



# Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050

Olst-Wijhe, vastgesteld mei 2025

# COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK en de gemeente Olst-Wijhe tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK en gemeente Olst-Wijhe aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

vastgesteld mei 2025

RUIMTEVOLK



# INHOUD

<b>Colofon</b>	<b>2</b>	<b>4 Uitvoering</b>	<b>36</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>	4.1 Samenwerking	37
<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>	4.2 Instrumenten voor uitvoering	39
<b>Publiekssamenvatting</b>	<b>5</b>	4.3 Actueel houden van de omgevingsvisie	40
<b>Leeswijzer</b>	<b>6</b>	4.4 Bekostiging en grondbeleid	41
<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>	<b>5 Achtergrond omgevingsvisie</b>	<b>43</b>
1.1 Wat is een omgevingsvisie?	9	5.1 Hoe en met wie maakten we deze omgevingsvisie?	44
1.2 We vertrekken vanuit vier afwegingsprincipes	9	5.2 Vertrekpunt: onze gemeente Olst-Wijhe anno 2024	47
<b>2 Toekomst-verhaal Olst-Wijhe in 2050</b>	<b>11</b>	5.3 Opgaven Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050	49
<b>Water, groen en sterke gemeenschappen in de hoofdrol</b>		<b>Bijlage</b>	<b>52</b>
<b>3 Gebiedsgerichte keuzes</b>	<b>17</b>	<b>Bijlage 1: analyseposters</b>	<b>53</b>
3.1 Grote kernen: Olst, Wesepe en Wijhe	18	<b>Bijlage 2: drie pijlers voor de toekomst</b>	<b>59</b>
3.2 Kleine kernen en buurtschappen	24		
3.3 IJsselzone	27		
3.4 Kommenlandschap	30		
3.5 Dekzandgronden	33		

# VOORWOORD

**Olst-Wijhe in 2050: een eigenzinnige woongemeente, omgeven door water en groen, waar noaberschap bloeit en iedereen meedoet. Dit is het motto van de omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050 die voor u ligt.**

De toekomst is onzeker. Ook in Olst-Wijhe. Maar juist waar onzekerheid bestaat, maken onze keuzes het verschil. Die keuze bepalen waar we wél op kunnen sturen en welke doelen we tussen nu en 2050 willen behalen. Want er komt veel op ons af. Woningnood, klimaatproblemen en de landbouwsector die volop in ontwikkeling is. En dat zijn maar een paar voorbeelden. Als onze ambities en doelen duidelijk zijn, kunnen we daarop sturen. En zorgen we ervoor dat Olst-Wijhe ook in 2050 nog een fijne plek is om te wonen, werken en recreëren.

## **Waardevol participatieproces**

De Omgevingsvisie is het resultaat van een prachtige samenwerking met onze gemeenschap. Op meerdere momenten in het proces vroegen we inwoners, (maatschappelijke) partners, ondernemers en anderen om met ons mee te denken. Ik kijk met een goed gevoel terug op alle gevoerde gesprekken. Met scholieren van de Capellenborg, nieuwe Olst-Wijhenaren bij het Taalpunt, op de markt, sportliefhebbers bij Wijhe '92, bij de bibliotheek, in dorpshuizen en het Holstohus. We gebruikten een voor ons nieuwe

manier van participatie: Swipocratie. Dat bleek een mooie manier om ook jongeren te betrekken. Het is niet alleen nuttig, maar ook ontzettend leuk om samen een visie vorm te geven. Naast alle gesprekken kon men ook online reageren. Dat leverde maar liefst ruim 2500 reacties op. Dat laat de enorme betrokkenheid van onze samenleving zien. Daar ben ik heel trots op.

## **Op naar de uitvoering**

Nu de visie er ligt, is het tijd voor de uitvoering. Dat doen we samen met de uitvoering van de sociale toekomstvisie. Beide onderwerpen hebben natuurlijk met elkaar te maken. In de sociale toekomstvisie gaat het bijvoorbeeld over prettig en veilig wonen en goed kunnen opgroeien. Thema's die sociaal iets vragen, maar ook van de inrichting van onze leefomgeving. Iedere vier jaar bekijken we of de visie moet worden bijgesteld. Tijden veranderen immers. Maar voor nu heb ik ontzettend zin om met de uitvoering aan de slag te gaan. Opnieuw samen met inwoners en partners. En natuurlijk gebruiken we de visie ook in gesprekken met het Rijk, de provincie, regionale netwerken en buurgemeenten. Want als we allemaal met elkaar samenwerken, behalen we de beste resultaten.

Judith Compagner  
Wethouder

# PUBLIEKSSAMENVATTING

## OLST-WIJHE IN 2050: EEN EIGENZINNIGE WOONGEMEENTE, OMGEVEN DOOR WATER EN GROEN, WAAR NOABERSCHAP BLOEIT EN IEDEREEN MEEDOET.

In de Omgevingsvisie 2050 staat hoe Olst-Wijhe zich tot 2050 wil ontwikkelen. We willen een groene, waterrijke en duurzame woongemeente zijn met ongeveer 21.000 inwoners. Het gaat in de Omgevingsvisie over de omgeving waarin wij leven, wonen, werken en recreëren. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomst van onze dorpen en buurtschappen. Niet alles kan overal. Daarom maken we keuzes.

Hieronder staan de belangrijkste punten:

### **We werken aan een waterrijke en groene leefomgeving**

In 2050 is Olst-Wijhe, nog meer dan nu, een groene en waterrijke gemeente. We hebben aandacht voor klimaat, water en natuur. De bodem- en watersystemen zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Op de hogere gronden in het oosten wordt meer water vastgehouden voor droge periodes en in het westen is er extra ruimte voor waterberging om overlast te voorkomen. We zetten meer in op kleinschalige recreatie en investeren in het landschap. De IJssel blijft een belangrijk onderdeel van de gemeente, met meer ruimte voor water, natuur en recreatie. Er is in de IJsselzone geen ruimte voor nieuwe woningbouw

of grootschalige bedrijven. Zo beschermen we de natuur en het water. Omdat de dijk is versterkt, is er veel minder kans op overstromingen.

### **Het noaberschap bloeit en iedereen kan meedoen**

In 2050 zijn de twaalf kernen en buurtschappen van Olst-Wijhe nog steeds levendig en veilig. Inwoners ontmoeten elkaar in een prettige omgeving en kijken naar elkaar om. Olst, Wijhe en Wesepe hebben uitgebreide voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, sport, cultuur en recreatie. Wesepe is een grotere kern dan nu, met meer woningen, bedrijven, voorzieningen en is goed bereikbaar. We houden bij deze ontwikkelingen rekening met het dorpse karakter. Inwoners van de kleine kernen kunnen gebruikmaken van de goede voorzieningen in de dorpen. Het is belangrijk dat inwoners hier makkelijk en veilig kunnen komen. In alle kernen en buurtschappen zijn ontmoetingsplekken, formeel of informeel, om ontmoeting te stimuleren en eenzaamheid tegen te gaan. Vrijwilligers en bewonersinitiatieven zijn onmisbaar voor het samenleven in 2050.

### **We bouwen aan een eigenzinnige woongemeente**

In 2050 is Olst-Wijhe een woongemeente met zo'n 21.000 inwoners. Starters, doorstromers en ouderen kunnen makkelijker dan nu een woning vinden. Nieuwe woningen zijn klimaatbestendig,

duurzaam en passen in het landschap. We bouwen vooral in de grotere kernen: Wijhe, Olst en Wesepe. Er worden allerlei soorten woningen gebouwd, zodat er voor iedereen een passende woning is. In de kleinere kern komen kleinschalige woningbouwprojecten. We bouwen zo veel mogelijk binnen de dorpsgrenzen. Als agrarische schuren worden gesloopt, bouwen we woningen waar mogelijk terug dichtbij de kern in plaats van verspreid over het landschap.

### **We maken ruimte voor duurzaam ondernemen**

In 2050 zijn de bedrijventerreinen groen en duurzaam. Lokale ondernemers hebben ruimte om te groeien. De stationsgebieden in Olst en Wijhe zijn aantrekkelijke knooppunten met woningen en werkplekken. Bedrijventerrein De Enk in Wijhe en het bedrijventerrein in Olst Centrum zijn getransformeerd naar woongebieden. Landbouw is nog steeds een belangrijk onderdeel van de identiteit van onze gemeente. In het buitengebied produceren boeren voedsel op een manier die past bij het water- en bodemsysteem. Op landgoederen worden natuur, (voedsel)productie en recreatie gecombineerd. In 2050 wekken we in onze gemeente voldoende energie op voor ons eigen gebruik: dan zijn we energieneutraal. We hebben slimme oplossingen gevonden met inwoners en partners, zodat windenergie en andere veranderingen goed passen in het landschap en de natuur.

# LEESWIJZER

Deze omgevingsvisie start met een inleidend hoofdstuk (**hoofdstuk 1**) die kort beschrijft wat een omgevingsvisie is en welke principes de basis voor de omgevingsvisie vormen. **Hoofdstuk 2** bevat het toekomstverhaal voor de gemeente Olst-Wijhe in 2050. In dit hoofdstuk zetten we een stip op de horizon en beschrijven we wat voor gemeente Olst-Wijhe in 2050 is geworden. Dit hoofdstuk sluiten we af met de kaart van de omgevingsvisie. In **hoofdstuk 3** vertalen we de ambities uit het toekomstverhaal naar gebiedsgerichte keuzes. We maken daarbij onderscheid in vijf deelgebieden. Vervolgens staan we in **hoofdstuk 4** stil bij de uitvoering van de ambities uit de visie. We gaan in op onze rol als gemeente en formuleren uitgangspunten voor de samenwerking met andere partijen. Ook lichten we het instrumentarium van de Omgevingswet en afspraken over monitoring, evaluatie en financiering van de ambities toe. Tot slot schetsen we in **hoofdstuk 5** de achtergrond van de omgevingsvisie. Dit hoofdstuk gaat in op de totstandkoming van de omgevingsvisie. Ook beschrijven we hier het vertrekpunt van de omgevingsvisie aan de hand van een beschrijving van Olst-Wijhe anno 2024 en een overzicht van belangrijke opgaven en ontwikkelingen.

# 1 Inleiding



Hoe zorgen we ervoor dat de gemeente Olst-Wijhe ook in het jaar 2050 een fijne plek is om te wonen, werken, ondernemen en recreëren? Hoewel 2050 nog ver weg lijkt, is het belangrijk om nu al een antwoord op deze vraag te formuleren als houvast voor initiatieven en plannen die betrekking hebben op onze leefomgeving. Dit doen we met het opstellen van een omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving van de gemeente. De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de kernen, buurtschappen en het buitengebied van Olst-Wijhe. De opgaven waar we voor staan zijn groot en de beschikbare ruimte is niet oneindig. We dromen en hebben ambities, maar tegelijkertijd zijn we ook realistisch en maken keuzes. Deze

keuzes dragen bij aan ons streefbeeld voor 2050, ofwel ons toekomstverhaal. Met 'we' bedoelen we in dit document in principe de gemeente Olst-Wijhe. Om ervoor te zorgen dat onze visie ook haalbaar is, beschrijven we ook hoe we de doelen en ambities realiseren. Dat doen we voor verschillende gebieden. De ruimte is immers beperkt en daarom maken we per gebied keuzes over welke ontwikkelingen waar wenselijk zijn.

Deze omgevingsvisie is van ons allemaal. Samenwerking met onze inwoners, ondernemers en andere partners om ons toekomstverhaal realiteit te laten worden, is van groot belang. De omgevingsvisie is het kader waar de gemeente ruimtelijke plannen van initiatiefnemers aan toetst. We zien deze omgevingsvisie als een uitnodiging om samen met ons te werken aan

een toekomstbestendige leefomgeving. Tijdens het opstellen van deze omgevingsvisie hebben we gemerkt dat er veel interesse is in onze dorpen en kernen om mee te denken over de toekomst van onze leefomgeving. Deze energie houden we graag vast – om ook richting 2050 te zorgen voor een gemeente waarin het fijn wonen, werken, ondernemen en verblijven is.



## 1.1 WAT IS EEN OMGEVINGSVISIE?

De omgevingsvisie is een beleidsinstrument voor gemeenten als onderdeel van de Omgevingswet. De Omgevingswet is per 1 januari 2024 ingegaan. Het is een nieuw stelsel met landelijke regels over onderwerpen zoals de openbare ruimte, wonen, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, milieu, natuur en landschap. In de basis is het een bundeling van een groot aantal voorgaande wetten en regelingen over de fysieke leefomgeving.

De Omgevingswet verplicht elke gemeente één omgevingsvisie op te stellen voor het gehele eigen

grondgebied. De Omgevingswet daagt ons als gemeente Olst-Wijhe uit om integraal na te denken over onze toekomst, de vormgeving van ons omgevingsbeleid en de manier waarop we willen (samen)werken met initiatiefnemers, inwoners, belanghebbenden en de politiek. Onze laatste integrale ruimtelijke visie, de structuurvisie 'Ruimte voor initiatief en innovatie' stelden we in 2017 op. De omgevingsvisie vervangt deze structuurvisie.

De omgevingsvisie die we voor Olst-Wijhe maken is zelfbindend. Dit betekent dat de omgevingsvisie alleen verplichtingen schept voor de gemeente als opsteller van het document.

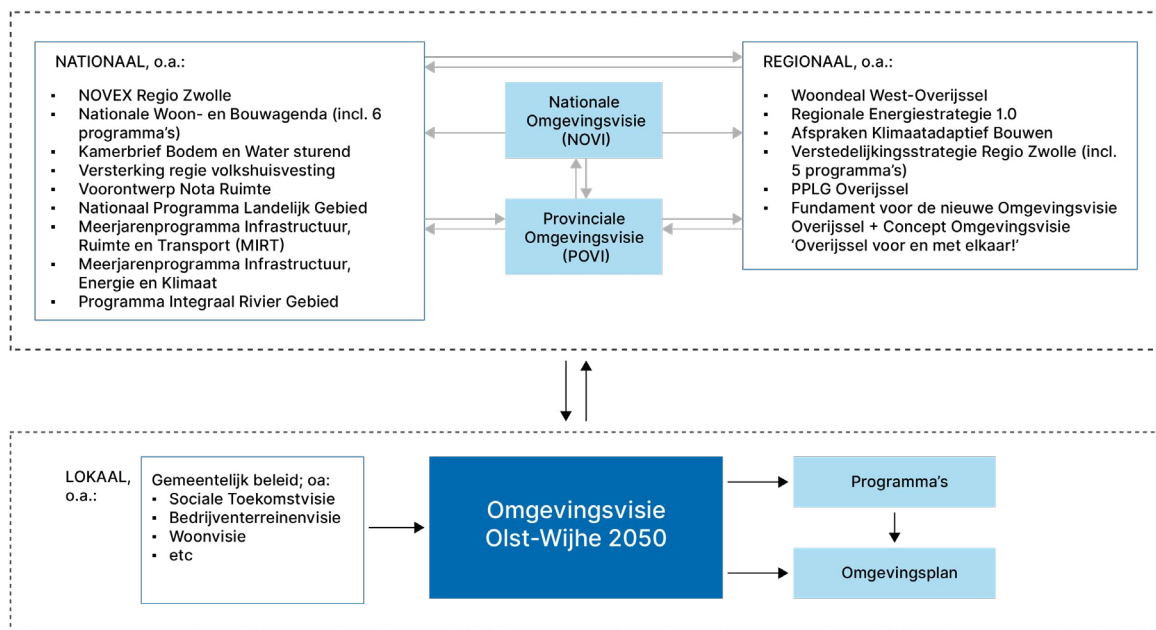
De omgevingsvisies van het Rijk en van de provincies werken dus niet rechtstreeks door in de omgevingsvisie van de gemeente. Wel is het slim om over gemeentegrenzen heen te kijken en af te stemmen met de provincie, buurgemeenten en andere organisaties en overheden. Sterker nog: vaak is het noodzakelijk en willen we als netwerkgemeente ook meer inzetten op samenwerking. Er is daarom bij het maken van de omgevingsvisie samengewerkt met onze partners, en dat willen we ook doen in de uitvoering.

## 1.2 WE VERTREKKEN VANUIT VIER AFWEGINGSPRINCIPES

Om ervoor te zorgen dat het voor toekomstige generaties ook in 2050 fijn leven is in Olst-Wijhe, gelden er vier algemene principes. Deze algemene principes zijn de basis van de visie voor de hele gemeente. We hebben ze niet helemaal zelf bedacht: de principes komen uit/sluiten aan bij de omgevingsvisies van het Rijk en de provincie.

### 1. Een gezonde en veilige leefomgeving, nu en op de lange termijn en in alle gebieden (afwentelen voorkomen)

Gezondheid en veiligheid vormen de basis en randvoorwaarden van waaruit we als gemeente denken en handelen. De gemeenteraad van Olst-Wijhe vroeg eerder in een motie expliciet om het thema gezondheid integraal mee te nemen in de omgevingsvisie. Hiermee garanderen we een goede kwaliteit van leven voor onze huidige en toekomstige generaties. Dit vraagt ons om bij ruimtelijke



Figuur 1. Samenhang beleidsstukken

ontwikkelingen zorgvuldig aandacht te hebben voor eventuele negatieve effecten die ingrepen en landgebruik - op de korte én de lange termijn - met zich meebrengen. We streven ernaar om negatieve effecten zo veel mogelijk in te perken. Daarbij kijken we niet alleen vooruit in de tijd, maar gaat ook aandacht uit naar het effect van onze keuzes op gebieden elders. We houden rekening met een aantal 'beginselen': het voorzorgsbeginsel, beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden en het beginsel dat de vervuiler betaalt. Dit is conform artikel 3.3 van de Omgevingswet.

## 2. **Gebiedskenmerken centraal voor nieuwe ontwikkelingen**

Ruimtelijke ontwikkelingen vinden altijd plaats in een bestaande context. De kenmerken en identiteit van een gebied vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij gaat het zowel over de karakteristieken van onze leefomgeving, als over hetgeen dat onze inwoners, ondernemers en organisaties karakteriseert. We streven ernaar om met nieuwe ontwikkelingen in te zetten op behoud en versterking van de huidige kwaliteiten.

## 3. **Meervoudig ruimtegebruik: niet alles kan overal**

Verschillende ruimteclaims zoals de benodigde ruimte voor de transitie van het landelijk gebied, de woningbouwopgave, klimaatadaptatie, gezondheid, natuurbehoud,

economische ontwikkeling, energietransitie en recreatie (etc.) passen niet zomaar binnen de gemeentegrenzen van Olst-Wijhe. Dit daagt ons uit om op zoek te gaan naar slimme koppelingen en meervoudig ruimtegebruik, en bovenal keuzes te maken over welke ontwikkelingen het beste passen op welke plek. Niet alles kan overal.

## 4. **Water en bodem als basis voor ruimtelijke ontwikkelingen**

Door water en bodem als basis te nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen we ook in de toekomst, ondanks een veranderend en grillig klimaat, blijven leven, wonen en werken in een veilige omgeving met een gezonde bodem en voldoende schoon water. Als gemeente volgen we hierin voorlopig de kaders vanuit het Rijk, de provincie Overijssel en het waterschap, omdat die belangrijk zijn voor de afwegingen die we lokaal maken. Momenteel zijn de richtlijnen vanuit het Rijk nog niet helder, wat het als gemeente lastig maakt hoe we 'water en bodem sturend' toepassen in de praktijk.

# 2

## Toekomst- verhaal Olst-Wijhe in 2050

**WATER, GROEN EN STERKE  
GEMEENSCHAPPEN IN DE  
HOOFDROL**



In het toekomstverhaal van Olst-Wijhe schrijven we vanuit de blik van 2050 wat voor gemeente Olst-Wijhe is geworden. We tekenen op hoe onze leefomgeving eruit ziet en hoe we zaken organiseren met elkaar. Af en toe blikken we vanaf 2050 terug op de stappen die we hebben gezet om daar te komen en op de belangrijkste ontwikkelingen die we hebben doorgemaakt.

**We verplaatsen ons voor een moment naar 2050. We begeven ons in Olst-Wijhe, een eigenzinnige woongemeente, omgeven door water en groen, waar noaberschap bloeit en iedereen kan meedoen. In de nu volgende tekst beschrijven we hoe dat is.**

## WATERRIJKE EN GROENE LEEFOMGEVING

We kiezen in het Olst-Wijhe van 2050 voor de doorontwikkeling van onze gemeente naar een waterrijke en groene leefomgeving. Deze ontvouwt zich rondom de thema's waterbeheer, natuurontwikkeling, toekomstbestendige landbouw, leefbaarheid, duurzame economie en verstedelijking.

In 2050 zien we dat er over ons gehele grondgebied meer aandacht is voor **bodem en water**. We vinden het belangrijk om de juiste randvoorwaarden voor een toekomstbestendige leefomgeving te bieden en in 2050 een antwoord te hebben op de grote ruimtelijke en maatschappelijke opgaven vanuit klimaat, natuur en water. Zo zorgen we voor een **fijne en gezonde leefomgeving** voor onze huidige inwoners én toekomstige generaties. Het bodem- en watersysteem wordt daarbij als leidend principe gehanteerd. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk aansluiten bij het bodemtype, de hoogteverschillen en de verschillende watersystemen van de IJssel en de weteringen. Ook betekent dit dat we zuinig en duurzaam omgaan met drinkwatergebruik en de steeds vollere **ondergrond**. Een goede balans tussen gebruik en bescherming van de ondergrond en benodigde ondergrondse infrastructuur zoals buizen, kabels en leidingen voor drinkwater vormt het uitgangspunt.

Wie zich in 2050 begeeft op de hogere dekzandgronden in het oostelijk deel van de gemeente, ziet dat er meer **water in het**

**landschap wordt vastgehouden** als reserve voor droge periodes en valt op dat water minder snel het gebied uit loopt. Dit danken we aan ingrepen die de structuur van de bodem hebben verbeterd. In de jaren tussen 2024 en 2050 hebben we met verschillende maatregelen ons diverse landschap en de 'groene' cultuurhistorie, bestaande uit de kenmerkende (park)bossen van het Sallandse coulisselandschap en de verschillende landgoederen, versterkt.

In het nattere Kommenlandschap, in het midden en (binnendijkse) westelijk deel van de gemeente, zorgen we met **meer ruimte voor waterberging dat wateroverlast** wordt voorkomen. Het grote verschil met 2024 is dat sommige delen van het landschap na hevige regenval in 2050 langer nat kunnen blijven, hierop hebben we ons landschap ingericht. Met het **verbreden en verondiepen van onze karakteristieke weteringen** dragen we bij aan een klimaatadaptief watersysteem in de regio Zwolle. Deze ingrepen combineren we zoveel mogelijk met ontwikkelingen zoals natte natuur en nieuwe mogelijkheden voor recreatie. Zo bouwen we richting 2050 aan een robuust watersysteem, dat toekomstbestendig is en een structurerend element vormt voor al onze ruimtelijke ontwikkelingen.

Voortbouwend op de rol die de IJssel al sinds jaar en dag in de gemeente speelt, stroomt deze ook in 2050 nog steeds als rode draad door onze gemeente. We zijn **zuinig op het rivierenlandschap van de IJssel** dat van oudsher als groen-blauwe ader ons landschap structureert en onze gemeente verbindt met Zwolle en

Deventer. **In de IJsselzone is in 2050 vooral ruimte voor water en natuur**, en waar nodig is het rivierbed verbreed om een toename aan water aan te kunnen. Inwoners en bezoekers genieten hier van de prachtige recreatieroutes langs het water, die de vele recreatieplekken met elkaar verbinden en het mogelijk maken om het water en de cultuurhistorie, zoals het IJsselfront, de groene rivierdijk, te beleven. Er is **reuring**, maar ook voldoende ruimte voor **rust**. Ontwikkelingen vinden plaats met voldoende aandacht voor natuurlijke habitats, waardoor de biodiversiteit in het gebied door de jaren heen sterk is toegenomen. De IJssel vormt een natuurlijk en kenmerkend lint door onze gemeente, waar ook in 2050 waardevolle flora en fauna te vinden zijn. Rekening houdend met deze **natuurlijke kwaliteiten**, maar ook met het oog op **waterveiligheid** bieden we in dit gebied geen ruimte voor woningbouwontwikkelingen of werklocaties. Met investeringen in versterking van de IJsseldijk hebben we het risico op overstroming van de IJssel ingeperkt.

#### STERKE GEMEENSCHAPPEN WAAR NOABERSCHAP BLOEIT EN IEDEREEN KAN MEEDOEN

Verweven met het landschap bieden ook in 2050 onze twaalf vitale en leefbare kernen en buurtschappen inwoners een **prettige en veilige leefomgeving**. De sociale samenhang in onze **sterke gemeenschappen** is groot en noaberschap bloeit.

Kernen vullen elkaar aan, want niet in elke kern zijn alle typen voorzieningen aanwezig. In Olst en Wijhe vind je in 2050 nog steeds een **compleet aanbod aan kwalitatief hoogwaardige voorzieningen**: zorg-, onderwijs-, cultuur- en sportvoorzieningen en een compact, autoluw en levendig dorpshart waar je kunt ontmoeten, winkelen en verblijven. Dit geldt ook voor Wesepe. **Wesepe is in 2050 ontwikkeld tot een grotere kern**, met meer woningen, ruimte voor bedrijven en investeringen in de nodige mobiliteitsoplossingen en voorzieningen (zoals scholen en sportvoorzieningen) om de groei van het dorp te faciliteren.

Voor de kleinere kernen in onze gemeente is dit anders. We zien dat het niet overal mogelijk is om een compleet voorzieningenniveau te ontwikkelen of te behouden. Als het gaat om onderwijs-, cultuur- of sportvoorzieningen kiezen we richting 2050 **kwaliteit boven kwantiteit**. Een onderwijs-, cultuur- of sportvoorziening moet in ieder geval voldoende kwaliteit kunnen (blijven) bieden en **iedereen moet mee kunnen doen**. Liever één of twee kwalitatief sterke onderwijs- of sportvoorzieningen dan meerdere voorzieningen dichtbij die te weinig kwaliteit bieden of waar te weinig vrijwilligers beschikbaar zijn. We **kieszen voor nabijheid in plaats van directe aanwezigheid** van voorzieningen, waarbij fijnmazige en veilige bereikbaarheid, evenals vraaggestuurd vervoer, randvoorwaarden zijn.

