



Ontwikkelvisie, Deelgebied 2 en 3

Nadere uitwerking Visie Landschapspark Oude IJssel

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Visie Landschapspark Oude IJssel	4
3. Analyse plangebied	7
4. Draagvlak en participatie	15
5. Ontwikkelvisie	16
6. Deelgebieden, kaders	24
Rafelrand Silvolde zuid-west, zuid en zuid-oost	25
Boerenerf	31
Oversluis	34
Oude IJssel	36
Bijlage	37

Projectnummer: 240353
Opdrachtgever: Gemeente Oude IJsselstreek
Datum: Januari 2026

1. Inleiding

Aanleiding

Op 24 februari 2022 stelde de gemeenteraad het Visiedocument Landschapspark Oude IJssel (LPOIJ) vast. Dit document schetst een toekomstbeeld voor de zone rond de Oude IJssel. Er is ruimte voor uiteenlopende initiatieven op het gebied van natuur, recreatie, cultuurhistorie en wonen. De gemeente heeft als doel om -in het kader van de ontwikkeling van het landschapspark- het gebied tussen Ulft en Silvolde te verbeteren door het meer toegankelijk te maken en ruimte te bieden voor recreatief (mede)gebruik. Daarnaast wil de gemeente ook ruimte bieden voor woningbouw, alsmede een kwalitatieve verbeterslag maken rondom de rafelige randen van met name Silvolde, waarmee de gemeente tevens wil bijdragen aan de vraag naar (betaalbare) woningbouw. Gebleken is dat vooral voor het gebied tussen Silvolde en Ulft (deelgebieden 2 en 3) een verdere uitwerking nodig is om initiatieven te faciliteren, maar ook om deze te toetsen. Om nieuwe initiatieven alhier te kunnen toetsen is behoefte aan een meer concrete uitwerking van de eerder opgestelde visie. In dit gebied komen veel kansen en belangen samen. Dat vraagt om duidelijke keuzes en heldere kaders, zodat de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is het van belang dat er vooral in de 'geest' van deze uitwerking wordt gewerkt en getoetst, deze ontwikkelvisie is geen blauwdruk. De gemeente nodigt initiatiefnemers van harte uit om met ideeën en ontwikkelingen te komen die de ontwikkeling van het Landschapspark ondersteunen!

Proces en participatie

Deze ontwikkelvisie is tot stand gekomen mede op basis van participatie. Hierbij zijn de verschillende grondeigenaren en initiatiefnemers betrokken en hebben we de inwoners van het gebied in twee bijeenkomsten om input gevraagd. Tijdens een inloopbijeenkomst op 23 januari 2025 is vooral veel informatie opgehaald bij de bewoners van het gebied. Deze input hebben we zoveel mogelijk verwerkt in de concept visie. Deze visie hebben we op 26 mei 2025 tijdens een tweede inloopbijeenkomst voorgelegd aan de bewoners van het gebied. Ook hebben tijdens het gehele traject gesprekken plaatsgevonden met verschillende initiatiefnemers, gemeentelijk specialisten, waterschap en grondeigenaren.

Leeswijzer

Voorliggend document is een nadere uitwerking van de visie voor deelgebieden 2 en 3. Gestart wordt met een korte beschrijving van de opgaven/uitgangspunten voor de twee deelgebieden, zoals opgenomen het vastgestelde visiedocument. Vervolgens gaan we dieper in op de ruimtelijke analyse van deze twee deelgebieden en brengen we de opgaven in beeld.

Op basis van het geschetste toekomstbeeld in het Visiedocument Landschapspark Oude IJssel, de ruimtelijke analyse en de wensen vanuit het gebied wordt het concept opgesteld. Het concept is uitgewerkt in de gebiedsvisie, waarbij onderscheid wordt gemaakt in maatregelen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd en maatregelen die naar verwachting meer tijd nodig hebben. Vervolgens wordt door middel van kaarten per thema een nadere toelichting gegeven, waarna nog ingezoomd wordt op verschillende deelgebieden. Hierbij worden ruimtelijke kaders gegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Met als doel het realiseren van een toekomstbestendig landschapspark. Bij de toekomstige nadere uitwerking van de plannen voor het landschapspark zullen rondom de diverse beslis momenten ook participatietrajecten plaatsvinden.



Zicht vanaf Oversluis naar het noorden. De bebouwde kom van Ulft bevindt zich aan de linkerkant.

Deze ontwikkelingsvisie vormt een uitnodigingskader voor ontwikkelingen die het landschapspark tot bloei brengen. Belangrijk is dat er vooral in de 'geest' van deze ontwikkelingsvisie wordt gehandeld, zowel door initiatiefnemer als door de gemeente

2. Visie Landschapspark Oude IJssel

Doel

Het doel van de Visie Landschapspark Oude IJssel is om een samenhangend toekomstbeeld te schetsen voor de zone rond de Oude IJssel. De visie wil laten zien hoe natuur, recreatie, cultuurhistorie, wonen en economische functies in dit gebied elkaar kunnen versterken. Daarmee wordt gestuurd op een klimaatbestendig, aantrekkelijk en leefbaar landschap, waarin ruimte is voor nieuwe initiatieven én waarin bestaande kwaliteiten beter worden benut en zichtbaar gemaakt.

Kort gezegd: de visie vormt een richtinggevend kader om kansen en belangen in het gebied te verbinden en zo te komen tot een duurzame en herkenbare ontwikkeling van de Oude IJsselzone.

