

# OLST-WIJHE

**STERKE DORPEN**  
TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

**PRACHTIGE**  
**IJSSELZONE**

**LOMMERRIJKE**  
**LANDGOEDEREN**

**SALLANDSE**  
**PLATTELAND**

14 SEPTEMBER 2017

*Ruimte voor initiatief en innovatie*

**STAD**  
**Dorp** (*hoofplaats der gemeente*);  
*(de overige dorpen zijn met kleiner letter beschreven)*

**Gehucht of buurt**

Verspreide huizen

**Kasteel of voornamelijk buitenplaats**  
*met tuinen en vijver*

**Buitenverkoop met tuin**

**Heere met moerlands en bovengeaard**

Kapel of kerk

Kerk met rijkdom en begravingen

Schapskool

Schiedskool

Openbare school

Postkantoor

Schapskool

Post en telegraafkantoor

Boorgermeester

Waaromsterij, polderkantoor, met, kerk en school

Stroom met de stroom met de stroom

Waaromsterij met de stroom

Openbare school

**Zandstuiving en zandvlakte**

**Duinen**

**Afgravingen, Zandzegen**

**Terreinhellingen**

Horizontale doorsneden op onderlinge afstand van 10 M.

Hoogte in Meter boven Amsterdamsch peil.

Helle wegen

Stille hanten

Rotwegen

**Bouwland met greppels heggens en efrastering**  
*met natte slooten en boomen*

**Weide met sloot en hanten en steenen schakeloren**

**Natte weide met watering en slooten**

Kanalen

**Moeras en draagrijke plekken**

**Veen met veenputten**

**Veenontginning**

**Bosschen** van oppend loofhout

van kroepboom of graminde met en zonder natte slooten van oppend naaldbout

van laag naaldbout met en zonder drooge slooten

Openingen in strooken hakhout

Rietland

**Heide met ven**

**Schorren**

Spoorweg in laag terrein (met ophoging)

met Station

in klimmenal terrein (met ingruaving)

met Waken en parallelweg

met oevering

(zonder ophoging)

met Waken

(met dubbel spoor)

Tramweg

Telegraaflijn

**Meer**

Contourlijnen

Afging der oeverlijnen op de kaart



Topografische kaart  
omstreeks 1900

*...“Tusschen de twee Overijsselse steden Zwolle en Deventer ligt een schoone, vruchtbare landstreek, doorsneden door de spoorbaan, die de bloeiende hoofdstad der provincie aan de wakkere en welvarende koopstad aan den IJssel verbindt”...*

*“...de wandeling van Wijhe over Olst naar Diepenveen brengt de wandelaar door het schoonste gedeelte van het landschap. Een bonte afwisseling van welbebouwde korenvelden, grasrijke weilanden, uitgestrekte boomgaarden, deftige landgoederen, sierlijke villa’s goed onderhouden boerderijen en vriendelijke dorpen...”*

*Ds. J. Craandijk*

*(uit Wandelingen door Nederland met pen en potlood, deel 6, 1882)*

# INHOUD

1. WAAR GAAT HET OVER	INLEIDING	5
2. WAT IS ER	IDENTITEIT	7
3. WAT SPEELT ER	ONTWIKKELINGEN	21
4. WAAR GAAN WE NAAR TOE	VISIE	37
5. HOE GAAN WE HET DOEN	UITVOERING	55

## LEESWIJZER

Met deze Structuurvisie wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van Olst-Wijhe en voldaan aan de verplichting conform de Wet ruimtelijke ordening. Een toekomst waar gezamenlijk aan gewerkt wordt en waarbij de gemeente regie voert waar nodig en initiatiefnemers stimuleert en faciliteert om gewenste ontwikkelingen te realiseren. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de identiteit en kwaliteit van het landschap en de leefomgeving.

De visie is opgebouwd uit vijf delen:

**1. Waar gaat het over? (Inleiding)** geeft aan waarom en voor wie deze visie is opgesteld, hoe de visie tot stand is gekomen en met welk doel.

**2. Wat is er? (Identiteit)** verbeeldt de karakteristieke kenmerken van het landschap, de dorpen en de buurtschappen, waarbij vier gebieden worden onderscheiden: dorpen en buurtschappen, IJsselzone, landgoederen en platteland. Daarbij is ook de maatschappelijke identiteit in beeld gebracht.

**3. Wat speelt er? (Ontwikkelingen)** brengt de belangrijkste ruimtelijke uitdagingen, huidige en toekomstige opgaven, trends en kansen voor de gemeente Olst-Wijhe in beeld. Deze zijn samengevat in vijf thema's: duurzaamheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit, leefkwaliteit dorpen en buurtschappen (wonen, werken en leefbaarheid), de vrijetijdseconomie als verbinder (recreatie, (cultuur)toerisme en routenetwerken), de dynamiek van het landschap (landbouw, landgoederen, natuur/ecologie en water) en bereikbaarheid en mobiliteit (infrastructuur en openbaar vervoer).

**4. Waar willen we naar toe? (Visie)** is gericht op de ambitie en visie voor toekomstige ontwikkelingen van de vier onderscheiden gebieden: Sterke dorpen tussen twee Hanzesteden, Prachtige IJsselzone met het IJsselfront Olst-Wijhe, Lommerrijke landgoederen en Sallands platteland.

**5. Hoe wordt het gerealiseerd (Uitvoering)** geeft inzicht in de wijze waarop de gemeente met haar bewoners, ondernemers en organisaties uitvoering wil geven aan deze visie en welke instrumenten daarbij kunnen worden ingezet.

## 1

**WAAR GAAT HET OVER**

## INLEIDING

Met deze Structuurvisie geeft de gemeente Olst-Wijhe antwoord op vijf vragen:

**1. WAAROM IS DEZE VISIE OPGESTELD?**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) zijn gemeenten verplicht een structuurvisie voor het gemeentelijke grondgebied op te stellen, waarbij het ruimtelijk beleid voor toekomstige ontwikkelingen in het landschap en de dorpen op hoofdlijnen wordt vastgelegd. Deze structuurvisie is opgesteld in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Deze wet treedt naar verwachting medio 2019 in werking. Gemeenten krijgen meer keuzevrijheid om op lokaal niveau in te spelen op de behoeften van initiatiefnemers en belanghebbenden.

**2. WAT IS HET MOTTO VAN DEZE VISIE?**

Het motto van deze ruimtelijke visie is het behouden en versterken van de identiteit (kernkwaliteiten) van het unieke Sallandse landschap aan de IJssel met de landgoederen en dorpen tussen de twee Hanzesteden Zwolle en Deventer. Nieuwe ontwikkelingen kunnen mede van onderaf tot stand komen met behoud en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en de leefomgeving. Dit doen wij vanuit een open en uitnodigende houding, omdat de bundeling van krachten tot meerwaarde leidt en vanuit het besef dat we elkaar nodig hebben om resultaten te oogsten.

**3. HOE IS DE VISIE TOT STAND GEKOMEN?**

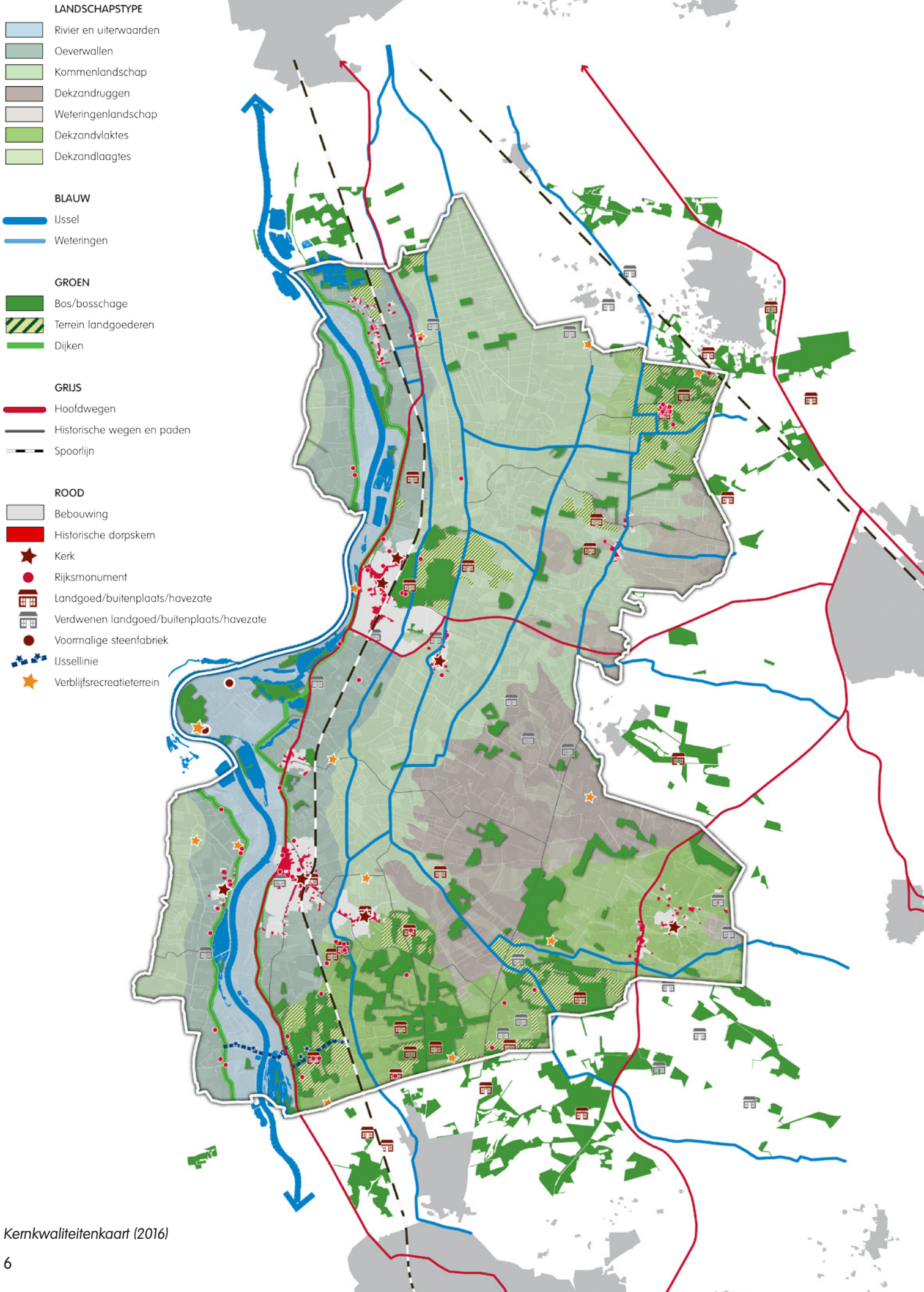
In het coalitieakkoord 2014-2018 staat dat de Structuurvisie Olst-Wijhe met de samenleving wordt geactualiseerd. Uitgangspunt voor het opstellen van deze visie is 'van sturen naar mogelijk maken, van controle naar uitnodigen'. Op 1 februari 2016 heeft de gemeenteraad besloten een nieuwe Structuurvisie op te stellen om zo een integrale afstemming op alle thema's te verkrijgen. Tijdens vier workshops voor de gebieden IJsselzone, landgoederen, platteland, de dorpen Olst en Wijhe en de dorpen en buurtschappen, hebben alle inwoners hun ideeën over de identiteit en de toekomstige opgaven voor de gemeente ingebracht. Daarnaast zijn de huidige en toekomstige opgaven van de provincie, het waterschap en het Rijk die van invloed zijn op Olst-Wijhe, in kaart gebracht. De totale opbrengst van dit traject is tijdens een bijeenkomst teruggekoppeld aan de samenleving. Tijdens een discussieavond met de gemeenteraad is getoetst of de raad zich herkent in de identiteit van de gemeente en de toekomstige opgaven. Voor de belangrijkste thema's 'recreatie en toerisme als belangrijke verbinder', 'ontwikkeling van de landbouw', 'duurzaamheid/windenergie' en 'verkeerssituatie Olst', heeft de raad mede input voor de visie geleverd.

**4. VOOR WIE IS DEZE VISIE OPGESTELD?**

Deze visie is opgesteld voor inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, de provincie en het waterschap, de gemeentelijke politiek, bestuurders en medewerkers.

**5. WAT IS HET DOEL VAN DEZE VISIE?**

Deze structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. Deze visie heeft een tijdshorizon van circa tien jaar. De visie wordt de onderlegger voor nieuwe bestemmings- of omgevingsplannen en programma's. Het dient als inspiratiedocument en toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen en geeft aan op welke wijze wordt omgegaan met ruimtelijke initiatieven. Belangrijk is dat de gemeente ruimte wil bieden aan nieuwe ideeën en ontwikkelingen vanuit de samenleving, voor zowel inwoners, ondernemers als organisaties. Het gemeentebestuur gebruikt deze visie bij de besluitvorming over nieuwe ontwikkelingen.



Kernkwaliteitenkaart (2016)

# 2

## WAT IS ER

# IDENTITEIT

De kracht van Olst-Wijhe zit met name in de kwaliteit van de leefomgeving en het landschap. De ligging aan de IJssel, de landgoederen, het Sallandse platteland, 12 dorpen en buurtschappen met een relatief hoogwaardig voorzieningenniveau en gevarieerde woonmilieus en de uitstekende verbindingen met Deventer, Zwolle en de rest van Nederland, zijn belangrijke kernkwaliteiten. Olst-Wijhe kent een actieve gemeenschap. De maatschappelijke identiteit wordt bepaald door het prettige leef- en woonklimaat, de actieve 'burenplicht', een bloeiend verenigingsleven en de ondernemende cultuur van 'schouder eronder'.

### KRACHT VAN HET LANDSCHAP

De identiteit van de gemeente wordt bepaald door het prachtige landschap aan de IJssel. De diversiteit en verscheidenheid van het karakteristieke rivierenlandschap met het hoger gelegen dekzandlandschap is uniek. Belangrijke kenmerken van dit landschap zijn:

- De diversiteit en verscheidenheid van de aanwezige besloten en open landschappen;
- De overgangen van de verschillende landschappen: van nat naar droog, van laag naar hoog en van open naar besloten;
- De verscheidenheid aan landschapselementen, lanen, singels en bosschages;
- De aanwezigheid van landgoederen en Sallandse boerderijen;
- Het rivierengebied, rust en ruimte, vergezichten en vrijheid met de IJsselhoeven;
- De afwisseling van ecologie (EHS, Natura 2000) en erfgoed (monumenten, NSW-landgoederen);
- De dorpen en buurtschappen aan de IJssel en op het Sallandse platteland met de vele monumenten en waardevolle dorpsgezichten en -silhouetten.

De identiteit van Olst-Wijhe is bepaald door de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en de activiteiten van de mens. Bij deze identiteit, de karakteristieke gebiedskenmerken (ook wel DNA genoemd), spelen ecologie en erfgoed een belangrijke rol. Op basis van de identiteit worden vier deelgebieden onderscheiden: Sterke dorpen tussen twee Hanzesteden, Prachtige IJsselzone, Lommerrijke Landgoederen en Sallandse platteland.

-  IJssel
-  Uiterwaarden
-  Oeverwallen
-  Fortmond
-  Bos/boschage
-  Dorpskernen in Olst-Wijhe
-  Historische dorpskernen
-  Kerk
-  Voormalige steenfabriek
-  Rijksmonument
-  Verblijfsrecreatieterein
-  Landgoed/buitenplaats/havezate
-  Verdwenen landgoed/buitenplaats/havezate
-  Dijken uiterwaarden IJssel
-  Veerpont (auto,fiets)
-  Veerpont (fiets)
-  IJssellinie (De Haere)
-  Infocentrum IJssel Den Nul
-  Provinciale weg
-  Spoorlijn
-  Station
-  Wetering

Bestaande uit de IJsselzone met Sallandse boerderijen, rivierdijken en IJsselhoeven, natuurgebieden, de IJsseldorpen Olst en Wijhe met uiterwaarden en oude geulen, voormalige steenfabrieken, Fortmond en de IJssellinie met Landgoed De Haere.

## PRACHTIGE IJSSELZONE

-  Landgoederenzone
-  Bos/boschage
-  Dorpskernen in Olst-Wijhe
-  Historische dorpskernen
-  Kerk
-  Rijksmonument
-  Verblijfsrecreatieterein
-  Landgoed/buitenplaats/havezate
-  Verdwenen landgoed/buitenplaats/havezate
-  IJssellinie (De Haere)
-  Provinciale weg
-  Spoorlijn
-  Wetering

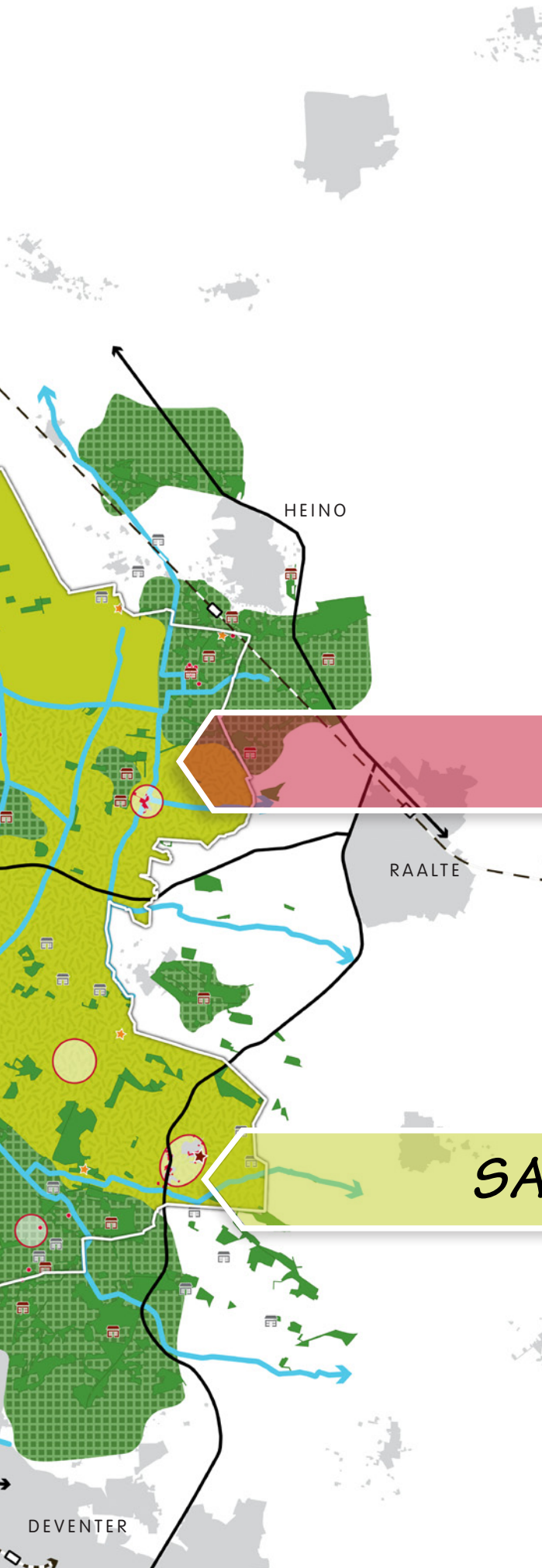
## LOMMERRIJKE LANDGOEDEREN

Bepaald door de ruim 15 landgoederen, hoofdzakelijk gelegen in de gebieden ten zuidoosten van Olst en ten noordoosten van Wijhe, met lanen, bossen, historische parken en relictten van verdwenen landgoederen.