Voor ontmoetingsplekken ligt dit anders, in 2050 is in **elke kern of buurtschap een formele of informele ontmoetingsplek** aanwezig.

Ontmoetingsfuncties zijn in 2050 belangrijker dan ooit om sterke gemeenschappen te behouden en eenzaamheid tegen te gaan. In alle kernen is ruimte voor initiatief vanuit de samenleving, en vanuit de gemeente én ondernemers wordt veel geïnvesteerd in **vrijwilligers, bewonersinitiatieven, mantelzorgers en het verenigingsleven**. Dit vormt in 2050 een belangrijk fundament onder het samenleven in onze gemeente.

#### EIGENZINNIGE WOONGEMEENTE

In 2050 zijn we als gemeente gegroeid naar een **eigenzinnige woongemeente** van zo'n 21.000 inwoners. Met de ontwikkelingen in Olst, Wijhe en in het bijzonder Wesepe heeft de gemeente een sprong gemaakt die voordelen oplevert voor de hele gemeente. De **slagingskansen voor starters** op de woningmarkt zijn vergroot, er zijn mogelijkheden voor doorstroming en ook nieuwe inwoners weten de gemeente te vinden. Dit gaf tegelijkertijd een impuls aan het behouden van een sterk en sociaal voorzieningenniveau. Aansluitend bij het karakter, de schaal en de behoefte van de verschillende kernen blijven we hard werken aan een **gevarieerd woningaanbod**. Denk aan compacte woningen voor het toegenomen aantal kleine huishoudens waaronder ouderen, de meer traditionele woningen voor starters, jongvolwassenen en gezinnen, en ruimte voor bijzondere woonmilieus en collectieve woonconcepten.

De afgelopen jaren kozen we voor een combinatie van **inbreiding en uitbreiding**, waarbij we in eerste

instantie - vanuit het oogpunt van landschappelijke kwaliteiten - naar de inbreidingsmogelijkheden binnen de kernen keken. We zorgden hierbij altijd voor het behoud van voldoende groen, ontmoeting en buitenspelen. Ook gingen we af en toe de hoogte in, altijd **passend bij de schaal, stedenbouwkundige kenmerken en maatvoering van de kern**. Aan de randen van bestaande kernen en buurtschappen verkenden we mogelijkheden om sloopmeters van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in te zetten voor woningbouwinitiatieven. Op deze manier voegden we met name woningen toe in nabijheid van voorzieningen. Ook zorgden we er op deze manier voor dat er niet overal zomaar woningen in het landelijk gebied toegevoegd konden worden en hielden we voldoende ruimte voor agrarisch en ander gebruik. Voor uitbreiding geldt dat bodem en water als leidende principes gehanteerd zijn. En nieuwe woningen bouwden we op zo'n manier dat ze een zichtbare bijdrage leverden aan de versterking van het landschap. De woningen van 2050 zijn zo veel mogelijk **klimaatbestendig, duurzaam, net neutraal en in hoge mate circulair**.

In 2050 is het nog steeds goed wonen in onze kernen en buurtschappen. Een groot deel van de woningvoorraad is verduurzaamd en kwalitatief verbeterd. We bewegen mee met demografische veranderingen door woningen aan te passen zodat deze toegankelijk zijn voor senioren en mensen met een zorgbehoefte. Ook benutten we manieren van functioneel ruimtegebruik, zoals woningsplitsing, erfdelen en optoppen. Hiermee keken we ook naar manieren om de **bestaande woningvoorraad beter te benutten**.

De woningvoorraad sluit in 2050 goed aan op de woonbehoefte van onze inwoners. En hoewel onze kernen en buurtschappen van oudsher al een groen karakter hadden, zien we in 2050 dat deze door **'groen-blauwe dooradering'**, maatregelen in de openbare ruimte en bijvoorbeeld groenere parkeerplekken, volledig klimaatadaptief zijn geworden. Meer groen zorgt voor verkoeling bij hitte, werkt als spons bij piekbuien en houdt het water zo lang mogelijk vast. Het groen in de kernen en in verbinding met het buitengebied nodigt jong en oud uit om te **ontmoeten, te bewegen en te spelen**.

#### RUIMTE VOOR DUURZAAM ONDERNEMEN

In 2050 heeft de gemeente Olst-Wijhe een **duurzaam en aantrekkelijk ondernemersklimaat**. Dit klimaat is vooral gericht op vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers die zich de afgelopen jaren verder hebben ontwikkeld en bijdroegen aan de leefbaarheid. De bedrijventerreinen in Olst, Wijhe en Wesepe zijn groener en duurzamer, en er is veel aandacht voor kwaliteit, (sociale) veiligheid en samenwerking. Bedrijventerreinen waarvan we concludeerden dat het toekomstperspectief beperkt is, hebben een andere functie gekregen. Zo zijn de Enk in Wijhe en Olst-Centrum geleidelijk in de loop der jaren getransformeerd tot woongebieden. Onze werklocaties Meente-Noord in Olst en nabij de N348 in Wesepe boden de afgelopen jaren **extra uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid**.

Wie in 2050 in de **stationsgebieden** van Olst en Wijhe rondloopt ziet dat deze aanzienlijk zijn

veranderd. Ze spelen een belangrijke rol in onze ruimtelijke ontwikkelingen. Het zijn **moderne en aantrekkelijke knooppunten met in de directe omgeving meer voorzieningen, woningen en werkplekken**. Ze zorgen ervoor dat onze inwoners voor werk, onderwijs en voorzieningen makkelijk en snel verbonden zijn met de regio's Zwolle en de Stedendriehoek. Deze knooppunten vormen een belangrijke uitvalsbasis voor inwoners, werknemers, studenten en bezoekers. Hiermee is het steeds aantrekkelijker geworden om de auto te vervullen voor duurzame en gezonde alternatieven. Hiervan profiteren de Olst-Wijhenaren én het trekt ook een divers en jong woon- en werkpúblic aan. Op goed bereikbare locaties is in de loop der jaren samen met de bedrijven een transitie in gang gezet: het verplaatsen van bedrijven naar gunstige plekken elders, heeft ruimte gemaakt voor de ontwikkeling naar **gemengde woon-werkmilieus**.

De **agrarische sector** bepaalt ook in 2050 voor een groot deel de **identiteit** van onze gemeente. Wie in 2050 door het landelijk gebied rijdt ziet dat veel boerenbedrijven, ingegeven door landelijke regels en regelingen, een transitie hebben doorgemaakt. In de zoektocht naar een **toekomstbestendige bedrijfsvoering** hebben we als gemeente een samenwerkende en meedenkende rol gehad. Bodem- en watersystemen boden hierin een belangrijk houvast. Ons Kommenlandschap voorzag bijvoorbeeld in de mogelijkheden voor (kringloop) landbouw die past bij incidenteel nattere gronden, zoals bijvoorbeeld extensieve veehouderijen op graslanden. De dekzandgronden boden kansen aan agrariërs om bijvoorbeeld de transitie te

maken naar meer droogteresistente teelten, die goed passen in het Sallandse coulisselandschap. We zagen vooral ruimte voor toekomstbestendige agrarische ontwikkeling in het noorden en midden van de gemeente. Door de jaren heen zijn in het landelijk gebied sterke initiatieven rondom (regionale) kringlooplandbouw ontstaan en hebben agrariërs op verschillende plekken bruggen geslagen tussen landbouw en andere opgaven. Zo worden biobased gewassen uit Olst-Wijhe in de gemeente en daarbuiten ingezet als grondstoffen voor het bouwen en verduurzamen van woningen.

In gezamenlijkheid zochten boeren die hun bedrijf beëindigden naar passende nieuwe functies van hun erf. Rondom de grote en kleine kernen zie je in 2050 dat op locaties van **vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)** de meer maatschappelijke functies zoals wonen of zorg een plek hebben gekregen. Op andere plekken in het buitengebied werd meer ruimte geboden aan (nieuwe) agrarische functies, natuurontwikkeling, duurzame energieopwek of recreatie. Daar waar mogelijk zijn **mooie combinaties van functies ontstaan**, zoals boeren die een bijdrage leveren aan weidevogelbeheer. Agrarisch natuurbeheer is een vanzelfsprekend onderdeel van de bedrijfsvoering van bedrijven. De **positieve impact van de agrarische sector op de leefbaarheid van de dorpen, kernen en buurtschappen** is nog sterker en zichtbaarder geworden. Agrariërs zetten producten lokaal af, wat zorgt voor korte ketens tussen agrariërs en consumenten. Door de groene verbindingen tussen de dorpen en het buitengebied is het eenvoudiger geworden om het buitengebied te beleven.

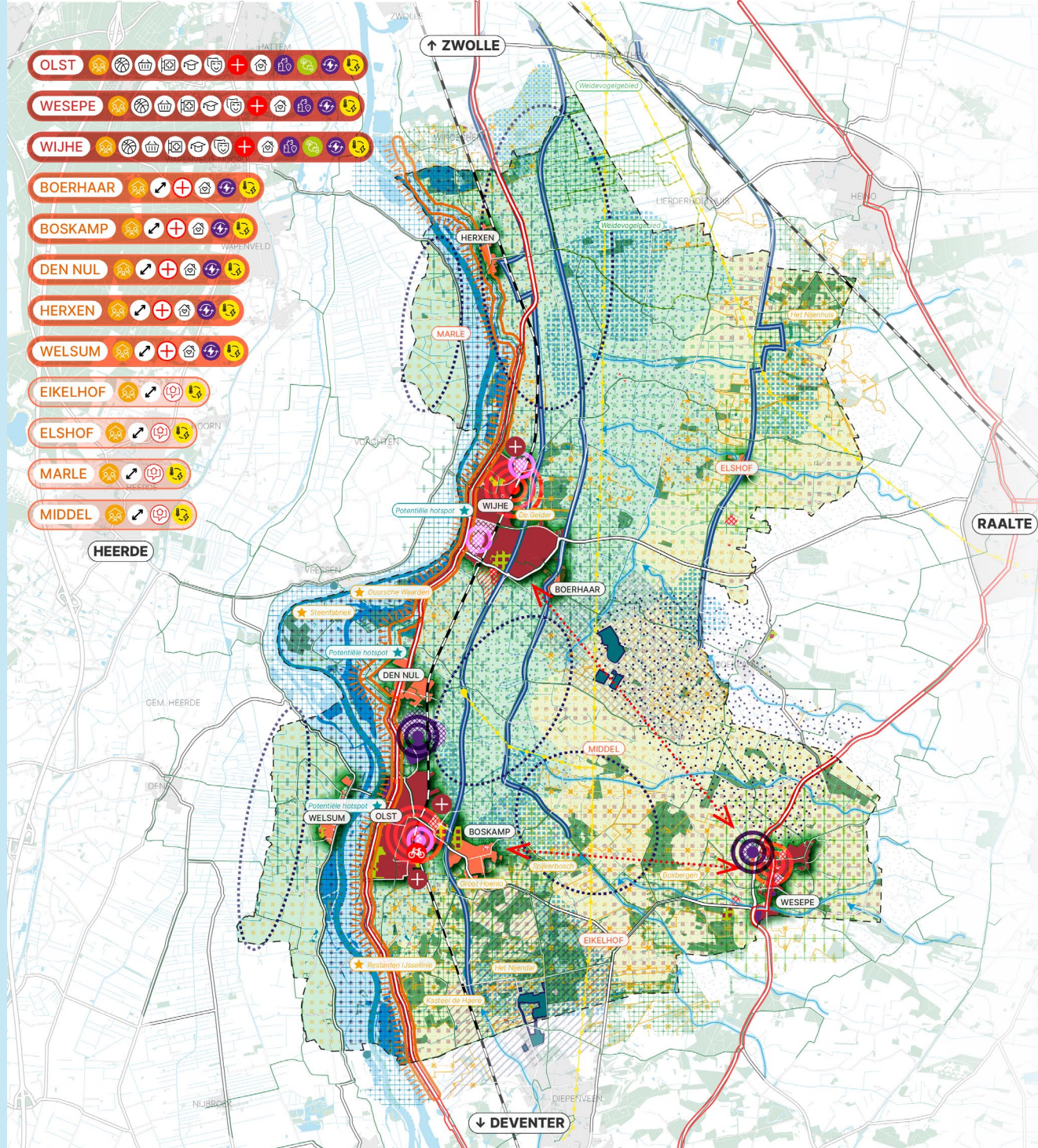
De **landgoederen** zijn ook in 2050 de plekken waar **cultuurhistorie, (voedsel)productie, natuurontwikkeling** en beleving samenkomen. In de afgelopen decennia hebben partijen de handen ineen geslagen voor de instandhouding van de landgoederen in onze gemeente. In de zoektocht naar een toekomstbestendige bedrijfsvoering is anno 2050 een gezonde balans gevonden tussen een financieel gezond bedrijfsmodel, landgoedbeheer en het creëren van maatschappelijke meerwaarde.

In 2050 liggen we goed op schema met onze **klimaatambities**. Temidden van alle ontwikkelingen, hebben we in de gemeente voldoende ruimte voor de warmte- en energietransitie gereserveerd. Zowel binnen de kernen en buurtschappen als in het buitengebied **wekken we onze eigen energie op**. Hiervoor waren grote ingrepen in de energie-infrastructuur nodig, maar vonden we ook samen met de samenleving en partners slimme oplossingen waarbij opwek, opslag en gebruik bij elkaar zijn gebracht. Ook selecteerden we de gunstigste plekken voor windenergie. De nodige ingrepen voor de energietransitie hebben een zichtbare stempel op het landschap gedrukt. Door te redeneren vanuit de karakteristieken van het landschap, zorgden we voor een landschappelijke inpassing die recht doet aan de natuur en cultuurhistorie.

### Hoe leest u de visiekaart op de volgende pagina?

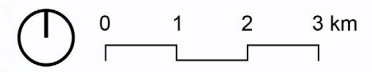
De visiekaart laat zien waar we als gemeente naartoe willen en geeft onze doelen en ambities grafisch weer. Het is een toekomstbeeld, geen blauwdruk of bouwtekening. De kleuren, lijnen, arceringen en symbolen maken duidelijk welke thema's of ontwikkelingen in welk(e) gebied(en) binnen de gemeente belangrijk zijn. De legenda geeft weer welke aanduiding bij welke doelen of ambities hoort.

De visiekaart kent een bepaald abstractieniveau: aanduidingen op de kaart zijn richtinggevend. Op de visiekaart geven we (brede) gebieden of zones weer waar als gemeente kansen zien om onze doelen te behalen. Bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, duurzame energie opwek of ruimte voor waterberging. Voor deze gebieden of zones gelden in het stadium van de omgevingsvisie nog geen exacte grenzen. Ook is het niet zo dat de gebieden of zones volledig ingevuld zullen worden voor de beoogde ontwikkeling of opgave. De precieze invulling volgt later, als we – met de omgevingsvisie als basis – samen plannen maken.



### LEGENDA

- Waterrijke en groene leefomgeving**
  - Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen volgen bodem- en watersysteem in het kommenlandschap
  - Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen volgen bodem- en watersysteem op de dekzandgronden
  - IJsselzone: versterken natuur- en recreatiewaarden, geen ruimte voor nieuwe woningen of bedrijvigheid
  - Beschermde natuur (N2000)
  - Beschermde natuur (NNN)
  - Bos
  - Park
  - Versterken en ontwikkelen van groenverbindingen vanuit de kernen naar de omgeving
  - Regionale Sponsstrategie: zone waarin de focus ligt op water vertragen
  - Regionale Sponsstrategie: zone waarin de focus ligt op water bergen
  - Regionale Sponsstrategie: Zoekgebieden om ruimte te creëren voor tijdelijke waterberging en retentie
  - Hoofdweteringen (stroomrichting): ontwikkelen ecologische en recreatieve verbindingen i.c.m. natte natuur(oevers)
  - Weteringen (stroomrichting): verbreden en veronleppen
  - Versterken en ontwikkelen recreatief fietsnetwerk
  - Dijktraject Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWPB) en zone Kaderrichtlijn water (KRW) projecten
  - Waterwingebied
  - Boringsvrije zone drinkwater
  - Grondwaterbeschermingsgebied
  - Intrekg gebied potentiële waterwinning
- Sterke gemeenschappen in een eigenzinnige woongemeente**
  - Behouden of toevoegen eigen ontmoetingsplek in elke kern
  - Clustervoorzieningen (onderwijs, sport, cultuur, detailhandel, zorg)
  - Bereikbaar en toegankelijk houden van voorzieningen
  - Clustervoorzieningen gezondheid- en welzijnsfuncties
  - Grote kernen: versterken van voorzieningshart
  - Kleine kernen en buurtschappen: versterken vitale gemeenschappen
  - Ontwikkelen dynamische stationsomgeving met stedelijke gemakken en dorpskwaliteiten
  - Mobiliteitsknooppunt Weesepe ontwikkelen
  - Versterken en ontwikkelen regionale doorfietsroutes
  - Potentiële doorfietsroute Weesepe-Olst en Weesepe-Wijhe
  - Mogelijke locatie fietstunnel
  - Opzetten op bevorderen gezondheid en tegengaan extra milieubelasting in het buitengebied rond de kernen
  - Ontwikkelen en versterken van een eigenzinnige woongemeente:
  - Huidige woningbouwplannen (2024)
  - Woningbouwlocatie
  - Zoekgebied voor nieuwe woningbouwontwikkelingen
  - Ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen
  - Ruimte voor lokale wooninitiatieven van onderop
  - Stimuleren/ondersteunen woon-zorg concepten
  - Locatie voorkeursrecht gemeente
  - Zone met ruimte voor waterrijke, bijzondere woonmilieus nabij kernen op kommenlandschap; vanuit verplaatsten slooppeters VAB
  - Zone met ruimte voor klimaatneutrale, natuur-inclusieve groene woonmilieus nabij kernen op dekzandgronden; vanuit verplaatsten slooppeters VAB
- Ruimte voor duurzaam ondernemen**
  - Ontwikkelen nieuwe bedrijventerreinen
  - Zoekgebied verkleuren bedrijventerreinen naar wonen
  - Herstructureren, concentreren, intensiveren bedrijventerreinen
  - Ruimte voor lokaal MKB
  - Groene, autoluwe en compacte dorpscentra
  - Mogelijkheden voor functiecombinatie en -verbreding landgoederen
  - Versterken bestaande kwaliteiten en benutten recreatieve hotspots
  - Grootschalige zonneparken mogelijk (Ruimtelijke visie duurzame energie, 2021)
  - Middelgrote zonneparken mogelijk (Ruimtelijke visie duurzame energie, 2021)
  - Geen grootschalige en middelgrote zonneparken mogelijk (Ruimtelijke visie duurzame energie, 2021)
  - Zoekgebieden voor grootschalige windenergie (Ruimtelijke visie duurzame energie, 2021)
  - Energievraag en -aanbod clusters
  - Ruimte reserveren voor warmte- en energietransitie (opwek, opslag en infrastructuur) in bebouwd gebied
  - Ruimte reserveren voor warmte- en energietransitie (opwek, opslag en infrastructuur) in het buitengebied



Figuur 2. Visiekaart Omgevingsvisie Olst-Wijhe, zie de toelichting op de vorige pagina



# 3

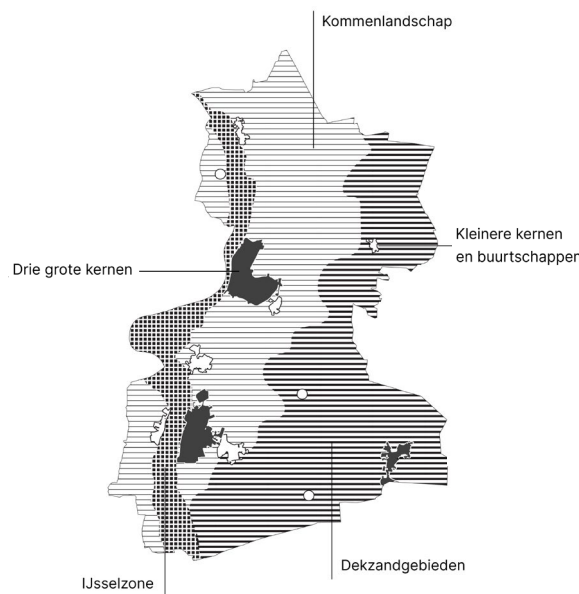
## Gebieds- gerichte keuzes



In het toekomstverhaal schetsen we onze ambities en streefbeeld voor de gehele gemeente. We willen een eigenzinnige woongemeente zijn, omgeven door water en groen, waar noaberschap bloeit en iedereen kan meedoen. Maar Olst-Wijhe is een veelzijdige gemeente. Elk deelgebied in de gemeente heeft zijn eigen kenmerken en karakteristieken. De complexe opgaven en vraagstukken die nu en in de toekomst op de gemeente afkomen, hebben per deelgebied een andere (ruimtelijke) impact. Dit vraagt om een integrale visie en aanpak die past bij het betreffende gebied.

In dit hoofdstuk vertalen we onze ambities voor het Olst-Wijhe van 2050 in **gebiedsgerichte keuzes**. Zo geven we elke plek in onze gemeente een passende ontwikkelrichting mee voor de toekomst. We maken daarbij onderscheid in vijf deelgebieden. Onze kernen en buurtschappen zijn verdeeld in twee deelgebieden: enerzijds de drie grote kernen en anderzijds de kleine kernen en buurtschappen. Voor het landelijk gebied hanteren we een driedeling, gebaseerd op water- en bodemsysteem<sup>1</sup>. Dit betreft de IJsselzone, het Kommenlandschap en de Dekzandgebieden.

<sup>1</sup> We baseren onze indeling op het Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008) waarin de onderverdeling Rivierenlandschap, Kommenlandschap en Dekzandgronden gehanteerd wordt. Deze indeling sluit aan bij de gebieden die in de regionale Sponsstrategie - gebiedsrapportage Sallandse Weteringen (2024) benoemd zijn voor het bergen, vertragen en infiltreren van water.



Figuur 3. Gebiedsindeling van de gemeente Olst-Wijhe

### 3.1 GROTE KERNEN: OLST, WESEPE EN WIJHE

Het grootste deel van de inwoners uit de gemeente Olst-Wijhe woont in de kernen Olst en Wijhe. Anno 2024 functioneren Olst en Wijhe als voorzieningen-kernen voor de rest van de gemeente. In deze twee dorpen vindt men voorzieningen op het gebied van boodschappen, sport, onderwijs, cultuur en zorg. Zowel Olst als Wijhe beschikken over een levendig dorpscentrum met enkele winkels en horecagelegenheden. Rondom het dorpscentrum bevinden zich woonbuurten, die over het algemeen ruim en groen opgezet zijn. Ook vindt men in Olst

en Wijhe bedrijvigheid op de verschillende bedrijventerreinen in het noorden van beide kernen en nabij het centrum.

In beide dorpen vormt gemeenschapszin een belangrijke pijler voor de samenleving. Inwoners van Olst en Wijhe zijn initiatiefrijk en komen graag samen tijdens momenten zoals het jaarlijkse carnaval in beide dorpen, de Wiejese Diekdaegen en het Olsterfeest.

De landschappelijke ligging van Olst en Wijhe kent ook vrij veel overeenkomsten. Beide kernen zijn gelegen aan de IJssel, waarbij Wijhe zo'n 5 kilometer noordelijker ligt dan Olst. Per auto worden Olst en Wijhe ontsloten via de N337 die over de IJsseldijk loopt. Beide dorpen hebben een eigen station (waar intercity's stoppen) dat de kernen verbindt met elkaar en met de regio. Over het algemeen is Wijhe meer georiënteerd op de stedelijke voorzieningen van Zwolle, terwijl inwoners van Olst zich meer richten op Deventer. In het oostelijk deel van de gemeente ligt de kern Wesepe. Wesepe is, zeker in vergelijking met Olst en Wijhe, een relatief kleinere kern. Juist wordt deze kern, vanuit de groeipotentie die we hier zien, in de omgevingsvisie meegerekend tot de grote kernen van de gemeente.

Wesepe is gelegen in de landelijke omgeving tussen Deventer en Raalte. Het dorp kent een goede bereikbaarheid via de weg dankzij de ligging aan de N348. Ruimtelijk gezien bestaat het dorp uit twee delen: de dorpskern en een stuk lintbebouwing langs de provinciale weg. Wesepe kent voornamelijk een woonfunctie, maar huisvest

ook verschillende bedrijven op het bedrijventerrein aan de N348. De lokale bevolking is actief en betrokken en de gemeenschapszin is groot. De verschillende verenigingen en de vele activiteiten en evenementen maken Wesepe tot een levendig dorp.

Voor Olst, Wijhe en Wesepe maken we voor 2050 de volgende gebiedsgerichte keuzes:

1. In de kernen Olst, Wijhe en Wesepe bieden we ruimte voor **grotere woningbouwontwikkelingen**. We werken aan een **divers woningbouwprogramma** dat aansluit op de wensen en behoeften van verschillende doelgroepen: gezinnen, starters en ouderen. In het bijzonder gaat aandacht uit naar de realisatie van **betaalbare woningen** en het faciliteren van **doorstroming**. Tot 2032 staat onze woningbouwprogrammering vast en zetten we in op het toevoegen van 1.000 tot 1.200 woningen. Voor de periode daarna programmeren we adaptief en kijken we afhankelijk van kansen en opgaven hoe we concreet invulling gaan geven aan onze woningbouwopgave.
2. Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik hanteren we bij woningbouw het uitgangspunt dat **inbreiding in de basis voor uitbreiding** gaat. Vanzelfsprekend betekent dit dat we aandacht hebben voor het behoud van voldoende groen, ontmoeting en buitenspelen, en behoud/versterken van het dorpse karakter. Dit betekent ook dat we hier en daar de hoogte ingaan, passend bij de schaal van de

kern en met aandacht voor de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. We kijken daarnaast naar de potentie van de bestaande woningvoorraad om wooneenheden toe te voegen, denk aan optoppen, woningsplitsing, etc. Met het oog op het bewaken en doorontwikkelen van cultuurhistorische waarden, kiezen we bij leegkomend vastgoed in de kernen waar mogelijk voor herbestemming boven sloop.