Uitgangspunten

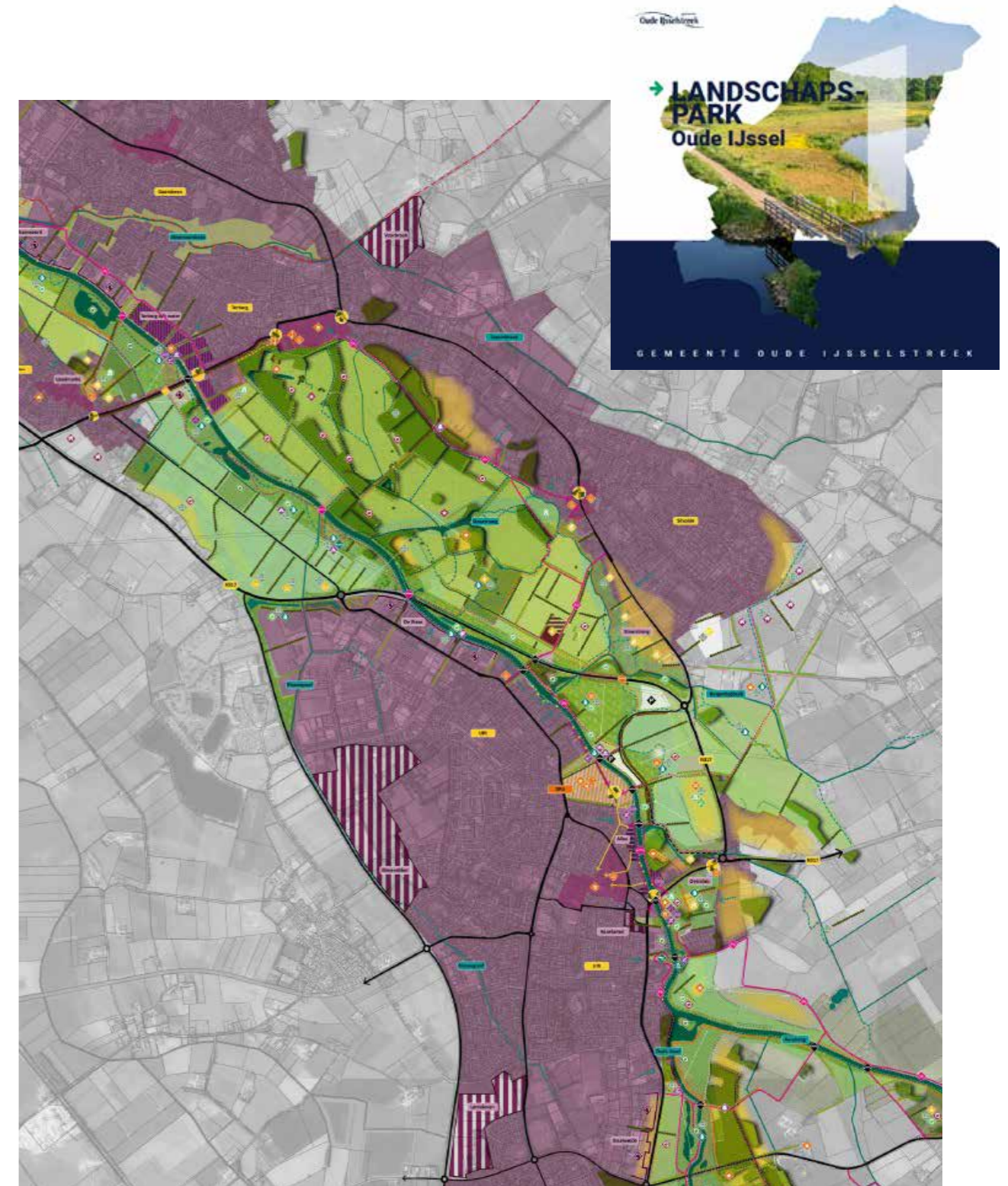
In de visie voor het Landschapspark Oude IJssel worden verschillende uitgangspunten genoemd die richting geven aan toekomstige ontwikkelingen. De belangrijkste zijn:

- Eén geheel presenteren: het stedelijk gebied langs de Oude IJssel wordt gezien als een samenhangend stedelijk systeem, met een variatie aan goed bereikbare recreatieve voorzieningen en woonlandschappen.
- Klimaatbestendigheid: een robuust natuurlijk systeem dat de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen (zoals hittestress, wateroverlast en droogte), zowel in het landschap als in de dorpen.
- Biodiversiteit: het landschap moet robuust en divers zijn, met nadruk op ecologische versterking en nieuwe natuur.
- Balans stad en natuur: er wordt gestreefd naar een optimale balans tussen stedelijke en natuurlijke functies, waarbij beide aansluiten op het onderliggende landschap.

Daarnaast gelden er enkele aandachtspunten die als randvoorwaarden en uitgangspunten worden meegenomen:

- Voorkomen van te grote stedelijke druk waardoor natuurwaarden verloren gaan.
- Ecologische waarden moeten bij nieuwe ontwikkelingen behouden blijven of versterkt worden.
- Aandacht voor de financiering en uitvoerbaarheid van de gezamenlijke opgaven.
- Het vinden van balans tussen bestaande belangen van inwoners en de gestelde doelen.
- De geomorfologie (het landschap-DNA) blijft leidend bij nieuwe ontwikkelingen.
- Rekening houden met provinciale natuurzones zoals het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groen Ontwikkelzones (GO).

In de Visie Landschapspark Oude IJssel wordt duidelijk gemaakt dat het huidige toekomstbeeld bedoeld is als richtinggevend kader voor de komende 25 jaar. Het is nadrukkelijk geen vaststaand plan, maar een basis voor de vervolgstappen richting een ontwikkelprogramma.



Visiekaart uit Visie Landschapspark Oude IJssel.

Deelgebied tussen Terborg, Silvolde en de Slingerparallel

Ligging en karakter

Dit deelgebied ligt tussen Terborg, Silvolde en de Slingerparallel en vormt een overgangszone tussen stad, dorp en buitengebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van landbouwgronden, groenstructuren en lintbebouwing. De Oude IJssel speelt hier een belangrijke landschappelijke rol, met daarnaast diverse beekdalen en waardevolle landschapselementen.

Belangen en opgaven

In dit gebied komen meerdere belangen samen:

- Wonen en dorpsontwikkeling: er is ruimte voor uitbreiding en vernieuwing, waarbij zorgvuldig moet worden aangesloten op het bestaande landschap
- Natuur en water: versterking van de ecologische verbindingen, beekherstel en meer ruimte voor waterberging zijn belangrijke opgaven
- Recreatie: het gebied biedt kansen voor recreatieve routes en verbindingen (wandelen, fietsen), die zowel de dorpen als het buitengebied beter ontsluiten
- Cultuurhistorie: oude structuren en historische lijnen, zoals de verkaveling en beken, dienen behouden en zichtbaar gemaakt te worden.

Uitdagingen

De grootste uitdaging ligt in het maken van scherpe keuzes tussen de verschillende functies. Landbouw, natuurontwikkeling, woningbouw en recreatie concurreren hier om ruimte. Een zorgvuldige afweging is nodig om de kwaliteit van landschap en leefomgeving te behouden.

Kansen

Er liggen kansen ten aanzien van het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit langs de Oude IJssel en de beken. Daarnaast in het versterken van recreatieve routes, gekoppeld aan bestaande structuren. Ook wordt ruimte geboden voor nieuwe woonmilieus die bijdragen aan de vitaliteit van Terborg en Silvolde, mits deze landschappelijk goed ingepast worden.

En tenslotte in het herkenbaar maken en benutten van cultuurhistorische elementen in het landschap.