**I D E N T**  
O l s t -





-  Dorpskernen in Olst-Wijhe
-  Historische dorpskernen
-  Kerk
-  Rijksmonument
-  Verblijfsrecreatieterrein
-  Landgoed/buitenplaats/havezate
-  Verdwenen landgoed/buitenplaats/havezate
-  Provinciale weg
-  Spoorlijn
-  Station
-  Dijken uiterwaarden IJssel
-  Bos/boschage
-  Wetering

Met Welsum, Olst, Den Nul, Wijhe, Marle en Herxen, als karakteristieke dorpen aan de IJssel en verspreid op het Sallandse platteland, en in de landgoederenzone de dorpen en buurtschappen Elshof, Boerhaar, Middel, Boskamp, Eikelhof en Wesepe.

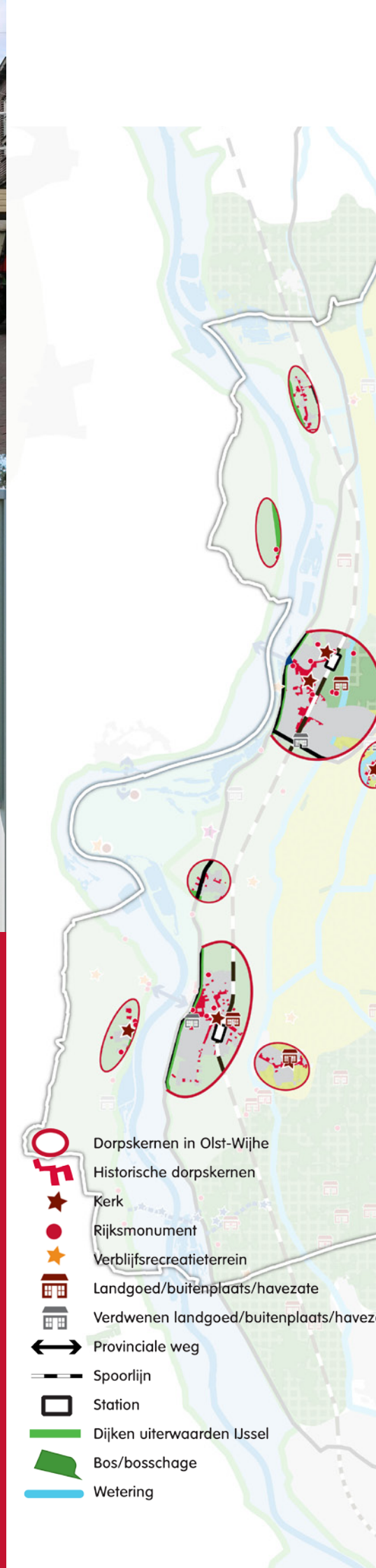
## STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

Opgebouwd uit zowel het kleinschalige als het grootschalige agrarische landschap met verspreid gelegen de karakteristieke Sallandse boerderijen, de weteringen en de zogenoemde markegrenzen (grens eventueel gemarkeerd met grensstenen) van een gemeenschap van boeren op de zandgrond, die gebruik van collectieve gronden regelde).

## SALLANDSE PLATTELAND

-  Grootschalig landschap
-  Kleinschalig landschap
-  Bos/boschage
-  Dorpskernen in Olst-Wijhe
-  Historische dorpskernen
-  Kerk
-  Rijksmonument
-  Verblijfsrecreatieterrein
-  Landgoed/buitenplaats/havezate
-  Verdwenen landgoed/buitenplaats/havezate
-  Provinciale weg
-  Wetering

W I J H E  
W i j h e



voorzieningen  
 burenplicht rustig  
 vleesindustrie molen  
 treinverbinding  
 cultuurhuus forensen  
**ontmoeten**  
 ligging gemeenschap  
 verenigingsleven kerktoren

## STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

Het is fijn wonen in Olst-Wijhe voor de circa 18.000 inwoners. Of die nu wonen aan de IJssel, in Welsum, Olst, Den Nul, Wijhe, Marle of Herxen, tussen de landgoederen in Boskamp of Eikelhof, of op het Sallandse platteland in Wesepe, Middel, Boerhaar of Elshof. Ieder dorp of buurtschap ligt in een prachtige groene omgeving waar rust en ruimte nog vanzelfsprekend zijn.

Het zijn typische plattelandsdorpen, op afstand te herkennen aan de kerktorens en molens, verscholen in het groen. Behalve deze ruimtelijke kwaliteit bepaalt ook de sociale kwaliteit voor een belangrijk deel de identiteit van de dorpen. Het fenomeen burenplicht is gemeengoed. Inwoners bekommeren zich om hun burens, zetten zich in voor het verenigingsleven, creëren nieuwe kansen, nemen initiatief en voelen zich verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun leefomgeving. Een fijne leefomgeving wordt ook bepaald door de vele voorzieningen in de dorpen en de voorzieningen in de Hanzesteden Deventer en Zwolle, goed bereikbaar door de goede verbindingen.

### OLST EN WIJHE

Olst en Wijhe zijn de grootste kernen in de gemeente en hebben vanzelfsprekend ook de meeste voorzieningen. Beiden hebben een winkelcentrum, bedrijventerreinen, scholen, sportvoorzieningen en voorzieningen voor kunst en cultuur. Olst en Wijhe liggen achter de dijk van de IJssel en beschikken over een passend woning- en voorzieningenaanbod met goede infrastructurele voorzieningen, zoals de aansluiting op het landelijke spoornetwerk. Hoewel de dorpen zich ontwikkeld hebben tot twee belangrijke forensendorpen tussen Zwolle en Deventer, wordt het industriële karakter nog altijd herkend.

In Olst was de 19e eeuwse baksteenindustrie, die zich concentreerde rondom vijf steenfabrieken langs de uiterwaarden van de IJssel, de eerste belangrijkste industrie. Nog bepalender was wellicht de grootschalige 20ste eeuwse vleesindustrie, die voortkwam uit een twintigtal ambachtelijke slagerijen die Olst aan het einde van de negentiende eeuw telde. De ontwikkeling naar een grootschaliger en een mechanisch productieproces had zowel een ruimtelijke als een sociale impact. Andere soorten van bedrijvigheid zijn anno 2016 met name geconcentreerd aan de Industrieweg en op het bedrijventerrein de Meente. Een belangrijke uitzondering vormt het bedrijf Abbot, gelegen op een prominente plek tussen de dijk en de IJssel.

Ook Wijhe kent een succesvolle vleesverwerkingsindustrie, die zich op een vergelijkbare wijze ontwikkelde van ambachtelijk 19e eeuwse slagers tot een vitale 20ste eeuwse vleesverwerkingsindustrie, waar nog altijd veel inwoners werkzaam in zijn. De fabriekspijpen hebben ook hier lange tijd het silhouet bepaald. Op bedrijventerrein de Enk, aan de zuidzijde van Wijhe, is een aantal bedrijven gevestigd met regionaal, nationaal of internationaal bereik. Het bedrijf Stegeman ligt niet op de Enk maar is als enige gevestigd aan de noordkant van Wijhe.

### HERXEN, WELSUM, MARLE EN DEN NUL

Ten noorden van Wijhe ligt aan de IJsseldijk in het groen, het buurtschap Herxen (circa 430 inwoners), dat bestaat uit woningen, een grote transportbedrijf en



Wijhe, tekening 19e eeuw

## STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

enkele boerderijen. Welsum en Marle liggen beiden aan de overzijde van de IJssel omsloten door akkers, boomgaarden en fraaie boerderijen met rieten daken. Welsum (circa 600 inwoners) bestaat uit een 15e eeuwse kerk met daaromheen 19e eeuwse bebouwing. De kerk, het dorps huis en de school spelen een belangrijke rol in het sociale leven van de inwoners.

Marle (circa 70 inwoners) is een buurtschap met een twintigtal woningen en een aantal verspreid liggende boerderijen. In de kern staat de industrie- en poldermolen uit 1887, De Vlijt. Met Marle wordt waarschijnlijk 'moerassig land' of 'weideplaats bij waterplas of waterloop' bedoeld.

Tussen Olst en Wijhe ligt Den Nul (circa 540 inwoners). Den Nul komt van Nol wat 'open plek in het bos' betekent. De provinciale weg, de noord-zuidverbinding, deelt Den Nul in tweeën. Ten noorden van het dorp ligt het Infocentrum Den Nul bij het natuurgebied De Duursche Waarden met bijzondere natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

### BOERHAAR EN BOSKAMP

Ten zuidoosten van Wijhe, aan de Soestwetering, in een gevarieerd landschap van hooilanden, bos, water, houtsingels en struweel, ligt Boerhaar (circa 200 inwoners). Van oudsher komen hier veel landgoederen voor en er is ook een kerk. Boerhaar ligt in een waterwingebied.

Boskamp (circa 1000 inwoners) is een typisch kerkdorp (St. Willibrordkerk uit 1860) gelegen ten oosten van Olst te midden van de landgoederen. Boskamp dankt zijn bestaan aan de havezate Boskamp, een ridderlijk kasteel, dat honderden jaren geleden gebouwd werd door een adellijke familie.

### ELSHOF, EIKELHOF, MIDDEL EN WESEPE

Elshof (circa 770 inwoners) ligt tussen Heino en Wijhe in een prachtig natuurgebied van weilanden, bossen en de verdwenen havezate Haagenvoorde. Voor de bewoners speelt het sociale leven zich af om en nabij het buurthuis. Verder beschikt de Elshof over een prachtige natuurbaan en een knapzakroute. Middel (circa 345 inwoners) is een gebied met weilanden en akkers omgeven door prachtige bossen en de landgoederen Groot Middel, Weseperveld en Velsbossen aan de Wooldijk. Buurtschap de Eikelhof (circa 340 inwoners) ligt ten Noorden van Olst, achter de Boskamp en is vooral bekend door het Stenen Kruis. Dit kruis staat midden in een weiland aan de Boxbergerweg en dateert uit 1493. Zulke kruisen, ook wel moordkruisen, boetekruisen of veldkruisen genoemd, waren in vroegere eeuwen geen zeldzaamheid.

Wesepe (circa 1145 inwoners) is een streekdorp met een kern rondom de kerk, die uit omstreeks 1300 dateert. De bebouwing wordt omringd door weilanden, bossen en landgoederen. De naam Wesepe is van Keltische oorsprong. 'Wese' betekent weide en 'epe' betekent water. Wesepe wil dus zeggen: een drassige weide. Daarnaast heeft Wesepe twee bedrijventerreinen waar nog ruimte is voor nieuwe bedrijven.





-  IJssel
-  Uiterwaarden
-  Oeverwallen
-  Fortmond
-  Bos/boschage
-  Dorpskernen in Olst-Wijhe
-  Historische dorpskernen
-  Kerk
-  Voormalige steenfabriek
-  Rijksmonument
-  Verblijfsrecreatieterrein
-  Landgoed/buitenplaats/havezate
-  Verdwenen landgoed/buitenplaats/havezate
-  Dijken uiterwaarden IJssel
-  Veerpont (auto, fiets)
-  Veerpont (fiets)
-  IJssellinie (De Haere)
-  Infocentrum IJssel Den Nul
-  Provinciale weg
-  Spoorlijn
-  Station
-  Wetering



IJssellinie fortmond  
 dijkdorpen overgangen  
**steenfabriek**  
 afwisseling cultuurhistorie  
**dijken**  
 rust veerponten  
 rivier ijsselhoeven  
 dijkhuizen weidsheid  
**variatie**

## PRACHTIGE IJSSELZONE

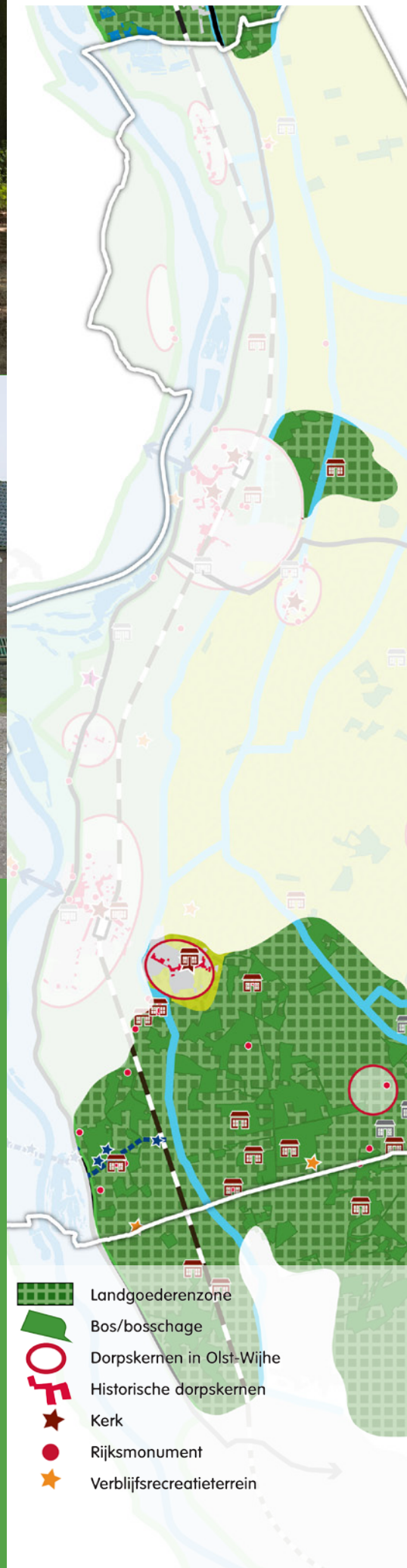
De gemeente Olst-Wijhe heeft een unieke ligging aan de IJssel. De rivier is altijd van grote betekenis geweest voor het omliggende gebied. Lange tijd zorgde de IJssel voor handel, vervoer en vruchtbare akkers. De rivier is nog altijd belangrijk voor de beroepsvaart (vervoersfunctie) maar vertegenwoordigt zeker ook landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve & toeristische (economische) waarden.

De rivier en de dijken zijn onmiskenbaar met elkaar verbonden. De dijken zijn essentieel in de bescherming tegen hoog water. De zorg voor de dijken en daarop gelegen wegenstructuur blijkt door de eeuwen heen een continue factor van aandacht. De dijk als verbinding toont zich aan de oostzijde van de IJssel in drie soorten. Enerzijds als regionale 80km/h-verbindingsweg ('versnelde dijk') op de kruin van de dijk, anderzijds als 'dorpsdijk' in de kernen Olst en Wijhe. Het dorpsleven heeft zich hier grotendeels afgekeerd van de dijk. Als laatste is de dijk als een 'verstilde dijk' te zien ter hoogte van Fortmond. Hier is de dijk niet toegankelijk, of slechts opengesteld voor langzaam verkeer. De westelijke dijk bij Welsum en Marle met de karakteristieke dijkbebouwing heeft prachtige uitzichten.

De IJssel is een belangrijke doorgaande hoofdvaarweg; jaarlijks passeren ca. 8.500 schepen de gemeente Olst-Wijhe, die tezamen ca. 12 miljoen ton goederen vervoeren. De IJssel vormt een belangrijke landschappelijke structuur; de rivier is hier zowel de scheiding als een verbinding tussen Gelderland en Overijssel. Bovendien wordt de IJssel hooggewaardeerd vanwege de landschappelijke variatie. Zo worden weidse uitzichten afgewisseld met bijvoorbeeld de verdichting van de moerasbossen en de hardhoutoobossen bij Fortmond. Dit alles zorgt ervoor dat het gebied een dynamisch karakter heeft, dat bovendien wordt versterkt door de afwisseling van hoog en laag water. Als gevolg van de landschappelijke opbouw en de opgestuwde zandgronden heeft de IJsselzone ook een belangrijke natuur- of ecologische waarde. Grote delen van de uiterwaarden zijn aangewezen als beschermde natuurgebieden (EHS en Natura2000). Deze bescherming is vooral gebaseerd op de bijzondere habitattypen die er voorkomen; het moerasgebied bij Fortmond, dat omgeven wordt door rivierduinen, is bijvoorbeeld van groot belang voor water- en moerasvogels en vormt een belangrijke migratieroute voor trekvogels.