3. Rondom de **stations van Olst en Wijhe** zien we kansen voor de ontwikkeling van een meer verdicht en dynamisch woonmilieu met stedelijke gemakken, dorpse kwaliteit en gestapelde bouw, dat bij uitstek aantrekkelijk is voor jongeren, jongvolwassenen en ouderen<sup>2</sup>. Vanzelfsprekend hebben we in de stationsomgeving extra aandacht voor het bewaken van de externe veiligheid, in dit geval in relatie tot het bestaande spoor. Ook verkennen we - in lijn met de bedrijventerreinvisie - de mogelijkheden voor een **transformatie van bedrijventerreinen** naar woongebieden. In het bijzonder betreft dit de bedrijventerreinen De Enk (Wijhe) en Olst Centrum (bedrijvigheid achter het station). Beweegredenen voor transformatie zijn de aanwezigheid van enkele

<sup>2</sup> We staan als gemeente terughoudend tegenover een eventuele ontwikkeling van een verdubbeling van het spoor tussen Zwolle en Deventer. Mocht dit aan de orde zijn dan moeten we zorgvuldig onderzoeken wat de impact op de leefomgeving en structuur van de omliggende gebieden in onze gemeente is en wat mogelijke alternatieven zijn.

verouderde bedrijfspanden en van bedrijven in hoge(re) milieucategorieën dichtbij woningen. Daarbij komt dat De Enk door uitbreidingen van Wijhe hedendaags een meer centrale ligging in het dorp heeft, nabij voorzieningen zoals winkels en het Kindcentrum. Ook voor bedrijventerrein Olst Centrum geldt dat de centrale ligging de locatie geschikt maakt voor een combinatie van wonen en werken. Daarnaast zien we - in samenhang met de stationsontwikkeling - kansen voor transformatie van het Stegeman terrein in Wijhe, wanneer verkoop hier aan de orde is.

4. Vanwege de relatief hogere ligging van Wesepe zien we hier potentie om naast inbreiding ook op zoek te gaan naar **uitbreidingslocaties**. Ook in Olst en Wijhe kijken we op enkele plekken aan de randen van het huidige bebouwd gebied naar geschikte uitbreidingsruimte voor woningbouw. Voor Wijhe betreft dit de ontwikkeling van de gebieden Wengelerhoek en Noordmanshoek. In Olst zoeken we voornamelijk aan de oost- en zuidkant van het dorp naar de uitbreidingsmogelijkheden. Om als gemeente regie te hebben op de ontwikkeling van het gebied Wengelerhoek, hebben we het wettelijk voorkeursrecht op deze locatie gevestigd. Daadwerkelijke woningbouw op de gronden naast het bestaande -en als zodanig op de kaart aangegeven- project Wengelerhoek fase 1 is afhankelijk van de totale woningbouwprogrammering in het dorp Wijhe en wordt gezien in samenhang met de andere woningbouwprojecten in deze kern.

5. We zetten beleidsregels en instrumentarium in om **sloopmeters van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) elders in de gemeente in te zetten voor woningbouwinitiatieven** rondom de kernen en buurtschappen. In de uitwerking van de visie in bijvoorbeeld een omgevingsprogramma bepalen we de specifieke afstand / zone rondom de kern en welke instrumenten we hiervoor inzetten<sup>3</sup>.
6. Ook in 2050 willen we dat onze grote kernen het karakter van **'eigenzinnig wonen'** uitdragen. Dit betekent dat we hard werken aan een gevarieerd woningaanbod qua typologieën en woonmilieus. Met eigenzinnig laten we zien dat we een eigen koers varen en buiten de gebaande paden durven te denken. Bijvoorbeeld door open te staan voor vernieuwende woonvormen, maatwerk toe te passen en daarbij flexibel te zijn. Met het oog op het toegenomen aantal kleine huishoudens bieden we ruimte voor compacte woningen nabij voorzieningen en kleinschalige initiatieven op het gebied van collectieve woonconcepten. Op plekken waar dat voor de hand ligt stimuleren we vernieuwende, innovatieve vormen van woningen / woningbouwconcepten die in hoge mate duurzaam, circulair, natuurinclusief en/of klimaatadaptief en dementievriendelijk zijn. Tegelijkertijd biedt ons toekomstig woonprogramma ook voldoende ruimte voor de meer traditionele woningen.
7. Nieuwbouwwoningen zijn zo veel mogelijk **toekomstbestendig**. Dit staat voor duurzame en levensloopbestendige woningen, in materiaal- en energiegebruik en in levensduur. Toekomstbestendig betekent ook, in navolging van de sociale toekomstvisie, meer aandacht voor woningbouw gericht op vergrijzing, toenemende zorg en wens om langer thuis te wonen. Denk aan hofwoningen en andere geclusterde woonvormen waar het eenvoudiger is om elkaar te ontmoeten en een oogje in het zeil te houden. We bedoelen er ook mee dat we een goede mix en opbouw van wijken en buurten nastreven, met verschillende typen woningen, groot en klein, voor elke portemonnee.
8. We investeren in de **toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad en de woonbuurten**. Zo gaan we aan de slag met het verbeteren van de (energetische) kwaliteit van de bestaande koop- en huurwoningen, en stimuleren we woningaanpassingen ten behoeve van levensloopgeschiktheid. In elke buurt werken we toe naar voldoende differentiatie in woningtypen en doelgroepen. Dit doen we ook door de mogelijkheden tot woningsplitsing, optoppen en flexwonen te verkennen (verdichting).
9. In het kader van een brede **sociale basis** stimuleren we de aanwezigheid van een laagdrempelig aanbod aan **activiteiten en ondersteuning in eigen leefomgeving**. Als gemeente dragen we bij aan het in stand houden van inclusieve plekken waar inwoners kunnen samenkomen en sociale contacten kunnen onderhouden. Denk daarbij aan ontmoetingsplekken zoals buurthuizen, sportverenigingen, (culturele) instellingen of kerken. Speciale aandacht gaat uit naar het realiseren van meer ontmoetingsfuncties voor jongeren, omdat daar relatief weinig van zijn. Het is daarom één van de doelen uit de sociale toekomstvisie. Tegelijkertijd zetten we in op het realiseren van openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is en die waar mogelijk dementievriendelijk is.
10. We streven naar leefbare grote kernen met een kwalitatief **hoogwaardig voorzieningenaanbod**. Binnen de gemeente concentreren we voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, dagelijkse boodschappen en zorg in Olst, Wijhe en Wesepe. In Olst en Wijhe focussen we voornamelijk op het doorontwikkelen van het huidige voorzieningenaanbod. De voorkeur gaat uit naar het slim combineren en clusteren van voorzieningen. Een mooi voorbeeld daarvan vinden we de ontwikkeling van de kindcentra, waar kinderopvang, onderwijs, sport en cultuur samenkomen. We zien een passend (en meegroeïend) voorzieningenaanbod als randvoorwaarde voor de groei van woningen en bedrijvigheid in Wesepe.
11. We zorgen ervoor dat de aanwezige voorzieningen in de grote kernen en nieuwe woningbouwontwikkelingen (zoals in Wesepe) vanuit de hele gemeente goed bereikbaar

<sup>3</sup> De nadere uitwerking zal landen in ons volkshuisvestingsprogramma en/of omgevingsprogramma landelijk gebied.

zijn. Bij de inrichting van de openbare ruimte hanteren we het **STO(M)P-principe**. Zo faciliteren we veilige en comfortabele wandel- en fietsverbindingen naar en rondom de voorzieningen, bieden we ruimte voor fietsenstallingen, zetten we ons in voor behoud van OV en stimuleren we vormen van deelmobiliteit. Daarbij hebben we ook aandacht voor voldoende laadinfrastructuur in het licht van de transitie naar duurzame mobiliteit. Op goed bereikbare locaties onderzoeken we bij gebiedsontwikkelingen mogelijkheden voor het toepassen van lagere parkeernormen.

12. We benutten de aanwezige treinverbindingen om de **stationsomgevingen** van Olst en Wijhe door te ontwikkelen tot **mobilitieithubs** waar overstapmogelijkheden voor de trein, (e-)fiets, (vraaggestuurd-) OV en (deel)auto samenkomen. Om in te spelen op de voorziene groei kiezen we ook in Wesepe voor de ontwikkeling van een **mobilitieithubs nabij de N348**. De mobilitieithubs dragen bij aan een versterkte lokale en regionale bereikbaarheid voor woon-werkverkeer en recreatief vervoer.
13. We vinden het belangrijk dat de **wegen** in onze gemeente betrouwbaar en veilig zijn. Door regelmatig onderhoud en gerichte ingrepen in de provinciale wegen vergroten we de **verkeersveiligheid** en **fietsvriendelijkheid** op en langs deze wegen. We maken werk met werk. Waar mogelijk verknopen we deze ingrepen aan andere projecten die we hebben in onze leefomgeving. In het bijzonder hebben we daarbij aandacht voor de wegen die

door de bebouwde kom gaan. Hier werken we samen met de provincie Overijssel en andere betrokkenen aan een weginrichting die past bij het dorpse karakter. Speciale aandacht gaat uit naar de aanpak van de verkeerssituatie en fietsveiligheid in Olst en Wijhe, omdat de verkeersintensiteit verder zal toenemen met het oog op extra woningbouw en met de realisatie van onder andere de kindcentra. Eventuele woningbouw nabij één van de kindcentra wordt in samenhang met de ontsluiting van dit gebied gezien. Een tweede fietstunnel in Olst is een te onderzoeken mogelijkheid.

14. We ontwikkelen en versterken **comfortabele en veilige (door)fietsroutes** van en naar de drie kernen, die een aantrekkelijk alternatief voor autogebruik bieden. Op regionale schaal zoeken we de samenwerking op met onze buurgemeenten en de provincie voor een sterker **regionaal fietsnetwerk**. Zo zien we mogelijkheden voor gerichte ingrepen die bijdragen aan de regionale fietsverbinding tussen Deventer en Zwolle (via Olst en Wijhe). Tegelijkertijd hebben we de wens om te investeren in de verbinding van Deventer naar Raalte via Wesepe. Binnen onze gemeentegrenzen zetten we ons in het bijzonder in voor ontwikkeling en versterking van de **verbinding tussen Olst en Wesepe, en Wijhe en Wesepe**. Hierbij sluiten we aan op de huidige ontwikkelingen van het fietsplan Olst-Boskamp.

15. In de dorpscentra van Olst, Wijhe en Wesepe gaan we voor **compacte en levendige dorpshart**en waar het aangenaam winkelen, verblijven en ontmoeten is. We blijven ruimte bieden aan commerciële functies (passend bij het gebied) en horeca, maar zetten ook volop in op ontmoetingsmogelijkheden. Deze transitie gaat gepaard met investeringen in de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Om ruimte te bieden aan de voetganger en fietser verkennen we het mogelijk maken van autoluwe zones of hanteren we het **STO(M)P-principe**. Daarbij zoeken we ook naar alternatieve routes voor vrachtverkeer.

16. Vanuit het principe van **'het juiste bedrijf op de juiste plek'** werken we toe naar clustering van bedrijvigheid op grote bedrijventerreinen die de juiste condities bieden op het gebied van ondergrond, bereikbaarheid en energie-infrastructureur. In eerste instantie zetten we in op extra ruimte voor werklocaties in en rondom de kern Wesepe. De gunstige ligging van Wesepe aan de N348 en de verwachte groei van het dorp vormen twee beweegredenen hiervoor. Ook zetten we in op uitbreiding van de locatie De Meente-Noord (Olst), waar vanwege een goede bereikbaarheid, nabijheid van het elektriciteitsverdeelstation en de rioolzuiveringsinstallatie kansen liggen voor duurzame bedrijvigheid. De ruimte benutten we onder andere om verplaatsing van bedrijven elders in de gemeente mogelijk te maken en om nieuwe vraag naar bedrijfskavels of ruimte voor bedrijvigheid op te kunnen

- vangen. Voorwaarde voor vestiging is dat bedrijven een bijdrage leveren aan een duurzame economie en maatschappelijk betrokken zijn. Bij het toevoegen van nieuwe ontwikkelingen hanteren we de geldende normen op het gebied van luchtkwaliteit, geuroverlast, geluidsoverlast en externe veiligheid.
17. Als gemeente zorgen we ervoor dat de randvoorwaarden voor **toekomstbestendige bedrijvigheid** op orde zijn. Zo ondersteunen en faciliteren we de beweging naar **innovatieve, circulaire bedrijfsvoering** en de **energietransitie** bij ondernemers. Onderdeel hiervan is het nemen van maatregelen om te komen tot een **gebalanceerd energiesysteem** met minder netcongestie. Ook zetten we in samenwerking met de ondernemers stappen op het gebied van klimaatadaptatie en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Op bestaande locaties investeren we samen met ondernemers in **vergroening** en **ontstening** van de openbare ruimte en privéterreinen. Zo werken we aan een aangenamer **verblijfsklimaat**.
18. Net zoals elders in Nederland moet onze gemeente in 2050 **klimaatneutraal** zijn. Om dit te bereiken zetten we in op het terugdringen van energieverbruik en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. In de grote kernen bieden we ruimte voor kleinschalige initiatieven die hieraan bijdragen, zoals zon-op-dak en buurtbatterijen. Ook reserveren we ruimte voor de voorzieningen die gepaard gaan

- met de **energie- en warmtetransitie** zoals trafohuisjes en warmteoverdrachtstations. We streven ernaar om opwekking, opslag en verbruik (vraag en aanbod) van energie zo veel mogelijk samen te brengen. We zijn ons ervan bewust dat de energie- en warmtetransitie gepaard gaan met benodigde infrastructurele ingrepen in de openbare ruimte en de ondergrond. We hebben aandacht voor het beschermen van de aanwezige ondergrondse infrastructuur zoals drinkwaterleidingen en zoeken naar mogelijkheden om hoogwaardig groen bij ingrepen zo min mogelijk aan te tasten. Ook zijn we ons ervan bewust dat het huidige elektriciteitsnet tegen de grenzen aanloopt. Het is een grote opgave, waar grote investeringen voor nodig zijn, om (toekomstige) bedrijven en woonwijken van stroom te voorzien. Lokaal onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om de gevolgen van **netcongestie** te beperken en in de toekomst te voorkomen.
19. Bij de inrichting van de openbare ruimte en het openbaar groen in de kernen staat het versterken van de **bewegvriendelijkheid** voorop. In elke kern werken we aan een uitnodigend aanbod van aangename wandel- en fietsroutes, voldoende sport- en speelplekken, beweegtuinten en rustplekken zoals bankjes. Zo zetten we proactief in op een leefomgeving die jong en oud uitnodigt om te recreëren, sporten, spelen en elkaar te ontmoeten. Dit past ook bij de doelen uit de sociale toekomstvisie over **gezond opgroeien en vitaal leven**.

20. We bevorderen de **biodiversiteit** en **klimaatrobuustheid** van onze kernen. In de dorpscentra, de woonbuurten en op de werklocaties kiezen we voor het verbinden en versterken van bestaande groenstructuren, het bieden van ruimte voor waterberging en het tegengaan van hittestress. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte is groen de norm en wordt alleen functionele verharding toegepast. We ondersteunen inwoners en ondernemers bij het treffen van klimaatadaptieve maatregelen op particulier terrein, bijvoorbeeld ontstening en vergroening.
21. We kiezen voor het verbeteren van de **groen structuren** tussen het groen in de kernen en het landschap daarbuiten. Deze verbindingen zijn van belang voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, maar spelen ook een belangrijke rol voor **natuurbeleving** van inwoners en bezoekers. We koppelen deze groenstructuren zo veel mogelijk aan fiets- en wandelverbindingen. Zo maken we ommetjes vanuit de kernen aantrekkelijk en zorgen we voor een **beleefbaar landelijk gebied** binnen handbereik.



Bedrijven willen we meer bij elkaar plaatsen op plekken die goed te bereiken zijn, waar energie opgewekt wordt en die het beste geschikt zijn voor het water- en bodemsysteem. Het gaat bijvoorbeeld om Meente-Noord in Olst en rond Wesepe.

We helpen bedrijven om zich voor te bereiden op de toekomst. We moedigen aan om schone energie te gebruiken, om onderdelen te hergebruiken en om zich aan te passen aan het veranderende klimaat.

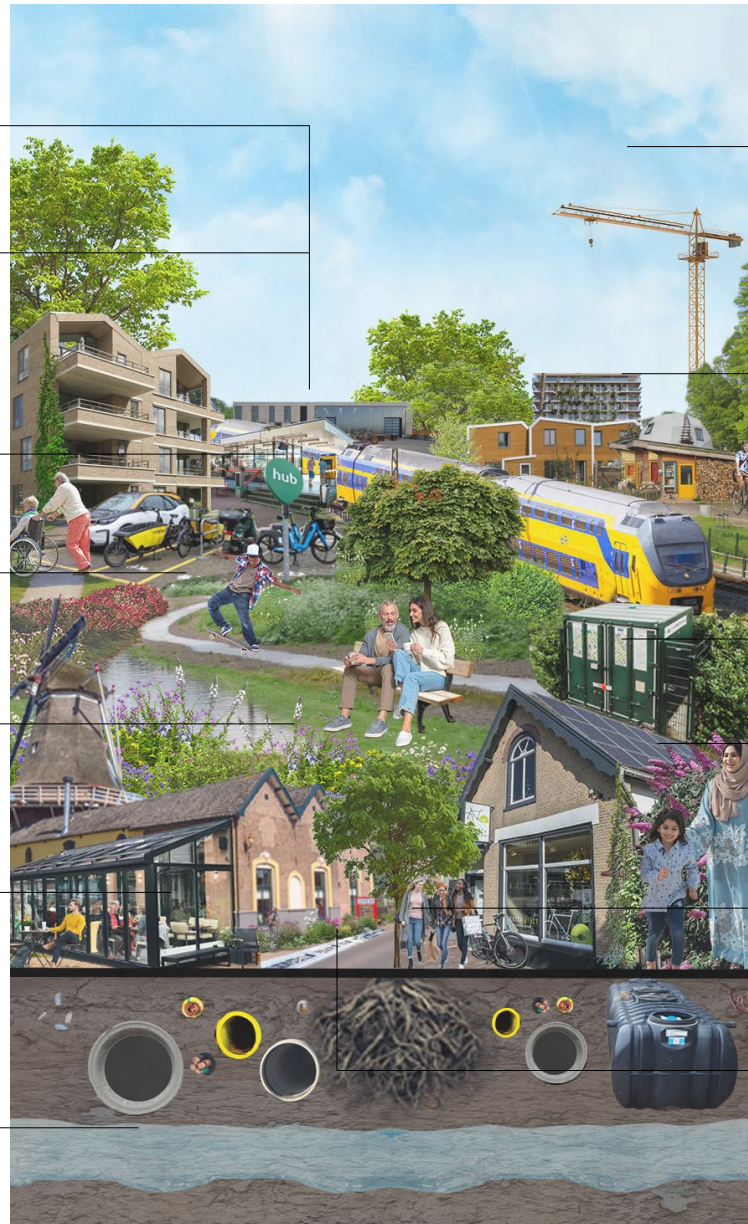
We ontwikkelen plekken waar je makkelijk kunt overstappen. De auto, bus, trein en fiets komen daar bij elkaar. Deze plekken komen bij de stations en bij de N348.

We maken aantrekkelijke, groene wandel- en fietsroutes naar de natuur en rondom de kernen. Met plekken om te sporten, spelen, rusten en te ontmoeten.

Er is plek voor veel verschillende dieren en planten. We willen zoveel mogelijk groen in de buitenruimte. Daarmee is er ook meer ruimte om regenwater op te vangen bij grote buien. We helpen inwoners om in tuinen meer planten en bomen aan te brengen, en minder stenen.

Ook in de toekomst zijn er sterke gemeenschappen en lokale activiteiten. We helpen inwoners en organisaties om activiteiten te organiseren en om ontmoetingsruimtes te houden

Op sommige plekken aan de randen van de kernen is ruimte voor het bouwen van nieuwe woningen. We sluiten aan bij het aanwezige bodem- en watersysteem.



Woningbouw gebeurt vooral binnen de dorpsgrenzen. Op sommige plekken bouwen we ook buiten de dorpsgrenzen, zoals bij Wesepe en in Wijhe bij Wengelerhoek en Noordmanshoek. Sommige bedrijventerreinen zoals de Enk in Wijhe en Olst Centrum (Industrieweg) willen we ombouwen naar woonwijken. Ook is er ruimte voor meer woningen dichtbij de stations.

Er komen woningen voor verschillende groepen zoals starters, gezinnen en ouderen. We zetten in op betaalbare woningen. Er is ruimte voor zowel traditionele als vernieuwende woningen. Dichtbij voorzieningen komen vooral kleine woningen.

We werken aan veilige fietsroutes van en naar de drie kernen, met een nieuwe route tussen Olst en Wesepe

Verduurzaming van de kernen door buurtbatterijen en duurzame energieopwek. We moeten meer ruimte overhouden voor duurzame energie en warmte, zoals trafohuisjes

Nieuwe woningen bouwen we duurzaam. We helpen bestaande woningen energieneutraal te maken

Centrale en levendige dorpskernen. We geven ruimte aan fietser en voetganger. De auto is te gast. We onderzoeken of het vrachtverkeer andere routes kan gebruiken

Plekken voor onderwijs, sport, cultuur, dagelijkse boodschappen en zorg komen dichtbij elkaar in Olst, Wijhe en Wesepe

Figuur 4. Collagebeeld: Grote kernen: Olst, Wesepe en Wijhe

### 3.2 KLEINE KERNEN EN BUURTSCHAPPEN

Naast de grote kernen Olst, Wijhe en Wesepe kent onze gemeente nog 9 kleinere kernen en buurtschappen met elk hun eigen karakter en kwaliteiten. Dit betreft de kernen Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Herxen en Welsum en de buurtschappen Elshof, Eikelhof, Middel en Marle.

De kernen Den Nul, Herxen, Welsum en de buurtschap Marle zijn gelegen in het westen van de gemeente, nabij de IJssel. Het dorp Den Nul ligt in geografisch opzicht tussen Olst en Wijhe in, aan de provinciale weg N337. In de nabijheid van het dorp vindt men het natuurgebied de Duursche Waarden. In het noordwesten van de gemeente ligt Herxen. Herxen bevindt zich aan de IJsseldijk en wordt omringd door groen. Welsum en Marle zijn te vinden aan de linkeroever van de IJssel. Welsum heeft een kleine dorpskern met onder andere een kerk en dorpshuis. Marle bestaat uit een open landschap met enkele verspreide boerderijen. Met twee veerpontverbindingen worden deze plekken verbonden met de rest van de gemeente.

Ten zuidoosten van Wijhe ligt de kern Boerhaar. Boerhaar is gelegen aan de Soesttwetering in een gevarieerd landschap, waar zowel rust en ruimte als de voorzieningen van kern Wijhe in de nabijheid zijn. Ten oosten van, en grenzend aan Olst, bevindt zich het kerkdorp Boskamp. Boskamp maakt deel uit van een landelijke omgeving met statige landgoederen en buitenplaatsen zoals Groot Hoenlo en Spijkerbosch. Verder in oostelijke richting bevinden zich te midden van het platteland de buurtschappen

Elshof, Middel en Eikelhof. Van deze buurtschappen kent Elshof de meest noordelijke ligging. Elshof ligt aan de Nieuwe Wetering en ligt deels in het Sallandse coulisselandschap en deels in een open landschap. Het buurthuis vormt de centrale ontmoetingsplek voor bewoners van de buurtschap. Op het geografisch kruispunt van de kernen Olst, Wijhe en Wesepe bevindt zich buurtschap Middel. Middel is gelegen in een agrarische omgeving met de nabijheid van landgoederen. In het zuiden van de gemeente, tegen de grens met gemeente Deventer, ligt buurtschap Eikelhof. Eikelhof ligt in een lommerrijk landschap. Een bekende bezienswaardigheid op de Eikelhof is het Stenen Kruis.

De kleine kernen en buurtschappen bieden een rustige woonomgeving waar het landschap altijd nabij is. De kernen en buurtschappen worden gekenmerkt door hechte gemeenschappen, betrokken met elkaar en met hun omgeving. Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol en zorgt voor levendigheid en reuring. Voor deze kleine kernen en buurtschappen maken we voor 2050 de volgende gebiedsgerichte keuzes:

1. In de kleine kernen (Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Welsum en Herxen) bieden we ruimte voor **kleinschalige woningbouwinitiatieven**, passend bij de schaal van de kern, de aantoonbare lokale behoefte en de draagkracht van het aanwezige bodem- en watersysteem. Indicatief kan gedacht worden aan een groei van 5% tot 10% tot en met 2050. Hoe en waar we dit gaan doen werken we uit in ons volkshuisvestingsprogramma. Qua

woningbouwprogramma kiezen we hier voor een focus op **doorstroming**, waarbij we oog hebben voor het behouden en aantrekken van de jongere doelgroep. We staan open voor collectieve woonvormen en initiatieven vanuit de samenleving, bijvoorbeeld op het gebied van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook hier volgen we het principe van inbreiding (waaronder transformatie, herstructurering of woningsplitsing) voor uitbreiding. In de buurtschappen is **maatwerk** het uitgangspunt voor woningbouwinitiatieven.

2. We zetten beleidsregels en instrumentarium in om **sloopmeters van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) elders in de gemeente in te zetten voor woningbouwinitiatieven** rondom de (kleine) kernen en buurtschappen. In de latere uitwerking bepalen we de specifieke afstand / zone rondom de kern<sup>4</sup>.
3. Ook in de kleine kernen en buurtschappen hebben we aandacht voor de **toekomstbestendigheid** van de **huidige woningvoorraad**. Het grootste deel van de woningen die in de toekomst nodig zijn voor de lokale woonbehoefte, staat er namelijk op dit moment al. Woningeigenaren stimuleren we om aanpassingen te doen op het gebied van **verduurzaming** en het **aardgasvrij maken** van woningen. We zien kansen om deze opgave **gebiedsgericht** aan te pakken, en benutten daarbij graag de lokale innovatiekracht en gemeenschapszin.