Deelgebied tussen Terborg, Silvolde en de Slingerparallel

Deelgebied tussen Ulf, Oversluis en Bontebrug

Ligging en karakter

Het gebied ligt tussen Ulf en Bontebrug, begrensd door de Oude IJssel en Ulf in het westen, de Bergerslagbeek in het noorden, de bebouwing van Bontebrug in het oosten en het buurtje De Isselt in het zuiden. Het gebied heeft een stedelijk karakter door de nabijheid van Ulf en wordt gebruikt als uitloopgebied voor bewoners. Er zijn al diverse stedelijke en recreatieve functies aanwezig, zoals het DRU-Industriepark, aanlegplaatsen, horeca en wandel- en fietsroutes.

Belangen en opgaven

- Ruimtelijke ontwikkelingen: door projecten als het DRU-Industriepark en Hutten Zuid is de relatie tussen Ulf en de rivier versterkt met nieuwe bruggen, routes en evenementenlocaties. Het voormalige Huis Ulf heeft een centrale ligging en vormt een cultuurhistorisch ankerpunt
- Verbindingen: nieuwe fiets- en wandelroutes, inclusief een verbinding naar Dinxperlo en het evenemententerrein, worden ontwikkeld. Er is ook aandacht voor landschappelijke inpassing, natte natuur en cultuurhistorische beleving
- Wonen: er wordt gewerkt aan bijzondere woonvormen, waaronder een circulair woongebouw bij het DRU-Industriepark en landschapstypisch wonen bij Oversluis, gecombineerd met water, vlonders en natuur
- Recreatie en toerisme: kansen liggen in nieuwe publieke functies zoals een stadsboerderij, theetuin of kunst & cultuur. Er wordt gedacht aan een haven met camperplaatsen en een rivierstrand nabij de DRU. Ook avontuurlijke waterrecreatie (wildwaterkanoën bij de stuw) is een optie
- Klimaat en landschap: de historische rivierloop en de Bergerslagbeek bieden aanknopingspunten voor nieuwe natte natuur, groenstructuren en landschapselementen. Dit versterkt biodiversiteit, waterveiligheid en de belevingswaarde.

Uitdagingen

In dit deelgebied liggen veel functies dicht op elkaar, zoals wonen, recreatie, evenementen en natuur. Dat maakt het een uitdaging om ruimte goed te verdelen, barrières zoals de N317 en de rivier te overbruggen en tegelijk waterveiligheid en klimaatadaptatie te waarborgen.

Kansen

De kansen zitten in het versterken van recreatie en toerisme (haven, waterrecreatie), het realiseren van nieuwe woonvormen en publieke functies, en het ontwikkelen van natuur- en groenstructuren die bijdragen aan biodiversiteit, klimaatbestendigheid en een aantrekkelijke leefomgeving.



Deelgebied tussen Ulf, Oversluis en Bontebrug

3. Analyse

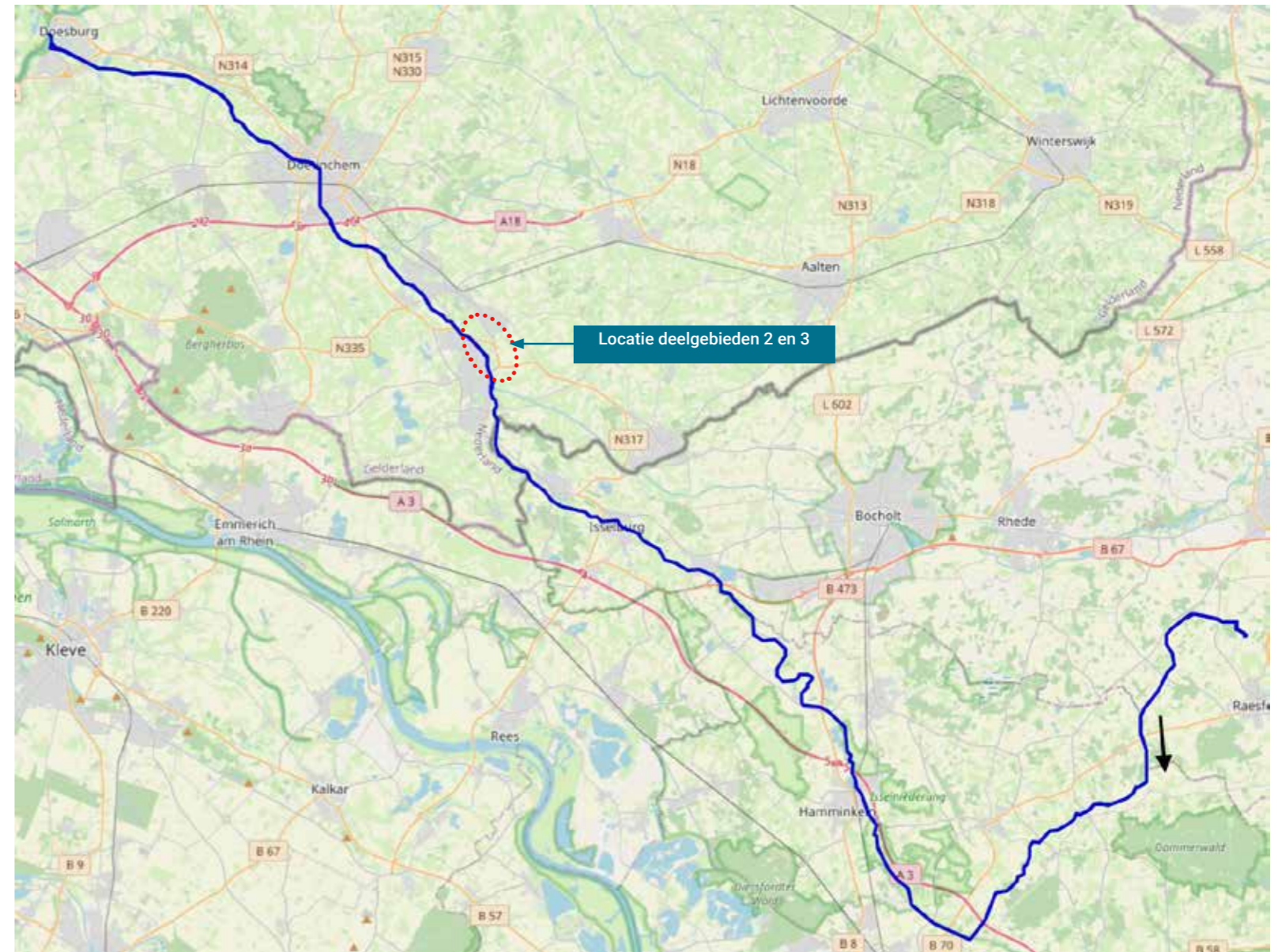
De Oude IJssel

De Oude IJssel is een zijtak van de IJssel en begint in Duitsland onder de naam Issel. Ter hoogte van Gendringen komt de Oude IJssel Nederland binnen en stroomt dan langs Ulft en Gaanderen via Doetinchem naar Doesburg waar hij uitmondt in de Geldersche IJssel.