Ook in cultuurhistorisch opzicht heeft de IJsselzone bijzondere waarden. De reden waarom veel mensen zich vestigden in deze omgeving was de vruchtbare kleigrond. Het grondgebruik is nog altijd afwisselend natuur en agrarisch. Een andere bijzondere waarde betreft onder meer de aanwezige cultuurhistorische relictten, zoals: molens, de restanten van een steenfabriek bij Fortmond en nog enkele bestaande dijkhuizen. Deze relictten vertellen iets over het grondgebruik en de historie van het gebied. Natuurlijk behoort hiertoe ook de IJssellinie, opgericht als verdedigingslinie tijdens de Koude Oorlog. De IJssellinie moest het westen van Nederland door middel van inundatie beschermen tegen een landinvasie vanuit het Oosten. Verspreid langs de IJssel werden kazematten, bunkers en verschillende tanks geplaatst, waarvan nog velen aanwezig zijn. Vanaf landgoed De Haere ten zuiden van Olst zijn enkele van deze verdedigingswerken publiekelijk te bezoeken.

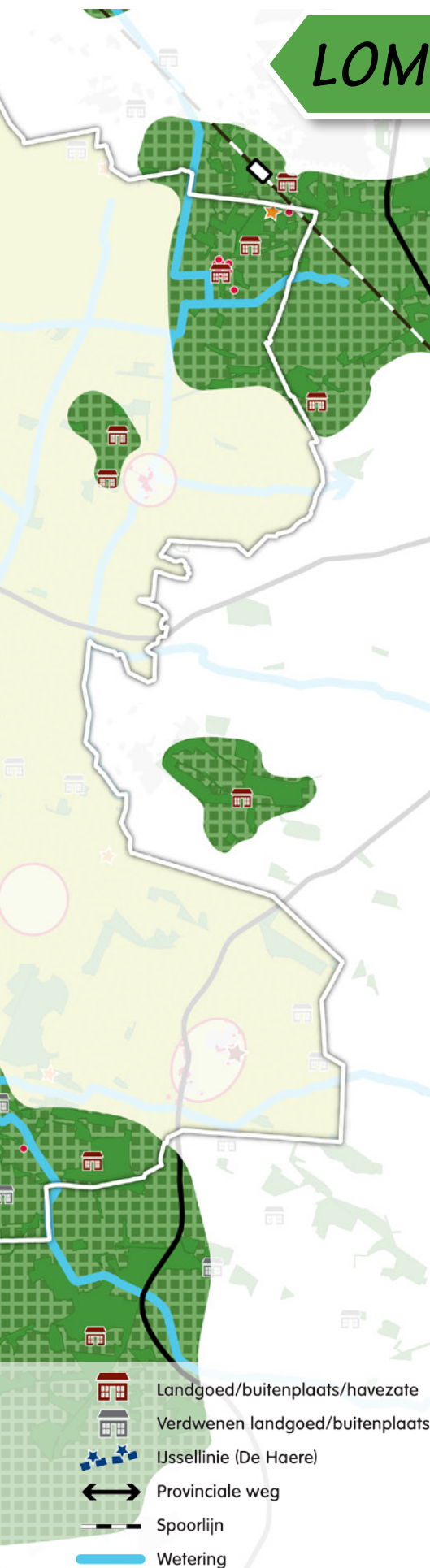
Duidelijk is daarmee dat de IJsselzone ook een belangrijke recreatieve waarde heeft en daarmee van economisch belang is. Zowel Olst als Wijhe zijn verbonden met de overzijde van de IJssel (Veluwe), via verschillende pontverbindingen. Daarnaast is in Wijhe een recreatieve pleisterplaats ontwikkeld waar de nieuwe passantenhaven onderdeel van uit maakt. Met deze passantenhaven en de pontverbindingen, waarmee ook de buurtschappen Welsum en Marle via de IJssel bereikbaar zijn, heeft de IJsselzone bovendien een belangrijke kwaliteit als overstappunt van oost naar west en vice versa. Aantrekkelijke fiets- en wandelroutes voeren de recreant door de uiterwaarden met het landgoed De Haere, de IJssellinie of richting Fortmond waar de rust en de natuur beleefd kunnen worden.



economische drager  
 monumentaal  
 kastelen ruimte  
**landgoederen**  
 borgen eigen-dna  
 historie onderscheidend  
 verhalen  
 ontwikkeling grandeur  
 dynamisch wandelen  
**veelzijdigheid**  
 fietsen



# LOMMERRIJKE LANDGOEDEREN

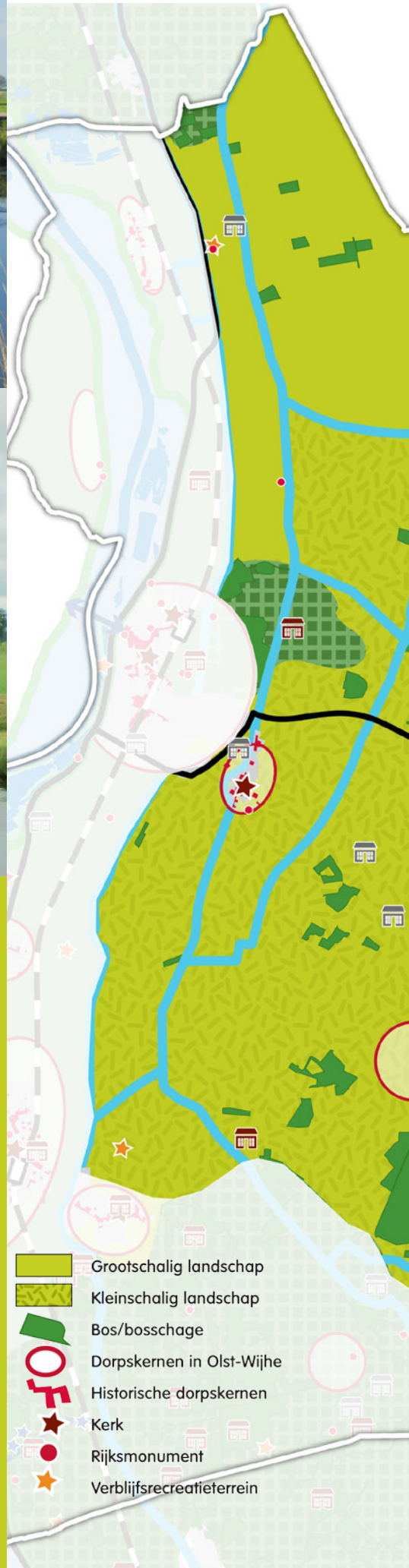


Landgoederen zijn de parels van Overijssel, die bijdragen aan het gevarieerde Overijsselse landschap. Daarmee dragen ze ook voor een belangrijk deel bij aan de identiteit en het karakter van de provincie. Deze conclusie is te lezen in het Perspectief Landgoedmodel Levende landgoederen van het Overijssels Particulier Grondbezit (OPG), maar is zeker ook toepasbaar op de betekenis van de aanwezige en gedeeltelijk verdwenen landgoederen in de gemeente Olst-Wijhe. Deze waardering is niet nieuw, maar werd bijvoorbeeld al door Ds. J. Craandijk opgetekend tijdens zijn wandelingen door Nederland. Over het landschap van Olst-Wijhe schreef hij in 1882: ' Een bonte afwisseling van welbebouwde korenvelden, grasrijke weilanden, uitgestrekte boomgaarden, deftige landgoederen, sierlijke villa's, goed onderhouden boerderijen en vriendelijke dorpen.'

Vele van deze landgoederen zijn in de middeleeuwen en vroeg moderne tijd gesticht als havezate. Het voormalig schoutambt Wijhe kende zeven havezaten: havezate Herxen (Herxen), Ahnem (Wijnvoorden), Het Nijenhuis (Wechterholt), Hagenvoorde en Langeveldslo (Tongeren), De Gelder (Wijhe) en Krijtenburg (Hengevelde). Ook het voormalig schoutambt Olst telde zeven havezaten: Hogenhof (Welsum), Averbbergen, Boskamp en Dingshof (Olst) en Boxbergen, De Haere en Hoerlo (Hengvorden). Hoewel ze allen een eigen ontwikkelingsgeschiedenis hebben en niet allemaal de tand des tijds hebben doorstaan, vormen ze als collectie zowel ruimtelijk als historisch een belangrijke structuur binnen de gemeente.

Wie door de gemeente reist en bos aantreft, kan bijna met zekerheid zeggen dat dit onderdeel is (of was) van een landgoed. De bosgronden, parkbossen en historische lanenstelsels zijn vooral gesitueerd in het zuiden en het noordoosten van de gemeente, en ten oosten van Wijhe. Deze gebieden met bos staan veelal in verbinding met concentraties van landgoederen in de aangrenzende gemeenten. Ze zorgen voor een afwisseling in het landschap en om deze ruimtelijke kenmerken worden ze gewaardeerd door inwoners van de gemeente én passanten en toeristen, die de terreinen wandelend of fietsend bezoeken. De landgoederen zijn daarnaast ook belangrijke plekken waar het verhaal van het verleden van het gebied verteld kan worden. Met de monumentale huizen en prachtig aangelegde tuinen en parken, kunnen landgoederen niet alleen hun eigen historie uitdragen, maar ook die van het gebied en van de families die het gebied mede vormgegeven hebben.

De landgoederen zijn echter niet alleen plekken uit het verleden. De nog bestaande landgoederen kennen ook duidelijke economische dragers, noodzakelijk om in beheer en onderhoud te kunnen voorzien en een toekomstwaarde te kunnen bieden. Bij veel landgoederen speelt de (kleinschalige) landbouw hierin een belangrijke rol. Daarnaast wordt ingezet op culturele evenementen en overnachtingsmogelijkheden, zoals bij landgoed De Haere en Kasteel Het Nijenhuis-Museum de Fundatie.



- Grootschalig landschap
- Kleinschalig landschap
- Bos/boschage
- OF Dorpskernen in Olst-Wijhe
- Historische dorpskernen
- ★ Kerk
- Rijksmonument
- ★ Verblifsrecreatieterrein

grootschalig landschap  
 koeien Sallandse hoeven  
 weteringen ruimte  
 kleinschalig landschap  
 overgangen burenplicht  
 afwisseling taal  
 saamhorigheid  
 weteringen diversiteit  
 boerenbedrijven  
 rust vrijheid

# SALLANDSE PLATTELAND

Het Sallandse platteland kenmerkt zich door een zekere mate van diversiteit, openheid en kleinschaligheid. Het grootste deel van het landelijk gebied in de gemeente is nog altijd in gebruik voor de landbouw. Hierbinnen heeft de melkveehouderij met haar weidegronden en hooilanden het grootste aandeel. Naast de melkveehouderij komt er ook op kleinere schaal andersoortige veeteelt en akkerbouw voor. De fruitteeltbedrijven, die vanouds voorkwamen, zijn grotendeels verdwenen. Op 18e en 19e eeuwse kaarten is nog de dichte concentratie van boomgaarden zichtbaar. Waar in het verleden de grondsoort, hoogteligging en ontwateringsmogelijkheden doorslaggevend waren voor het gebruik van de grond, is dat in de huidige tijd steeds meer losgelaten. Dit kan erin resulteren dat karakteristieke kenmerken en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur minder goed herkenbaar en beleefbaar zijn. Nog wel heel goed herkenbaar zijn de weteringen. Deze watergangen zijn gegraven voor de afvoer van overtollig water uit de marsen (laag gelegen vlakten).

Behalve door landbouwgronden wordt het Sallandse platteland ook sterk bepaald door de bewoning. Regelmatig verspreid over het platteland liggen de Sallandse boerderijen. Langs de IJsselvallei liggen boerderijen die tot de IJsselhoeven worden gerekend. Van oorsprong behoren deze boerderijen tot het hallenhuistype. Dit type bestaat uit langgerekte, driebeukige gebouwen, met de deel (ruimte in de stal of schuur) in het midden en stallen aan weerskanten. Deze boerderijen zijn vaak voorzien van een rieten dakbedekking. Bijzondere waarde heeft het complex van boerderij en erf, bestaande uit een tuin met solitaire bomen en leilinden, eventueel een moestuin en beschermd door houtwallen. De bewoning in combinatie met de agrarische werkzaamheden op het platteland was en is belangrijk voor de sociale structuur. De verspreiding van erven maakte een goede ontsluiting al vroeg noodzakelijk. Nog altijd is dit netwerk van kleinschalige infrastructuur van grote waarde als recreatieve verbinding en als ontsluiting voor onder andere het landbouwverkeer. Vanaf deze wegen is het kleinschalige landschap voor toeristen en bezoekers goed beleefbaar. Daarbij zijn de aangeboden streekproducten en de overnachtingsmogelijkheden op het platteland van groot belang voor de belevingswaarde.



Landgoed/buitenplaats/havezate



Verdwenen landgoed/buitenplaats



Provinciale weg



Wetering

programma 'Beleef de IJsselvallei'

dijkaanpassingen kabelbaan

natuurontwikkeling Fortmond en Duurse Waarden

**IJsselfront Olst-Wijhe**

hoogwaterbeschermingsprogramma

rivierpark duurzame energie  
steenfabriek

boomgaarden oeverwallen

ontwikkelen IJssellinie

**recreatievoorzieningen**

wandelpaden

Olst mooier aan de IJssel

cultuurtoerisme

struipaden

**impuls vrijetijdseconomie**

toegankelijkheid uiterwaarden

ondersteunen recreatie-initiatieven

**PRACHTIGE IJSSELZONE**

maatwerk voor agrariër

sloot- en bermonderhoud

**ontvlechten verkeersstromen**

dierenwelzijn

woongroepen

**leefbaarheid**

**schaalvergroting**

coachend faciliteren

duurzame energie

agrarische ontwikkelingen

**afwisseling**

kleine kernen

nieuwe woonvormen

zorgwonen

generatiewonen

versterken kwaliteit

boerenbedrijven

wateroverlast

waterkwaliteit droogte

**vrijkomende agrarische bebouwing**

toegankelijkheid recreatie

impuls vrijetijdseconomie

**SALLANDSE  
PLATTELAND**

**landgoedparagraaf**

verkennen multifunctioneel gebruik

**historie beleefbaar maken**

maatwerk voor landbouw

wandelen ontwikkelen De Haere

**groen-blauwe diensten**

**vrijkomende gebouwen**

**unieke landgoederen**

waterbuffer

openstelling

**herbestemming**

**experimenteren**

krachten bundelen

agrarisch natuurbeheer

**vrijetijdseconomie**

duurzame energie

**LOMMERRIJKE  
LANDGOEDEREN**

**creëren ontmoetingsplekken**

levensloopbestendig bouwen

**behoud voorzieningen**

ontwikkelen bedrijventerreinen

**leefbaarheid**

duurzaam ontwikkelen

nieuwe woonvorm ouderen

lichtvervuiling vitaliteit kernen en wijken

transformatieopgaven vergrijzing

samen werken aan beheer openbare ruimte

**verkeershinder Olst**

**waterberging**

leegstand tegengaan

bedrijvigheid grote kernen

versterken winkelgebieden

duurzame energie

**dorpsvisies**

**samenwerking**

**STERKE DORPEN**

**TUSSEN TWEE HANZESTEDEN**

# 3

## WAT SPEELT ER

# ONTWIKKELINGEN

Toekomstige ontwikkelingen voor Olst-Wijhe spelen zowel wereldwijd, zoals klimaatverandering, als lokaal, zoals ontgroening en vergrijzing. Deze ontwikkelingen en nieuwe wet- en regelgeving vanuit Europa, het Rijk, het waterschap en de provincie bepalen de opgaven op het gebied van onder andere waterveiligheid, klimaatadaptatie, natuur (Natura 2000) en bereikbaarheid (provinciale wegen, busvervoer, spoor). Ook zijn er ontwikkelingen die voortkomen uit maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven en inwoners met ideeën en wensen voor de toekomst. Ontwikkelingen die kansen bieden om ambities te realiseren, maar ook tegenstrijdige belangen veroorzaken, waarop een antwoord nodig is.

### DE ONTWIKKELINGEN ZIJN GECLUSTERD IN DE VOLGENDE VIJF THEMA'S:

- *Duurzaamheid, ruimtelijke- en sociale kwaliteit (landschap en (cultureel) erfgoed)*
- *Leefkwaliteit dorpen en buurtschappen (voorzieningen, wonen, werken en bedrijvigheid)*
- *Vrijtijdseconomie als verbinder (recreatie, (cultuur)toerisme en routenetwerken)*
- *Dynamiek van het landschap (landbouw, landgoederen, natuur, ecologie, water en waterveiligheid)*
- *Bereikbaarheid en mobiliteit (infrastructuur, veiligheid en openbaar vervoer)*

## **DUURZAAMHEID, RUIMTELIJKE EN SOCIALE KWALITEIT**

Op het gebied van duurzaamheid zijn verschillende trends te onderscheiden. Wereldwijd is men zich steeds meer bewust van de klimaatverandering, de oorzaak daarvan en de impact die dat heeft. Dit heeft onder andere de energietransitie, de overgang van fossiele brandstoffen naar schone energie en de noodzaak van energiebesparing, op gang gebracht. De energietransitie vraagt om nieuwe technieken en innovaties op allerlei gebied. We zien nieuwe vormen van duurzame energieopwekking, nieuwe concepten om duurzaam te bouwen (nul-op-de-meter woningen) en het vervoer te verduurzamen (elektrisch rijden), en nieuwe schonere productietechnieken in de industrie. Men streeft naar maximale herbruikbaarheid van producten en grondstoffen (circulaire economie) en begrippen als 'delen' en 'gebruiken' komen in de plaats van 'bezitten'.

Rijk en provincie introduceren nieuwe programma's om die energietransitie met andere overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en burgers vorm te geven. Dit varieert van nieuwe wet- en regelgeving en subsidies tot bewustwordingscampagnes.

Olst-Wijhe heeft in het programma Samen Duurzaam 2020 aangegeven de ambitie van het Klimaatakkoord vast te houden. Dat wil zeggen dat zij in 2010, 20% duurzame energie wil opwekken en toe wil naar 30% CO2 reductie ten opzichte van 1990. Met name het opwekken van duurzame energie biedt kansen en heeft tegelijkertijd ook een ruimtelijke impact.