<sup>4</sup> We werken dit nader uit in ons Omgevingsprogramma landelijk gebied.



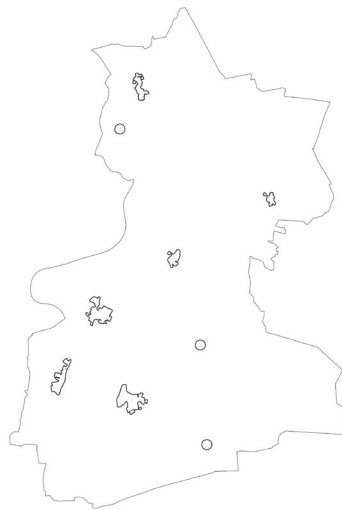
4. We streven naar een **eigen ontmoetingsplek** in elk van de kleine kernen en de buurtschappen. Bij voorkeur gaat dit om een fysieke ontmoetingsfunctie zoals een dorpshuis(kamer) of gemeenschapsruimte. Daar waar het aantal inwoners zo klein is dat kosten en draagkracht voor ontmoetingsplekken niet in verhouding staan, zoeken we naar maatwerk voor **informele ontmoeting**. Hierbij kijken we ook naar oplossingsrichtingen in de buitenruimte, zoals het toevoegen van zitplekken. Een aandachtspunt is het realiseren van openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is, bijdraagt aan een gevoel van sociale veiligheid en die waar mogelijk dementievriendelijk is.
5. Vanuit de gedachte kwaliteit boven kwantiteit kiezen we voor het **concentreren van voorzieningen** in de grote kernen Olst, Wijhe en Wesepe. Dit betekent niet dat bestaande voorzieningen moeten verdwijnen. Door externe factoren is niet te voorzien dat al deze voorzieningen daadwerkelijk behouden kunnen blijven. We vinden het belangrijk dat inwoners uit de overige kernen, buurtschappen en het buitengebied voldoende mee kunnen profiteren van de voorzieningen in de grote kernen. Hiertoe zetten we in op **goede bereikbaarheid** met Olst, Wijhe en Wesepe. Aantrekkelijke en veilige (**door**) **fietsroutes** en betrouwbaar (**vraaggestuurd**) **OV** vormen hierbij randvoorwaarden om de drie voorzieningencusters laagdrempelig en toegankelijk te houden, en om tegelijkertijd meer beweging te stimuleren. Samen met de provincie Overijssel en met inwoners van de kleine kernen

zoeken we naar manieren om het aanbod aan (vraaggestuurd) OV te bestendigen. Daarbij gaat ook aandacht uit naar het toegankelijk houden van de veerpontverbindingen over de IJssel. Tegelijkertijd verkennen we in de kleine kernen zelf met de samenleving slimme oplossingen om bepaalde voorzieningen bereikbaar te houden. Denk hierbij aan **multifunctioneel gebruik** van locaties of **mobiele voorzieningen**.

6. We bouwen verder aan **sterke gemeenschappen** in de kleine kernen en de buurtschappen. We zijn trots op het noaberschap dat de samenleving kenmerkt en stimuleren versterking van de sociale verbondenheid en gemeenschapszin. We bieden dan ook graag **ruimte aan initiatieven van onderop** die bijdragen aan het vergroten van een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in eigen omgeving. Ook lokale jaarlijkse evenementen die bijdragen aan ontmoeting, zoals het Nulsefeest, de Oranjefeesten Eikelhof en het zomerfestival Boskamp faciliteren we.
7. We investeren in een **aangename openbare ruimte** op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bij de inrichting van de openbare ruimte en het openbaar groen zetten we bewust in op het **tegengaan van hittestress en wateroverlast**. Ook moedigen we inwoners aan om op en rondom hun eigen woning klimaatadaptatieve maatregelen te treffen. De kleine kernen en buurtschappen zijn voor een groot deel verweven met het omliggende buitengebied en vormen hiermee een

goede basis voor een **beweegvriendelijke leefomgeving**. Door gerichte ingrepen zoals het verbinden van groenstructuren en het ontwikkelen van groene sport- en speelplekken, vergroten we de aantrekkingskracht van de buitenruimte om te **bewegen, ontspannen en ontmoeten**. Met het aanhaken van wandel- en fietspaden op bestaande (regionale) recreatieve routes zetten we tegelijkertijd in op een uitnodigend buitengebied.

8. We vinden dat de woonomgeving van inwoners van de kleine kernen en buurtschappen **gezond en veilig** moet zijn. Om nadelige milieu- en gezondheidseffecten te voorkomen, zijn we over het algemeen terughoudend in het toestaan van nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten in een nog **nader te definiëren zone** rondom de kleine kernen. Deze zonering geldt niet voor (uitbreiding van) bestaande bedrijven, mits passend in de geldende wet- en regelgeving.
9. We hebben aandacht voor **verkeersveiligheid** en **fietsvriendelijkheid** van ons wegennetwerk, zowel binnen de bebouwde kom als op de routes tussen de kernen. Daar waar (voormalige) provinciale wegen de bebouwde kom doorkruisen, werken we met gerichte ingrepen aan een weginrichting die beter aansluit bij het dorpse karakter. Ook in het landelijk gebied rondom de kleine kernen werken we aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld door op plekken waar veel (landbouw)verkeer komt fietspaden te scheiden van de hoofdwegen.



We willen rondom de kernen minder nieuwe bedrijven die voor stank en lawaai zorgen. Dit is goed voor de gezondheid en veiligheid.

We maken de openbare ruimte fijner. We zorgen voor meer planten en dieren. Dit helpt tegen hitte en te veel water. We helpen inwoners om in tuinen meer planten en bomen aan te brengen, en minder stenen.

Er komt meer groen en ruimte om te bewegen, ontspannen en te ontmoeten. Je kunt straks op meer plekken fijn spelen in het groen en er komen nieuwe wandel- en fietspaden.

In de kleine kernen (Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Elshof, Welsum en Herxen) bouwen we woningen die goed passen bij de grootte en het water- en bodemsysteem van het dorp. We helpen bij ideeën van inwoners om woningen te bouwen. We willen dat inwoners makkelijker kunnen verhuizen, naar een huis die goed bij je past. In de buurtschappen bekijken we per situatie hoeveel en wat voor woningen nodig zijn.

We zorgen voor veilige en fietsvriendelijke wegen door de dorpskernen.



We onderzoeken mogelijkheden om de ruimte van gesloopte boerderijen te gebruiken voor het bouwen van nieuwe huizen dichtbij de kleine kernen en buurtschappen.

Plekken voor onderwijs, sport, cultuur, dagelijkse boodschappen en zorg komen vooral in de grote kernen. Je kunt daarom makkelijker met de fiets naar Olst, Wijhe en Wesepe. Er komt ook beter openbaar vervoer naar deze plaatsen. Als dat niet lukt onderzoeken we of mobiele voorzieningen mogelijk zijn, zoals een mobiele 'prikpost'.

Ook in de toekomst zijn er sterke gemeenschappen en lokale activiteiten. Ideeën van inwoners voor activiteiten waar mensen anderen ontmoeten, ondersteunen we.

Elke kern heeft een eigen plek om elkaar te ontmoeten. Dat kan een dorpshuis(kamer) zijn waar we verwachten dat het veel gebruikt wordt. Waar dat niet zo is maken we in de buitenruimte meer plekken voor ontmoeting.

**Figuur 5.** Collagebeeld: Kleine kernen en buurtschappen

### 3.3 IJSSELZONE

De IJsselzone betreft het buitendijkse gebied van de gemeente: de rivier de IJssel en de uiterwaarden. De IJssel vormt een belangrijke en zichtbare groenblauwe ader van Olst-Wijhe. In de IJsselzone vindt men naast het stromende water van de IJssel waardevolle natuurgebieden met bijzondere flora en fauna. Delen van de uiterwaarden vormen een belangrijk rust- en foerageergebied voor watervogels, doortrekkende vogelsoorten en andere dieren. De uiterwaarden kennen dan ook een beschermde status (Natura2000 en NNN). De IJsselzone met haar vergezichten straalt rust en openheid uit, maar kent ook plekken voor recreatie en beleving. Langs de IJssel wordt de geschiedenis van de gemeente zichtbaar. Diverse elementen zoals de baksteenfabriek in Fortmond, de groene dijken, restanten van de IJssellinie en de IJsselhoeveboerderijen vertellen het verhaal van de plek. Dit alles maakt de IJsselzone een geliefde plek voor inwoners en bezoekers. We maken de volgende gebiedsspecifieke keuzes:

1. We zijn zuinig op de **natuurlijke kwaliteiten** die de IJssel en haar uiterwaarden onze gemeente bieden. Voor grote delen van de uiterwaarden zijn vanuit Europese en nationale wetgeving diverse doelen op het gebied van behoud en versterking van de natuurkwaliteiten gesteld. We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de realisatie van deze doelstellingen. Zo zetten we in samenwerking met de provincie, Staatsbosbeheer en Stichting IJssellandschap in op **behoud, herstel en ontwikkeling van**

**natuurlijke habitats** in deze zone. In het bijzonder gaat daarbij aandacht uit naar het natuurgebied Duursche Waarden met de rijke variëteit aan flora en fauna en de zeldzame soorten die het gebied herbergt. Ook bieden we ruimte aan toepassing van maatregelen ten behoeve van het verbeteren van de waterkwaliteit conform de landelijke Kader Richtlijn Water (KRW) en het manifest Drinkbare IJssel.

2. De groene en waterrijke omgeving van de IJsselzone heeft een aantrekkende werking op inwoners en bezoekers van de gemeente Olst-Wijhe. Daar waar mogelijk, blijven we in de toekomst **ruimte bieden aan recreatief medegebruik van de IJssel en uiterwaarden**. Op verschillende plekken in de uiterwaarden is natuur en water vervlochten met cultuurhistorie en recreatie. Ons uitgangspunt voor 2050 is een **voelbare en zichtbare verbinding** tussen de IJssel en de woon- en leefomgeving in de kernen, voor onze inwoners, maar ook voor bezoekers uit de regio en daarbuiten. Met de aanwezigheid van trekkers zoals het infocentrum Den Nul en de voormalige steenfabriek bij Fortmond, kent het gebied ook een belangrijke maatschappelijke functie op het gebied van **natuurbeleving, educatie en ontspanning**. Zo zetten we in Wijhe in op herinrichting en vergroening van de Loswal ten behoeve van een betere ruimtelijke kwaliteit en meer beleving. Op deze plek bieden we ruimte aan kleinschalige vormen van recreatie, waaronder water-gerelateerde activiteiten. In Olst zien we bij de Veerweg en aan de westkant

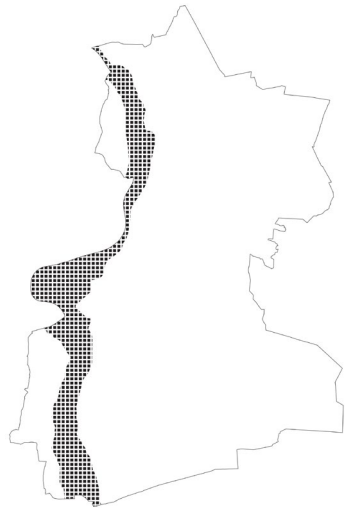
van de N337 kansen voor het verbeteren van de belevingswaarde en kleinschalige recreatie. We maken werk met werk en zoeken naar koppelkansen om ingrepen mee te nemen bij het uitvoeren van de geplande dijkverzwaring. Voor nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie vormt de draagkracht van het natuurlijke systeem het vertrekpunt. Dit betekent dat recreatiemogelijkheden in balans moeten zijn met de kansen voor natuurbehoud en -ontwikkeling. **Een goed evenwicht tussen rust en reuring is ons uitgangspunt**. Wanneer we meer recreatie toestaan op bepaalde plekken, zullen we ter compensatie ook plekken aanwijzen die we in de toekomst meer met rust laten.

3. Met het **vergroten van het aanbod aan kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie** en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Op **regionale schaal** kent Olst-Wijhe een gunstige ligging tussen de drukbezochte natuurgebieden Veluwe en Sallandse Heuvelrug. Wij fungeren als groene long tussen alle nabijgelegen stedelijke kernen zoals de nabijgelegen Hanzesteden Kampen, Zwolle, Deventer en Zutphen. We omarmen deze kwaliteit en dragen de recreatieve potentie graag meer uit. De beschikbaarheid van **uitnodigende regionale (door)fiets- en wandelroutes** zien we als een belangrijke randvoorwaarde voor het benutten van onze recreatieve potentie. Daarbij gaat het zowel over de noord-zuidelijke verbinding tussen Zwolle en Deventer als over de veerverbindingen.

4. **We streven ernaar om in het IJsselgebied geen nieuwe woningbouw en (grootschalige) bedrijvigheid toe te staan,** maar wel

recreatieve activiteiten die passen binnen de wet- en regelgeving en die een toegevoegde waarde bieden. Ons doel is om op bepaalde plekken aan en langs de IJssel die beleefbaarheid te realiseren, en we spreken hierbij nadrukkelijk over zonerings. Dit met het oog op waterveiligheid, maar ook vanwege de kwetsbaarheid van de aanwezige natuurlijke systemen. In de IJsselzone ligt onze prioriteit bij de ontwikkeling naar een duurzaam en veerkrachtig natuurlijk systeem.

5. De IJsselzone is kwetsbaar in tijden van klimaatverandering. Veranderende condities zoals extreme buien leiden tot hogere rivierstanden en een bijbehorend groter overstromingsrisico, ook kan er juist sprake zijn van droogvallen. Om Olst-Wijhe en de regio ook in de toekomst te beschermen tegen hoogwater van de IJssel, wordt in het kader van het **Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP)** de IJsseldijk tussen Zwolle en Olst, door Waterschap Drents Overijsselse Delta, versterkt. Waar mogelijk, benutten we in samenwerking met het Waterschap kansen om de **dijkversterking** tegelijkertijd op te pakken met het verbeteren van de openbare ruimte en het vergroten van de mogelijkheden voor beleving en recreatie.

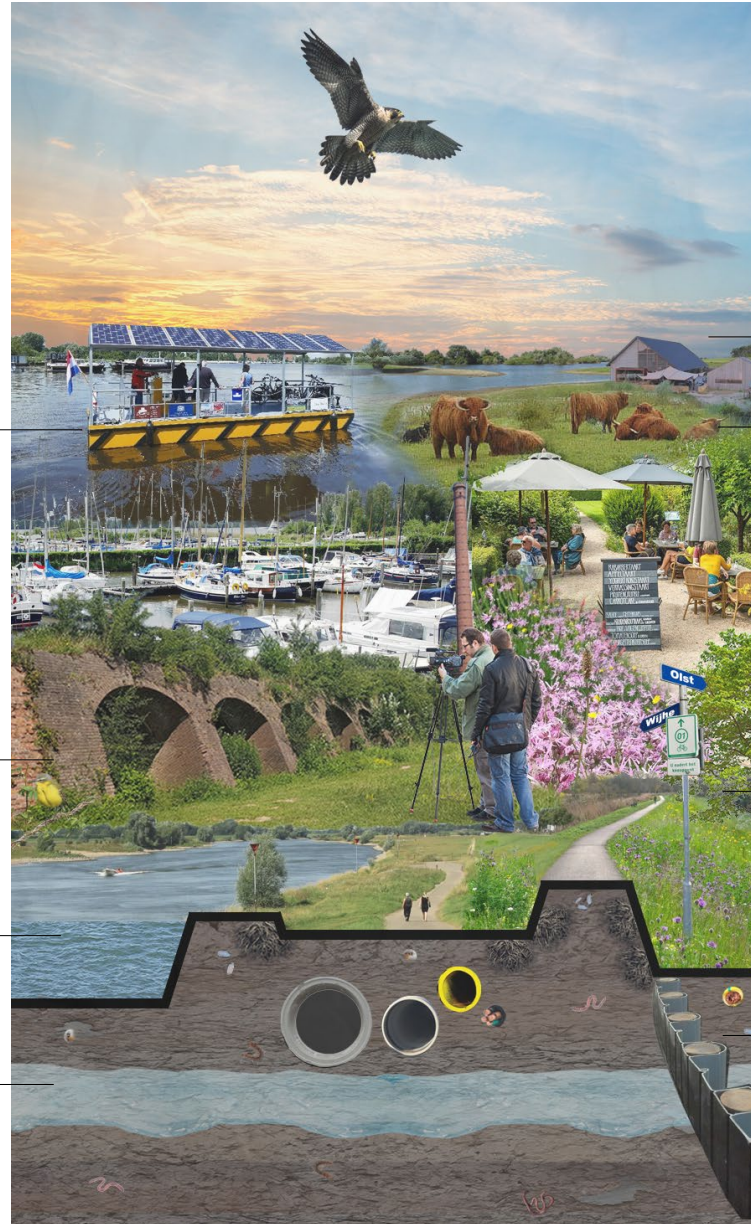


Er komt meer ruimte voor activiteiten op de IJssel en er komen meer kleine plekken om te ontspannen langs de IJssel, zodat het gebied aantrekkelijker wordt voor inwoners en recreanten.

Plekken zoals de steenfabriek Fortmond, de Veerweg in Olst en de Loswal in Wijhe worden aantrekkelijker gemaakt om te bezoeken.

Verbeteren van de waterkwaliteit.

Geen ruimte voor nieuwe woningbouw en bedrijven.



We zoeken naar een balans tussen natuur en recreatie. Natuur is bepalend voor wat wel en niet mogelijk is op het gebied van recreatie.

Behoud, herstel en ontwikkeling van natuur.

Er komen betere fiets- en wandelroutes langs de IJssel die deels door de uiterwaarden gaan.

De dijken worden sterker gemaakt. Waar het kan gaan we de werkzaamheden van de dijkversterking combineren om de omgeving mooier maken. Bijvoorbeeld met planten en bloemen op de dijken.

**Figuur 6.** Collagebeeld: IJsselzone

### 3.4 KOMMENLANDSCHAP

Aan de randen van de IJsselzone en in het midden van de gemeente liggen de komgronden. Dit landschapstype is ontstaan door hoogwater van de IJssel. Voordat er dijken waren, zorgden overstromingen van de rivier ervoor dat kleideeltjes en zand uit het water werden mee vervoerd en verderop op de oppervlakte werden achtergelaten. Zo ontstond in de loop der eeuwen een bodem bestaande uit klei en rivierduinen. Anno 2024 vormt het kommenlandschap de overgang van het riviereengebied naar het Sallandse dekzand. Het kommenlandschap kent een relatief lage ligging en nattere condities. De hoger gelegen Oeverwallen bieden hierbinnen het fundament voor de kernen Olst, Wijhe, Boerhaar, Boskamp, Den Nul, Herxen en Welsum en de buurtschap Marle.

De komgronden in het buitengebied zijn grotendeels te karakteriseren als een open landschap. Open velden met weidse vergezichten worden in dit gebied afgewisseld met verspreide agrarische bebouwing en beplanting. De Soestwetering doorsnijdt het kommenlandschap en speelt een belangrijke rol in de afwatering van het gebied. Op de rijke komgronden is de landbouwsector over het algemeen zichtbaar aanwezig.

Om ons landschap zo toekomstbestendig mogelijk in te richten, stellen we de capaciteit van het bodem- en watersysteem centraal. Het principe van 'bodem en water sturend' brengt voor het kommenlandschap een aantal keuzes met zich

mee voor de inrichting en het gebruik. We maken de volgende gebiedsspecifieke keuzes:

1. We zetten in op een **klimaatrobuuste leefomgeving**. De relatief lage ligging van het kommenlandschap maakt deze zone gevoelig voor overstromingen bij extreme regenval. Om wateroverlast te voorkomen en overstromingsrisico's te beperken, kiezen we ervoor om het landschap zo in te richten dat water de benodigde ruimte krijgt. De focus ligt daarbij voornamelijk op het **bergen van water** waarvoor we ruimte zoeken in de natuurlijke laagtes van het landschap. Tegelijkertijd werken we aan het vergroten van het watervasthoudend vermogen van de bodem met investeringen in het verbeteren van de bodemstructuur, bijvoorbeeld via aangepaste bodembewerking.
2. In navolging van de **regionale sponsstrategie** investeren we in de draagkracht van bestaande watergangen. Met name de **weteringen** spelen hierbij een belangrijke rol. Langs de hoofdweteringen (De Soesterwetering, de Zandwetering en De Nieuwe Wetering) moedigen we de ontwikkeling van natte natuur(oevers) aan: initiatieven die hieraan bijdragen faciliteren we. Ook verkennen we nodige ingrepen op het gebied van verondieping en verbreding van watergangen. In combinatie met voldoende **groen-blauwe dooradering** in het omringende landschap vertragen we zo de afvoer van water via de weteringen.
3. Vanuit 'bodem en water sturend' zijn we over het algemeen **terughoudend in het toevoegen van nieuwe woningen**. Hiermee anticiperen we op het verhoogde overstromingsrisico van deze lager gelegen zone en behouden we in het buitengebied ruimte voor nodige klimaatadaptieve maatregelen. Waar we doorgaans kiezen voor inbreiding binnen de kernen boven uitbreiding, zien we ook dat niet altijd alle ruimte te vinden is binnen het bebouwd gebied van de kernen. Op enkele plekken nabij de kernen staan we daarom open voor **klimaatrobuuste en natuurinclusieve woonconcepten**, waar woningen en de woonomgeving voldoende bestand zijn tegen natte omstandigheden. Hierbij denken we aan **kleinschalige, bijzondere woonmilieus** zoals 'waterrijk' wonen, aansluitend bij het aantrekkelijke groene en waterrijke karakter van onze gemeente.
4. Het kommenlandschap kenmerkt zich als een **productief agrarisch landschap**. We zetten in op **klimaatrobuuste, duurzame en innovatieve landbouw** met perspectief voor de agrariër.<sup>5</sup> Veranderende condities en opgaven op het gebied van onder andere water, natuur en bodem vragen om zorgvuldige keuzes in de omgang met het landschap. Dit geldt zowel voor voedselproductie, als voor andere vormen van bedrijvigheid in het landelijk gebied. We streven naar een gezonde leefomgeving en

<sup>5</sup> We werken dit nader uit in ons Omgevingsprogramma landelijk gebied.

bodemverbetering en volgen hierin de landelijk geldende milieu- en gezondheidsrichtlijnen. Op de lagere gronden van het kommenlandschap stimuleren we agrariërs om voor vormen van landbouw te kiezen die aansluiten bij de **incidenteel nattere gronden en bodemherstel**, zoals extensieve veehouderijen op (kruidenrijke) graslanden of (nieuwe) teelten die hiertegen bestand zijn. Hiernaast zien we kansen voor agrariërs om bij te dragen aan maatschappelijke doelen. Daarbij valt te denken aan het vasthouden van water, agrarisch natuurbeheer voor weidevogels, het opwekken van duurzame energie of het opslaan van CO<sub>2</sub> in de bodem.

5. **Toekomstbestendige bedrijfsvoering** voor agrariërs en andere bedrijvigheid in het buitengebied is ook in 2050 een belangrijke pijler. In samenwerking met de gebruikers van het landelijk gebied investeren we in innovatie en het sluiten van slimme samenwerkingsverbanden. Op de agrarische gronden in het kommenlandschap faciliteren we vanuit onze rol als samenwerkingspartner de zoektocht naar meervoudige waardecreatie. Daar waar mogelijk, proberen we bruggen te slaan tussen rendabele bedrijfsvoering, landschapsbeheer en het bijdragen aan maatschappelijke opgaven. We stimuleren kennisuitwisseling waar mogelijk, stellen onze kennis beschikbaar en denken mee met agrariërs over mogelijkheden voor **nieuwe verdienmodellen**. Denk daarbij aan verbreding van activiteiten of het leveren van ecosysteemdiensten. Als gemeente bieden

we hiertoe waar mogelijk de benodigde planologische ruimte.

6. Samen met de eigenaar en gebruiker(s) zoeken we in geval van bedrijfsbeëindiging - agrarisch of niet-agrarisch - naar een **passende invulling** van de **vrijkomende (agrarische) bebouwing** en bijbehorende gronden. Hierdoor willen we de kans op ondermijning verkleinen. Hierbij is aansluiting bij het landschap en de draagkracht van het bodem- en watersysteem leidend en gaan we kijken welk gebruik (of teelten) past bij welke gronden. Voor vrijkomende (agrarische) bebouwing in het kommenlandschap zijn we terughoudend met de functieverandering naar wonen. We verkennen samen met de provincie Overijssel spelregels en randvoorwaarden voor de inzet van **het verplaatsen van sloopmeters en bouwrechten**, waarbij woningbouw van de vrijkomende locatie in principe verplaatst wordt naar de zone direct rondom de kernen.
7. De benodigde ruimte voor de **warmte- en energietransitie** vinden we niet alleen binnen de bebouwde kom. Om de gestelde energiedoelen te behalen, moeten we ook in het buitengebied voldoende ruimte reserveren voor duurzame energie. Zowel op het gebied van (grootschalige) duurzame energieopwek, als voor de opslag, omzetting en het transport van de opgewekte energie. Voor het grootschalig opwekken van duurzame energie geven we waar mogelijk ruimte aan **windenergie** binnen de vijf aangewezen zoekgebieden en verkennen we mogelijkheden voor **zonne-energie**<sup>6</sup>. Ook moedigen we

gebruikers van het landelijk gebied aan om op eigen terrein vanuit zelfvoorzienendheid te investeren in kleinschalige opwek. We stimuleren lokale energiecoöperaties en staan open voor experimenten met alternatieve vormen van duurzame energie. We werken onze duurzame energie doelstellingen nader uit in een omgevingsprogramma.