De Oude IJssel was ooit de hoofdstroom van de Rijn en bleef na de laatste ijsijd een zijtak. Oorspronkelijk lag de rivier ten zuidwesten van de huidige loop, maar in de loop der tijd schoof die langzaam op naar het noordoosten. Ten westen van de huidige rivier, in de streek de Liemers, zijn nog restanten van oude rivierarmen terug te vinden. De bodem bestaat hier vooral uit rivierklei, terwijl aan de noord- en oostzijde zandige rivierduinen voorkomen zoals tussen Ulft en Silvolde.

Tegenwoordig voert de Oude IJssel vooral regenwater af uit Duitsland, de Liemers en de Achterhoek. Vroeger kon de rivier ook Rijnwater afvoeren, bijvoorbeeld wanneer de Rijn in Duitsland buiten zijn oevers trad. In dat geval ontstond op Duits grondgebied tijdelijk een verbinding tussen beide rivieren.

De rivier speelde bovendien een belangrijke rol in de Nederlandse ijzerindustrie. Hier ontstonden de eerste ijzergieterijen, zoals de DRU, die later de basis vormden voor de Hoogovens in IJmuiden. Deze industrie vestigde zich langs de Oude IJssel vanwege het aanwezige ijzeroer in de bodem en de rivier als natuurlijke transportroute.



Loop van de Oude IJssel met de locatie van deelgebieden 2 en 3



De Oude IJssel ter hoogte van Engbergen

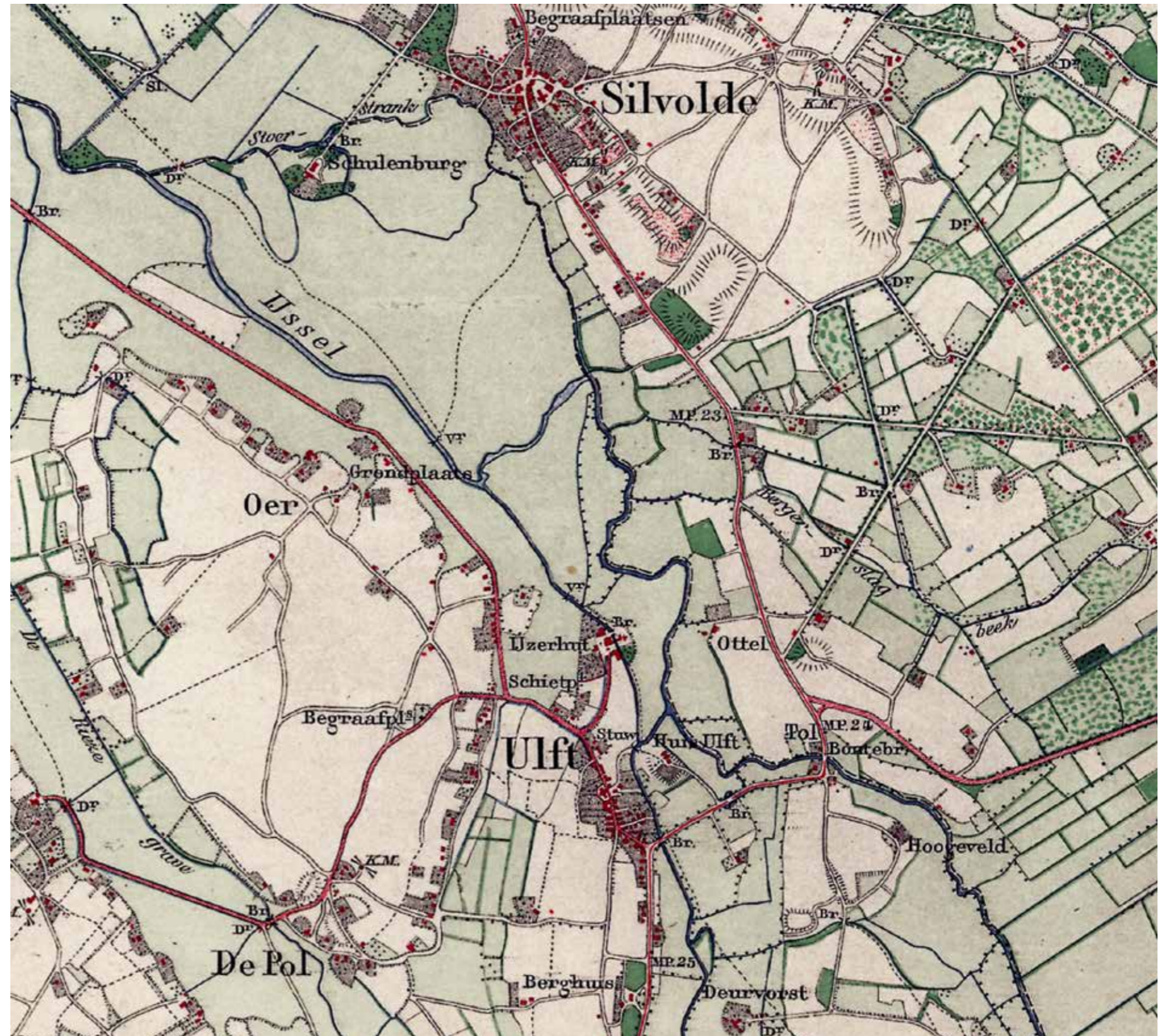
Cultuurhistorie

Hiernaast is een topografische kaart uit circa 1890 weergegeven.

De geschiedenis van Silvolde gaat terug tot de middeleeuwen en is nauw verbonden met de natuurlijke omgeving, de Oude IJssel en de ontwikkeling van landbouw en handel. Het gebied was al vroeg bewoond, waarschijnlijk al sinds de prehistorie. De hoger gelegen dekzandruggen en rivierafzettingen van de Oude IJssel boden gunstige omstandigheden voor bewoning en landbouw.

Silvolde wordt voor het eerst genoemd in de 9e of 10e eeuw. De naam verwijst mogelijk naar een combinatie van *silva* (Latijn voor bos) en *wold* (oud-Nederlands voor bebost moerasland), wat duidt op een bosrijke omgeving. In de middeleeuwen ontwikkelde het dorp zich als esdorp, met akkers (essen) op de hogere zandgronden en weidegronden in de lagere delen voor vee. Dankzij de ligging aan de Oude IJssel had Silvolde bovendien toegang tot handelsroutes. De regio ontwikkelde zich verder door ambachten zoals kleinschalige ijzerwinning en handel in turf en hout.