Initiatieven voor een duurzame toekomst zijn ook in Olst-Wijhe zichtbaar. Goede voorbeelden zijn de Aardehuizen en het Vriendenerf Olst, de Stichting Duurzaam Olst-Wijhe, Olst in Transitie, Stichting eetbaar Olst-Wijhe en Windmolen Olst-Wijhe (WOW). Daarnaast is binnen de agrarische sector een duidelijke groei van gebruik van zonnepanelen waarneembaar. De gemeente faciliteert met name die initiatieven waar inwoners en maatschappelijke organisaties direct bij betrokken zijn. Maar ook de gemeente geeft vorm aan de energietransitie en duurzaamheid met onder andere het energieloket, het stimuleren van deelauto's, deelname aan lokale voedsel/boerderij projecten, het ondersteunen van duurzame energieopwekking, duurzaam ondernemen en het veranderen van de afvalinzameling in een grondstoffeninzameling.

Schaalvergroting in de landbouw, het vrijkomen van (agrarische) bebouwing, leegstand van bedrijventerreinen en kantorenlocaties kunnen een bedreiging vormen voor de **ruimtelijke kwaliteit** (gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde) van het landschap en de leefomgeving. In de nota Ruimtelijke Kwaliteit Olst-Wijhe, het Landschapsontwikkelingsplan Salland en de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken zijn de kernkwaliteiten van de (stedelijke) landschappen beschreven en zij bieden ondersteuning bij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie een kwaliteitsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen, mits die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De gemeente kent een Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit voor het compenseren van effecten van nieuwe ontwikkelingen op de groene omgeving. Aanvragers dragen af aan deze voorziening teneinde de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te maken en de gemeente zet deze voorziening in voor de versterking van het landschap.

**Sociale kwaliteit** gaat over het betrekken van mensen bij hun eigen omgeving. Deze landelijke trend gaat over het ruimte geven aan en het stimuleren van initiatieven en het benutten van de kracht en de kennis van de samenleving bij de ontwikkeling van beleid en projecten. Inwoners komen zelf met initiatieven variërend van het opwekken van schone energie (energiecoöperaties),

het ontwikkelen van nieuwe woon-zorgconcepten (zorgcoöperaties) tot het groenonderhoud in hun directe leefomgeving (van het schoonhouden van het rozenperk tot het onderhouden van hele natuurgebieden). Daarmee nemen zij taken en rollen over van de overheid, maatschappelijke organisaties en soms zelfs van het bedrijfsleven. Overheden geven meer en meer ruimte aan deze ontwikkelingen en zetten de sturende rol om in een meer faciliterende of stimulerende rol. We zien energiebedrijven ruimte maken voor bewoners om te participeren in windmolens en we zien samenwerkingen ontstaan tussen zorgverleners en bewoners. Maar ook de ondernemers gaan mee in deze beweging, werken meer samen en vinden nieuwe partners.

Olst-Wijhe kent en herkent deze ontwikkelingen. De Sociale Toekomstvisie 2012-2020 beschrijft hoe de gemeente hier mee om wil gaan: als een gemeente die dichtbij haar inwoners staat, en snel signalen opvangt en daar proactief op reageert.



*Duurzaam initiatief Aardehuizen in Olst*



Centrum Wijhe (Langstraat)



## LEEFKWALITEIT DORPEN EN BUURTSCHAPPEN

De leefkwaliteit van Olst, Wijhe en de tien kleinere dorpen en buurtschappen wordt bepaald door een aantrekkelijke en veilige woonomgeving, met een comfortabel huis, met voldoende én goed bereikbare voorzieningen zoals winkels, scholen, sport en cultuur, en in een schone omgeving, die onderhouden en veilig is en waar men naar elkaar omkijkt. Deze ingrediënten zijn allemaal aanwezig in Olst-Wijhe, maar ook onderhevig aan verandering.

### Voorzieningen

Elkaar ontmoeten is belangrijk voor de inwoners die het fenomeen 'burenplicht' in de genen dragen. Dit ontmoeten vindt plaats in winkels, op het schoolplein, de sportvelden, de kerk, de buurthuizen/gemeenschapshuizen en op straat. Gelukkig heeft Olst-Wijhe een hoogwaardig voorzieningenniveau. Echter als gevolg van de maatschappelijke-, demografische- en economische ontwikkelingen is het moeilijk om deze voorzieningen allemaal in stand te houden. Zo vormen dalende leerlingprognoses een bedreiging voor de scholen en de sportverenigingen.

Centrumgebieden met detailhandel (winkels) en horeca hebben een belangrijke functie voor de leefbaarheid. Door de economische crisis, het fenomeen deeleconomie, internetverkoop en het onvoldoende snel anticiperen op de behoefte van de klant gaan winkels/winkelketens failliet. Of zij stoppen omdat het economisch perspectief te mager is of bedrijfsopvolging ontbreekt. Ook in Olst en Wijhe is in meer of mindere mate sprake van leegstand als gevolg van deze ontwikkelingen. Het risico bestaat dat het totale winkelaanbod minder interessant wordt en er meer leegstand optreedt, wat het aanzien van een winkelgebied niet ten goede komt. In Olst en Wijhe zijn vitaliteitscommissies actief die proactief werken aan een interessante en gevulde winkelstraat. De resultaten hiervan zijn positief.

Het denken in belevingsconcepten is een belangrijke trend voor winkeliers. Winkelen wordt aantrekkelijker en is meer dan een boodschap doen. Modezaken geven workshops over make-up of je kunt er genieten van kunst uit de regio. Of een kapperszaak en lifestyle store in één. Na een knipbeurt kun je er ook terecht voor kleding, vintage meubels en handgemaakte sieraden.

### Wonen

Nieuwe woonvormen voor ouderen en kwetsbare groepen zoals de meer-generatie-woning, kangoeroewoning, meegroeiwoning, maar ook het Vriendenerf Olst, zijn in opkomst als antwoord op veranderende woonbehoeftes. Een logische ontwikkeling met een steeds ouder wordende bevolking die langer (zelfstandig) thuis wil of moet wonen. Ook duurzame woningen zijn een trend, zoals de nul-op-de-meterwoningen (zelfvoorzienend in energie). Daarnaast zijn de gasloze wijken (geen gasaansluiting) in opkomst.

De woningmarkt heeft lange tijd 'op slot' gezeten en komt nu weer op gang. Ook in Olst-Wijhe is er de komende tijd sprake van een lichte groei door de vraag naar specifieke woonvormen, bijvoorbeeld private woon-zorg combinaties of klein en betaalbaar wonen. Daarnaast bestaat de trend van minder mensen per woning en de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Op basis van de huishoudensprognose zal de behoefte aan extra woningen het grootst zijn in de dorpen Olst en Wijhe.



*Bijzonder vergaderen op vergaderlocatie Klein Schuilenberg (foto kleinschuilenberg.nl)*



*Infocentrum Den Nul (foto Salland Marketing, Bas Silderhuis en Chris Waarlo)*

Er zijn meerdere partijen actief als het gaat om woningbouwontwikkelingen. De gemeente heeft uitgeefbare woningbouwgrond, er zijn initiatieven uit de private sector, maatschappelijke organisaties, particulieren die zelf willen bouwen en bedrijven die overwegen te verhuizen naar een geschiktere locatie en die de huidige locatie willen herontwikkelen.

De Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020, geeft aan dat er per kern gezocht moet worden naar de balans tussen kwantiteit en specifieke woonbehoefte met in het achterhoofd de wens voor duurzame woningen en behoud van ontmoetingsplekken. De provincie Overijssel geeft sturing aan de aantallen te bouwen woningen in alle gemeenten in Overijssel. Olst-Wijhe is anno 2016 gebonden aan een maximaal aantal te bouwen woningen van circa 500 in de komende 10 jaar. Elke paar jaar worden deze cijfers herijkt door de provincie.

### **Werken en bedrijvigheid**

De crisis, de energietransitie, maar ook internationalisering leiden tot nieuwe ontwikkelingen. Samen werken op lokaal of regionaal niveau is een landelijke trend. In dat kader is Olst-Wijhe aangesloten bij de economische Regio Zwolle, een bestuurlijk samenwerkingsverband van 20 gemeenten in vier provincies, die gemeenschappelijke vraagstukken herkennen en daarop willen samenwerken.

Een andere landelijke trend is de groei van het aantal zzp'ers en start-ups. Zij werken vanuit huis, vanuit verzamelgebouwen of vanuit verschillende tijdelijke werklocaties. Leegstaande panden worden omgebouwd tot vergaderruimtes, bedrijfsverzamelgebouwen of kleine werkplaatsen. Voorwaarde daarbij zijn slimme internetverbindingen en ruimte om te experimenteren.

Olst-Wijhe heeft relatief weinig grote bedrijven. Het aantal zzp'ers en kleine bedrijfjes in de dorpen, buurtschappen en het buitengebied, is groeiend.

Een optimale digitale infrastructuur (Wifi) is voor deze groep van ondernemers, de bedrijven, de agrariërs en zeker ook voor de inwoners van groot belang.

De bedrijven, gevestigd in Olst-Wijhe, zijn belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Het huidige beleid houdt in dat er wordt meegedacht met bedrijven die een betere bedrijfsvoering willen realiseren. De gemeente faciliteert de bedrijven die werken aan de onderlinge contacten en nieuwe manieren van samenwerking.

De energietransitie en de noodzaak om te verduurzamen, levert in Nederland veel nieuwe banen op in verschillende sectoren. De circulaire economie, waarin producten en materialen worden hergebruikt en grondstoffen hun waarde behouden, is groeiend en biedt kansen voor ondernemers: meer ketensamenwerking, innovatie, minder grondstoffenverbruik en minder afval. De deeleconomie waarin het delen van goederen gaat boven het bezit van goederen, wordt steeds belangrijker. Er ontstaan ander type diensten die concurreren met bestaande bedrijven, en in korte tijd uitgroeien tot succesvolle ondernemingen. Door de internationalisering is het gemakkelijker om elders te produceren, nieuwe ideeën en technieken 'binnen te halen' en de samenwerking aan te gaan met partners die voorheen onbekend waren.

Er ontstaan nieuwe zorgconcepten zowel in de stad maar vooral ook op het platteland. Voor dorpen en buurtschappen is dit een marktonwikkeling die voor werkgelegenheid zorgt.



*De IJssel bij Olst (foto Salland Marketing, Bas Silderhuis en Chris Waarlo)*

### VRIJETIJDSECONOMIE ALS VERBINDER

De vrijetijdsector behoort landelijk gezien tot een van de snelst groeiende sectoren. Dit komt onder andere door het stijgen van het aantal 65-plussers, maar vooral ook omdat iedereen meer vrije tijd krijgt. De sector is een belangrijke drager en aanjager van de lokale economie en kan beschouwd worden als de verbinder tussen verschillende sectoren. Er is niet alleen sprake van een economisch belang, maar ook van een maatschappelijk belang. De vrijetijdsector draagt namelijk bij aan het verbreden en het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau, het vergroten van de sociale cohesie en het creëren van een vitaal en aantrekkelijk woon- en verblijfsklimaat, voor zowel inwoners als bezoekers.

De sector ziet het belang in van vernieuwing en zoekt nadrukkelijk de samenwerking met andere disciplines zoals zorg, sport, natuur en cultuur. Daarbij richt de sector zich op het creëren van winst op de 4 B's (Bekendheid, Bezoekers, Bestedingen en Banen). Meer (naams)bekendheid leidt tot meer bezoekers (die langer verblijven), tot meer bestedingen en tot meer banen. De vrijetijdseconomie is ook mede de basis voor de leefbaarheid van de dorpen en buurtschappen omdat het draagvlak voor diverse voorzieningen zoals winkels, horeca, musea, etc. versterkt wordt. Daarmee is het thema vrijetijdseconomie een verbindend en richtinggevend thema.

Partners in de provincie Overijssel werken samen onder de naam Gastvrij Overijssel aan het programma 'Overijssel investeert in gastvrijheid en vrije tijd (2016-2020)'. De focus van het programma ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Overijssel als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Dit leidt tot extra bestedingen en overnachtingen en daarmee tot groei van de werkgelegenheid. De provincie investeert €10 miljoen. Ook met Salland Natuurlijk Gastvrij wordt samengewerkt om bovengenoemde speerpunten te verwezenlijken.

Olst-Wijhe onderkent de noodzaak voor vernieuwing en optimaliseert de organisatiestructuur binnen de lokale (en regionale) vrijetijdsector door samenwerking en co-creatie (Beleidsvisie Toerisme en Cultuur Olst-Wijhe, 2015).

Het ervaren en beleven van rust en ruimte in de natuur wordt door verschillende partijen ingezet als trekker voor de vrijetijdsbesteding. In Olst en Wijhe worden plannen ontwikkeld om de IJsseloever recreatief aantrekkelijker te maken.

#### **De randvoorwaarden voor versterking van de vrijetijdsector zijn gunstig en er wordt ingezet op:**

- het ondersteunen van initiatieven geïnitieerd door het maatschappelijk veld en passend bij het profiel van de gemeente;
- het bevorderen van kennisdeling en lokale, regionale en (cross-)sectorale samenwerking en co-creatie; en
- het optimaliseren van de organisatiestructuur binnen de lokale (en regionale) vrijetijdsector.

Er worden drie hoofdthema's onderscheiden:

**Beleef de IJssel:** de IJssel als 'beleefrivier' en als recreatieve trekker van formaat met een tal van 'Unique Selling Points' langs de 'mooiste rivier van Nederland'.

**Geniet van het pure landleven:** het creëren van een veelzijdig platteland voor iedereen als een plattelandsgemeente met een prachtig afwisselend (coulisselandschap).

**Ontdek de cultuurparels:** Kunst en Cultuur(historie) zijn dragers van de vrijetijdsector in Olst-Wijhe met het materiële culturele erfgoed (cultuurlandschappen, de landgoederen, de musea, de IJsellinie, de kerkenpaden, het stenen kruis, Kasteel het Nijenhuis/Museum De Fundatie, de streekproducten et cetera) en het immateriële culturele erfgoed (de streektaal, de tradities, de streekverhalen, de oude ambachten, de streekgerechten etcetera). (Beleidsvisie Toerisme en Cultuur Olst-Wijhe, 2015).

## **DYNAMIEK VAN HET LANDSCHAP**

De belangrijkste bouwstenen voor het behouden, benutten en versterken van de kwaliteit van het agrarisch cultuur- en landgoederenlandschap zijn de landbouw, de landgoederen, natuur, ecologie en water. Op deze thema's zijn veel veranderingen gaande of gepland. Een deel van de agrariërs zoekt verbreding of schaalvergroting. Een ander stopt waardoor boerderijen en opstallen leeg komen te staan en voor andere doeleinden worden ingezet. Er liggen natuuropgaven en er worden aanpassingen aan de waterkering verwacht in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma.

Binnen het samenwerkingsverband 'De Kracht van Salland' werkt een hecht netwerk van vrijwilligers en organisaties aan plattelandsontwikkeling. Een voorbeeld is de Salland Deal, waarbij gemeenten, waterschappen en grondeigenaren vorm geven aan de integrale aanpak van landbouw, landschap, natuur en water.

Voor de erfgoedwaarde van het landschap is nog geen gemeentelijk beleid vastgesteld. In het kader van de Erfgoedwet 2016 (die 6 wetten en regeling op het gebied van cultureel erfgoed vervangt, waar onder: de Monumentenwet 1988, Wet tot behoud van het cultuurbezit) zal het gemeentelijke beleid voor erfgoed en een cultuurhistorische kaart moeten worden vastgesteld.

### **Landbouw**

De afgelopen jaren hebben veel agrariërs in Nederland de bedrijfsvoering beëindigd en dit zal zich de komende jaren voortzetten. De gronden worden vaak overgenomen door nabijgelegen landbouwbedrijven. Dit leidt tot opschaling en intensivering van de landbouw, ontwikkelingen die consequenties hebben voor het landschap en (dieren)welzijn. De grondgebonden landbouw is een belangrijke drager van het Sallandse cultuurlandschap.

De economische potentie van de sector ligt bij kwaliteit en duurzaamheid. Verduurzaming is ook van belang voor het draagvlak voor de sector bij de consument. De sector zet dan ook steeds meer in op duurzame kwalitatieve landbouw. LTO Salland wil aanjager zijn om het landelijk initiatief 'Boert Bewust' uit te rollen in Salland onder de naam 'Salland Boert en Eet Bewust'. Hierdoor wordt de agrarische sector in de kijker gezet en wordt de consument meer bij de sector betrokken.

Het stimuleren van verbreding en agrarisch natuurbeheer vindt al langer plaats. De regeling Groenblauwe diensten (Portaal Natuur en Landschap, Stichting GBD Overijssel) is daarbij een belangrijk instrument. De ontwerp omgevingsvisie van de provincie Overijssel koppelt de agrarische ontwikkelruimte niet alleen aan ruimtelijke kwaliteit, maar ook aan verduurzaming, sociale kwaliteit en dierenwelzijn. Dit biedt kansen om ook in Olst-Wijhe meer sturing te geven aan een duurzame landbouw.

In het kader van Natura 2000 stelt de provincie Overijssel voor de verschillende gebieden beheermaatregelen op. Voor de IJsseluiterwaarden in Olst-Wijhe is er nog geen definitief beheersplan beschikbaar. Daardoor is nog niet bekend wat dit voor de landbouw in Olst-Wijhe gaat betekenen. Er is inmiddels wel een ontwerp-beheerplan Natura 2000 Rijntakken, waar de uiterwaarden van de IJssel onderdeel van uitmaken.

De Reconstructiewet is opgeheven en het hierop gegronde Provinciale Reconstructieplan Twente-Salland wordt binnenkort ingetrokken. Hierdoor vervalt de verplichting ruimte te bieden aan nieuwe vestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijbedrijven.

Door bedrijfsbeëindiging komen veel gebouwen op het platteland vrij. Boerderijen krijgen een nieuwe functie, zoals een woonfunctie al of niet gecombineerd met bedrijfsruimten, bed&breakfast, zorg en wellness. Het faciliteren van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is de opgave voor de komende jaren, waarbij functie en beleving belangrijke randvoorwaarden zijn (Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2014 en Landschapontwikkelingsplan 2008).