8. Met het oog op het welzijn en woonplezier van onze inwoners benutten en versterken we de **recreatieve potentie** van het kommenlandschap. Hiertoe zetten we in op de ontwikkeling van een veilig en aangenaam fietsnetwerk, dat het landschap verbindt met de kernen en aanwezige recreatieve trekkers. Ook zien we kansen om de **belevingswaarde van de weteringen** te vergroten. We zoeken naar mogelijkheden om de recreatieve routes te koppelen aan de loop van de weteringen. Daarnaast stimuleren we verbreding naar recreatieve verdienmodellen op agrarische percelen gelegen langs de hoofdweteringen.

<sup>6</sup> De vastgestelde aangewezen zon- en windgebieden houden in dat hier zon en wind mogelijk is om tot de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen te komen. Het is nog niet exact bekend waar en hoeveel duurzame energie opgewekt wordt, vanwege landelijke en provinciale ontwikkelingen.

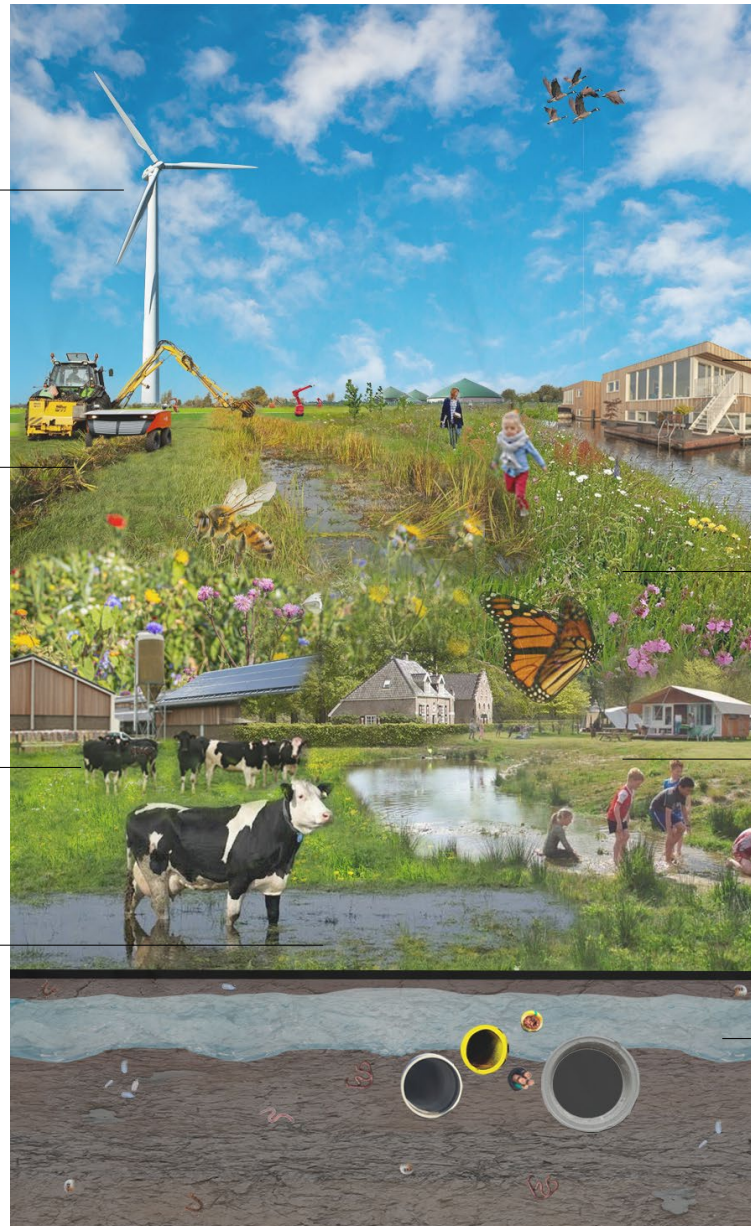


Ruimte voor duurzame energieopwek, door onder andere windmolens. We helpen lokale energiecoöperaties en staan open voor nieuwe vormen om duurzame energie op te wekken, op te slaan en te verplaatsen.

Samen met boeren werken we aan vernieuwingen in de land- en akkerbouw. Daarbij kijken we hoe ze kunnen bijdragen aan water en natuurbeheer.

Wanneer agrarische bedrijven stoppen en leeg komen te staan, komen hier liever geen woningen. Dichtbij een kern onderzoeken we of de ruimte die door sloop vrijkomt, gebruikt kan worden voor woningbouw.

Het kommenlandschap is gevoelig voor overstromingen. We richten het landschap zo in dat water de ruimte krijgt. Dit doen we bijvoorbeeld door de weteringen meer ruimte te geven.



We zijn terughoudend met woningbouw, slechts op enkele plekken nabij de kernen is ruimte voor kleinschalige, bijzondere woonvormen.

De oevers van de weteringen maken we aantrekkelijker met meer ruimte voor planten en dieren. Ook zorgen we voor meer ruimte om langs de weteringen te fietsen of wandelen.

Het kommenlandschap wordt aantrekkelijker door ruimte voor ontspanning of het doen van leuke dingen, bijvoorbeeld bij de landgoederen.

We zorgen voor meer ruimte voor waterberging en water vasthouden, omdat dit gebied gevoelig is voor wateroverlast

**Figuur 7.** Collagebeeld: Kommenlandschap



### 3.5 DEKZANDGRONDEN

Verder weg van de IJssel, richting het oosten, bestaat de ondergrond in onze gemeente uit dekzand. Het dekzandlandschap ontstond lang geleden in de laatste ijstijd, toen sterke poolwinden zorgden voor verstuivingen van zand in grote delen van Nederland. In Salland ontstond een reliëfrijk landschap, bestaande uit enkele langgerekte hoger gelegen dekzandruggen en tussengelegen lagere dekzandvlakten. In de loop der jaren zijn veel dorpen en landgoederen ontstaan op deze hogere gronden. Hoewel op papier een scheidslijn wordt getrokken, is de overgang van het kommenlandschap naar de dekzandgronden in de realiteit geen harde grens maar een geleidelijke overgang. In onze gemeente beslaat het dekzandlandschap grofweg het oostelijke deel. De buurtschappen Elshof, Middel, Eikelhof en de kern Wesepe zijn ontstaan op dekzandgronden. Ook het gebied ten oosten van Boskamp behoort tot dit landschapstype. De dekzandgronden van het buitengebied zijn te karakteriseren als een coulisselandschap waar agrarische gronden worden omrand en afgewisseld met bossen, houtwallen en singels. In het zuiden van het landschap is een concentratie van landgoederen te vinden. Deze zone maakt op landschappelijk vlak deel uit van een regionale landgoederenzone en staat in verbinding met landgoederen in Deventer. Ook op andere plekken, zoals op de grens met gemeente Raalte, zijn (restanten van) landgoederen en buitenplaatsen zichtbaar. Een bekend voorbeeld is het landgoed met bijbehorende kasteel Het Nijenhuis.

Om het dekzandlandschap zo toekomstbestendig mogelijk in te richten, stellen we de capaciteit van het bodem- en watersysteem ook hier centraal. Het principe van 'bodem en water sturend' brengt voor de dekzandgronden een aantal keuzes met zich mee voor de inrichting en het gebruik. We maken de volgende gebiedsspecifieke keuzes:

1. We werken aan een **klimaatrobuuste leefomgeving**. Dit betekent dat we samen met het Waterschap, grondeigenaren en bewoners op de dekzandgronden ons inzetten om de effecten van wateroverlast en droogte tegen te gaan. Als reserve voor droge periodes creëren we op diverse plekken in het landschap ruimte om **water vast te houden**. Vanuit de **regionale sponsstrategie** zetten we in dit gebied in het bijzonder in op het vertragen van de waterafvoer. We verkennen daarbij gerichte ingrepen zoals het verbreden en verondiepen van watergangen en het verbeteren van de bodemstructuur. Ook investeren we in het versterken van de **groenblauwe dooradering** door het verbinden en toevoegen van natuurlijke landschapselementen, zoals (natuurlijke) waterbassins, houtwallen en hagen, struiken en bloemrijke stroken langs wegen of akkerranden. Dit zorgt voor versterking van de biodiversiteit, voor vertraging van de waterafvoer én voor een prettig woon- en leefklimaat.
2. We zetten in op het doorontwikkelen van een **vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied** met een toekomstbestendige landbouwsector.<sup>7</sup> Met agrariërs en andere partners voeren

we het gesprek over de mogelijkheden van **klimaatrobuuste, duurzame en innovatieve vormen van landbouw**, waar voedselproductie samengaat met het zorg dragen voor het bodem- en watersysteem, de natuur, het landschap en de cultuurhistorie. Ook bij andere gebruiksvormen dan voedselproductie vormt een zorgvuldige omgang met bodem, water, landschap, natuur en cultuurhistorie het uitgangspunt. We streven naar een gezonde leefomgeving en bodemverbetering en volgen hierin de landelijk geldende milieu- en gezondheidsrichtlijnen. Op de hogere zandgronden zien we met name kansen voor de productie van gewassen die droogteresistent zijn. We moedigen innovatie en het benutten van koppelkansen aan, bijvoorbeeld op het gebied van initiatieven rondom (regionale) kringlooplandbouw en biobased teelt. Als gemeente stellen we onze kennis beschikbaar en bieden we waar mogelijk planologische ruimte om samen te komen tot een **toekomstbestendig buitengebied**.

3. In het landelijk gebied van de dekzandgronden zien we ruimte voor de ontwikkeling van enkele **kleinschalige woonmilieus**. Met het oog op de landschappelijke kwaliteiten en de capaciteit van het bodem- en watersysteem kiezen we bewust voor de ontwikkeling van **groene en natuurinclusieve woonmilieus**.
4. We streven naar een passende en duurzame invulling voor **vrijkomende (agrarische) bebouwing** en bijbehorende gronden.

<sup>7</sup> We werken dit nader uit in ons Omgevingsprogramma landelijk gebied.

Hierdoor willen we de kans op ondermijning verkleinen. Daarbij gaat aandacht uit naar de capaciteit van het bodem- en watersysteem, de landschappelijke kwaliteit en de impact van een functie op de directe omgeving. De hogere ligging van de dekzandgronden biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen of woonzorgconcepten. Dit geldt voornamelijk voor (voormalige) boerenerven in de directe omgeving van de kernen en buurtschappen. Transformatie naar wonen ligt hier voor de hand met het oog op plekken in de nabijheid van voorzieningen. Direct rondom de kernen zijn we met het oog op eventuele geuren en geluidshinder terughoudend in potentiële uitbreiding van agrarische activiteiten. We verkennen voor elders in het buitengebied, samen met de provincie Overijssel, spelregels en randvoorwaarden voor de inzet van **het verplaatsen van sloopmeters en bouwrechten**, juist om hier agrarische activiteiten niet in de weg te zitten.

- Om in de toekomst te voldoen aan de woonvraag van verschillende huishoudens, verkennen we naast inbreidingslocaties in de kernen (zie ook 5.1 en 5.2) ook geschikte mogelijkheden voor **uitbreiding**. Op de hogere dekzandgronden zien we in de toekomst ruimte voor het selectief toevoegen van woningen. In eerste instantie kijken we daarbij naar locaties rondom de kern Wesepe en ten zuidoosten van Boskamp.
- Ook op de dekzandgronden ligt de opgave om voldoende ruimte te reserveren voor **duurzame**

**energie**. Waar het gaat om het opwekken van duurzame energie, ligt de focus in eerste instantie op **zonne-energie**. We stimuleren duurzame opwek onder andere via **zon op (grote) daken**. Ook bieden we mogelijk ruimte voor **windenergie** binnen het aangewezen zoekgebied. Naast (grootschalige) opwek, hebben we ook aandacht voor de benodigde ruimte voor het opslaan, omzetten en transporteren van de opgewekte energie. We werken onze duurzame energie doelstellingen nader uit in een omgevingsprogramma.

- We zijn trots op de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het **coulisselandschap** dat zich op een deel van de dekzandgronden bevindt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zetten we daarom actief in op **landschapsherstel en landschapsversterking**. Dit betekent dat we zorg dragen voor landschapselementen zoals houtwallen, heggen, lanen en parkbossen. Het **herstellen, aanleggen en beheren van landschapselementen** zien we als gedeelde verantwoordelijkheid. We zoeken hierin de samenwerking op met landgoedeigenaren, grondeigenaren, landgoedbeheerders en agrariërs, en juichen initiatieven vanuit de gemeenschap toe.
- Op verschillende plekken op de dekzandgronden vormen **landgoederen** belangrijke dragers van het buitengebied, zowel in uitstraling als gebruik. Op deze plekken komen zaken als cultuurhistorie, (voedsel) productie, natuurontwikkeling en beleving samen. In samenwerking met eigenaren en

andere betrokken partijen zetten we in op **duurzaam behoud** en **doorontwikkeling** van de landgoederen. Samen met hen streven we naar een optimaal, rendabel gebruik van de landgoederen, waarbij landgoedbeheer samen gaat met het genereren van een **maatschappelijke meerwaarde**. Zo verkennen we mogelijkheden voor het combineren van functies en bijbehorende **verbreding van verdienmodellen**, bijvoorbeeld op het gebied van recreatief medegebruik, natuurinclusieve landbouw, klimaatadaptatie, bosontwikkeling of de ontwikkeling van kleinschalige, bijzondere woonmilieus. De identiteit van de landgoederen vormt daarbij het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

- Het coulisselandschap, de weteringen en de cultuurhistorie van diverse landgoederen en buitenplaatsen met bijbehorende landschapselementen, zoals parkbossen, bieden een goede basis voor **beleving** van het landelijk gebied. Met het oog op het welzijn van onze inwoners en recreatieve potentie investeren we in de **belevingswaarde** van het landschap. In het bijzonder zien we daarbij kansen om samen met landgoedeigenaren te investeren in het beleefbaar en toegankelijk maken van de landgoederen. We werken aan een **aantrekkelijk (recreatief) fietsnetwerk** dat de kernen en de verschillende landgoederenzones met elkaar verbindt. Hierbij beperken we ons niet tot onze gemeentegrenzen en investeren we ook graag in recreatieve verbindingen met de landgoederen en buitenplaatsen rondom Diepenveen en Heino.



Het buitengebied blijft mooi en gezond. Met land- en akkerbouw die goed is voor de toekomst. Met boeren verkennen we hoe we dat doen. We zien mogelijkheden voor boeren om nieuwe dingen te doen, meer dan vooral het produceren van melk en voedsel. Een voorbeeld is het verbouwen van materiaal om huizen warm te houden. Of helpen om de natuur of het landschap te verbeteren. Op plekken die hoger in het landschap liggen zien we kansen voor het verbouwen van gewassen die goed tegen droogte kunnen.

Wanneer agrarische bedrijven stoppen en leeg komen te staan, kunnen deze veranderen in woningen of plekken waar mensen zorg krijgen. Vooral dicht bij kernen omdat daar de voorzieningen zijn. We kijken bij nieuwe plannen op deze plekken wat het beste past bij het water- en bodemsysteem, het landschap en de omgeving.

We gaan de gemeente anders inrichten voor het klimaat. We maken meer ruimte om water vast te houden. We gaan de natuur versterken. Dit helpt tegen te veel water en tegen droogte.



We werken aan het landschap. We werken samen met grondeigenaren en beheerders om houtwallen, heggen en parkbossen te herstellen. Hiermee wordt landschap ook aantrekkelijker. Het moet dan ook leuker en beter worden om door het landschap en de natuur te fietsen.

We gaan duurzame energie opwekken, opslaan en vervoeren. Dat doen we met wind en zon.

We willen landgoederen behouden. Dit doen we door landgoederen te helpen maatschappelijke waarde toe te voegen. We zien kansen om het makkelijker te maken om landgoederen te bezoeken, vooral met de fiets. We willen hier samen met landgoederen investeren.

Op sommige plekken, die hoger in het landschap liggen, is ruimte voor kleine woningbouwprojecten aan de randen van kernen. Het gaat bijvoorbeeld om Wesepe en de Boskamp. We hebben veel aandacht voor groen en duurzaamheid.

**Figuur 8.** Collagebeeld: Dekzandgronden

# 4

## Uitvoering



De gemeente Olst-Wijhe is een netwerkgemeente, omdat we voor veel opgaven anderen nodig hebben én omdat dit ons als gemeentelijke organisatie helpt toekomstbestendig te zijn. We moeten kiezen, anticiperen en focus aanbrengen: we kunnen tenslotte niet alles (meer) doen. De omgevingsvisie helpt ons hierbij. Het helpt bij het prioriteren van opgaven en het op basis daarvan juist inzetten van onze netwerken.

In dit hoofdstuk beschrijven we onze rol als gemeente en formuleren we de uitgangspunten voor samenwerking met andere partijen. Ook gaan we in op het instrumentarium van de Omgevingswet, de afspraken die we maken over monitoring en evaluatie en de financiering van de ambities.

#### 4.1 SAMENWERKING

Deze visie voor de gemeente Olst-Wijhe in 2050 hebben we opgesteld met uitgebreide participatie van de samenleving. De uitwerking doen we ook graag samen. Met de omgevingsvisie nodigen we de samenleving en onze partners uit om samen de geschetste ambities tot uitvoering te brengen. Veel ontwikkelingen starten met een initiatief van inwoners, bedrijven en instellingen. Als gemeente willen wij ruimte bieden voor initiatiefnemers die investeren in een toekomstbestendige leefomgeving en verantwoordelijkheid nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Op andere punten nemen we als gemeente het initiatief en de regio.

Als gemeente dragen wij de verantwoordelijkheid om ruimte te bieden aan initiatieven. De omgevingsvisie vormt hierbij het afwegingskader. Dit kan betekenen dat we kritisch zijn op initiatieven die niet of nauwelijks bijdragen aan de gestelde doelen, maar ook dat we initiatieven die goed passen binnen onze visie extra kracht

bij willen zetten. Hierbij denken en handelen we vanuit mogelijkheden en verbinding. Het uitgangspunt voor onze houding is dan ook 'ja, mits' in plaats van 'nee, tenzij'. De criteria voor onze 'mits' werken we op basis van deze visie nader uit binnen het instrumentarium van de Omgevingswet (hoofdstuk 5.2).

#### De omgevingsvisie als afwegingskader voor initiatieven

De omgevingsvisie geeft overzicht en inzicht in de vele uitdagingen en opgaven waar we in de gemeente Olst-Wijhe voor staan. Het vormt een **uitnodiging** aan iedere inwoner, ondernemer en organisaties om hierover mee te denken en de ambities samen te brengen met eigen acties en keuzes.

De omgevingsvisie verduidelijkt welke thema's we meewegen in ons gemeentelijk beleid en onze beslissingen. Op de besluitvorming over initiatieven die zijn voorzien in de **voormalige regelgeving** onder de Wro, zoals de bestemmingsplannen, heeft deze visie geen directe gevolgen. We bieden ruimte aan nieuwe ontwikkelingen en nodigen initiatiefnemers uit om met hun ruimtelijke ontwikkelingen actief bij te dragen aan de gestelde doelen. Hierbij staan de kenmerken en identiteit van onze gemeente altijd voorop. Bij een initiatief of ontwikkeling stellen we onszelf en de initiatiefnemer de volgende vragen:

1. Voldoet het initiatief aan de voorwaarden die we stellen vanuit onze **vier afwegingsprincipes** (zie inleiding): (1) afwentelen voorkomen, (2) gebiedskenmerken centraal, (3) meervoudig ruimtegebruik en (4) bodem en water sturend?
2. Draagt de ontwikkeling of het initiatief bij aan de **doelen van onze visie en sluit het aan op de gebiedsgerichte uitwerkingen** en in welke mate?
3. Is er sprake van een **negatieve en/of positieve impact op de kwaliteiten van de leefomgeving**, zoals verwoord in deze omgevingsvisie?
4. In welke mate wordt het initiatief of de ontwikkeling **gedragen door de directe omgeving** en wat zijn daarvoor de redenen?
5. Vanuit de grondhouding '**ja, mits**': Hoe kan een initiatief wél? Mogelijk op een andere plek of met andere randvoorwaarden?

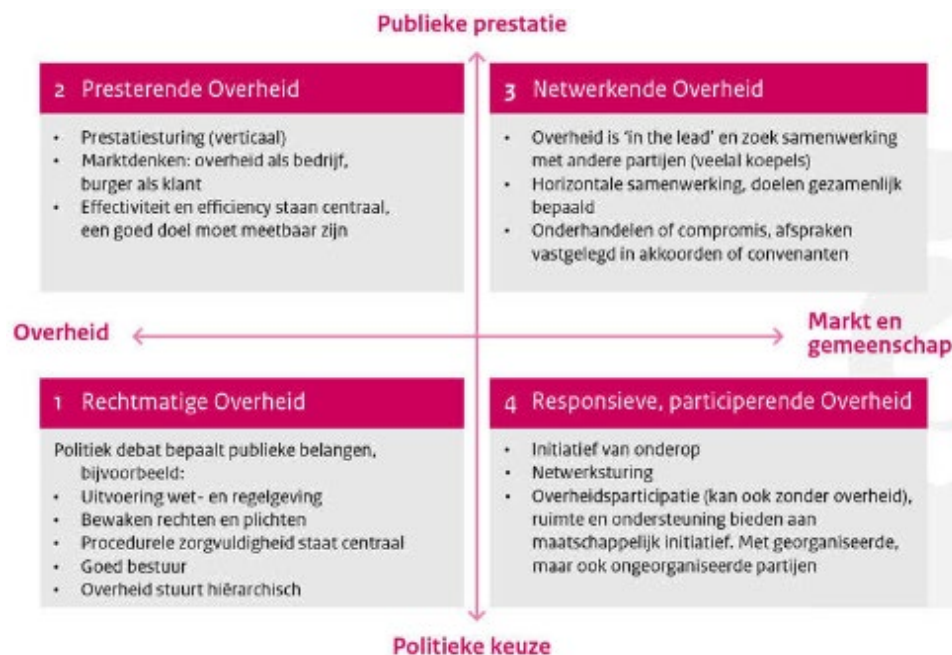
### Samenwerking in de regio

Veel van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven die op ons afkomen, overstijgen onze gemeentegrenzen. Regionale afstemming en samenwerking is daarom van groot belang. Dit is niet nieuw in onze gemeente. Zo is de gemeente onderdeel van de regio Zwolle, een samenwerkingsverband van overheden, ondernemers en onderwijs. Ook op andere terreinen wordt, in wisselende samenstellingen van partners, samengewerkt aan opgaven. In de regio spelen diverse belangrijke regionale ontwikkelingen, zoals op het gebied van verstedelijking. Ook werken we al jaren samen met buurgemeenten en andere regionale partners, zoals de GGD, het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst. Als gemeente sturen we actief mee in het integraal oppakken van opgaven en kansen. In de toekomst zal deze regionale samenwerking naar verwachting verder toenemen, bijvoorbeeld in de doorvertaling van regionale visies en programma's. Denk aan het verstedelijkingsprogramma, de regionale energiestrategie, de regionale sponsstrategie, etc. We zijn niet alleen gericht op de regio Zwolle, maar ook op de regio Stedendriehoek. Als gemeente brengen we in regionale samenwerkingsprocessen actief de belangen van onze inwoners, bedrijven en organisaties in.

### Regie waar nodig of gewenst

De rol van de overheid is veranderd. De invoering van de Omgevingswet draagt daar ook aan bij. Van de overheid wordt verwacht dat die ruimte geeft aan initiatieven vanuit de samenleving. Een overheid die toegankelijk en wendbaar is en die zegt wat het doet, en doet wat het zegt. Extra relevant voor de omgevingsvisie is dat een overheid ook vanuit algemeen belang moet werken aan grote opgaven, met oog voor de lange termijn. De rol van de gemeente Olst-Wijhe is per opgave

verschillend. Bij grote complexe opgaven pakt de gemeente de regie, bijvoorbeeld in een integrale gebiedsaanpak en grote woningbouwinitiatieven. In andere gevallen bieden we volop ruimte aan de samenleving en zijn we als overheid stimulerend, bijvoorbeeld in het vergroenen van tuinen. Vaak hebben we meerdere rollen, we zijn immers in veel gevallen plantoetsers (rechtmatige overheid). Van groot belang is hier helder over te zijn richting inwoners en andere stakeholders, zodat duidelijk is wat we van elkaar kunnen verwachten.



Figuur 9. Rol van de overheid

## 4.2 INSTRUMENTEN VOOR UITVOERING

De omgevingsvisie maakt deel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze beleidscyclus biedt structuur om de instrumenten van de Omgevingswet te ordenen volgens een logisch proces: **beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling**. In de Omgevingswet zijn voor onze gemeente drie andere relevante beleidsinstrumenten geformuleerd, elk met hun eigen rol: het **omgevingsprogramma**, het **omgevingsplan** en de **omgevingsvergunning**. We lichten deze instrumenten hieronder nader toe.

We werken toe naar een integraal, overzichtelijk en uitvoerbaar beleid voor de leefomgeving. Met 1 omgevingsvisie, een compact aantal programma's en 1 Omgevingsplan. We hebben speciale aandacht voor de samenhang met de sociale toekomstvisie. Het beleid is helder, op data gebaseerd en uitvoerbaar. We werken cyclisch: aan de hand van monitoring en evaluatie houden we ons beleid actueel. Dat doen we door beter in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en zodat er in de gemeentelijke organisatie meer ruimte is voor het realiseren van doelen en opgaven.