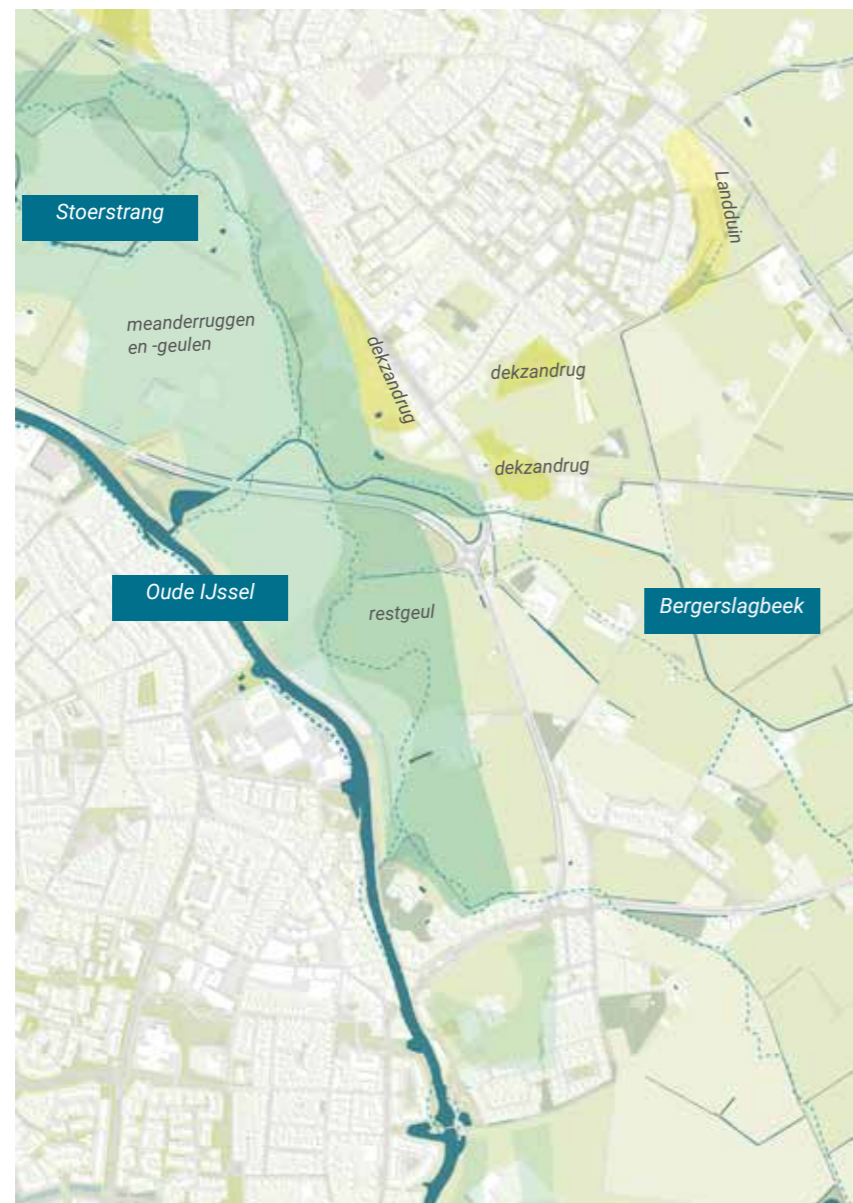
Ook Ulft heeft een lange geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De echte groei vond plaats in de 18e en 19e eeuw, toen de aanwezigheid van ijzeroer in de bodem leidde tot de opkomst van de ijzerindustrie. Samen met landbouw en handel zorgde dit voor een sterke economische ontwikkeling, waardoor Ulft en Silvolde uitgroeiden tot levendige dorpen met een rijke historie.



Water en Geomorfologie

De Oude IJssel heeft een belangrijke rol gespeeld in de vorming van het landschap. Door afzettingen van zand, klei en grind zijn langs de rivier verschillende terrasvormen ontstaan. De directe omgeving bestaat uit overstromingsvlakten met relatief jonge afzettingen van holocene klei en zand.

Ten zuiden en oosten van Silvolde ligt een dekzandgebied, met welvingen die zijn ontstaan door door de wind afgezet zand. Naast de rivierterrassen komen er ook lager gelegen restgeulen voor. Een deel daarvan is nog zichtbaar in het landschap, bijvoorbeeld langs de westrand van Silvolde.

