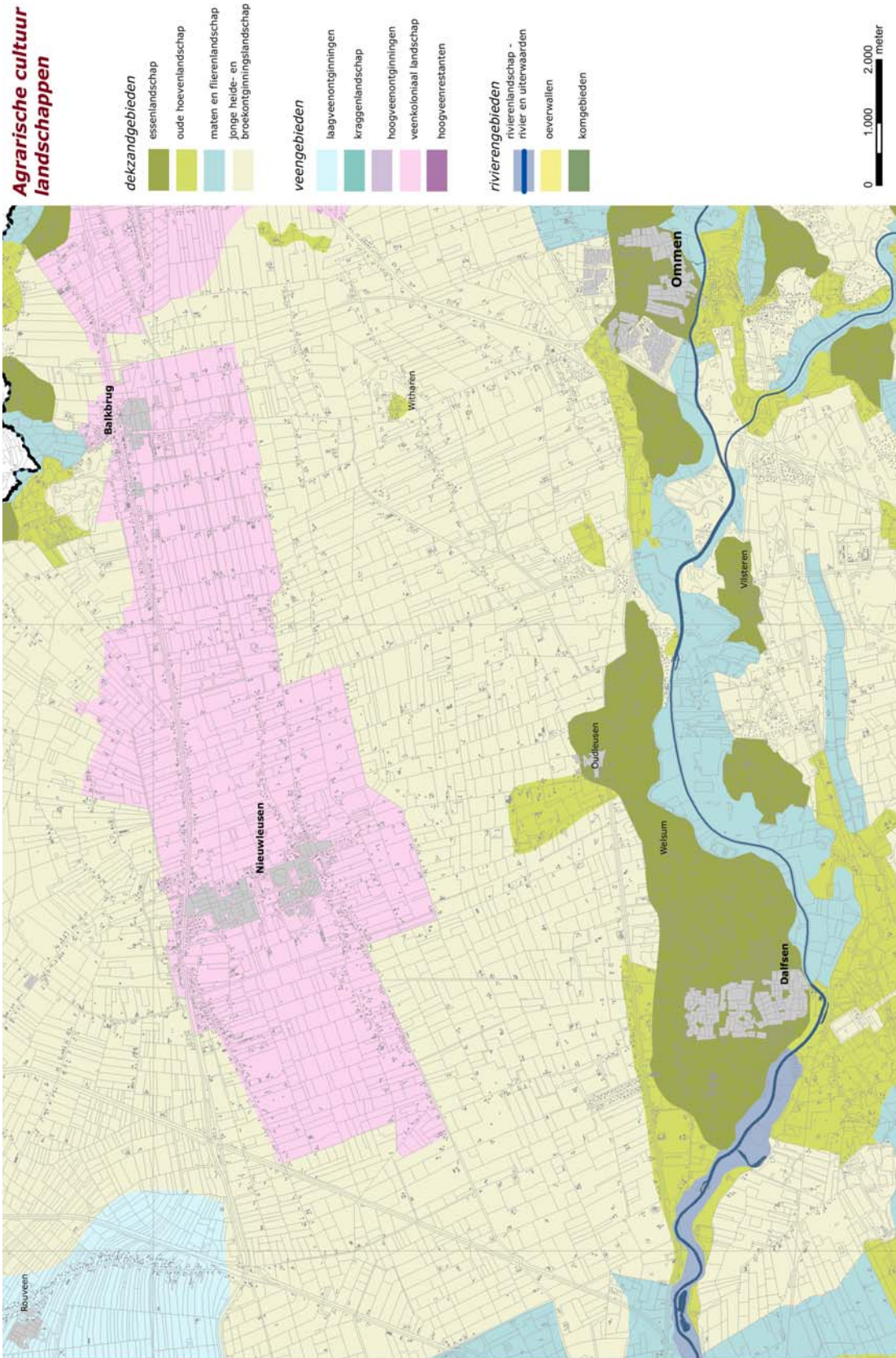
stedelijke omgeving

- 4. steden als motor
 - 5. dorpen en kernen als veerkrachtige leefmilieu
 - breed spectrum woon-, werk- en milieu
 - historische kern, binnenstad
 - woonwijk
 - geplande woonwijk
 - bedrijventerrein
 - gepland bedrijventerrein
 - glorieuwboulevard
6. hoofdinfrastructuur: vlot en veilig
- autosnelweg en op- en afrit
 - autoweg
 - spoor
 - vaarweg
 - gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente
 - regionaal overslagcentrum
 - kanarieke fietssnelweg
- Bijzondere gebiedscondities benutten:
- stadsrandgebied
 - kenniscentrum
 - stadskern
 - stationsgebied