### Omgevingsprogramma's

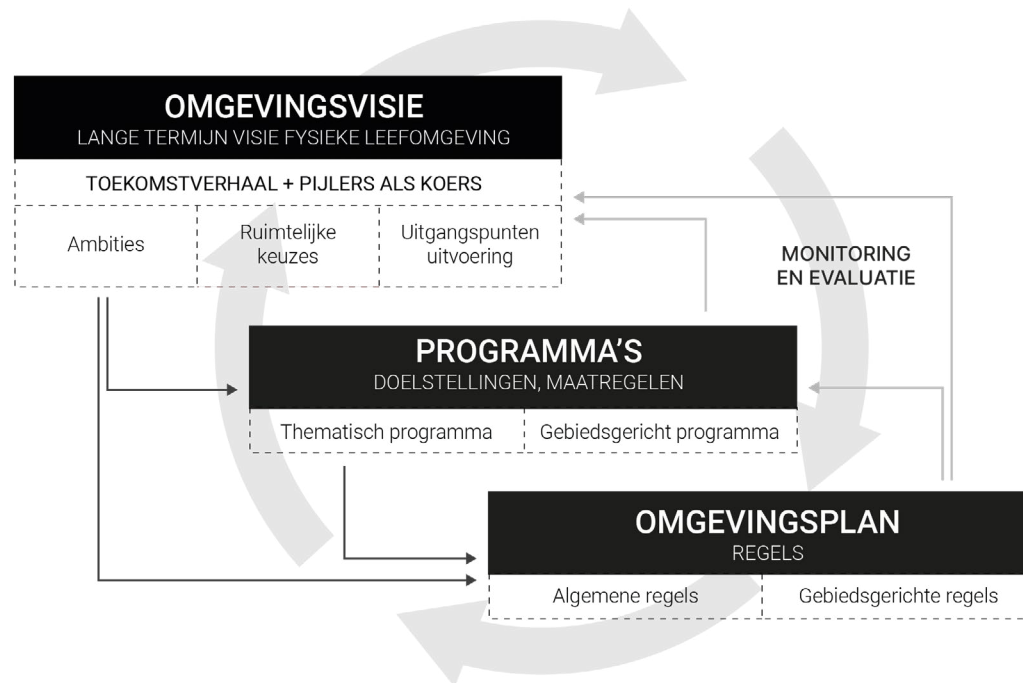
In een omgevingsprogramma worden de in de omgevingsvisie vastgelegde ambities en keuzes nader uitgewerkt voor specifieke thema's (thematisch programma) of gebieden (gebiedsprogramma). Het programma is het instrument van het college van burgemeester en

wethouders, waarin zij de globale beleidslijnen uit de omgevingsvisie verder uitwerken. Een programma bevat maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. In een programma worden de ambities uitgewerkt in concrete maatregelen. Er staat ook in welke middelen nodig zijn om het doel te behalen en op welke manier we als gemeente gaan sturen (sturingsfilosofie). Daarbij gaat het om aspecten zoals financiering en benodigde ruimtelijke en juridische instrumenten.

Het college van burgemeester en wethouders stelt de omgevingsprogramma's vast. Dit heeft

de wetgever zo expliciet vastgelegd om de gemeenteraden te ontlasten en ze te helpen om op hoofdlijnen te sturen. Uiteraard betreft het college de gemeenteraad bij het opstellen van programma's en komt zij jaarlijks via de programmabegroting en verantwoording terug bij de gemeenteraad met een update.

We werken samenhangende en een compact aantal omgevingsprogramma's uit. De omgevingsvisie vormt, samen met de sociale toekomstvisie, een belangrijk kader voor de uit te werken programma's. We gaan gefaseerd aan de slag met het opstellen van



Figuur 10. Samenhang omgevingsvisie, programma's en omgevingsplan

omgevingsprogramma's: we kunnen niet één keer voor alle ambities van de omgevingsvisie een programma uitwerken. We prioriteren en faseren op basis van urgentie, bestuurlijke focus en het aantal (gecombineerde) opgaven.

Mogelijke thematische omgevingsprogramma's zijn: volkshuisvesting (inclusief woonzorg) warmte & energie, klimaatadaptatie, detailhandel/ centrumgebieden.

Mogelijke gebiedsprogramma's zijn: Wesepe, het landelijk gebied, de IJssel en stationsomgevingen Wijhe en Olst, kleine kernen en buurtschappen.

Wat de uiteindelijke programma's worden en welke als eerste uitgewerkt worden wordt nog bepaald.

### Omgevingsplan

De juridische verankering van deze omgevingsvisie vindt plaats in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is de opvolger van de voormalige bestemmingsplannen, beheers- en gemeentelijke verordeningen. Dit omgevingsplan vertaalt de ambities uit beleid naar concrete regels en voorschriften. Het omgevingsplan bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om voor bepaalde onderwerpen **omgevingswaarden** op te nemen in het omgevingsplan. Met de omgevingswaarden kunnen in bepaalde gebieden of op bepaalde thema's strengere eisen worden gesteld dan de in rijks- of provinciaal beleid vastgelegde waarden. Deze omgevingswaarden

bieden de mogelijkheid om differentiatie in doelen aan te brengen voor verschillende gebieden/ thema's. In tegenstelling tot de omgevingsvisie is het omgevingsplan bindend voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers.

### Omgevingsvergunning

Initiatiefnemers die activiteiten wensen te verrichten in de fysieke leefomgeving hebben in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. In het gemeentelijke omgevingsplan is vastgelegd voor welke activiteiten een omgevingsvergunning vereist is

## 4.3 ACTUEEL HOUDEN VAN DE OMGEVINGSVISIE

We leven in een wereld die voortdurend in beweging is. Verschillende ontwikkelingen op sociaal, ecologisch, economisch en maatschappelijk vlak volgen elkaar in rap tempo op. Ontwikkelingen en nieuwe inzichten uit maatschappij, de markt en/of wijzigingen in de gemeentelijke organisatie kunnen vragen om aanpassingen of actualisatie van de geformuleerde opgaven, ambities en/of keuzes. Om tijdig in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden is enige flexibiliteit vereist. Deze omgevingsvisie zien wij dan ook als een **dynamisch** document.

Om onze omgevingsvisie zo actueel mogelijk te houden, kiezen we ervoor om deze periodiek te evalueren en mogelijk bij te stellen. Het tempo waarin we de visie aanpassen hangt af van de ervaringen die we opdoen met andere

instrumenten, de monitoring van onze doelen en van de staat van onze fysieke leefomgeving. We evalueren de omgevingsvisie in ieder geval elke vier jaar en starten hiermee in 2029. Daarnaast is het mogelijk om de visie eerder te herijken, als ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving hier aanleiding toe geven. We combineren de monitoringscyclus waar mogelijk met die van de sociale toekomstvisie.

### Monitoring en evaluatie

Het dynamische karakter van de omgevingsvisie stelt de gemeente in staat flexibel te reageren op ontwikkelingen en nieuwe inzichten. Monitoring en evaluatie vormen een belangrijke pijler in het doelgericht uitvoeren van de Omgevingswet.

#### *Monitoring op omgevingsprogrammaniveau*

Het monitoren en evalueren van de gestelde beleidsdoelen vindt plaats op het niveau van omgevingsprogramma's. In de programma's zullen we de doelen, de realisatie met tijdsplan en de monitoring concreter uitwerken voor bepaalde thema's en/of gebieden.

#### *Bijstellen van de omgevingsvisie*

In de toekomst kan blijken dat bepaalde ontwikkelingen ertoe leiden dat onderdelen van de omgevingsvisie onvoldoende uitwerking kennen of onvoldoende te handhaven zijn. Bijvoorbeeld omdat doelen nauwelijks gerealiseerd worden en/of de omgevingsprogramma's niet genoeg aansluiting vinden bij de vragen en verwachtingen vanuit de samenleving. Ook kan de ontwikkeling van nieuw nationaal, provinciaal en/of lokaal beleid betekenen dat we de huidige omgevingsvisie op



onderdelen moeten aanpassen of aanscherpen. Wanneer er sprake is van ingrijpende aanpassingen, dan kunnen wij als gemeente de omgevingsvisie bijstellen. Hierbij betrekken we de samenleving. De wijze waarop we dit doen wordt vooraf met de gemeenteraad van Olst-Wijhe afgestemd. De gemeenteraad stelt uiteindelijk een (herijkte) omgevingsvisie vast.

#### *Toezicht en handhaving*

Als gemeente zijn wij verantwoordelijk om de staat van de fysieke leefomgeving te volgen en waar nodig te waarborgen. Ook moeten wij toezien op het naleven van regels en voorschriften. In de praktijk komt het erop neer dat wij toezicht houden op de vergunningen die verleend worden op grond van het omgevingsplan. Ook zien we toe op naleving van de algemene regels in het omgevingsplan en in onze programma's.

#### **4.4 BEKOSTIGING EN GRONDBELEID**

In de omgevingsvisie staan ambities en plannen die bijdragen aan het algemeen belang. Aan activiteiten of voorzieningen waar, kortom, de samenleving baat bij heeft. Denk aan de aanleg van een rotonde, weg of fietspad of het aanleggen of opknappen van het openbaar groen. Er zijn investeringen nodig voor dergelijke voorzieningen. De gemeente is soms initiatiefnemer en trekker van deze ontwikkelingen en soms partner waarbij een andere partij de trekker is. Afhankelijk van de rol die we als gemeente hebben, doen we de benodigde investeringen of een deel van de investeringen. Ontwikkelaars van bouwlocaties

hebben ook voordeel van dergelijke investeringen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening waren we als gemeente al verplicht om (gemeentelijke) kosten, of een deel ervan, te verhalen op de initiatiefnemer. Afspraken legden we vast in een anterieure overeenkomst.

In de Omgevingswet is deze anterieure overeenkomst blijven bestaan, evenals de posterieure overeenkomst, en het verplichte kostenverhaal. Bovenwijkse voorzieningen, zoals wij die in het verleden in onze gemeente hanteerden en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling komen terug in de Omgevingswet onder de noemer 'gebiedsoverstijgende kosten' danwel 'bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied'.

Het gaat dan om algemene voorzieningen in de gemeente die door de gemeenteraad zijn aangewezen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van waterberging of een weg, waar toekomstige gebruikers van het ontwikkelgebied voordeel van hebben. De 'PPT-criteria' (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) zijn in de Omgevingswet blijven bestaan voor gebiedsoverstijgende kosten en bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.

Het instrumentarium onder de Omgevingswet bestaat uit twee hoofdgroepen, elk verdeeld in twee subgroepen:

- regulier kostenverhaal (het is een wettelijke plicht om dit toe te passen):
  - bij integrale ontwikkeling;
  - bij organische ontwikkeling.

→ kostenverhaal van financiële bijdragen (het is een wettelijke bevoegdheid om dit toe te passen):

- bij integrale ontwikkeling;
- bij organische ontwikkeling.

Voor de beide hoofdgroepen geldt ook nog dat het zowel privaat- als publiekrechtelijk toegepast kan worden. Als we als gemeente willen beschikken over de publiekrechtelijke mogelijkheid voor kostenverhaal voor financiële bijdragen, dan is de reikwijdte beperkt tot de limitatieve categorieënlijst uit het Omgevingsbesluit. De financiële bijdragen kunnen gevraagd worden voor ontwikkelingen zoals kwalitatieve verbeteringen van landschap, natuur, water of de stikstofbalans, de aanleg of aanpassingen van infrastructuur en daartoe benodigde voorzieningen. Anterieur kunnen ook andere bijdragen worden gevraagd. In beide gevallen moet de functionele samenhang van de projecten waarvan een bijdrage wordt gevraagd en de projecten waarvoor een bijdrage wordt gevraagd onderbouwd worden in de omgevingsvisie of in een programma.

We kiezen ervoor om dit verder uit te werken in een omgevingsprogramma. In een omgevingsprogramma wordt de samenhang tussen de projecten waarvan en waarvoor een bijdrage wordt gevraagd verder onderbouwd. Ook moet het omgevingsprogramma verder ingaan op de financiering, indicatieve weergave van de gewenste bijdrage, de planning en realisatie van de gebiedsontwikkeling. Deze verdere onderbouwing is nodig om afspraken te maken over financiële bijdragen.

### **Grondbeleid en voorkeursrecht**

In de gemeente voeren we situationeel grondbeleid: per situatie kiezen we welk type grondbeleid het best passend is. Dat verschilt van passief, faciliterend, actief of een combinatie hiervan. Juist in die gevallen waar één of meerdere complexe opgaven spelen, kiezen we als gemeente eerder voor een actieve rol. Bijvoorbeeld in een gebiedsaanpak waar meerdere complexe opgaven spelen, waar we de regie pakken en hierbij samenwerken met inwoners en andere stakeholders in een gebied.

Een actieve rol kan ook betekenen dat we als gemeente 'voorkeursrecht' vestigen op een (potentiële) ontwikkellocatie. Hiermee krijgen we als gemeente het recht van eerste koop van een onroerende zaak. Hiermee voorkomen we dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven. Of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de gewenste ontwikkeling van gebieden belemmeren. In de visiekaart behorende bij de omgevingsvisie zijn huidige voorkeursrecht-locaties opgenomen. In een omgevingsprogramma kan het voorkeursrecht verder uitgewerkt worden.

De omgevingsvisie, maar ook het omgevingsplan of een programma, kan dienen als juridische basis voor het vestigen van een voorkeursrecht. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan ervan. De gemeente kan op basis van een omgevingsvisie voorkeursrecht vestigen, maar ook vooruitlopend daarop, met een voorkeursrechtbeschikking. In het tweede geval moet de gemeente binnen drie jaar een

omgevingsvisie vaststellen om het te bestendigen. De gemeenteraad neemt in dit soort situaties een besluit.

### **Nadeelcompensatie**

De wijze van vergoeding van planschade wordt onder de Omgevingswet omgezet in een systeem voor nadeelcompensatie. Er is in Olst-Wijhe daarom een verordening nadeelcompensatie.

# 5

## Achtergrond omgevings- visie



## 5.1 HOE EN MET WIE MAAKTEN WE DEZE OMGEVINGSVISIE?

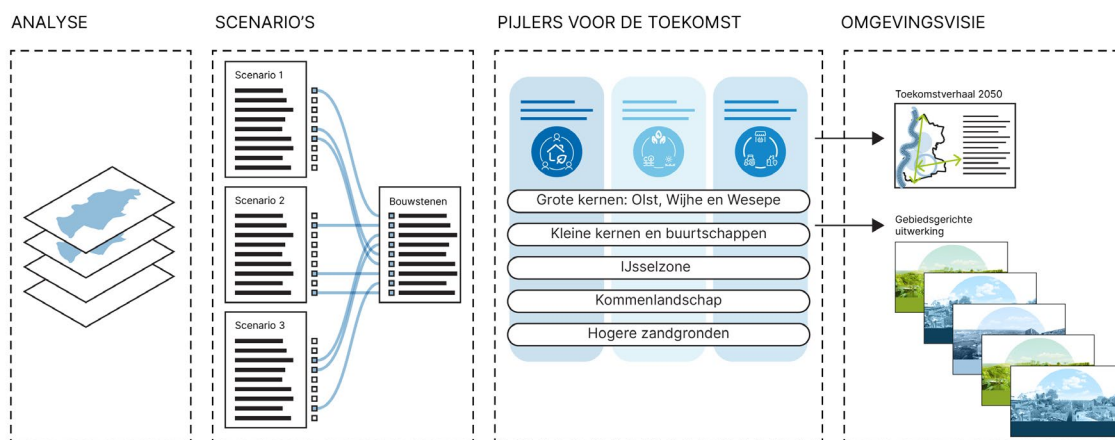
We beschouwen de omgevingsvisie als een verhaal van ons allemaal. Daarom hebben we tijdens het ontwikkelproces van de omgevingsvisie nagedacht en samengewerkt met inwoners, ondernemers, ketenpartners, maatschappelijke organisaties, belangenorganisaties, alle ambtelijke afdelingen en de politiek. In drie stappen werkten we toe naar de omgevingsvisie:

1. In de eerste fase legden we met een **analyse** het fundament voor de omgevingsvisie. We verdiepten ons zowel in het bestaande beleid als in de lopende trajecten die raken aan de fysieke leefomgeving. Hierbij zijn we nadrukkelijk niet op nul gestart. We sloten nauw aan bij de uitgangspunten van de reeds opgestelde sociale toekomstvisie en andere actuele beleidstrajecten. Daarnaast onderzochten we de ruimtelijke ontwikkelingen en -opgaven die op de gemeente Olst-Wijhe afkomen. Dit deden we op basis van een bureaustudie, een inventarisatie van bestaand beleid en werksessies met de gemeentelijke organisatie. Ook is in deze fase een digitale enquête uitgezet. De uitkomsten van deze analyse zijn weergegeven op vier analyse posters. Deze posters beschrijven de 'foto' van de huidige situatie van Olst-Wijhe en vormen daarmee de nulmeting voor de omgevingsvisie. *In bijlage 1 zijn de analyse posters opgenomen.*

2. In de tweede fase was het tijd voor het gesprek over de gewenste ontwikkelrichting voor de gemeente. Wat voor gemeente wil de gemeente Olst-Wijhe in 2050 zijn? Wat betekent dit voor onze dorpen, buurtschappen en het landelijk gebied? Dit deden we aan de hand van drie **scenario's**. De drie scenario's waren: (1) Olst-Wijhe als regionale schakel, (2) Olst-Wijhe als vitale gemeenschap en (3) Olst-Wijhe als groene long aan de IJssel. Met deze scenario's op tafel hebben we besproken welke ontwikkelingen men als wenselijk en voorstelbaar zag, en welke onderdelen niet passen bij het toekomstbeeld van de gemeente Olst-Wijhe. De opbrengsten van deze gesprekken zijn gebruikt voor het opstellen van de **Pijlers voor de toekomst**.

Deze pijlers vormden de bouwstenen voor de toekomst van Olst-Wijhe. In de zomer van 2024 zijn de Pijlers voor de toekomst vastgesteld door de gemeenteraad. *In bijlage 2 zijn de Pijlers voor de toekomst te bekijken.*

3. Met de Pijlers voor de toekomst als vertrekpunt werkten we in de derde en laatste fase verder aan het opstellen van de **ontwerp-omgevingsvisie**. De drie strategische pijlers uit het document zijn verder aangescherpt en per gebied uitgewerkt. We stelden ons toekomstverhaal op en vertaalden ambities naar acties in een uitvoeringsparagraaf. Ook in de laatste fase hebben we inwoners, belanghebbenden, ambtenaren en de politiek op verschillende manieren betrokken.



Figuur 11. Opbouw en onderdelen van de omgevingsvisie

## Participatie: samen nadenken over de leefomgeving van de toekomst

De omgevingsvisie daagt ons uit om samen te werken aan de leefomgeving van morgen. We streven naar een breed gedragen en gedeelde visie. Een visie niet alleen van ons als gemeente, maar die ook onderschreven wordt door inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en kennispartners. Zij kennen de leefomgeving als geen ander en maken er nu en in de toekomst gebruik van. Bij het opstellen van de omgevingsvisie hebben we op verschillende momenten perspectieven, inzichten en verhalen met elkaar gedeeld. Een aantal belangrijke momenten in het participatieproces waren:

**Online enquête:** bij de start van het omgevingsvisie traject hebben we via een enquête inwoners en ondernemers bevestigd op kwaliteiten, opgaven en dromen die ze voor de gemeente Olst-Wijhe zien. Ook kreeg men de gelegenheid om foto's in te sturen van mooie en kenmerkende plekken in de gemeente. Maar liefst 1.620 inwoners hebben de enquête ingevuld en we ontvingen 439 foto's. De resultaten van de enquête en de ingezonden foto's zijn terug te vinden via [deze](#) link.

**Swipocratie en straatgesprekken:** in de tweede fase van het maken van de omgevingsvisie stonden mogelijke toekomstscenario's, de verschillende keuzes en bijbehorende gevolgen centraal in de participatie. Aan de hand van de online tool Swipocratie reageerden 833 mensen op diverse stellingen over hun

leefomgeving. Daarnaast gingen we op diverse plekken in de gemeente de straat op om deze toekomstscenario's te bespreken. Zo'n 200 mensen gaven aan wat zij juist goed en minder goed vonden aan de scenario's.

**Schoolopdracht:** omdat de omgevingsvisie over de toekomstige leefomgeving gaat vinden we het van belang de jongeren te betrekken. Dit deden we onder andere met een gastles op de Capellenborg. Leerlingen van drie klassen gingen aan de slag met dilemma's en creëerden hun ansichtkaart van Olst-Wijhe in 2050. Ook leerlingen van basisscholen de Wijde en IJsselwijs gingen aan de slag met knutselmateriaal om te laten zien wat zij belangrijk vinden voor hun gemeente in 2050. Met een tijdelijke expositie in het gemeentehuis werden alle creaties in het kader van "Groeten uit Olst-Wijhe in 2050" tentoongesteld.

**Ambtelijke werksessies:** in elke fase van het proces hebben ambtenaren van verschillende beleidsvelden hun inhoudelijke bijdrage geleverd aan de verschillende tussenproducten en de uiteindelijke omgevingsvisie.

**Werksessies met ketenpartners:** In de tweede en derde fase van het proces hebben we stakeholders en ketenpartners uitgenodigd om mee te denken over de omgevingsvisie. Op beide momenten gingen we met een groep van zo'n 30 tot 40 deelnemers het gesprek aan over ambities, keuzes en implicaties.

**Toekomsttour en online consultatie:** in de laatste participatieronde van het traject is

de concept-omgevingsvisie voorgelegd aan de samenleving. Inwoners, ondernemers en organisaties kregen de mogelijkheid om te reageren op het concept kaartbeeld en de voorgestelde keuzes. Op vijf verschillende plekken in de gemeente én via een online vragenlijst konden men hun reactie achterlaten. In totaal vulden 136 inwoners de online vragenlijst in.

**Raads- en collegesessies:** gedurende het gehele proces zijn de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders regelmatig actief betrokken. Zo hebben we in elke fase interactieve sessies voor de gemeenteraad georganiseerd, en is het college geïnformeerd en geraadpleegd over hun strategische visie op de leefomgeving van morgen. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad van Olst-Wijhe de omgevingsvisie formeel vast.

De resultaten van het participatietraject rondom het opstellen van deze omgevingsvisie zijn gebundeld in de [Nota van Participatie](#).



**Figuur 12.** Wordcloud van opbrengsten digitale enquête



**Figuur 13.** Straatgesprekken



**Figuur 14.** Swipocratie in de klas



**Figuur 15.** Knutselopdracht voor de scholen



**Figuur 16.** Ambtelijk atelier #1



**Figuur 17.** Stakeholder atelier #1



**Figuur 18.** Ambtelijk atelier #3



**Figuur 19.** Stakeholder atelier #2



**Figuur 20.** Toekomsttour

## 5.2 VERTREKPUNT: ONZE GEMEENTE OLST-WIJHE ANNO 2024

In het toekomstverhaal van Olst-Wijhe (hoofdstuk 3) beschrijven we wat voor gemeente Olst-Wijhe in 2050 wil zijn en hoe dit eruit ziet. Om dit toekomstverhaal te kunnen schrijven is het belangrijk om te vertrekken vanuit het hier en nu.

### Groen, ruim en goed bereikbaar

Anno 2024 is de gemeente Olst-Wijhe een groene, aantrekkelijke woongemeente aan de IJssel met een gunstige ligging tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer, en de twee Nationale Parken Veluwe en Sallandse Heuvelrug. De gemeente is bovendien goed verbonden via weg, water en spoor. Rust, ruimte en natuur vind je hier volop, terwijl ook (stedelijke) voorzieningen en reuring nooit ver weg zijn. De Overijsselse gemeente kent momenteel ruim 18 duizend inwoners en bestaat uit zes dorpen en zes buurtschappen: Olst, Wijhe, Welsum, Marle, Herxen, Den Nul, Boerhaar, Middel, Wesepe, Elshof, Eikelhof en Boskamp. Hoewel er veel voorzieningen te vinden zijn in de kernen Olst en Wijhe, zijn inwoners voor sommige zaken aangewezen op voorzieningen buiten de gemeente. Bijvoorbeeld als het gaat om middelbaar en hoger beroepsonderwijs of specialistische medische zorg.

### Sterk noaberschap

Noaberschap speelt een belangrijke rol in de dorpen en buurtschappen. Men kijkt naar elkaar om en is betrokken. Dit wordt weerspiegeld in een relatief hoog aantal mensen dat zich als vrijwilliger inzet. Het verenigingsleven staat



Figuur 21. Paadje langs de IJssel. ©Paul Joormann

in Olst-Wijhe hoog in het vaandel. De lokale gemeenschappen hechten waarde aan hun omgeving en zetten zich in voor leefbare buurten en dorpen. Ook het lokaal MKB draagt hieraan bij. De samenleving is initiatiefrijk en schuwt er niet voor om het voortouw te nemen in nieuwe ontwikkelingen. Verspreid over de kernen wordt veel georganiseerd voor jong en oud: verschillende evenementen zoals de jaarlijkse dorpsfeesten, maar ook activiteiten in de dorpshuizen en bij de sport- en cultuurverenigingen zorgen voor de nodige reuring.

### Afwisselend, groen landschap met de IJssel als trots

Daarnaast zijn onze dorpen en buurtschappen al eeuwen verweven met het mooie en afwisselende buitengebied van de gemeente. De identiteit van onze gemeente wordt mede bepaald door het coulisselandschap aan de rivier de IJssel. Dit landschap kenmerkt zich



Figuur 22. Centrum Olst Carnaval. ©Leonie Klein Koerkamp

met bochtige beplante wegen en boerderijen. Meer naar het oosten neemt het Sallandse coulisselandschap met bosjes, houtwallen en singels voorzichtig de overhand. Het landschap wordt doorsneden door weteringen, die zorgen voor de waterafvoer in het gebied. Het buitengebied van de gemeente wordt veelal agrarisch gebruikt, en deze sector speelt van oudsher een grote rol binnen de gemeente. Ook bevinden zich verspreid over het buitengebied vele landgoederen, die veelal zijn ontstaan in de 17e en 18e eeuw en vandaag de dag zorgen voor zichtbare cultuurhistorie en landschapsstructuren door de aanwezigheid van bossen, historische parken en lanenstructuren.