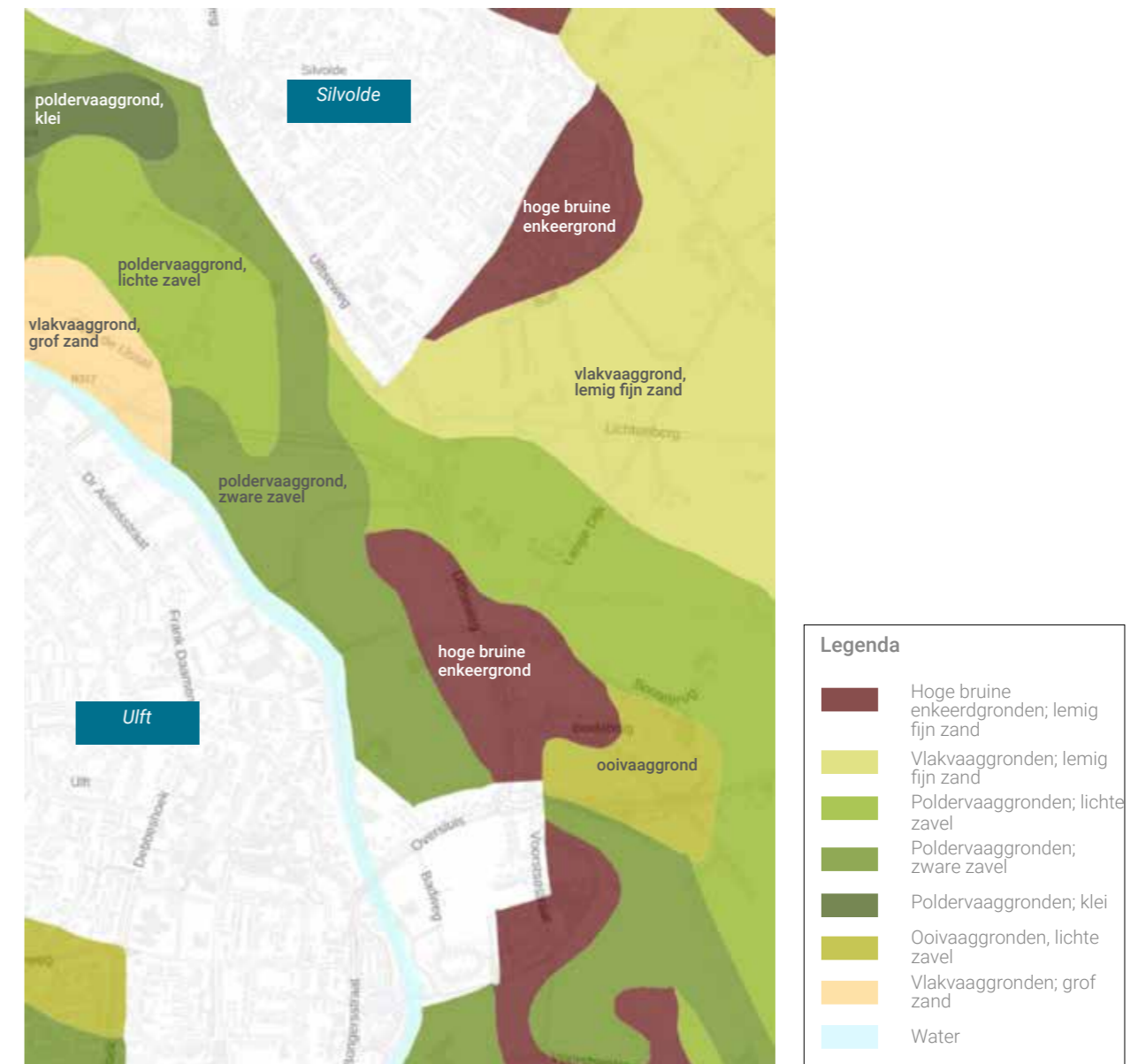


Legenda	
	Water en watergangen
	Voormalige waterloop (niet meer aanwezig in het landschap)

Bodem

De bodemkaart tussen Uift en Silvolde toont een gevarieerd landschap van rivierafzettingen, dekzandgronden en deels bewerkte gronden. Aan de zuidzijde van Silvolde en bij Bonteburg liggen hoge bruine enkeerdgronden, ontstaan door eeuwenlange plaggenbemesting. Dit waren vaak de eerste akkerbouwlocaties op de hoger gelegen dekzandgronden.

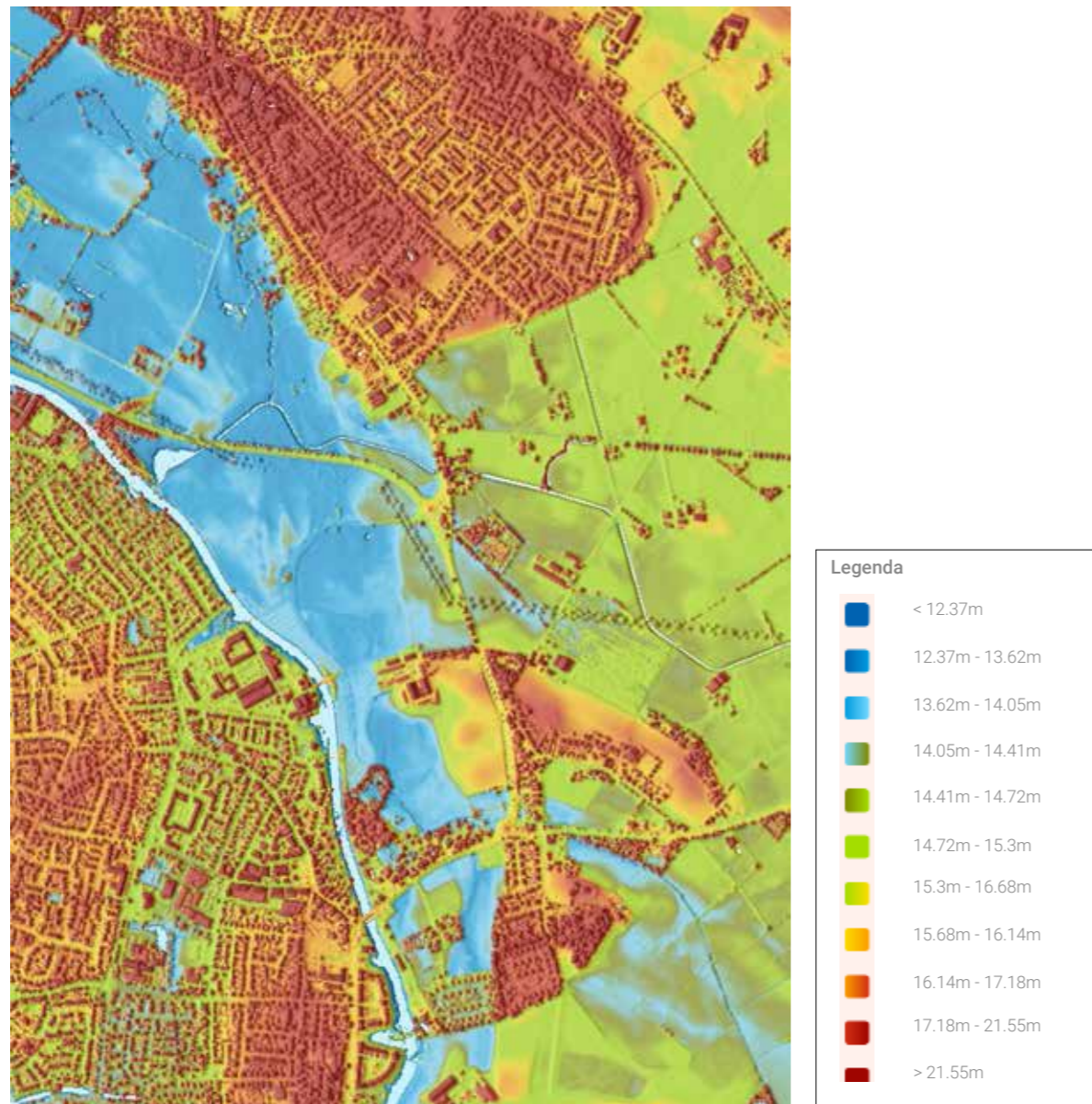
Daarnaast komen in het gebied verschillende andere bodemtypen voor: Poldervaaggronden, gevormd door rivierafzettingen van klei; Vlakvaaggronden, vooral in zandige gebieden met weinig bodemontwikkeling; en Ooivaaggronden, kenmerkend voor de overstromingsvlakten langs de rivier.



Hoogteligging

Silvolde ligt op hoger gelegen zandgronden, waar de randen nog duidelijk de hoogteverschillen van de dekzandrug en landduin laten zien. Het dorp bevindt zich gemiddeld op 15 tot 18 meter boven NAP. Ulft ligt iets lager, op circa 12 tot 15 meter boven NAP, en deels in een oude restgeul van de rivier.