overige gebiedsaanduidingen

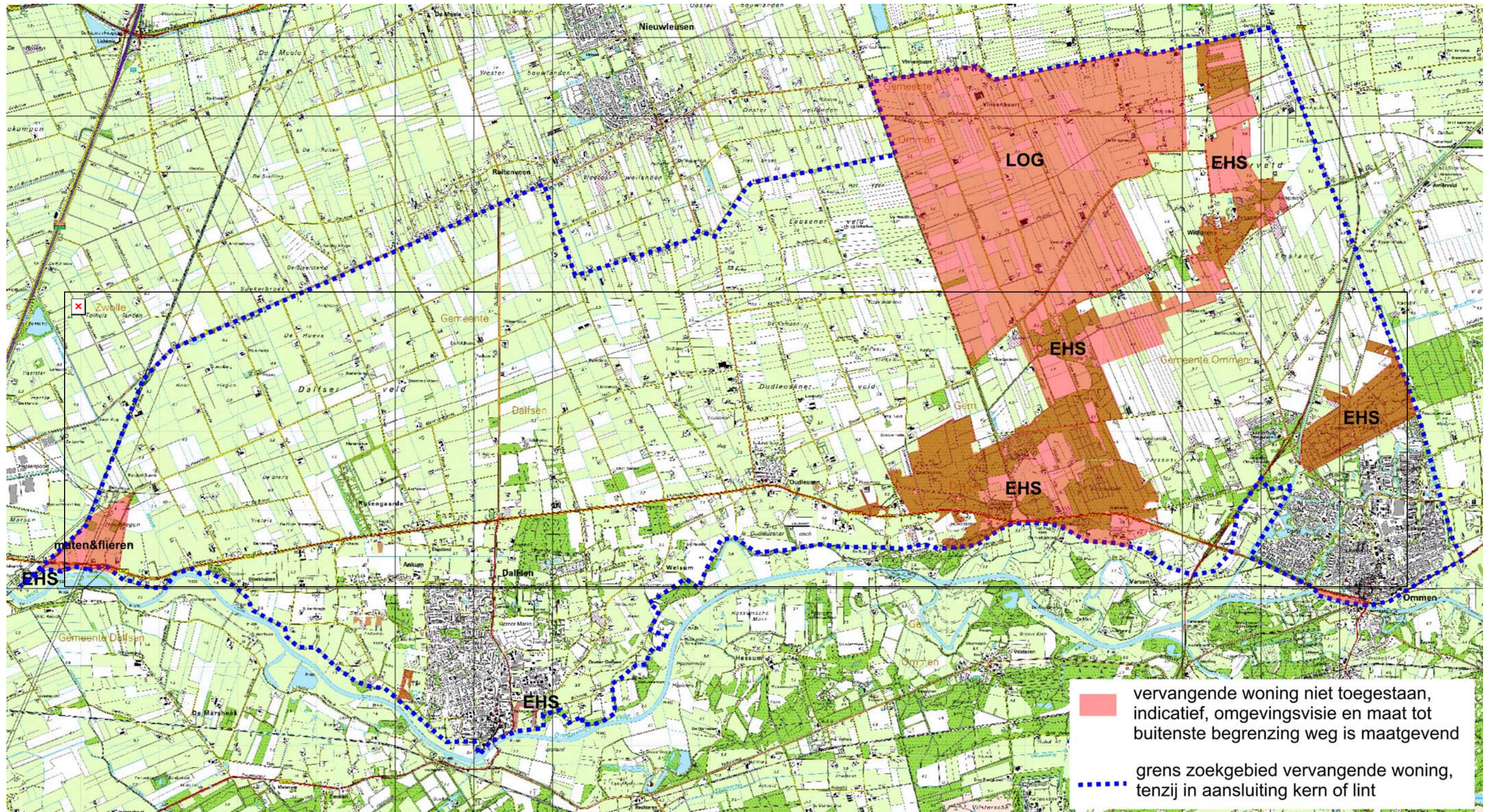
- Nationaal Landschap
 - nationaal zoekgebied windenergie
 - buitengebied, deel van de veeweidegebied
 - primair watergebied of waterbergingsgebied
 - drinkwaterwinning
- Beeldinformatie juli 2008 4108295271
- 0 10km
- proteck overijssel

Kaart Landschapstypen



Bijlage 3 Kaart uitsluitingsgebieden

De in beginsel te vrijwaren geluidzones langs de N 340 (75 m aan elke kant), de N48 (100 m aan elk kant) en de N36 (75 meter aan elke kant) zijn niet op de kaart aangegeven.



Schema Wijkersbeleid