### **Landgoederen**

Overijssel is één van de provincies met de meeste landgoederen. Veel landgoederen zijn opengesteld voor recreatief medegebruik. Vanwege het grote maatschappelijk belang streeft de provincie naar de instandhouding van landgoederen. Ook verkent de provincie de mogelijkheden om de duurzaamheid van landgoederen te vergroten door inzet van (subsidie)instrumenten voor natuur- en landschapsbeheer.

De landgoedeigenaren geven aan dat de eigenheid en identiteit van hun landgoed mede bepalend is voor een toekomstige vitale exploitatie. Deze exploitatie wordt grotendeels bepaald door de kosten en opbrengsten van de verschillende onderdelen waar een landgoed uit bestaat. Dit zijn de gebouwen en het groen, bossen (NSW) en landbouw (pacht) met het agrarisch natuurbeheer (Groenblauwe diensten). Deze inkomsten wegen over het algemeen niet op tegen de kosten die men moet maken voor instandhouding.

De eigenaren vragen om ontwikkelingsruimte voor vitale landbouw (vergroten of verplaatsen) en voor het ontwikkelen van nieuwe functies voor vrijkomende gebouwen. Net als bij de landbouw geldt ook hier de Regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).



*Agrarisch natuurbeheer*

## **Water**

### *Waterveiligheid*

Klimaat is wereldwijd een belangrijk thema. De temperatuur stijgt, ijskappen smelten en er is vaker sprake van extreme weersomstandigheden. Om Nederland nu en in de toekomst te beschermen tegen overstromingen werkt het Rijk met provincie, gemeenten en waterschappen aan het Deltaprogramma. Onderdeel van het Deltaprogramma is het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), dat de komende decennia veruit het belangrijkste uitvoeringsprogramma op het gebied van waterveiligheid is.

Olst-Wijhe kent een behoorlijke opgave in dit programma, waar het Waterschap Drents Overijsselse Delta de trekker van is. Zij heeft in kaart gebracht waar maatregelen langs de IJssel genomen moeten worden. Die variëren van dijkverhoging, -verbreding tot -verzwaring. In 2017 en 2018 wordt bepaald welke maatregelen waar worden genomen. Deze maatregelen worden integraal afwogen waarbij aspecten als grondwaterstanden, beplanting, de waterafvoeren in de weteringen en afkoppeling van hemelwater meespelen.

Deze aanpassingen vragen om een forse investering en bieden daarom ook kansen om andere ambities mee te nemen. In dat kader hebben betrokken partijen (provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer en gemeente Olst-Wijhe) een gezamenlijk gebiedsdocument 'Dijkzone Olst-Wijhe' opgesteld. Hiermee wordt een aanzet gegeven voor invulling aan de begrippen ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing van de maatregelen) en meekoppelkansen. De meekoppelkansen worden vooral gezien op het gebied van natuurontwikkeling, verbindingen tussen dorpen en IJssel, recreatie en toerisme, verkeersveiligheid en beleving van de IJssel. De uitvoering staat geprogrammeerd voor de periode 2022-2024. De bijbehorende opgaven voor de kernen Wijhe, Olst, Den Nul en de Landgoederenzone liggen op het vlak van:

- versterken relatie met de rivier;
- kwaliteitsimpuls dorpsranden;
- ontwikkelen doorgaande langzaam verkeersroutes;
- verbeteren leefbaarheid en oversteekbaarheid N337;
- wegnemen van de barrièrewerking van de dijk.

### *Oppervlaktewater*

Wereldwijd is schoon water een eerste levensvoorwaarde voor mensen, dieren en planten. Schoon water alleen maakt een rivier niet vanzelfsprekend tot een gezonde leefomgeving. Daarvoor moet het water ook zo natuurlijk mogelijk zijn ingericht. In en langs de IJssel zijn en worden projecten uitgevoerd ter verbetering van de ecologische kwaliteit. Dit zijn projecten onder de noemer van Kader Richtlijn Water. Voor de waterberging bij extreme waterhoeveelheden is een aantal bergingsgebieden aangewezen. Om meer water te kunnen afvoeren bij extreme regenval en water minder snel af te voeren bij droogte, worden de weteringen aangepast (verdiept, verbreed en aanleg natuurlijke oevers) door het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Hemelwaterafvoer in de stedelijke kernen is gemeentelijke beleid (Nota Hemelwaterzorgplicht).

Bij nieuwbouw wordt altijd een gescheiden stelsel toegepast waarbij hemelwater en vuil water worden gescheiden. Bij reconstructies en herinrichting wordt waar mogelijk ingezet op het scheiden van hemelwater en vuil water (Gemeentelijk Rioleringsplan Olst-Wijhe 2016-2020).

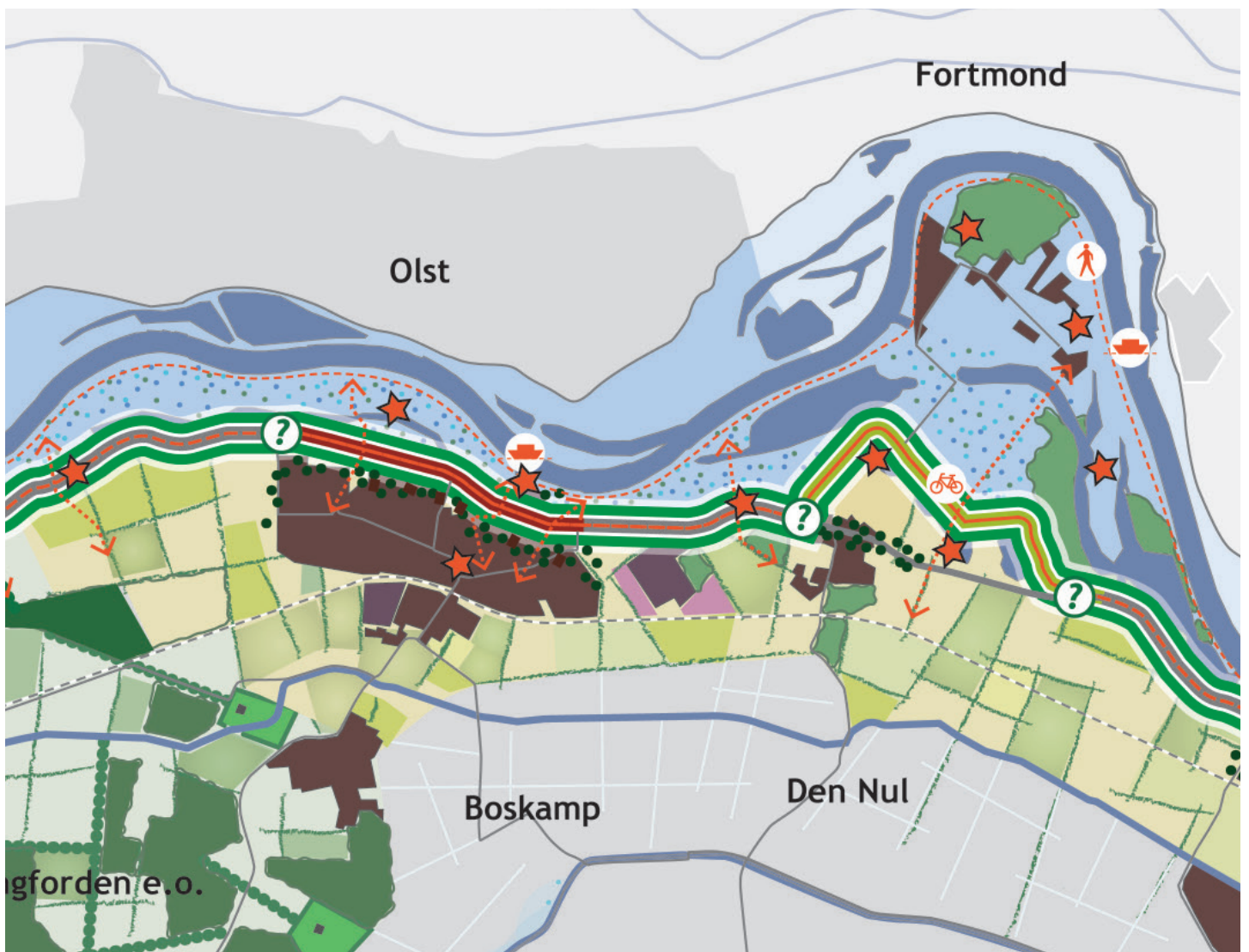


### Grondwater

Op diverse plaatsen in Overijssel wordt drinkwater gewonnen. De provincie heeft samen met betrokken partijen een pakket maatregelen ontwikkeld voor de aanpak van de risico's op vervuiling van drinkwater. Deze zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de gezamenlijke zorgverplichting uit de Drinkwaterwet.

### Natuur en ecologie

Het landschap langs de IJssel is Natura 2000-gebied en is grotendeels in eigendom van Stichting IJssellandschap en Staatsbosbeheer. De nieuwe Wet natuurbescherming (vanaf 1 januari 2017) vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De gevolgen van de nieuwe natuurwet voor het cultuurlandschap van Olst-Wijhe moeten nog in kaart gebracht worden. Het belang van een 'groene inrichting van de directe woonomgeving, voor zowel mens als flora en fauna, wordt steeds meer onderkend. De beleving van natuur in de eigen woonomgeving draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en vergroot het 'groene' bewustzijn. De natuurspeelplaats in Olst is een sprekend voorbeeld.



Fragment van de kaart uit het gebiedsdocument 'Dijkzone Olst-Wijhe' (Bosch Slabbers, 21 oktober 2016)

## **BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT**

Bereikbaarheid en mobiliteit is voor onze gemeente van groot belang. De bedrijven, de zzp'ers en de inwoners maken gebruik van de goede aansluitingen op het regionale en landelijke wegennet. Daarnaast maken de recreanten en toeristen gebruik van datzelfde wegennet. De bereikbaarheid staat of valt met een goed en veilig wegennet waar verschillende verkeersdeelnemers gebruik van kunnen maken. En zeker ook met goede OV-verbindingen zoals bus en trein. Behalve de fysieke verbindingen is ook de digitale verbinding van belang.

### **Bereikbaarheid**

#### *Infrastructuur*

Olst-Wijhe is een forensengemeente en daarom zijn de verbindingen naar Zwolle (A28) in het noorden, Deventer (A1) in het zuiden en de verbinding naar Raalte en verder naar het oosten, belangrijk. Aan de westzijde van de gemeente zorgt de N337 slingerend langs en door de kernen voor die verbinding. In Olst en Den Nul leidt dit tot overlast. Rijdend op de dijk is het onvoldoende zichtbaar dat men de bebouwde kom van Olst of Den Nul passeert en de snelheid moet worden aangepast. Dat leidt tot gevaarlijke situaties vooral daar waar fietsers op de provinciale weg mogen fietsen. In Den Nul moeten de fietsers vanuit Wijhe over een afstand van 600 meter twee maal de provinciale weg oversteken en dat is ongewenst. Inwoners in Olst en Den Nul ondervinden hinder van het verkeerslawaai.

In Olst is de Provincie Overijssel bezig met een nieuw, verkeersveiliger ontwerp voor de kruising N337 met De Meente. Dit heeft een directe relatie met het bedrijf Abbott en de wens om de verkeersdruk op de Veerweg te verminderen. Daarnaast is er de wens om de oversteekbaarheid van de N337 in Olst te verbeteren.

Voor een deel van de opgaven zijn andere partijen zoals de provincie (provinciale wegen) en het Rijk (dijkverzwaringenprojecten) trekker. In de nabije toekomst wordt in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijk onderzocht en verbeterd en vanaf 2022 start de provincie met groot onderhoud aan de N337.

De oost-westverbindingen tussen de N337 en de N348 zijn belangrijk, omdat de N348 de ontsluiting naar het oosten/noordoosten is. Deze verbindingen zijn behalve voor de forensen ook belangrijk voor het landbouw- en recreatieve verkeer. De toegankelijkheid van het platteland via de provinciale wegen naar de lokale wegenstructuur is met name voor het landbouwverkeer te beperkt. Er zal op een aantal locaties onderzocht worden of bredere toegangswegen, al dan niet gecombineerd met fietspaden, deze toegankelijkheid kunnen verbeteren. Aandachtspunt hierbij is mogelijke overlast van sluipverkeer, dat gebruik maakt van de oost-west verbindingen tussen de N337 en de N348.

Punt van zorg is het elkaar passerende landbouw-, fiets- (recreatief, schoolgaande jeugd) en autoverkeer op relatief smalle plattelandswegen. Er is steeds minder ruimte als gevolg van de in omvang gegroeide landbouwmachines en de toename van auto's. Daardoor ontstaan gevaarlijke situaties. In de dorpen en buurtschappen zelf ondervindt men hinder van het landbouwverkeer onder andere door geluidsoverlast en trillingen.

In Olst ondervinden de inwoners hinder van de hoeveelheid en combinatie van vracht-, personen- en fietsverkeer. Met name op de Jan Hooglandstraat en Kornet van Limburg Stirumstraat wordt

hier veel overlast ervaren wat betreft verkeersveiligheid, geluid en oversteekbaarheid. Dit wordt met name veroorzaakt door de vele vrachtbewegingen van en naar de bedrijven aan de Industrieweg en het feit dat er slechts één spoorwegovergang (Jan Hooglandstraat) in het dorp aanwezig is en er daarom geen andere logische route beschikbaar is. De totale hoeveelheid verkeer op genoemde straten is gestaag gegroeid de afgelopen decennia. Omdat de verwachting is dat de hoeveelheid verkeer blijft groeien, wordt de wens voor een structurele oplossing steeds groter.

#### *Digitale infrastructuur*

Een goede digitale infrastructuur is belangrijk voor de inwoners, het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties, eigenlijk voor iedereen. In Olst-Wijhe wordt gewerkt aan de uitbreiding van de digitale infrastructuur. Vooral in het buitengebied beschikt nog niet iedereen over een snelle digitale verbinding.

#### **Mobiliteit ( Openbaar vervoer)**

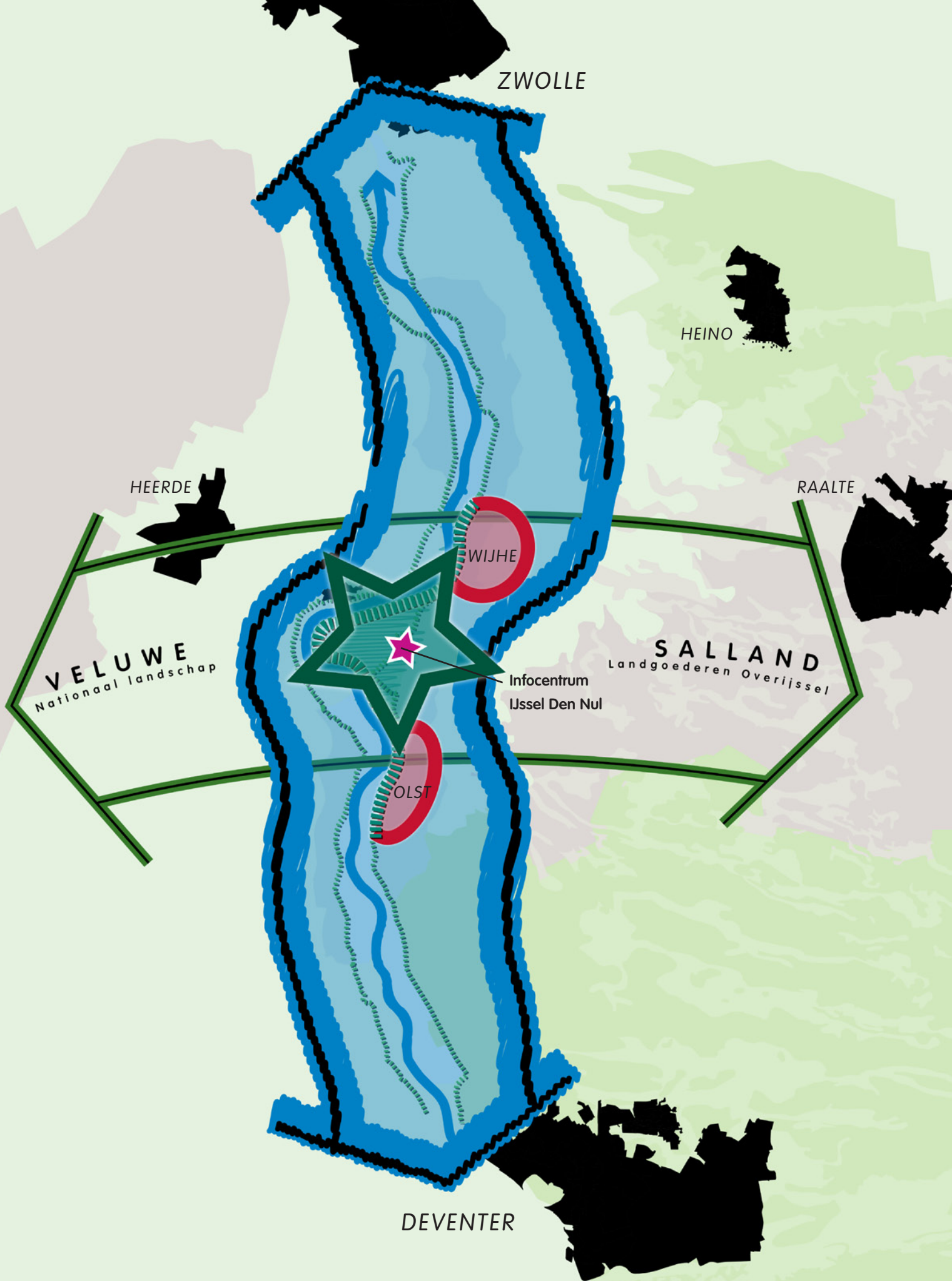
Belangrijke OV-verbinding met Deventer, Zwolle en de rest van Nederland vormt de intercity met een halfuursstop in Olst en in Wijhe. Aandachtspunt is de spoorwegovergang in Olst die soms ongewenste en gevaarlijke verkeerssituaties oplevert. Hulpdiensten moeten hier wachten, omdat er maar één overgang is.