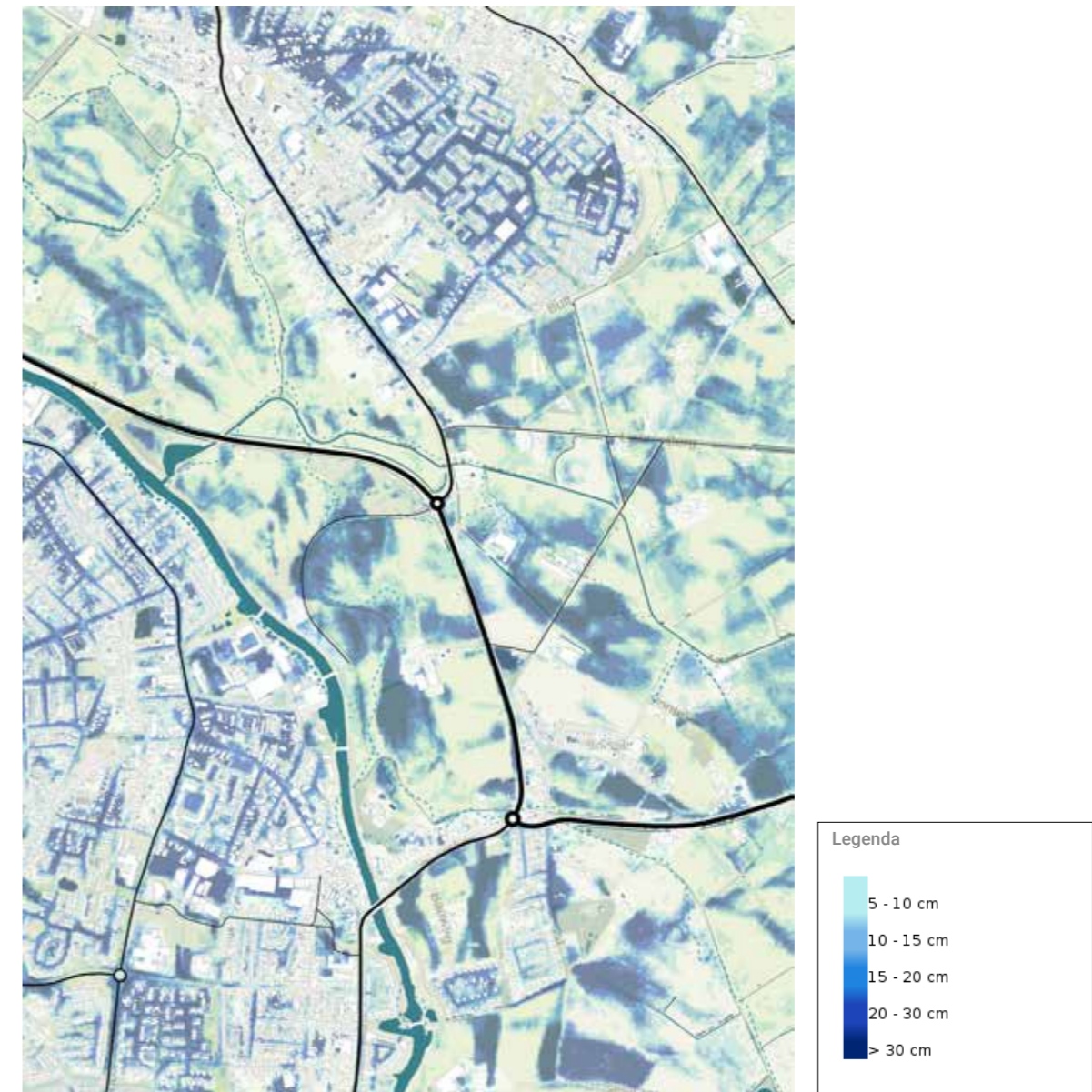
In het middengebied zijn subtiele hoogteverschillen zichtbaar, samenhangend met de loop van de rivier en de afzettingen van zand en klei. Op meerdere plaatsen zijn oude waterlopen nog herkenbaar als laagtes in het terrein. Zo loopt bij Oversluis een duidelijke restgeul. Bontebrug ligt juist wat hoger in het landschap en strekt zich uit over de N317 richting Ulft. Het voormalige kasteel Ulft stond op een verhoging die nog altijd zichtbaar is, direct ten oosten van de Oude IJssel bij Oversluis.



Wateroverlast

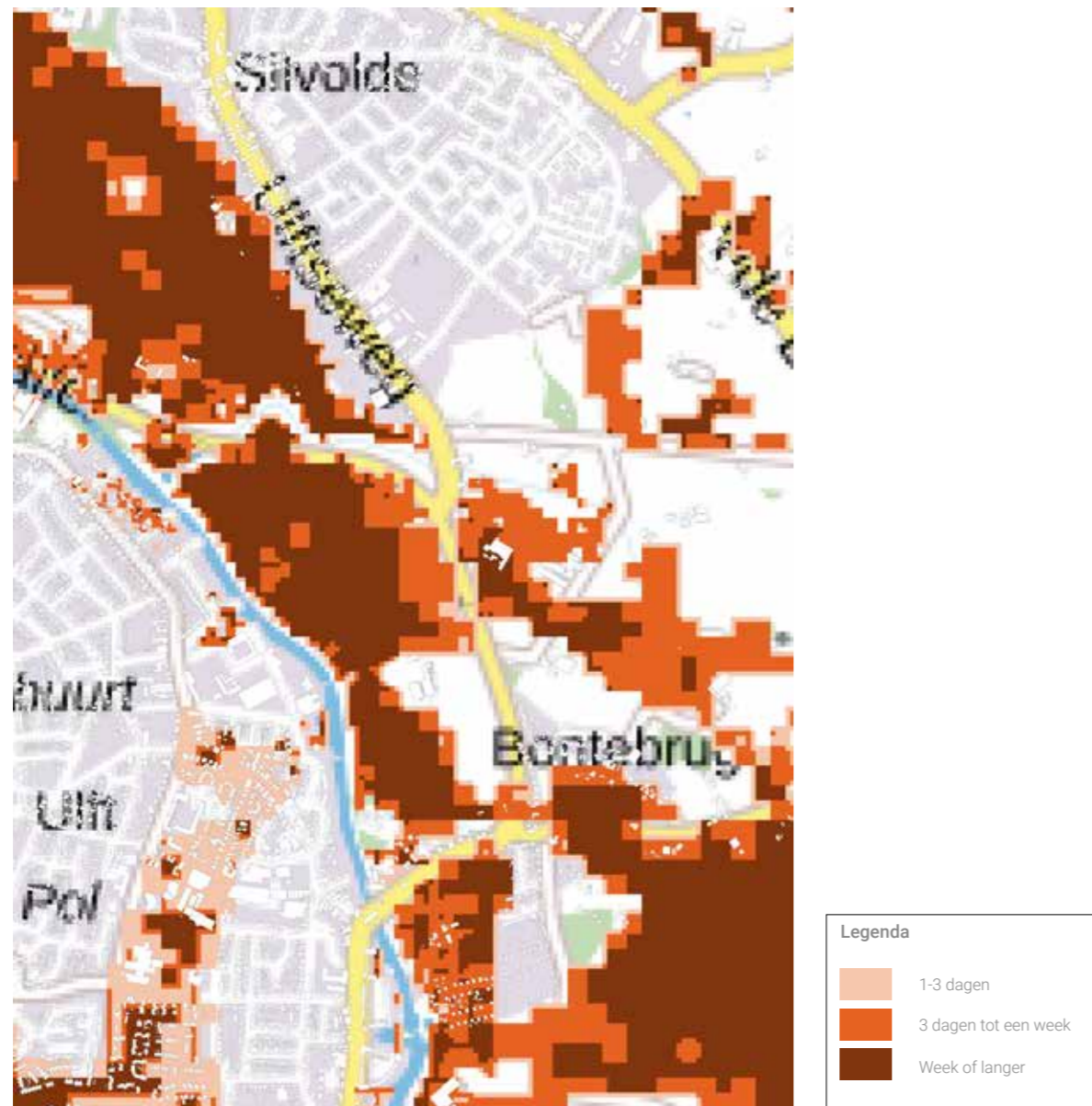
De aanduiding "Waterdiepte bij hevige bui – 140 mm/2 uur" verwijst naar een stresstestscenario voor extreme regenval. Hierbij wordt uitgegaan van een uitzonderlijk zware bui die eens in de paar honderd jaar voorkomt. Zo'n hoeveelheid water kan het riool en de bodem niet direct verwerken, waardoor in laaggelegen gebieden tijdelijk water blijft staan.