## Olst-Wijhe in de regio

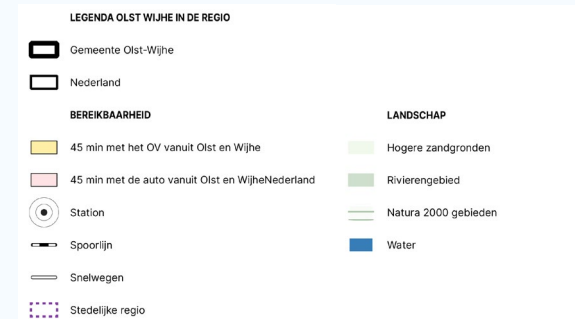
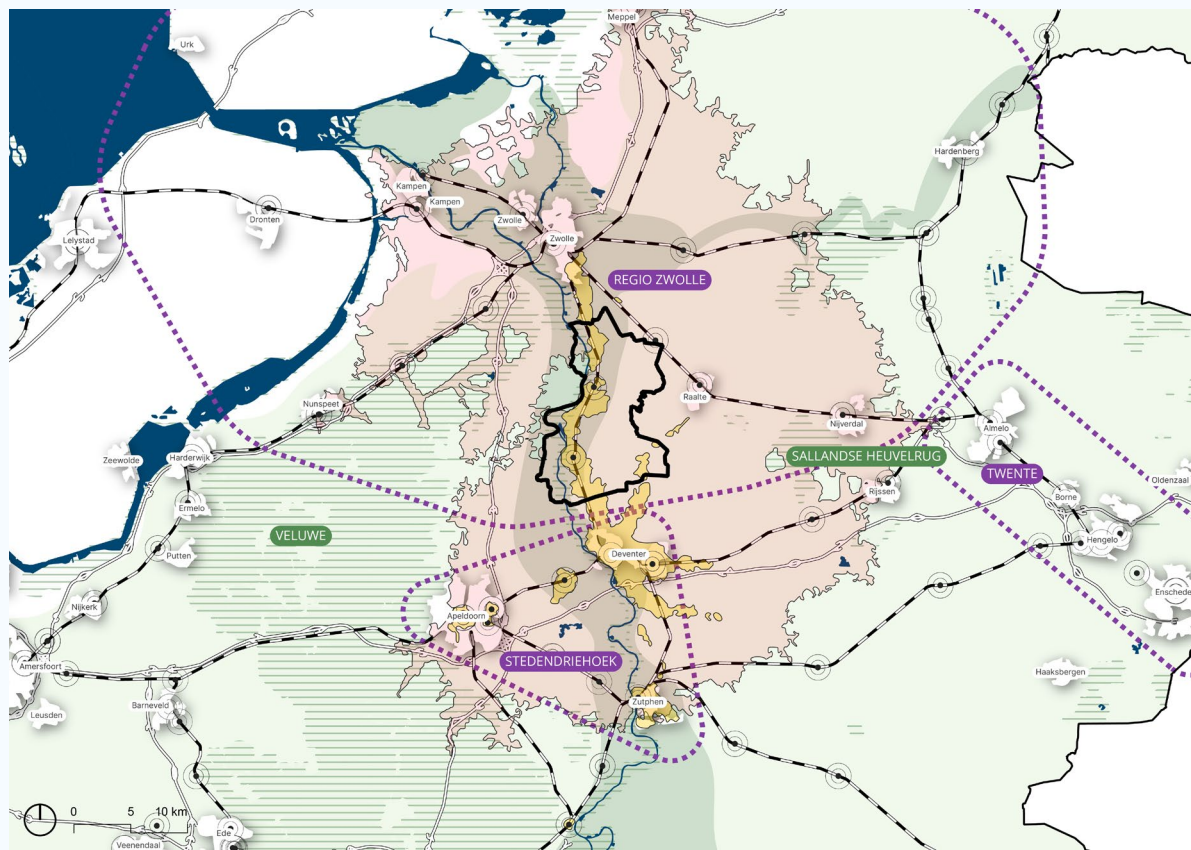
Als gemeente zijn we niet alleen op onszelf aangewezen als het gaat om het bewaken en versterken van een fijne leefomgeving. We hechten waarde aan regionaal denken en zoeken op verschillende vlakken de samenwerking op met omliggende gemeenten. Of het nou gaat om de gezamenlijke zoektocht naar een antwoord op grote opgaven of om het bundelen van krachten en het benutten van kansen. Zo is

Olst-Wijhe één van de 22 gemeenten die deel uitmaakt van de (NOVEX) **regio Zwolle**. In dit samenwerkingsverband werken we aan regionale opgaven op het gebied van verstedelijking, klimaat, mobiliteit, economie en wonen.

Op de thema's wonen (en zorg), energietransitie, gezondheid en veiligheid werkt de gemeente samen met de andere **West-Overijsselse gemeenten**. Met onze oostelijke en zuidelijke

buurgemeenten Raalte en Deventer zoeken we ook onder de noemer DOWR de samenwerking op. Tevens zijn we samen met deze gemeenten en andere partijen partner van de **Salland Deal**, een samenwerking tussen organisaties op het gebied van landbouw, natuur, landschap, water en klimaat.

Naast deze officiële samenwerkingsverbanden hebben we ook aandacht voor de nabijheid van de **regio Stedendriehoek**. Vanuit de Contourennotitie Nota Ruimte worden hier kansen gezien voor een brede schaa sprong en verstedelijking op het gebied van woningbouw, voorzieningen, mobiliteit en economie. Een dergelijke ontwikkeling heeft invloed op onze gemeente. Bijvoorbeeld op het gebied van een groeiende hoeveelheid woningzoekenden, of een toename aan verkeersbewegingen vanuit en naar de regio. Door goede en tijdige afstemming met de regio Stedendriehoek zorgen we er als gemeente voor dat we in staat zijn om te anticiperen op eventuele kansen en opgaven die gepaard gaan met deze verstedelijking.



Figuur 23. Positionering Olst-Wijhe in de regio



### 5.3 OPGAVEN OMGEVINGSVISIE OLST-WIJHE 2050

Het Olst-Wijhe van 2024 en haar kwaliteiten en kenmerken vormen het vertrekpunt van deze omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie blikken we vanuit het heden vooruit naar het jaar 2050 en denken we na over onze wensen en ambities. Tegelijkertijd vraagt dit ons ook om stil te staan bij de verschillende opgaven die er op de gemeente afkomen. Ontwikkelingen binnen thema's als wonen, bedrijvigheid, klimaat, natuur, drinkwater, energie, agrarische sector, recreatie en leefbaarheid vragen allemaal om voldoende ruimte binnen de gemeente. In de omgevingsvisie besteden we aandacht aan de opgaven die er op ons afkomen en beschrijven we op welke wijze we de ontwikkelingen beantwoorden. In dit hoofdstuk nemen we u op hoofdlijnen mee in de voorliggende opgaven en ontwikkelingen. Een uitgebreid overzicht alle trends, ontwikkelingen en opgaven vindt u in bijlage 1.

#### **Verder bouwen aan vitale kernen en een gezonde leefomgeving**

- Tot 2032 heeft Olst-Wijhe een woningbouwambitie van 1000 tot 1200 woningen vastgelegd. Deze omgevingsvisie reikt tot 2050 en zal ook uitspraken moeten doen over de woningbouw ambitie na 2032.
- Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad ligt de uitdaging voor om het woningaanbod aan te laten sluiten bij de veranderende woonvraag. Het vergroten van

het aanbod (kleinere) betaalbare woningen, inzetten op differentiatie in buurten en kernen, het bieden van ruimte voor bijzondere (geclusterde) woonvormen en tijdelijke concepten - kortom er zijn verschillende vormen om in te spelen op de toekomstige vraag.

- Bij woningbouwontwikkelingen liggen er kansen om gelijktijdig maatregelen te nemen op het gebied van verduurzaming, gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie. Hierin benutten we innovatie om enerzijds betaalbare woningen te realiseren en anderzijds ook kwaliteit te leveren die past bij de gemeente Olst-Wijhe en de eisen van de toekomst.
- Het aardgasvrij maken van bestaande woningen in het kader van de warmtetransitie en het investeren in meer groen-blauwe dooradering van woonwijken in het kader van klimaatadaptatie, zijn onderdeel van de opgave.
- Vitale kernen vragen om een veilige en sociale leefomgeving. Zeker in het licht van de toenemende vergrijzing en eenzaamheid liggen er in de gemeente Olst-Wijhe opgaven in levensloopbestendig en geclusterd bouwen, en om met geschikte woningbouw ontmoeting zoveel mogelijk te stimuleren.
- Hierbij horen ook een passend aanbod aan voorzieningen (ontmoeting, zorg, onderwijs, sport, recreatie) per kern en aandacht voor toegankelijkheid en (fijnmazige) bereikbaarheid. Dit vraagt om gepaste ondersteuning van

vrijwilligers. Zeker met het oog op het verkennen van van nieuwe mogelijkheden voor (in)formele zorg-voor-elkaar. Een belangrijke verkenning in deze omgevingsvisie, omdat we in de toekomst een afname in (thuis) zorgpersoneel verwachten en ook vrijwilligers en mantelzorgers onder druk staan.

- Onderdeel van een gezonde leefomgeving is ook een leefomgeving waarin gezonde keuzes worden gestimuleerd en een sterke openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, spelen en bewegen. Vergroening van de openbare ruimte kan verbindend werken om verschillende functies een plek te geven.
- Klimaatverandering heeft impact op het drinkwatergebruik. Lange periodes van droogte zorgen voor meer drinkwaterverbruik, terwijl de beschikbaarheid van water voor de productie van drinkwater afneemt. Deze opgave vraagt om duurzaam gebruik van het beschikbare water.
- Tegelijkertijd heeft vergroening van de omgeving een positieve invloed op de (mentale

en fysieke) gezondheid van bewoners. Een gezonde leefomgeving is ook een leefomgeving waarin de milieukwaliteit beschermd wordt en overlast en veiligheidsrisico's beperkt worden. In alle ontwikkelingen moeten deze aspecten van zowel externe als sociale veiligheid integraal worden meegewogen.

### **Slim versterken van een duurzame en verbonden economie**

- Om ook in de toekomst de economische groei en werkgelegenheid op peil te houden én om de nodige verduurzaming door te kunnen voeren op werklocaties, is er extra ruimte nodig voor bedrijventerreinen in de gemeente.
- Lokale ondernemers in de gemeente Olst-Wijhe dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit van de kernen en spelen vaak een rol in de sociale verbondenheid. Om hen ook in de toekomst ruimte te kunnen bieden, is de zoektocht naar extra ruimte voor bedrijvigheid onderdeel van de ruimtelijke puzzel die in de omgevingsvisie gelegd moet worden en waarbij andere ontwikkelingen zoals woningbouw, (energie) infrastructuur, landbouw en water eveneens hun ruimteclaims doen. Daarnaast speelt mee dat de gezondheid van omwonenden aandacht vergt, evenals de impact van bedrijfsactiviteiten op de natuur.
- Er kunnen slimme koppelingen worden gelegd in de ruimtelijke puzzel: denk aan het opwekken van voldoende hernieuwbare energie op of rond bedrijventerreinen en het aanleggen van

de nodige infrastructuur waar ook de inwoners van nieuwe woongebieden van mee profiteren.

- Niet alleen extra ruimte voor bedrijven is een opgave, ook het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen is nodig. Het slim en efficiënt omgaan met de ruimte op werklocaties en ingrepen op het gebied van verduurzaming, bereikbaarheid en verblijfskwaliteit van de bedrijventerreinen, zijn hierbij kansen.
- Ook liggen er opgaven om te verkennen op welke locaties er binnen de gemeente eventueel ruimte is voor de groei van de dienstverlenende sector en publieksvriendelijke bedrijvigheid. Dit hoeft niet per definitie op bedrijventerreinen, maar kan ook in (nieuwe) gemengde gebieden in de kernen. Hier liggen kansen om als eigenzinnige woongemeente<sup>8</sup> flexwerken en thuiswerken aan te bieden, te investeren in vitale en aantrekkelijke dorpscentra en zo te bouwen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Voor een toekomstbestendige gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is, ligt een duidelijke randvoorwaardelijke opgave om de gemeente op een duurzame, gezonde en veilige manier bereikbaar te maken richting 2050. Dit geldt enerzijds voor de

<sup>8</sup> Met eigenzinnig laten we zien dat we een eigen koers varen en buiten de gebaande paden durven te denken. Bijvoorbeeld door open te staan voor vernieuwende woonvormen en maatwerk toe te passen en daarbij flexibel te zijn

regionale bereikbaarheid, door het benutten en verstevigen van de regionale verbindingen over spoor en de weg. Anderzijds geldt dit ook voor het lokale perspectief: het verstevigen van de fijnmazige bereikbaarheid tussen de kernen, buurtschappen en het buitengebied. Specifiek geldt hierin het verkennen van extra oost-west verbindingen over de IJssel.

- Ook het faciliteren van de transitie naar schonere (deel)mobiliteit, voldoende laadmogelijkheden en het slim en groen oplossen van parkeren vragen om een perspectief op de toekomstige inrichting van



**Figuur 24.** Buitengebied. ©Daniella Boerkamp

het mobiliteitssysteem. Hand in hand met dit vraagstuk speelt de opgave om de wegen en paden veilig en voor hulpdiensten bereikbaar te houden, zodat iedere weggebruiker zich met een gerust hart kan verplaatsen binnen de gemeente.

### **Klimaatadaptief werken aan een beleefbaar en volhoudbaar buitengebied**

- Weerbaar zijn voor de gevolgen van klimaatverandering is een onontkoombare opgave voor de gemeente Olst-Wijhe. Dit gaat enerzijds over hoogwaterveiligheid in relatie tot de IJssel en de weteringen, maar anderzijds ook over wateroverlast door piekbuien in de dorpen en kernen, en droogte in het buitengebied (met gevolgen voor de landbouw, de natuurkwaliteit, hittestress en veiligheid). Er liggen kansen in het versterken van de waterbergende en -vasthoudende functie van de Sallandse weteringen en komgebieden (sponsstrategie) en in het sturend maken van water en bodem in ruimtelijke ontwikkelingen. In plaats van onze bodem en het water aan te passen aan onze wensen, is het nodig dat wij ons meer aanpassen aan water en bodem. Daarmee maken we keuzes die ook voor de langere termijn het beste passen.
  
- Daarnaast vragen natuurgebieden om een robuuste aanpak, zodat ze in de toekomst gezond en weerbaar zijn. Meer meebewegen met het natuurlijke bodem- en watersysteem is kaderstellend voor de toekomst van de

gemeente Olst-Wijhe. Nóg meer verbinding tussen de kernen en het buitengebied, door groen-blauwe dooradering, biedt de gemeente Olst-Wijhe ook in de toekomst een gezond en aantrekkelijk leefklimaat. Hierbij kunnen veel koppelkansen opgepakt worden, onder andere op het gebied van natuurontwikkeling en het versterken van de biodiversiteit. Ook kun je hierbij denken aan landschapsbeleving van de IJssel, de landgoederen, het rivierlandschap en het dekzandlandschap: de belangrijke identiteitsdragers in de gemeente.

- Specifiek voor de waterveiligheidsopgave geldt dat er kansen liggen voor het verbeteren van de beleefbaarheid van de IJssel en haar omgeving.
  
- De gemeente Olst-Wijhe kent van oudsher een sterke oriëntatie op de agrarische sector. De gemeente heeft een fors buitengebied en vestigt een groot aantal agrarische bedrijven. Hierin ligt een belangrijke opgave om de transitie naar duurzamere en klimaatrobuuste landbouw een plek te geven. Daarbij hoort de verkenning naar de toekomstige ruimtevraag van de agrarische sector, toekomstige verdienmodellen en nieuwe invullingen van vrijkomende agrarische bebouwing.



**Figuur 25.** Onder de Gelder. ©Marlijn Vosmeijer

# Bijlage



# BIJLAGE 1: ANALYSEPOSTERS

Voor de analyse zijn vier factsheets gemaakt op de volgende thema's:

- DNA van Olst-Wijhe
- Ontmoeten, voorzieningen en gezondheid
- Wonen werken en bedrijvigheid
- Duurzaamheid, klimaat en ruimtelijke kwaliteit



# ANALYSE WONEN, VOORZIENINGEN EN GEZONDHEID

OMGEVINGSVISIE OLST-WIJHE  
D.D. FEBRUARI 2024



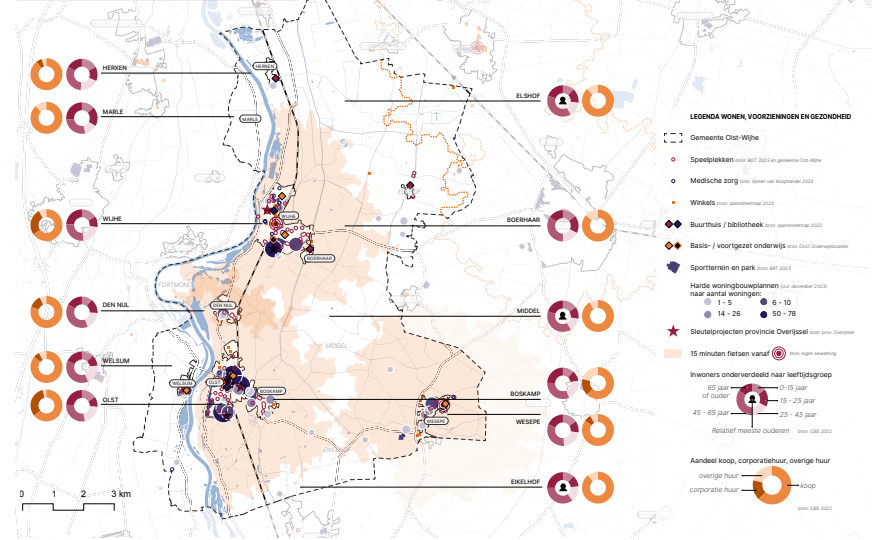
## OPGAVEN VOOR DE OMGEVINGSVISIE

- Hoe je straks kunt wonen in Olst-Wijhe is een belangrijke vraagstelling voor de omgevingsvisie. De druk op de woningmarkt is nu al hoog. West-Oeverland (speculatief) woonwonen en Sfeerlijke concepten en het versterken van de sociale cohesie zijn hierbij belangrijke opgaven.
- De woningvoorraad van Olst-Wijhe bestaat uit bijna 8000 bestaande woningen (2023). Kijken we naar het aantal benodigde woningen in 2050, dan staat een aanzienlijk deel van deze woningen er al. Dit betekent dat we de woonbehoefte van de toekomst voor een groot deel binnen de bestaande voorraad moeten vervullen. Figuur 11 toont de kenmerken van deze woningen. In vergelijking met het landelijke gemiddelde kent Olst-Wijhe relatief veel eenpersoonswoningen en koopwoningen. Voornamelijk in de kleinere kernen bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit eenpersoonswoningen die in particulier eigendom zijn. Huurwoningen in het bezit van een woningcorporatie zijn binnen de gemeente te vinden in de grotere kernen Olst (33%) en Wijhe (27%) (zie ook kaartbeeld). Zoh 72% van de woningvoorraad is voor het jaar 1990 gebouwd. Deze woningen kenmerken zich over het algemeen door een lagere energische kwaliteit. De opgave ligt voor om de bestaande voorraad toekomstbestendig te maken. Dit vraagt om investeringen in de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Streefdoel is het gebied van energieneutraal (zie ook fact sheet 2) en klimaatbestendigheid van woningen en de woonomgeving. Ook moeten bestaande woningen woonwettelijk aan kunnen sluiten op de veranderende woonbehoeften. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de aanpassing naar levensloopbestendig en/of zorgvrijheid woningen. Over het algemeen is een groot deel van de woningen in Olst-Wijhe te klein, ongezond, met beperkte middelen is het mogelijk om deze woningen geschikt te maken voor inwoners met mobiliteitsbeperkingen.
- Buurt- en dorpskernen, multifunctionele accommodaties, scholenkindertuin en sportvelden vervullen voor veel inwoners een belangrijke ontmoetingsfunctie. Momenteel zijn deze voorzieningen in ruime mate aanwezig (zie kaartbeeld). Binnen deze ontmoetingsplekken speelt vrijwilligerswerk vaak een belangrijke rol. De aanwezigheid van Olst-Wijhe kenmerkt zich door een hoge mate van maatschappelijke betrokkenheid, waarbij veel inwoners zetten zich in voor vrijwilligerswerk (zie ook figuur 14). De verwachting is echter dat vergrijping en een zachtzame landelijke trend van afname aan vrijwilligers zal ervoor zorgen dat de instandhouding van lokale voorzieningen onder druk komt te staan. Om tegengoed te bieden aan de vergrijping van gemeenschappen, wordt in Olst-Wijhe het oog op het behouden van het draagvlak voor ontmoetingsplekken gericht op het bieden van jonge inwoners aan de kleine kernen. Het aanbieden van voldoende woningen, passen bij de functionele mogelijkheden van deze dorpskern, is een belangrijk middel om de binding van jonge inwoners te faciliteren.
- Landelijk zien we dat door de druk op (kleinschalige) voorzieningen en steeds meer wonen gekocht voor elders, er een sterke clustering van voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van onderwijs, in de afgelopen jaren zijn in kernen zoals Boskamp, Den Hul en Elshof basisvoorzieningen verdwenen. Momenteel zijn er basistoestellen in Olst, Wijhe, Waspalen en Wespale en een middelbare school in Wijhe. Met de realisatie van twee kindertuinen in Olst en Wijhe zal basisvoorziening in de toekomst met name te vinden zijn in de grotere kernen. De clustering van voorzieningen op centrumlocaties betekent dat inwoners zich voor basisvoorzieningen vaker moeten verplaatsen naar andere dorpen. Dit vraagt om een goede bereikbaarheid van voorzieningen, zowel per auto, openbaar vervoer als fiets. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van het noodzakelijk deel van het busrooster buiten de 15 minuten fietsen grens naar voorzieningen valt. Onder andere met het oog op vergrijping is de bereikbaarheid van voorzieningen (met name vooral de kleine kernen en buurtschappen) een belangrijk aandachtspunt voor de omgevingsvisie.

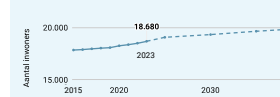
- De fysieke en mentale gezondheid van de samenleving is belangrijk voor het welzijn van inwoners. De laatste jaren neemt eenzaamheid onder jongeren en volwassenen toe en hebben gemiddeld meer inwoners last van psychische klachten. Dit geldt ook in Olst-Wijhe. 44% van de volwassenen in Olst-Wijhe voelt zich eenzaam. Dit percentage ligt wat lager dan in de rest van Nederland (53%). Tegelijkertijd betekent dit ook dat een groot gedeelte van de volwassen inwoners zich aanpassen vindt in de gemeente heeft 38% van de inwoners van 18 jaar en ouder psychische klachten. Ook dit percentage is wat lager dan het landelijk gemiddelde (21%). Dit het gebied van fysieke gezondheid gaat in de gemeente het percentage inwoners met overgewicht. Dit is een landelijke trend, maar Olst-Wijhe staat binnen de regio Midden-IJssel wel bovenaan. In de gemeente heeft 23% van de inwoners overgewicht. Deze landelijke trend op het gebied van fysieke en mentale gezondheid van inwoners is vragen om passende oplossingen. De instroering van de fysieke leefomgeving kan invloed uitoefenen op de gezondheid van inwoners door het maken van gezondheidskeuzes te stimuleren. Dit het gebied van gezondheidsvoorwaarden gaat dit bijvoorbeeld over het aanbieden van aantrekkelijke, toegankelijke mogelijkheden om te eten, spelen en bewegen voor verschillende doelgroepen.
- De gemeente draagt zorg voor het behoud van een veilige en gezonde leefomgeving. De Omgevingsvisie stelt eisen aan de samenleving met betrekken tot burgers, verkeer/voertuigen voor een goede kwaliteit van de leefomgeving op het gebied van milieuproblemen zoals luchtvervuiling, externe veiligheid, waterhuishouding en geluidsoverlast. Momenteel liggen er op enkele locaties in de gemeente opgaven op het gebied van het verbeteren van first (zie figuur 12). Dit het gebied van geluid en gezondheidskeuzes, waarbij veel sport- en recreatievelden in Olst-Wijhe belangrijke bronnen van geluid en gezondheidskeuzes. In de omgevingsvisie moet de impact van deze geluid- en gezondheidskeuzes worden afgewogen. Dit het gebied van externe veiligheid is aandacht nodig voor risico's omtrent de spoorlijn, het gebied, de productie en het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de risico's en externe veiligheidseisen zorgvuldig worden meegenomen.

1. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
2. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
3. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
4. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
5. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
6. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
7. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
8. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
9. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
10. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
11. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
12. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
13. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
14. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
15. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
16. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
17. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
18. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
19. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023
20. Woningvoorraad Olst-Wijhe in Nederland, 2023

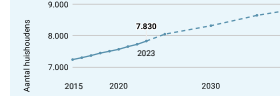
## KAARTBEELD WONEN, VOORZIENINGEN EN GEZONDHEID



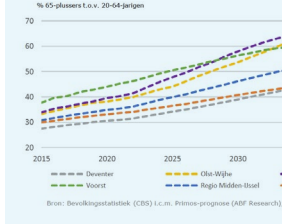
### 08 LICHTE GROEI AANTAL INWONERS TOT 2050



### 09 MEER KLEINE HUISHOUDENS TOT 2050



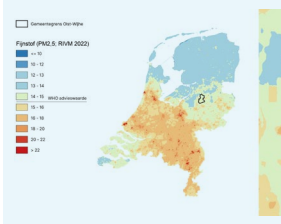
### 10 STEVIGE TOENAME GRUZE DRUK VERWACHT TOT 2040



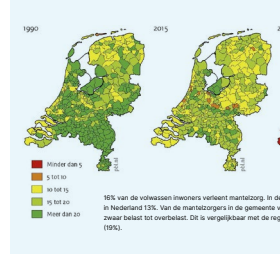
### 11 RELATIEF VEEL GROTE KOOPWONINGEN IN DE GEMEENTE



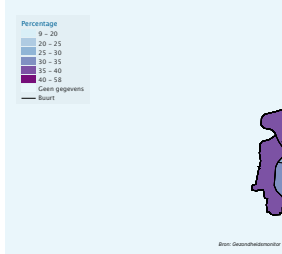
### 12 MILIEUDRUK: FLINSTOFCONCENTRATIE BOVEN DE WHO-GRENSWAARDE



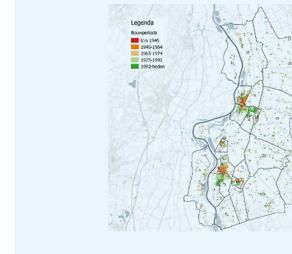
### 13 AANBOD MANTELZORGERS ONDER DRUK TOT 2040



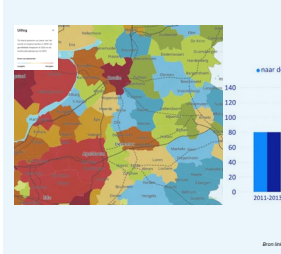
### 14 GEMIDDELD MEER VRIJWILLIGERS DAN IN NL



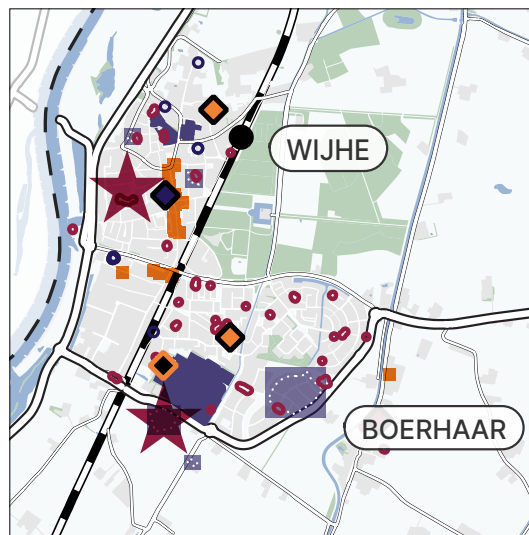
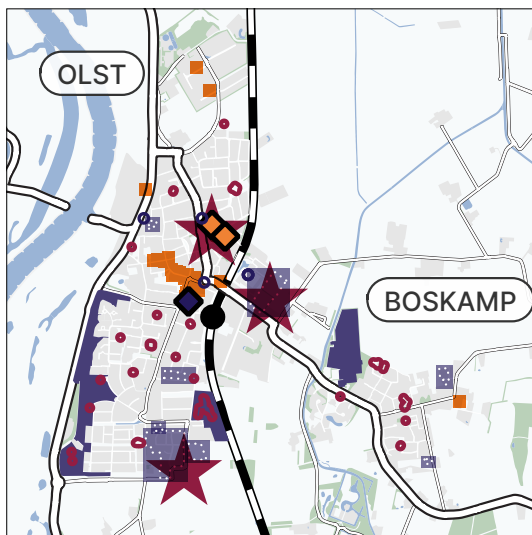
### 15 GROTE SCHAALSPRONG SINDS 1975



### 16 OLST-WIJHE GROTE POTENTIE ALS WOONGEMEENTE

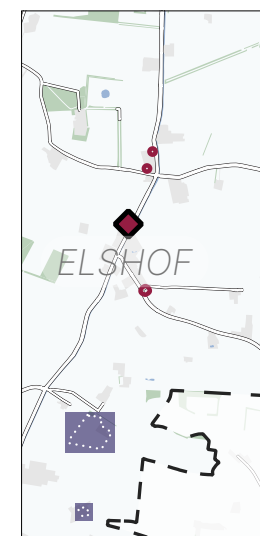
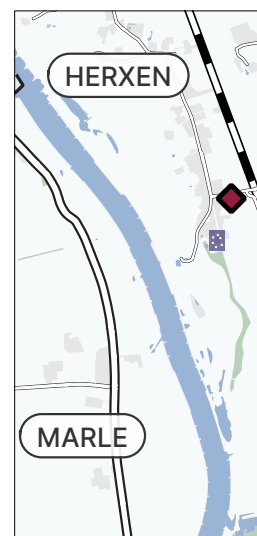
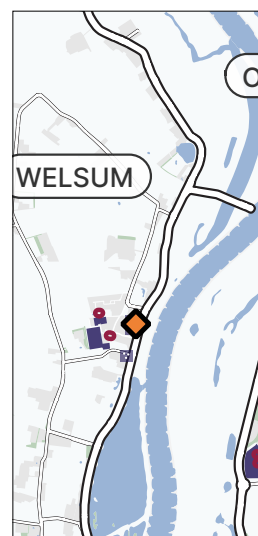
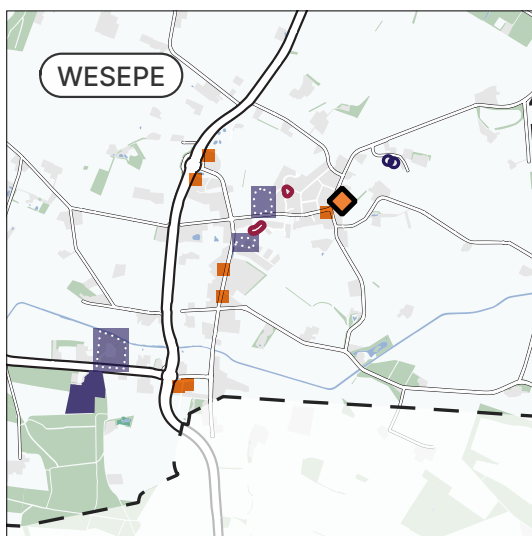


# FACTSHEET WONEN, VOORZIENINGEN EN GEZONDHEID



## LEGENDA WONEN, VOORZIENINGEN EN GEZONDHEID

- Gemeente Olst-Wijhe
- Speelplekken bron: BGT 2023 en gemeente Olst-Wijhe
- Medische zorg bron: Kamer van Koophandel 2023
- Winkels bron: openstreetmap 2023
- Buurthuis / bibliotheek bron: openstreetmap 2023
- Basis- / voortgezet onderwijs bron: DUO Onderwijslocaties
- Sportterrein en park bron: BRT 2023
- Harde woningbouwplannen (d.d. december 2023)
- Sleutelprojecten provincie Overijssel bron: prov. Overijssel
- Gemeentegrens
- Autosnelweg en regionale weg
- Lokale weg
- Spoor
- Treinstation
- Bos
- Bebouwd gebied





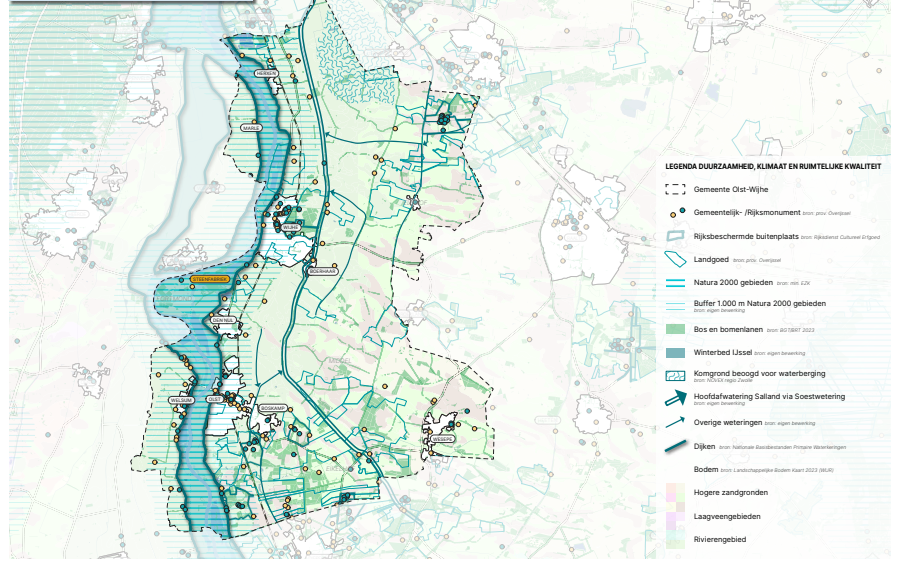


# ANALYSE LANDSCHAP, KLIMAAT EN WATER

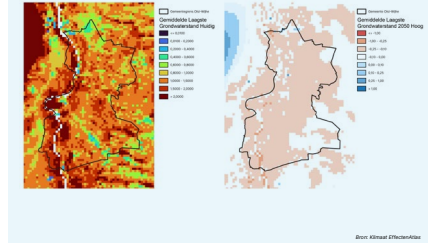
## OPGAVEN VOOR DE OMGEVINGSVISIE

- Het landschap van de gemeente Olst-Wijhe wordt gekenmerkt door drie karakteristieke zones: de Lisselzone met als duidelijke drager de rivier de Lissel, de landgoederen en het agrarisch sublandschap. Dit landschap wordt de diversiteit en het bestaansrecht van het karakteristieke rivierlandschap en het hogere gelegen dekzandlandschap. De diversiteit van deze zones wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van de Lissel, de landgoederen en het agrarisch sublandschap. Dit landschap wordt de diversiteit en het bestaansrecht van het karakteristieke rivierlandschap en het hogere gelegen dekzandlandschap. De diversiteit van deze zones wordt onder andere bepaald door de aanwezigheid van de Lissel, de landgoederen en het agrarisch sublandschap.
- Voor de NOVEX-regie Zwolle zijn een aantal ruimtelijke uitwerkingen geschiedt die invulling geven aan het sturen op water en bodem als leidende principes. In het kader van de Verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle, wordt er ook gewerkt aan een regionale sponsstrategie. Deze sponsstrategie werkt op drie schaalniveaus (lokaal, regionaal, nationaal) aan het versterken van het ecologisch netwerk in de regio en aan sponsmogelijkheden voor een robuust klimaat- en watersysteem. Voor de gemeente Olst-Wijhe is aandacht nodig voor de Sallandse Noord-Zuid waterwegen (watergangen die belangrijk zijn voor de afwatering van het gebied). Het is van belang om in de verstedeling en in de waterberging, ook worden mogelijkheden verkend om extra water vast te houden in de koppelgebieden binnen het landschap.
- Langdurige droogte heeft forse impact op de fysieke leefomgeving van mens en dier. Droogte kan zorgen voor een lager grondwaterpeil in de gemeente dan nodig is voor natuur (schade aan openbaar groen), landbouw (verminderde gewasopbrengst) en duurzame energieweekmaking. Tevens heeft droogte een negatieve impact op de ecologische waterkwaliteit. Tijdens droge periodes is de doorstroming in het watersysteem gering. Water staat hierdoor langer stil, wat de kwaliteit van het openbaarwater negatief beïnvloedt. De opgaan rondom droogte spelen met name rondom de Lissel en in de landgoederzone (zie figuur 25 en figuur 28). Dit gebied is ecologisch zeer waardevol en met name de Soestwetering en de Lissel, een aandachtsgebied. Lage waterstanden van de Lissel leiden tot verminderde bereikbaarheid voor het water (personeel voor door portjes en vervoer goedere door binnevaart). Ook is de vaargeul op de Lissel smal en dit vergroot de kans op ongelukken met vervoer van gevaarlijke stoffen (binnevaart).
- In 2027 moeten alle straten van Europa Unie voldoen aan de **Kaartenrij Water (KW)**. Er lopen een aantal waterlopen in de gemeente die onder deze richtlijn vallen. Alle waterlopen in de Lissel, de Raaiwetering, de Soestwetering en de Zandwetering voldoen niet aan de richtlijn. Deze richtlijn gaat over het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakt- en grondwater, zowel op ecologische als chemische doelen.
- **Plekkaal** zorgen de afgelopen jaren steeds meer tot overlast. Naar verwachting kan we steeds meer te maken krijgen met plekken als gevolg van klimaatverandering en is er vooral in de dorpen een steeds grotere behoefte aan een betere afvoer van regenwater. Als er vaker regen valt - en ook nog in zonnere heuvelgebieden - dan heeft dit effect op de afvoer van water via het regionale watersysteem van de Sallandse Waterlijnen. Deze waterlijnen lopen door de gemeente Olst-Wijhe en voor de toekomst is het van belang om te verkennen hoe deze waterlijnen het waterlooppad taak kunnen blijven vervullen, een rol kunnen spelen in het water vasthouden in de gemeente en wat het cumulatief voor nodig is.
- Het risico op overstroming (van binnenlands, bebouwd gebied) bij hoogwaterstanden neemt de komende jaren toe als gevolg van klimaatverandering (zie ook figuur 29). In de **dijkversterking Zwolle - Oost** wordt geanticipeerd op de gevolgen van klimaatverandering en wordt de dijke robuust gemaakt (zie figuur 30). Hiermee wordt de waterspiegel gegarandeerd voor inwoners van Salland en Zwolle tot 2050. Het is onderdeel van het landelijke Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWP). Deze dijkversterking nemen we mee in de omgevingsvisie en biedt mogelijk koppelkansen met natuurontwikkeling, kwaliteitsimpuls voor de dorpsranden, recreatie, versterking van de relatie met de rivier, regulering van de doorstroming van de rivier en mobiliteit (toegankelijke langzaam verkeerstruiter, verkeersveiligheid).

## KAARTBEELD LANDSCHAP, KLIMAAT EN WATER



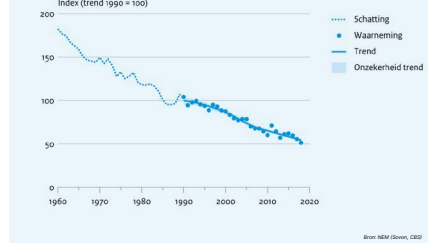
## 25 LAAG GRONDWATERSTAND DAALT NOG VERDER TOT 2050



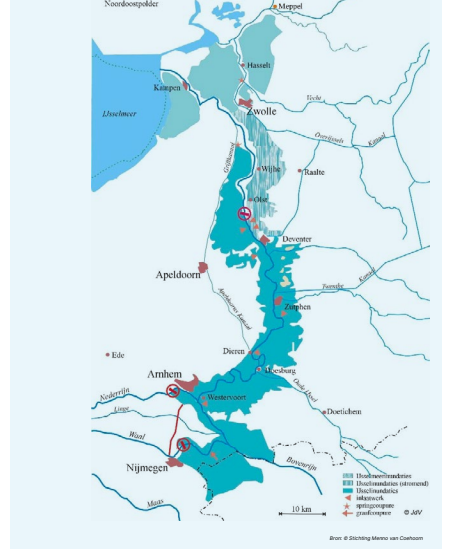
## 26 VERDERE BESCHERMING TEGEN HOOGWATER NODIG BIJ LIJSEL



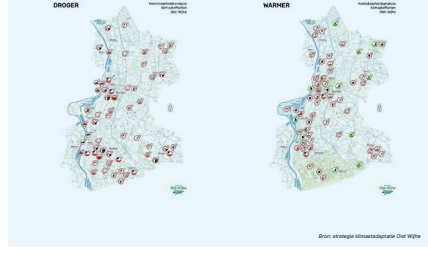
## 27 AFNAME BOERENLANDVOGELS IN NL: BIODIVERSITEIT ONDER DRUK



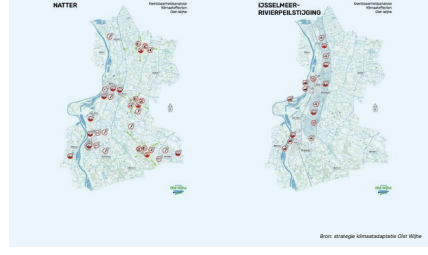
## 31 MILITAIRE LEESTEKENS IN HET LANDSCHAP BIJ LIJSELLEINIE



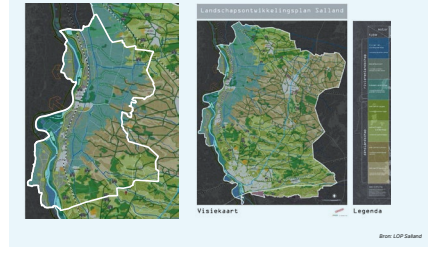
## 28 GEVOLGEN KLIMAATVERANDERING: DROGER EN WARMER



## 29 GEVOLGEN KLIMAATVERANDERING: NATTER EN RIVIERPELSTIJG



## 30 KOMGRONDEN ALS OVERGANG TUSSEN LIJSEL EN HEUVELRUG



## BIJLAGE 2: DRIE PIJLERS VOOR DE TOEKOMST

Op 15 juli 2024 heeft de gemeenteraad de Pijlers voor de Toekomst vastgesteld. De pijlers vormen het vertrekpunt voor verdere uitwerking van de omgevingsvisie in het toekomstbeeld en de gebiedsgerichte uitwerking.

Het toekomstverhaal in hoofdstuk 3 schetst het gewenste streefbeeld van onze gemeente in 2050. Het vormt de stip op de horizon waar we samen naar toe willen werken. We hebben hoge ambities, maar moeten ook zorgvuldig met onze ruimte omgaan. Dit vraagt ons om keuzes te maken. In dit hoofdstuk werken we onze ambities en prioriteiten verder uit. Dit doen we via drie integrale, strategische kernambities voor Olst-Wijhe richting 2050<sup>9</sup>:

1. Waterrijke en groene gemeente in balans
2. Gemeenschapskracht in een gezonde leefomgeving
3. Ruimte voor duurzaam en lokaal ondernemen

<sup>9</sup> Deze Pijlers voor de Toekomst zijn op 15 juli 2024 door de gemeenteraad van Olst-Wijhe vastgesteld als vertrekpunt voor de omgevingsvisie.

### 1. WATERRIJKE EN GROENE GEMEENTE IN BALANS

ONZE KEUZES VOOR 2050:

- Bodem- en watersysteem als leidende principes: functie volgt bodem en peil. We onderscheiden hierin drie kenmerkende gebieden in onze gemeente: de IJsselzone, het Kommenlandschap en de Dekzandgronden. Nieuwe ontwikkelingen sluiten zo veel mogelijk aan bij het bodemtype, de hoogteverschillen en de watersystemen.
- Balans in gebruik door een robuust watersysteem: het water is het structurerend element. Aan de oostkant zetten we in op water vertragen, aan de westkant zetten we in op het bergen van water.
- Agrarisch gebruik met herstel en vergroten van de draagkracht van het landschap: in samenwerking met de sector en in samenhang met het PPLG-proces zoeken we naar mogelijkheden om agrariërs te stimuleren te kiezen voor passende vormen van landbouw en/of andere verdienmodellen die bijdragen aan een langetermijnperspectief.
- We kiezen ervoor waar nodig natuur te beschermen voor systeemherstel, maar ook (selectief) ruimte voor een beleefbaar landschap door natuurvriendelijke (kleinschalige) recreatie met een aantal herkenbare recreatieve hotspots o.a. langs de IJssel.
- Aanvullend op onze meer traditionele woonmilieus zien we kansen voor nieuwe bijzondere groene woonmilieus passend in ons landschap. Op een aantal plekken in de gemeente onderzoeken we daarom (buiten de kernen) mogelijkheden om nieuwe woonmilieus toe te voegen die passen bij het ruimte maken voor water en natuur. Dit zijn vanzelfsprekend natuurinclusieve en innovatieve woonconcepten.
- We bouwen zo veel mogelijk natuurinclusief en klimaatadaptief: dit betekent voldoende groen in onze kernen en buurtschappen. Dit werkt als spons bij piekbuien en houdt het water zo lang mogelijk vast. Hiermee versterken we het veel gewaardeerde groene karakter van onze kernen.
- We vergroten de beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie. We versterken het rivierenlandschap incl. cultuurhistorische relictten (o.a. de steenfabriek) en de landgoederen. Hierbij hebben we aandacht voor het IJsselfront en de fysieke verbindingen naar Olst en Wijhe.

→ We zijn trots op al ons groen in de gemeente, zowel binnen als buiten de kernen. We zetten in op doorontwikkeling hiervan en bescherming van natuurlijke kwaliteiten. Dit dient meerdere doelen, denk aan gezondheid, verkoeling, waterberging en het bevorderen van de biodiversiteit. Dit doen we door onder andere de groenverbindingen vanuit de kernen met het buitengebied te versterken.

## 2. GEMEENSCHAPSKRACHT IN EEN GEZONDE LEEFOMGEVING

### ONZE KEUZES VOOR 2050:

- We bouwen verder aan sterke gemeenschappen en zorgen samen voor een brede sociale basis met verbinding tussen welzijn, cultuur, onderwijs, kinderopvang, sport, vrijwilligers, kerk, informele zorg en mantelzorg.
- We zetten in op vitale en leefbare kernen en buurtschappen met in elke kern en buurtschap<sup>10</sup> een eigen ontmoetingsplek, inzet op informele en spontane ontmoeting in de fysieke leefomgeving, woningen voor ouderen nabij voorzieningen. Aanvullend werken we vanuit het gedachtegoed van positieve gezondheid: betekenisvol leven van mensen staat centraal.

<sup>10</sup> In onze buurtschappen is het aantal inwoners soms zodanig klein, dat kosten en draagkracht voor ontmoetingsplekken en woningen voor ouderen nabij voorzieningen niet in verhouding staan. We zoeken in het vormgeven hiervan in deze buurtschappen naar maatwerk voor informele ontmoeting of andere vormen van wonen voor ouderen.

→ We clusteren onze voorzieningen (onderwijs, sport, cultuur, detailhandel, zorg) in de drie kernen Olst, Wijhe en Wesepe. In de andere kernen kiezen we in plaats van aanwezigheid voor nabijheid van voorzieningen en zoeken we met de partners in de samenleving naar slimme oplossingen om bepaalde voorzieningen ook voor de kleine kernen bereikbaar te houden.

→ We bouwen woningen voor de lokale woonbehoefte met een kleine plus voor huishoudens uit de omliggende regio Stedendriehoek en regio Zwolle. We kiezen voor grotere ontwikkelingen in Olst, Wijhe en Wesepe en kleinschalige ontwikkelingen in overige kernen (Welsum, Herxen, Den Nul, Boerhaar en Boskamp). Voor de middellange termijn, tot 2032 houden we vast aan de huidige woningbouwambities.

→ We blijven een eigenzinnige woongemeente met een divers woningbouwprogramma, aandacht voor betaalbaarheid (starters en jongvolwassenen), woningen voor senioren (gericht op doorstroming), bijzondere woonmilieus en (collectieve/innovatieve) woonconcepten. Ook betekent dit het energetisch en kwalitatief verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

→ Omdat we in ons landelijk gebied zoveel mogelijk ruimte willen houden voor natuur, kijken we qua woningbouw eerst naar inbreidingsmogelijkheden, daarna pas naar uitbreiding. Vanzelfsprekend betekent dit dat we aandacht hebben voor het behoud van

voldoende groen, ontmoeting en buitenspelen en behoud/versterken van het dorpse karakter. Dit betekent ook dat we hier en daar de hoogte ingaan, bijvoorbeeld rondom stationslocaties. We bouwen duurzame en zo veel mogelijk circulaire woningen.

→ Bij uitbreidingslocaties geldt: bodem en water sturend, terughoudend in zone rondom de IJssel en met oog op de beschikbaarheid van voldoende duurzame energie. Omdat Wesepe relatief hoger ligt dan andere kleinere kernen in de gemeente, zien we daar vanuit het water en bodem sturend perspectief, kansen voor uitbreiding.

→ Lokaal ondernemerschap is goed voor de sterke gemeenschappen: het biedt werkgelegenheid, houdt voorzieningen en faciliteiten in stand en zorgt voor sociale verbondenheid. We faciliteren daarom de lokale vraag naar bedrijfskavels.

→ Fijnmazig netwerk en goede verbondenheid van de kernen en hun voorzieningen en regio: STO(M)P principe, aandacht voor verkeersveiligheid, inzet op het versterken van het lokale/regionale (snel-)fietsnetwerk en twee mobiliteitsknooppunten bij de stationsomgevingen van Olst en Wijhe met gemengde functies. Gelet op de toekomstige woningbouwontwikkelingen zetten we in op een kleiner mobiliteitsknooppunt voor een goede ontsluiting van Wesepe.

→ Voor voldoende leefbaarheid, gezondheid en veiligheid in het buitengebied, kiezen we

voor een gebiedsgerichte uitwerking. Hiermee zorgen we voor balans in wonen, werken, natuurontwikkeling en recreatie en minder kans op versnippering van het landelijk gebied.

### 3. RUIMTE VOOR DUURZAAM EN LOKAAL ONDERNEMEN

ONZE KEUZES VOOR 2050:

- Voldoende ruimte voor bedrijvigheid van lokale ondernemers: het juiste bedrijf op de juiste plek. Focus op uitbreiding in Wesepe en De Meente-Noord in Olst.
- We zetten in op toekomstgerichte bedrijventerreinen in onze gemeente. We hebben aandacht voor duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking.
- We bieden ruimte aan gemengde functies binnen sterke en aantrekkelijke stationsomgevingen. Deze stationsomgevingen worden volwaardige, duurzame mobiliteitshubs met een dynamisch woon-werkmilieu, stedelijke gemakken en dorpskwaliteit.
- Autoluwe en compacte levendige dorpskernen in Olst, Wijhe en Wesepe zorgen voor aangename plekken voor ontmoeten, winkelen en verblijven.
- Transitie naar een productief agrarisch landschap waar agrariërs - net als alle andere gebruikers van het landelijk gebied - werken met versterking en herstel van de draagkracht

van de natuur, klimaat, water en bodem. Qua agrarisch landschap zeggen we: extensief waar dat moet, productief waar dat kan. Agrariërs blijven een belangrijke positie hebben in het landelijk gebied en de samenleving door een toekomstbestendige bedrijfsvoering.

- We zetten in op het duurzaam behoud en doorontwikkelen van landgoederen: samenwerking tussen eigenaren, gemeente en andere partijen. Combineren van functies en bijbehorende verbreding van verdienmodellen: recreatief medegebruik, natuurinclusieve landbouw, kleinschalige, bijzondere woonmilieus.
- Elektriciteit is een belangrijke basis voor het functioneren van onze samenleving. We houden vast aan de huidige ambities om in 2050 energieneutraal te zijn. Onderzocht wordt wat landelijk en provinciaal beleid rondom wind en zon betekenen voor hoe we werken aan energieneutraliteit.
- Duurzame energieopwek gebeurt zo veel mogelijk geclusterd en doelgericht waar het gaat om grootschalige energieopwek. In de kernen en op werklocaties komen vraag en aanbod samen en wordt kleinschalige energieopwek gekoppeld aan verbruik en opslag.
- In het landelijk gebied wordt energieproductie gecombineerd met opslag, herstel van biodiversiteit, waterberging en natuurherstel of wordt er bijgedragen aan een

landbouwtransitie. Duurzame energieproductie kan ook voor een klein deel een economische drager vormen voor het landelijk gebied.