Busverbindingen op het platteland staan onder druk. De provincie heeft besloten dat veel lijnen in de nabije toekomst worden opgeheven. Samen met de provincie heeft de gemeente gezocht naar nieuwe openbaarvervoerconcepten, om vanuit aanbod naar vraaggericht openbaar vervoer te komen. Hierover zijn afspraken gemaakt om met kleinere voertuigen een meer fijnmaziger openbaar vervoer in te stellen.

Een nieuwe trend is het gebruik van zogenaamde 'deelauto's'. In Olst en omgeving zijn er diverse groepen mensen die uit duurzame- en sociale overwegingen een auto delen. Meer auto's delen leidt tot minder parkeerdruk in de openbare ruimte. Naast de deelauto wint ook de elektrische auto's steeds meer terrein.



N337, tussen Den Nul en Wijhe



## IJsselfront Olst-Wijhe tussen twee Hanzesteden

## 4

## WAAR GAAN WE NAAR TOE

## VISIE

De visie schetst het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025. We willen samen met bewoners, ondernemers en organisaties werken aan de leefkwaliteit met zorg voor elkaar en goede bereikbare voorzieningen en ontmoetingsplekken in de dorpen, buurtschappen en het platteland. Dit willen we doen op een manier die aansluit bij onze identiteit: een bloeiend verenigingsleven en de ondernemende cultuur van 'schouders er onder' op zowel het economische - als het sociaal-culturele vlak. Wij willen werken aan een gemeente waar landbouw en landgoederen de ruimte krijgen zich duurzaam en economisch te ontwikkelen om de kwaliteit van het prachtige landschap te behouden en te versterken. Waar gasten welkom zijn om te genieten van de rust en ruimte, van het landschap met de landgoederen, van de dorpen en van de IJsselzone met als groenblauwe ster het 'IJselfront Olst-Wijhe'. Een plek waar iedereen zich thuis voelt.

We geven ruimte aan nieuwe innovatieve concepten en experimenten, duurzame ontwikkelingen en initiatieven die bijdragen aan het realiseren van dit toekomstbeeld. Onderstaande speerpunten bepalen de koers voor de komende jaren voor de vier gebieden: Sterke dorpen tussen twee Hanzesteden, Prachtige IJsselzone, Lommerrijke landgoederen en Sallandse platteland. Samen aan de slag met kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen en het creëren van (koppel)kansen is de uitdaging.

**DOEL/SPEERPUNTEN:**

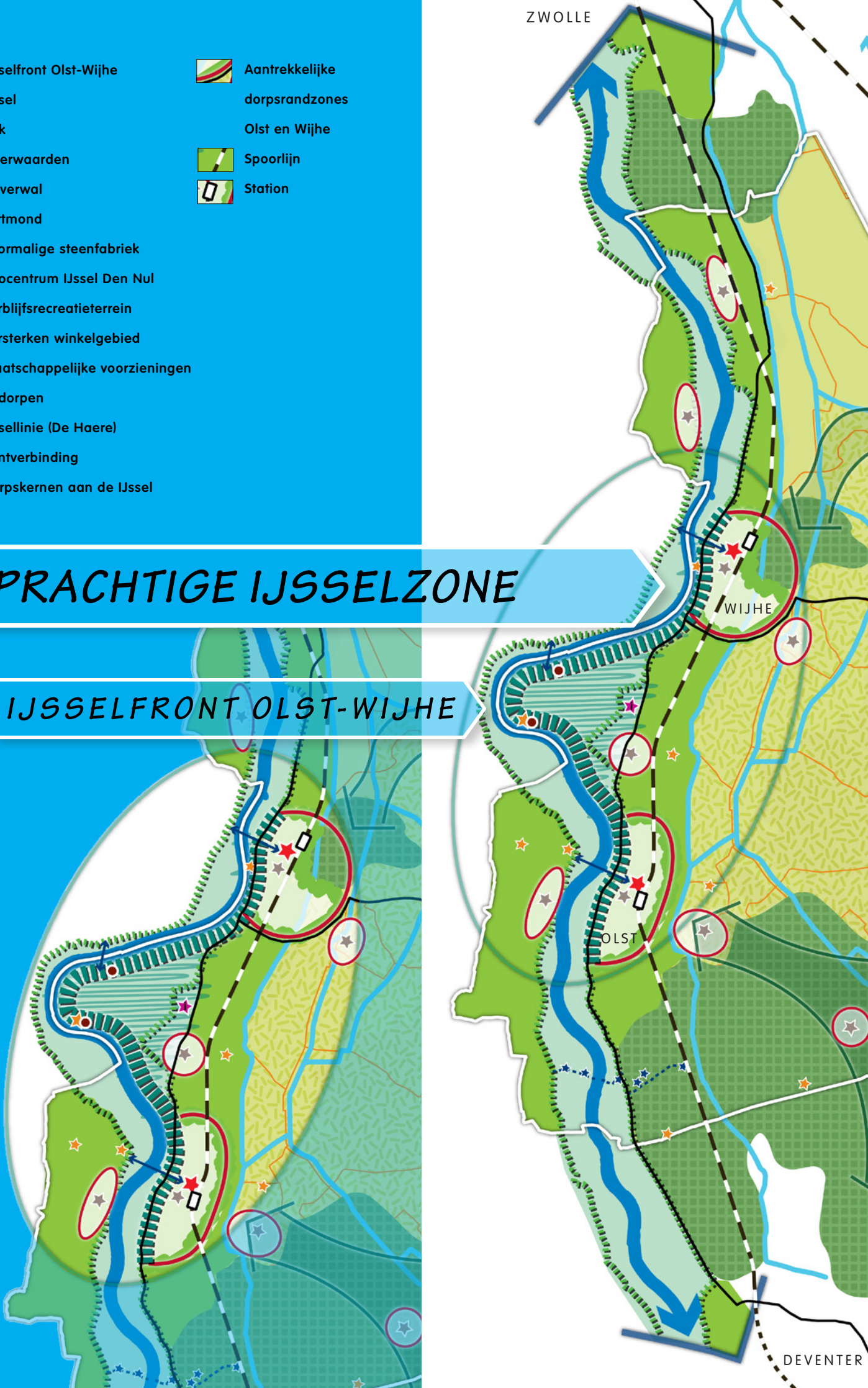
1. *Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen en mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen*
2. *Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit*
3. *Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'IJselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling*
4. *Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen en aandacht voor natuur- en landschapskwaliteiten.*
5. *Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie*
6. *Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.*

- |  |  |   |                               |
|--|--|---|-------------------------------|
|  | Ijsselfront Olst-Wijhe                   |  | Aantrekkelijke dorpsrandzones |
|  | Ijssel                                   |  | Olst en Wijhe                 |
|  | Dijk                                     |  | Spoorlijn                     |
|  | Uiterwaarden                             |  | Station                       |
|  | Oeverwal                                 |   |                               |
|  | Fortmond                                 |   |                               |
|  | Voormalige steenfabriek                  |   |                               |
|  | Infocentrum IJssel Den Nul               |   |                               |
|  | Verblijfsrecreatieterrein                |   |                               |
|  | Versterken winkelgebied                  |   |                               |
|  | Maatschappelijke voorzieningen in dorpen |   |                               |
|  | Ijssellinie (De Haere)                   |   |                               |
|  | Pontverbinding                           |   |                               |
|  | Dorpskernen aan de IJssel                |   |                               |

ZWOLLE

# PRACHTIGE IJSSSELZONE

## IJSSSELFRONT OLST-WIJHE





## STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

	Dorpskernen Olst-Wijhe		Hoofdwegen
	IJsselfront Olst-Wijhe		Spoorlijn
	Aantrekkelijke dorpsrandzones Olst en Wijhe		Station
			Versterken winkelgebied
			Maatschappelijke voorzieningen in dorpen

## SALLANDSE PLATTELAND

	Grootschalig landschap		Verblijfsrecreatieterrein
	Kleinschalig landschap		Maatschappelijke voorzieningen in dorpen
	Dorpskernen in platteland		
	Weteringen		
	Hoofdwegen		
	Recreatieve routes (ontvlechting landbouwverkeer en recreatief- en utilitair fietsverkeer)		

## LOMMERRIJKE LANDGOEDEREN

	Landgoederenzones		Maatschappelijke voorzieningen in dorpen
	Dorpskernen in landgoederenzone		IJssellinie
	Verbinding landgoederen - IJsselzone		Spoorlijn
	Weteringen		Station
	Verblijfsrecreatieterrein		

VISIE

# INSPIRATIE



Op peil houden van maatschappelijke voorzieningen in de dorpen en buurtschappen samen met de bewoners en ondernemers (foto 't Meesterhuus Boskamp)



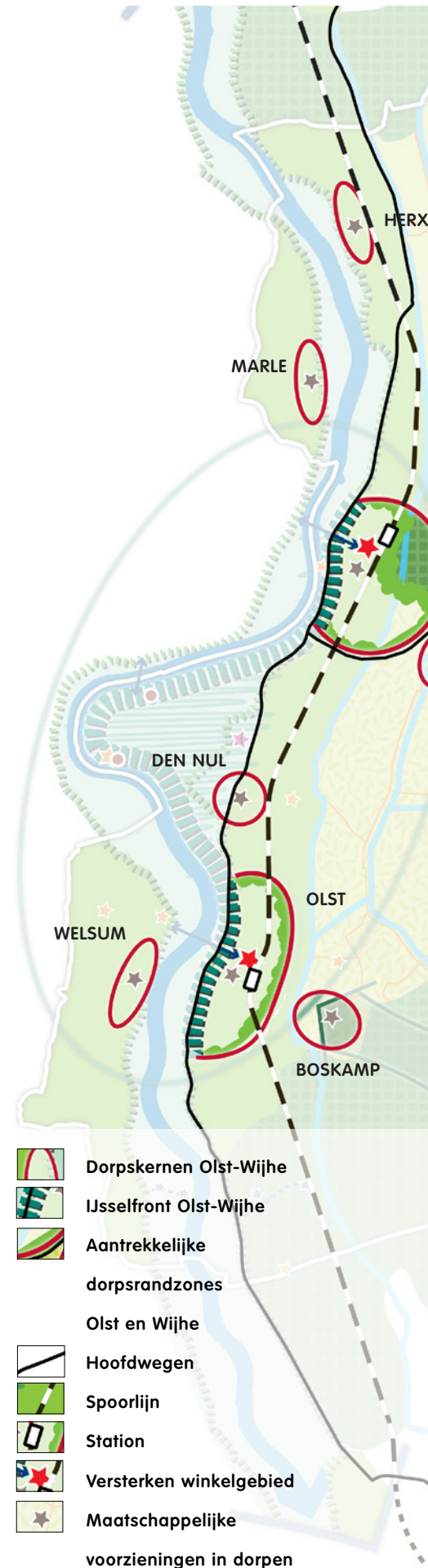
Versterken van de winkelgebieden in Olst en Wijhe met de ondernemers (foto Jan Schamhartstraat Olst)



Realiseren van woningen voor de lokale behoefte, met name voor ouderen en jongeren (foto nieuw wooncomplex voor ouderen in Wijhe)

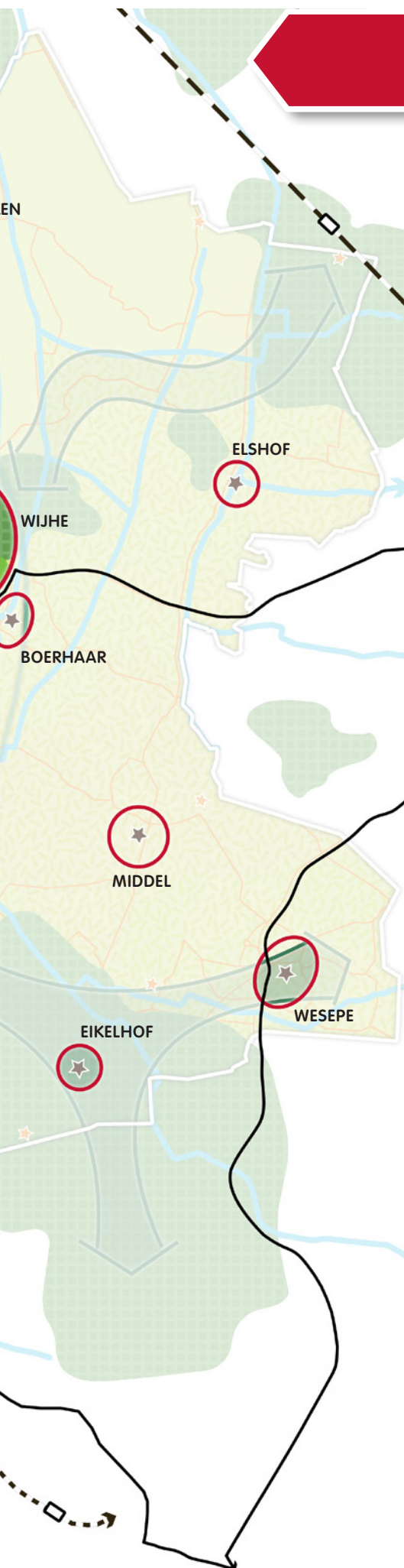


Gemeentekantoor getransformeerd naar appartementengebouw (foto Kiezenbrink Olst, Michael Rhebergen, maart 2015)





# STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN



Verbondenheid staat centraal voor de twaalf dorpen en buurtschappen van Olst-Wijhe. Verbondenheid betekent het samen delen en in stand houden van voorzieningen die een belangrijke basis vormen voor de leefkwaliteit. Wij streven daarom naar zelfstandige en actieve, samenwerkende dorpen waarbij elk dorp of buurtschap minimaal één aantrekkelijke ontmoetingsplek heeft. De bereikbaarheid van de dorpen en buurtschappen is een sterke basis voor wonen, werken en verblijven maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid. Er is ruimte voor ontwikkeling van grote en kleine (familie)bedrijven, zzp'ers en startups. Maatschappelijke veranderingen vragen om nieuwe initiatieven die de leefkwaliteit bestendigen en de identiteit van de dorpen, buurtschappen en het omringende platteland versterken.

## LEEFKWALITEIT DORPEN EN BUURTSCHAPPEN

### Voorzieningen

- Op peil houden van maatschappelijke voorzieningen in de dorpen en buurtschappen samen met de bewoners en ondernemers;
- Creëren en behouden van toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen voor alle leerlingen in samenwerking met de onderwijsinstellingen;
- Versterken van de winkelgebieden in Olst en Wijhe met de ondernemers;
- Faciliteren van dorpsvisies op initiatief van bewoners, organisaties, ondernemers en onderwijs.

### Wonen

- Maximaal benutten van de ontwikkelruimte voor woningbouw, voortkomend uit de regionale woningbouwafspraken (circa 500 woningen);
- Realiseren van woningen voor de lokale behoefte (met name voor ouderen en jongeren);
- Toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op duurzame woningen om daarmee tevens het duurzaamheidsprofiel te versterken;
- Beheer en inrichting openbare ruimte uitvoeren met duurzame materialen, kwalitatief hoogwaardig en passend bij de identiteit van het dorp;
- Kwaliteitsimpuls voor de dorpsentrees en -randen;
- Waarborgen van de waterveiligheid en beperken van wateroverlast.

### Werken en bedrijvigheid

- Maximaal benutten van de ontwikkelruimte voor bedrijfslocaties, voortkomend uit de regionale afspraken;
- Ruimte bieden voor innovatie, zzp'ers en startups;
- Maatwerk bieden aan (familie)bedrijven die zich willen ontwikkelen;
- Nieuwe ontwikkelingen op de huidige bedrijventerreinen mede inzetten om te komen tot een kwaliteitsverbetering.

# INSPIRATIE



Inzetten op duurzame woningen om daarmee tevens het duurzaamheidsprofiel te versterken (foto Aardehuis Olst)



Op peil houden van maatschappelijke voorzieningen in de dorpen (foto Kulturhus Holstohus in Olst)



Verbeteren van de bereikbaarheid en de leefbaarheid voor de inwoners van Olst door het scheiden van langzaam en gemotoriseerd verkeer



Stimuleren van zonne-energie samen met bewoners en bedrijven

# STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

## **BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT**

- Verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid door het scheiden van langzaam verkeer van gemotoriseerd verkeer en het spreiden van langzaam verkeer over meerdere spoor kruisingen. Uit te werken denkrichtingen daarbij zijn de inrichting van de Jan Hooglandstraat verbeteren; een tunnel voor langzaam verkeer ten zuiden van de Jan Hooglandstraat (bv. ter hoogte van het station) en het gebruiken van de bestaande beveiligde spoor kruising bij de Enkweg;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid van de N337 in Den Nul en Olst in samenwerking met de provincie;
- Inrichten van een vraaggericht fijnmazig openbaar vervoersysteem in samenwerking met de provincie;
- Inzetten op het ontvlechten van verkeersstromen (landbouw en recreatie) waardoor de verkeersveiligheid in de kernen en op het platteland wordt verbeterd;
- Inzetten op duurzame mobiliteit samen met bewoners, bedrijfsleven, provincie en vervoersorganisaties;
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor een snelle fietsverbinding tussen Zwolle-Wijhe-Olst-Deventer. De opgave ligt met name bij de aansluiting van de dorpen op een dergelijke verbinding (concept 'fiets snelweg').

## **DUURZAAMHEID, RUIMTELIJKE- EN SOCIALE KWALITEIT**

- Stimuleren van zonne-energie samen met bewoners en bedrijven;
- Stimuleren van windenergie in daarvoor geschikte gebieden in combinatie met grootschalige participatie;
- Bij beheer en inrichting openbare ruimte aandacht besteden aan vergroening van de woonomgeving en klimaatadaptatie;
- Kwaliteitsimpuls voor de dorpsranden als koppelkans met nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. De Zandwetering die langs de dorpen loopt biedt goede aanknopingspunten om de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsranden te verbeteren.
- Het initiëren en ondersteunen van het proces om tot energieneutrale kernen te komen.

# INSPIRATIE



Toegankelijkheid uiterwaarden (foto Marketing Oost)



Natuurontwikkeling uiterwaarden (foto Natuurderij Keizersrande)



Recreatievoorzieningen (foto: Salland Marketing, Bas Silderhuis en Chris Waarlo)



Ontwikkelen IJssellinie (foto Marketing Oost, Glenn Rondhuis)



# PRACHTIGE IJSSELZONE

Olst-Wijhe wordt het uithangbord aan de IJssel door in te zetten op de 'mooiste rivier van Nederland'. Met 'Beleef de IJssel' wordt deze kwaliteit al benut met als resultaat meer (naams) bekendheid, meer bezoekers (die langer verblijven), meer bestedingen en meer banen (lokale werkgelegenheid). De recreatieve aantrekkingskracht wordt nog sterker als de kruising van de noord-zuid lopende IJsseldijk met de vier IJsseldorpen en de oost-west verbinding met de drie veerponten (Olst-Welsum, Wijhe-Marle en Veessen-Fortmond) wordt ontwikkeld als bovenregionale groenblauwe sterlocatie 'IJselfront Olst-Wijhe'. Bij het ontwikkelen van het 'IJselfront Olst-Wijhe' wordt gedacht aan een gebied waar natuur en cultuur, kunst en culinair met (verblijfs)recreatie samen gaan.

De IJssel als beleefrivier krijgt een nog prominentere rol. Het openstellen van boerenerven en de verkoop van lokale producten levert een bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de IJsselzone. Naast de recreatieve mogelijkheden is het de uitdaging om de opgaven voor waterveiligheid, waterkwaliteit, leefbaarheid, ecologie, landschap en landbouw optimaal te benutten. Een gezamenlijke agenda voor de IJsselzone en het ontwikkelen van een samenhangende aanpak is kansrijk en doet recht aan de vele opgaven, die vragen om differentiatie en maatwerk per gebiedsdeel binnen de IJsselzone.

## VRIJETIJDSECONOMIE

- Stimuleren en ruimte geven aan het toegankelijk, zichtbaar en beleefbaar maken van de IJsselzone en haar parels;
- Inzetten op goede verbindingen (fiets en wandel) tussen de IJsselzone en de directe omgeving waaronder de dorpen Olst en Wijhe en het Sallandse platteland met de aan de overzijde van de IJssel liggende dorpen;
- Inzetten op de bovenregionale groenblauwe sterlocatie d.m.v. gebiedsontwikkeling;
- Samenwerken in het hoogwaterbeschermingsprogramma als belangrijke pijler om deze integrale gebiedsontwikkeling vorm te geven en deze stevige ingreep aan de oostelijke dijk te vertalen naar kansen door een tijdige inbreng en slimme aanpak;
- Stimuleren van projecten en voorzieningen op het gebied van recreatie en toerisme met als doel deze te koppelen aan het uitvoeringsprogramma van de IJsseldijk.
- De IJsseldijk (N337) niet als barrière maar als belvedere ontwikkelen met herkenbare afslagen en rustpunten in samenwerking met de provincie.

## DYNAMIEK VAN HET LANDSCHAP

### Water

- Leveren van een bijdrage aan het HWBP met als doel een duurzaam veilige dijk en een goede bescherming tegen hoogwater en het bevorderen van voldoende watervoerend vermogen ;
- Inzetten op de waterkwaliteit en flora en fauna door toepassing van maatregelen conform Kader Richtlijn Water (KRW);
- De scheepvaartfunctie vraagt om instandhouding van, en zo mogelijk faciliteren van meer duurzaam beheer van, de vaarweg.

### Natuur en ecologie

- Faciliteren van de realisatie van de Natura 2000 doelstellingen in de uiterwaarden met behoud van de identiteit;
- Inzetten op natuurontwikkeling in de Duursche Waarden met recreatief medegebruik in de vorm van wandelen en fietsen.

### Landbouw

- Versterken van toekomstbestendige landbouw, mede ten behoeve van het behouden en versterken van landschappelijke kwaliteiten;
- Stimuleren van agrarisch natuur- en landschapsbeheer.



# INSPIRATIE



Rivierpark (foto Maasvallei Vlaanderen)



Herbestemming steenfabriek



Kunst, culinair, cultuur, natuur en verblijfscreatie (foto Insel Hombroich, Duitsland)



Versterken van toekomstbestendige, verbrede landbouw (foto Koe in de Kost, Heeten)

-  IJselfront Olst-Wijhe
-  IJssel
-  Dijk
-  Uiterwaarden
-  Oeverwal
-  Fortmond
-  Voormalige steenfabriek
-  Infocentrum IJssel Den Nul
-  Verblijfsrecreatieterrein
-  Versterken winkelgebied
-  Maatschappelijke voorzieningen in dorpen
-  IJssellinie (De Haere)
-  Pontverbinding
-  Dorpskernen aan de IJssel
-  Aantrekkelijke dorpsrandzones
-  Olst en Wijhe
-  Spoorlijn
-  Station



## PRACHTIGE IJSSELZONE IJSSELFRONT OLST-WIJHE

We zetten in op de gebiedsontwikkeling 'Ijsselfront Olst-Wijhe' in samenwerking met landelijke programma's, zoals Natura 2000, Kaderrichtlijn Water (KWR) en het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Deze gebiedsgerichte aanpak verbindt de dorpen Olst en Wijhe met de IJssel. De bereikbaarheid en beleefbaarheid van de rivier is daarbij de gezamenlijke ambitie. Bestaande en nieuwe 'Unique Selling Points' vormen tezamen het nieuwe 'Ijsselfront Olst-Wijhe', met als speerpunten de IJsseloever rondom Fortmond, het Infocentrum IJssel Den Nul en de 'IJssel als Beleefrivier'.

De uitdaging voor het Ijsselfront is het verbinden van de verschillende locaties en voorzieningen aan logische en duidelijke routestructuren met behoud van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteit. Hierbij kunnen mooie kwalitatieve verbindingen worden gerealiseerd met lokale ommetjes en koppelingen aan lokale voedselinitiatieven. De pontverbinding tussen Veessen en de voormalige steenfabriek worden nog interessanter na herbestemming van deze locatie. Essentieel is een aantrekkelijke fiets- en wandelverbinding vanaf het informatiecentrum naar het centrum van Wijhe en Olst als impuls voor de ontwikkeling en het instandhouden van de voorzieningen.

### VRIJETIJDSECONOMIE

- Stimuleren van een gastvrij en aantrekkelijk waterfront aan de IJssel samen met inwoners en bedrijven;
- Creëren van verleidelijke (fiets en wandel)routes als verbinding met de centrumvoorzieningen van Olst en Wijhe, het Infocentrum IJssel Den Nul met de route door de Duursche Waarden langs Fortmond en de voormalige steenfabriek;
- Benutten van het Infocentrum IJssel Den Nul als startpunt voor het beleven van de IJssel;
- Ruimte bieden aan recreatieve ontwikkelingen rondom Fortmond en de voormalige steenfabriek;
- Ondersteunen en ontwikkelen van recreatieve voorzieningen aan de IJssel bij Olst, Wijhe en Welsum;
- Inzetten op de ontwikkeling van de IJsellinie bij Olst tot hoofdkwartier van de Nederlandse IJsellinie.



# INSPIRATIE



Toegankelijkheid en de beleefbaarheid van de landgoederen en buitenplaatsen voor recreanten



Toegankelijkheid en de beleefbaarheid van de landgoederen en buitenplaatsen voor recreanten (foto Salland Marketing, Inge Hendriks)

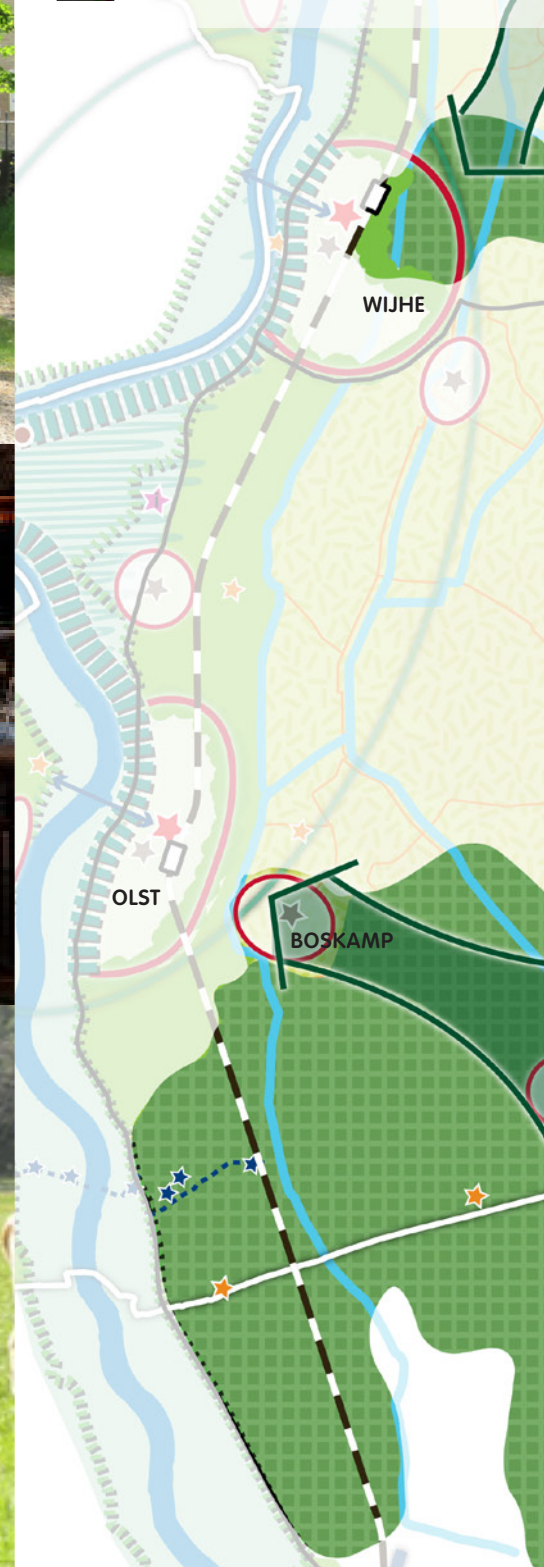


Ruimte voor ontwikkelingen (herbestemming en nieuwe functies)



Landbouwontwikkelingen mogelijk maken in relatie tot landschappelijke kwaliteiten (foto Landgoed Kernhem, Ede)

-  Landgoederenzones
-  Dorpskernen in landgoederenzone
-  Verbinding landgoederen - IJsselzone
-  Weteringen
-  Verblifsrecreatieterrein
-  Maatschappelijke voorzieningen in dorpen
-  IJssellinie
-  Spoorlijn
-  Station





# LOMMERRIJKE LANDGOEDEREN

Voor de vele landgoedeigenaren is het van groot belang om een toekomstbestendige exploitatie te realiseren. De toekomst van de landgoederen is afhankelijk van de instandhouding van de monumentale gebouwen en landschapselementen en de (deels) publieke toegankelijkheid. Het individuele karakter van de landgoederen vergroot de aantrekkelijkheid. We geven ruimte aan herbestemming van vrijkomende gebouwen die onderdeel zijn van de landgoederen. De behoefte vanuit de landbouw aan uitbreiding en/of verbreding in dit landgoederenlandschap bepaalt de agenda voor de komende jaren. Daarbij is de kwaliteit van het landgoederenlandschap maatgevend.

## DYNAMIEK VAN HET LANDSCHAP

### Landbouw en landgoederen

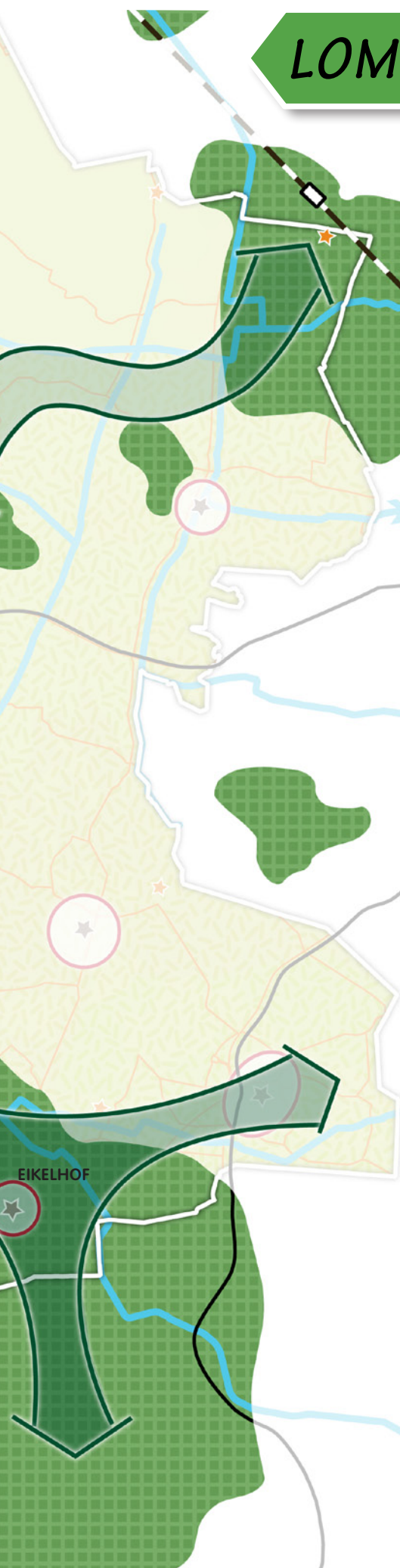
- Versterken van de economische vitaliteit van landgoederen door ruimte te geven aan ontwikkelingen om de kwaliteit van het landgoed te behouden en/of te versterken. Dit geldt ook voor (delen van) landgoederen buiten de begrenzing van de landgoederenzones;
- Landbouwontwikkelingen mogelijk maken in relatie tot landschappelijke kwaliteiten (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving);
- Bieden van meer flexibiliteit in het herbestemmen van vrijkomende gebouwen, transitie van gebouwen en nieuwe functies;
- Eigenaren/beheerders leggen maatwerk per landgoed vast in een op te stellen toekomstvisie waarbij de duurzame exploitatie van het landgoed uitgangspunt is;
- Stimuleren van het versterken van de kwaliteit van de landgoederen en het herstellen van de lanenstructuren;
- Faciliteren van het versterken van de kwaliteit van het landgoederenlandschap.

## VRIJETIJDSECONOMIE

- Inzetten op het verbeteren van de toegankelijkheid en de beleefbaarheid van de landgoederen en buitenplaatsen voor recreanten;
- Ontwikkelingsruimte vergroten en gebruiksmogelijkheden bieden aan het herbestemmen van vrijkomende gebouwen voor onder andere (verblijfs) recreatie en (cultuur)toerisme.

## BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT

- Versterken van de bereikbaarheid van landgoederen met behoud van karakter en materialen.



# INSPIRATIE



Ontwikkelruimte voor grondgebonden landbouw in het grootschalige platteland met landschappelijke inpassing



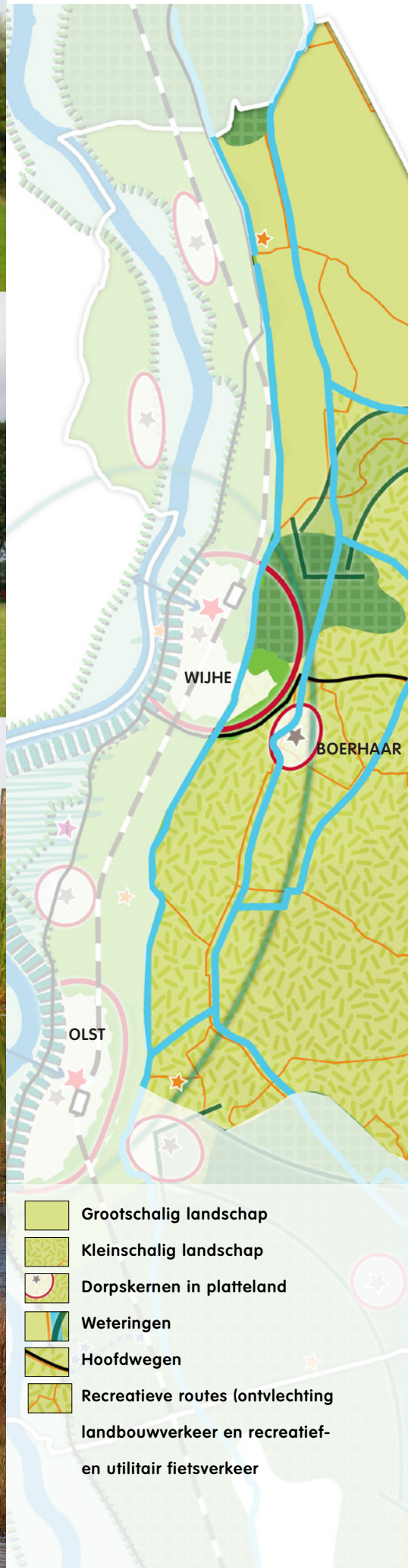
Stimuleren van verbrede en biologische landbouw in het kleinschalige platteland



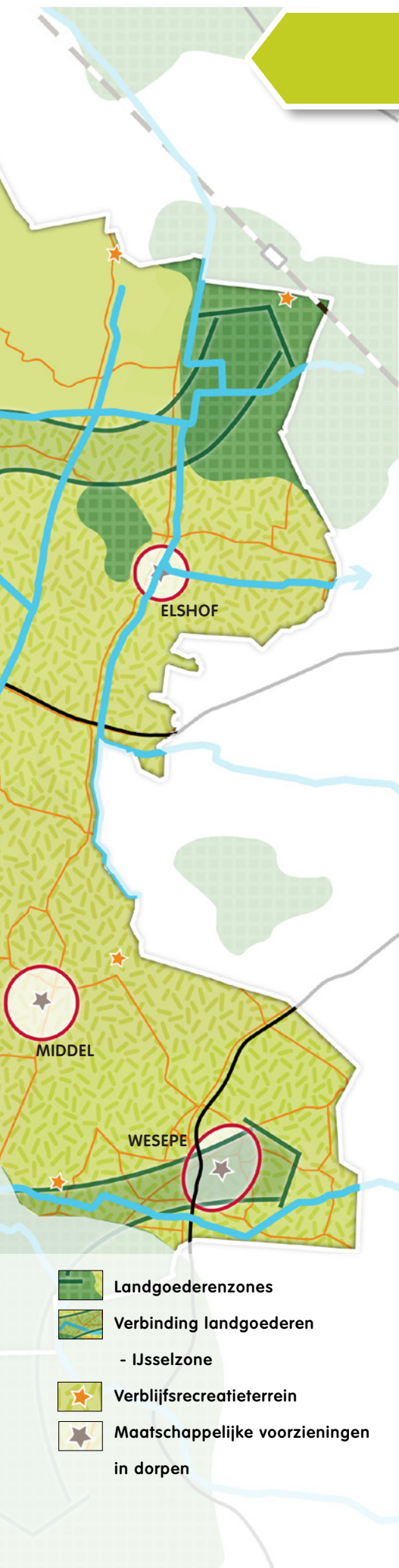
Agrarisch natuurbeheer



Waterbergijng



# SALLANDSE PLATTELAND



De uitdaging is er voor te zorgen dat de opgaven op het gebied van landbouw, natuur, ecologie, water en energie worden ingezet om de diversiteit van dit groot- en kleinschalig landschap te versterken en de plattelandseconomie te bevorderen. Dat vraagt om ruimte voor experimenten en mogelijkheden voor het verruimen van bestaande functies. Wij willen landschapselementen die zo kenmerkend zijn voor het Sallandse landschap beschermen. Dat kunnen we niet alleen. Samenwerken met en participatie van eigenaren van landbouwgronden, landgoederen (OPG), Natura 2000 (Stichting IJssellandschap, Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten e.a.) en het water (Waterschap), vormt hiervoor de basis (De Kracht van Salland en de Salland Deal). Naast de landbouw zijn in toenemende mate ook (particuliere) grondeigenaren een belangrijke partij als het gaat om landschapsbeheer.

De basis voor de kwaliteit van het Sallandse platteland is toekomstbestendige landbouw. Daar willen we ruimte aan bieden, hetgeen betekent dat we kiezen voor kwaliteit in breed perspectief. Naast duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn economische vitaliteit, volksgezondheid en sociale kwaliteit daarbij belangrijke uitgangspunten. In de toekomstige Omgevingsplannen krijgt dit nadere uitwerking.

Uitbreiding van grootschalige niet grondgebonden landbouw wordt alleen gefaciliteerd als er sprake is van een innovatieve, duurzame aanpak die past binnen Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), met extra aandacht voor het aspect van volksgezondheid en beperking overlast voor de omgeving. Bestaande rechten voor de intensieve veehouderij in het Bestemmingsplan Buitengebied worden geëerbiedigd.

We bieden duidelijkheid over toekomstmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw in de verschillende gebieden waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- Ontwikkelruimte in het grootschalige platteland, waarbij met name landschappelijke inpassing van het erf met de gebouwen van belang is;
- Ontwikkelruimte in het kleinschalige platteland, waarbij naast de landschappelijke inpassing het behoud en het versterken van de landschapselementen en het stimuleren van verbrede en biologische landbouw van belang is.

## DYNAMIEK VAN HET LANDSCHAP

### Landbouw

- Bevorderen van kwalitatieve, innovatieve, duurzame en verbrede landbouw met agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- Ruimte bieden voor ontwikkeling van landbouw gekoppeld aan de verbetering van landschappelijke kwaliteiten door inzet van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

### Natuur, Water en Ecologie

- Inzet op natuur vergroten door de lokale agrariërs in de omgeving van natuurgebieden een bredere economische basis te bieden (Groenblauwe diensten);
- In het kader van de klimaatadaptatie met het waterschap en agrariërs inzetten op afdoende oplossingen voor de afvoer van hemelwater.

# INSPIRATIE



*Herbestemming / nieuwe woonvormen*



*Herbestemming boerderij (foto Rode houten woning "Klein Hengeveld" Wijhe)*



*VAB KGO -project in uitvoering aan de Waterstraat Wijhe*



*Stimuleren en faciliteren van omvorming van vrijkomende agrarische bebouwing naar verblijfsaccommodaties (foto Erve Oostemaet, Lettele)*

# SALLANDSE PLATTELAND

## **BEREIKBAARHEID EN MOBILITEIT**

- Koppelen van herstructureringsopgaven aan de opgave om de wegen toekomstbestendig te maken voor zwaar landbouwverkeer met behoud van de landschappelijke kwaliteiten;
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en de landbouwinfrastructuur door ontvlechting landbouwverkeer (breedte wegen) en recreatief en utilitair fietsverkeer (smallere wegen);
- Sluipverkeer voorkomen door aanpassing van de wegenstructuur.

## **VRIJETIJDECONOMIE**

- Versterken van wandel- en fietsroutes door de vindbaarheid en bereikbaarheid van routes en voorzieningen te verbeteren;
- Uitbreiden en versterken van de diversiteit door het aanbod aan recreatieve en toeristische voorzieningen te vergroten, passend bij de aard en schaal van het landschap;
- Stimuleren en faciliteren van omvorming van vrijkomende agrarische bebouwing naar kleinschalige verblijfsaccommodaties om de leefbaarheid op het platteland te versterken.

## **DUURZAAMHEID, RUIMTELIJKE- EN SOCIALE KWALITEIT**

- Stimuleren van zonne-energie samen met bewoners en bedrijven;
- Stimuleren van windenergie in daarvoor geschikte gebieden;
- Ruimte bieden voor herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing tot nieuwe woon-werkconcepten of recreatief (mede)gebruik.

# 5 HOE GAAN WE HET DOEN

## UITVOERINGSPARAGRAAF

Uitvoering aan de visie geven, betekent dat we samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en collega-overheden de ambitie en doelen uit de visie vertalen naar een uitvoeringsprogramma. Van belang is dat duidelijk is wat de rollen en verantwoordelijkheden zijn, hoe het proces met een te volgen stappenplan verloopt, wat de te volgen strategie is en welk instrumentarium wordt ingezet.

Uitgangspunt van de visie is dat ontwikkelingen mogelijk zijn mits deze bijdragen aan de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de leefomgeving. Dat vraagt om een andere aanpak, meer integraal, in overleg met meerdere partners en met een duurzame focus en ruimte voor maatwerk.

In deze Uitvoeringsparagraaf wordt op hoofdlijnen de uitvoering van de Structuurvisie beschreven. Deze Uitvoeringsparagraaf kan periodiek geactualiseerd worden. Na vaststelling van de Structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, waarin de Uitvoeringsparagraaf verder wordt uitgewerkt. Dit uitvoeringsprogramma wordt opgesteld als dynamisch document dat jaarlijks kan worden bijgesteld. Het uitvoeringsprogramma beschrijft hoe (beoogde) projectresultaten bijdragen aan doelstellingen en speerpunten en zorgt voor samenhang en richting in uitvoering van de visie. De Omgevingswet zal hierbij een rode draad zijn, evenals de focus op duurzame energieopwekking en de gebiedsgerichte aanpak.

### **SAMEN AAN DE SLAG**

Wij zijn een participatieve gemeente, dichtbij onze bewoners en bereikbaar voor iedereen. We werken mee aan initiatieven en experimenten die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van onze gemeente. De maatschappelijke opgaven zijn daarbij leidend. Samenwerking is één van de sleutelwoorden. We voeren regie als het gaat om prangende vraagstukken, we faciliteren nieuwe initiatieven en we agenderen actuele en urgente vraagstukken.

We staan open voor andere meningen, ideeën en oplossingen en nodigen bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers van harte uit. Deze uitnodiging geldt met name voor de uitvoering van deze visie. Deze nieuwe rol en werkwijze vraagt zowel van de kant van bewoners, organisaties en ondernemers als van de kant van de gemeentelijke organisatie aanpassingen.

We willen de komende jaren gebruiken om hiermee te experimenteren en te oefenen om, al doende, spelregels te formuleren die resulteren in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om hier handen en voeten aan te geven, hanteert de gemeente volgende strategieën:

#### **Duurzame ontwikkelingen (energie)**

Om focus aan te brengen wordt met name ingezet op duurzame energieopwekking.

Energiecoöperaties en samenwerkingsverbanden met energiebedrijven of particuliere initiatieven helpen om de verandering van grootschalige, vervuilende centrale opwekking naar lokale, schone energieopwekking te realiseren. De gemeente ondersteunt de initiatieven van energie- coöperaties, mede in relatie tot vergaande participatie door inwoners.

De gemeente is een ruimtelijke verkenning gestart die zal uitmonden in een Energievisie voor duurzame energieopwekking.

Projecten waarbij houtige biomassa wordt ingezet voor verwarming worden ondersteund wanneer het gaat om lokale biomassa (tegenaan van vervoersbewegingen). Daarmee kan tevens een bijdrage worden geleverd aan het onderhoud van landschapselementen.

Bij energieopwekking met zonnepanelen wordt de zonneladder toegepast. Dat wil zeggen dat in eerste instantie zoveel mogelijk (particuliere) daken worden gebruikt om vervolgens, onder voorwaarden, zonnepanelen op de grond toe te staan. Er worden voorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van grootschalige zonnevelden waarbij participatie door inwoners of een coöperatie noodzakelijk is. Naast projecten met (particuliere) daken worden ook projecten ondersteund waarbij gebruik wordt gemaakt van bedrijfsdaken.

Nieuwe ontwikkelingen die duurzaam worden vormgegeven en uitgevoerd, vragen om een integrale aanpak waarbij rekening wordt gehouden met de effecten voor het hier en nu en het daar en later. Zo hebben we oog voor externe factoren zoals klimaatverandering, vergrijzing, etc. Bij ontwikkelingen in de dorpen en buurtschappen wordt de zonneladder toegepast. Op het niveau van de uitvoering vraagt dit om slimme, duurzame bouwconcepten, het stimuleren van zongericht verkavelen en het toepassen van passieve zonne-energie.

#### ***Nieuwe economische dragers***

We benutten economische kansen die passen bij de schaal en identiteit van het landschap en de leefomgeving. We faciliteren initiatieven zoals onder andere voor recreatie en toerisme met de focus op het IJsselfront Olst-Wijhe, vernieuwende zorgconcepten, werklocaties voor lokale ondernemers en zzp'ers, en herbesteding van vrijkomende gebouwen en erfgoed.

#### ***Omgevingswet***

De Omgevingswet is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook is de wet gericht op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van die fysieke leefomgeving voor maatschappelijke functies. Om dit te bereiken worden verschillende verbeteringen nagestreefd, waaronder het versnellen en verbeteren van de besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving en het verbeteren van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht. De doelstellingen van de wet worden ook in Olst-Wijhe gerealiseerd. Ten aanzien van het thema gezondheid geldt daarbij in ieder geval de doelstelling dat bij ruimtelijke plannen steeds zal worden bekeken of gezondheidsaspecten aan de orde zijn en steeds zal worden afgewogen of een gezondheidsadvies van de GGD noodzakelijk is.

## GEBIEDSGERICHTE STRATEGIE

Op hoofdlijnen zijn de uitgangspunten voor de uitvoering van de visie per deelgebied uitgewerkt:

# STERKE DORPEN TUSSEN TWEE HANZESTEDEN

### **Wonen**

Uitgangspunt is dat plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. De gemeente gaat strategisch en flexibel om met de toevoeging van nieuwe woningen en hanteert daarbij de volgende uitgangspunten:

- kleinschalige wooninitiatieven faciliteren bij de kleinere kernen, die passen bij de schaal en aard van de kern en aansluiten bij de lokale behoefte, zoals onder andere voor jongeren en ouderen. Uitgangspunt is een uitgebalanceerd woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- woningbouwopgaven inzetten als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het Abersonterrein in Olst wordt omgevormd naar woningbouw, passend bij de uitgangspunten in de woonvisie;
- de voorkeur geven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap;
- onderzoeken of, analoog aan de voorziening KGO, ook voor de bebouwde kom een dergelijke voorziening ingesteld kan worden.

Deze structuurvisie volgt de geest van de nieuwe Omgevingswet. Daarom zal bij de uitvoering van deze visie bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening gehouden worden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarvoor zal zo nodig deskundig advies worden gevraagd.

### **Werken en bedrijvigheid**

Voor de verschillende locaties waar bedrijven zich nieuw kunnen vestigen wordt ingezet op het kwalitatief verbeteren van de terreinen waarbij de nog uit te geven kavels als aanjager worden benut om die kwalitatieve verbetering te realiseren. De bedrijvigheid aan de Industrieweg in Olst is gelegen in/nabij een woonomgeving. Ter bescherming van het woonmilieu (overlast/veiligheid) zijn er grenzen aan de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Bestaande planologische ruimte wordt geëerbiedigd, maar er wordt in dit gebied geen nieuwe planologische ontwikkelruimte geboden.

Deze formulering betekent dat geen herziening van het bestemmingsplan mogelijk is ten behoeve van de bedrijvigheid aan de Industrieweg. Een toepassing van een binnenplanse afwijking wordt niet bij voorbaat uitgesloten, omdat dit wordt gezien als bestaande planologische ruimte (wat maximaal toelaatbaar is op basis van het geldende bestemmingsplan). Wel wordt gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid alleen overwogen als dit ten goede komt aan de bescherming van het woonmilieu. Aanvragen die, bijvoorbeeld per saldo meer vrachtverkeersbewegingen opleveren, worden niet gehonoreerd.

### **Voorzieningen**

Kansrijke oplossingsrichtingen als het gaat om het behoud van voorzieningen zijn herbestemming, het combineren van (nieuwe) functies en transformatie met nieuwe commerciële dragers. Daarbij staat niet het economische maar het maatschappelijk sociaaleconomische rendement centraal en de kwaliteit van de voorziening voorop. Verenigingen en bewoners gaan samen met de gemeente op zoek naar nieuwe manieren van exploitatie van de voorzieningen gericht op toekomstbestendige instandhouding. We werken mee aan het opstellen van dorpsvisies indien er vanuit de dorpen behoefte aan is. Samen met de vitaliteitscommissies werken we aan het behoud en versterken van krachtige en aantrekkelijke winkelgebieden.

### **Infrastructuur**

We bevorderen de verkeersveiligheid in de dorpen voor met name fietsers. In Olst geschiedt dit door het scheiden van langzaam en gemotoriseerd verkeer en het spreiden van langzaam verkeer over meerdere spoor kruisingen.



## PRACHTIGE IJSSELZONE

### **Gebiedsontwikkeling IJsselzone en IJsselfront**

Samen met andere partijen initiëren we de gebiedsontwikkeling IJsselzone en IJsselfront Olst-Wijhe. Het is dé kans om deze gebiedsontwikkeling te koppelen met het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) in een gezamenlijke uitvoeringsagenda waardoor de kans op uitvoering wordt vergroot. Onderdeel van deze integrale aanpak is de verkenning op technische en financiële haalbaarheid. Daarmee koppelen we het programma voor recreatie en toerisme vanuit de gebiedsontwikkeling IJsselzone en IJsselfront aan het uitvoeringsprogramma van het HWBP.

De projecten die samenhangen met de HWBP vallen onder regie van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daarbij is de verkenningsfase van het HWBP leidend. De projecten die daar niet onder vallen, worden door de gemeente in samenspraak met andere partijen geagendeerd en verkend. Deze verkenning loopt parallel aan de verkenning van het HWBP. De samenwerking en afstemming tussen de verschillende partners geldt voor beide trajecten zowel in de verkenningsfase, als tijdens de uitvoeringsfase. Aan de voorkant worden samenwerkingsafspraken gemaakt en gaandeweg zullen er mijlpalen worden benoemd en vastgelegd. Naast de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer belangrijke partners die vanaf het begin in deze aanpak participeren. Daarnaast zijn vanaf 2016 verschillende lokale organisaties (o.a. Plaatselijk Belangen) aangehaakt om een breed draagvlak te krijgen. Met hen worden nieuwe projecten verkend en uitgevoerd.

## LOMMERRIJKE LANDGOEDEREN

Samen met de landgoedeigenaren wordt de behoefte aan ontwikkelruimte voor herbestemming van vrijkomende gebouwen en het versterken van de landbouw op basis van individuele toekomstplannen vastgesteld. We faciliteren een integrale landgoed-ontwikkelvisie, die door landgoedeigenaren wordt geïnitieerd.

De gemeente wil het bestaande KGO- instrument (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) verder verbreden conform de omgevingsvisie van de Provincie Overijssel. Wanneer er negatieve effecten van een plan optreden voor de leefomgeving, kunnen er maatregelen noodzakelijk zijn om deze effecten te compenseren. Deze compensatie kan plaats vinden in natura (directe maatregelen) of door middel van een afdracht aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit.

## SALLANDSE PLATTELAND

We vergroten de mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomende agrarische bebouwing door in te zetten op vrijetijdseconomie en ruimte voor ontwikkelingen te koppelen aan duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit. We versterken het agrarisch natuur- en landschapsbeheer door onder meer de inzet van Groenblauwe diensten. We verbreden het bestaande KGO- instrument (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel om zo de ruimtelijke en sociale kwaliteit en de toekomstwaarde (duurzaamheid) mee te kunnen wegen. Daarbij zoeken we een oplossing voor het ontvlechten van verkeersstromen van gemotoriseerd (landbouw)verkeer met langzaam (recreatief) verkeer (fietsers). Daarnaast willen wij ruimte blijven bieden aan duurzame en innovatieve landbouw.







## COLOFON

**Structuurvisie Olst-Wijhe**

Eindredactie:

**Gemeente Olst-Wijhe**

Adviesteam:

**NO.ORDPEIL *landschap.erfgoed***

**Komdeur Consultancy**

14 september 2017

658 00 406