In de visie Landschapspark Oude IJssel wordt benadrukt dat dit soort piekbuien door klimaatverandering vaker zullen optreden. Het scenario maakt zichtbaar welke laagtes, zoals oude rivierlopen of depressies, kwetsbaar zijn voor wateroverlast en waar maatregelen nodig zijn om het gebied klimaatbestendig te maken.



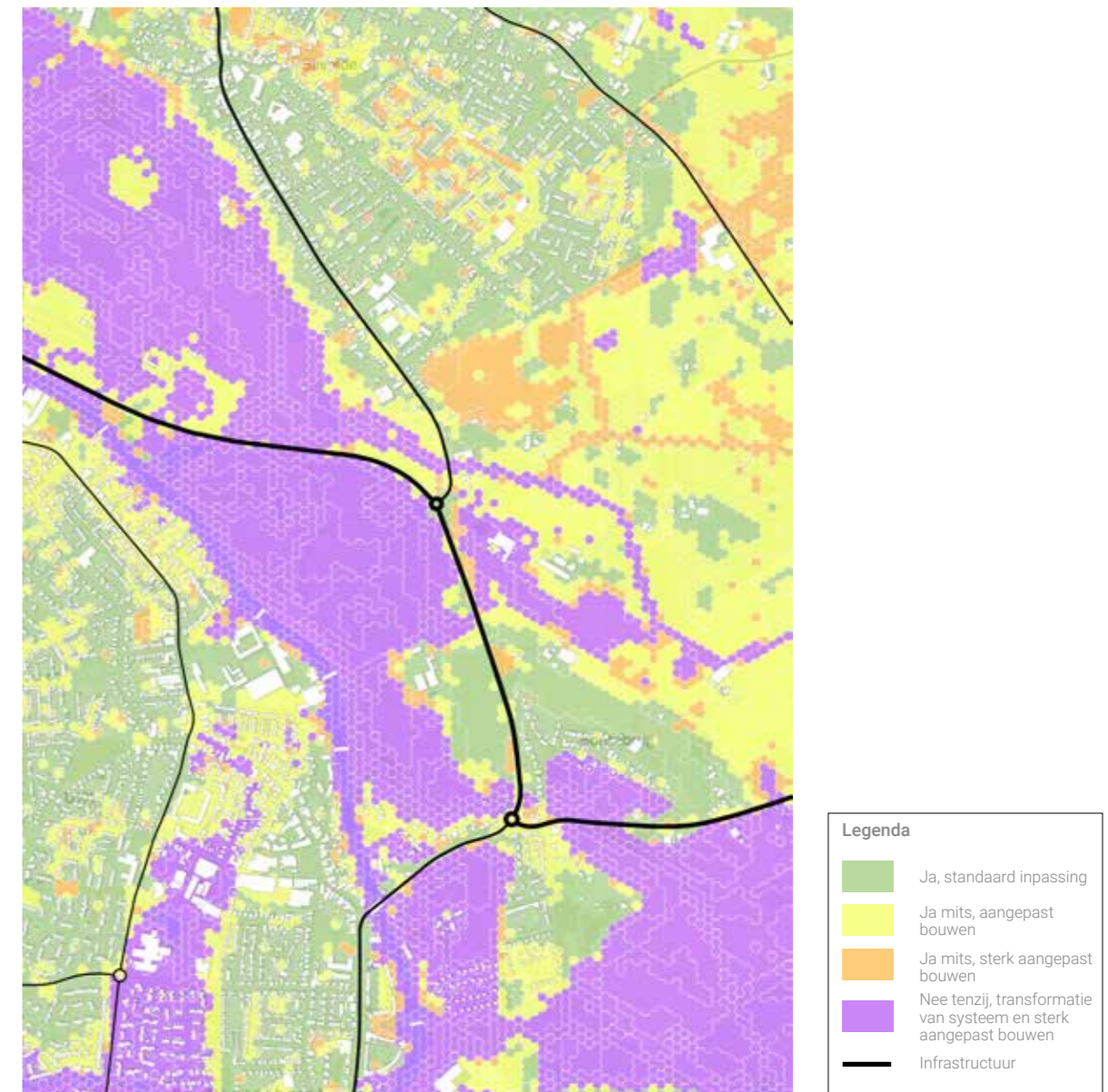
Overstromingsduur

De onderstaande kaart laat het effect van de (overigens zeer zeldzame) 'Limburgbui' van juli 2021 zien in andere regio's in Nederland, bijvoorbeeld hier bij Silvolde. De waterdieptekaart laat zien hoe hoog het water op het land kan komen te staan en de waterduurkaart laat zien hoe lang het water daar naar verwachting blijft staan totdat het volledig afgevoerd is.



Signaleringskaart

De signaleringskaart is een hulpmiddel om vanuit het water- en bodemsysteem zo vroeg mogelijk in het proces locatieafwegingen te maken en inrichtingskeuzes binnen bestaande plangrenzen. De kaart richt zich op stedelijke ontwikkeling en toont waar het bodem- en watersysteem ruimtelijke opgaven stelt.



Groenstructuur en Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied kent een afwisseling van kleinschalige groenstructuren en verspreid liggende bospercelen. Grootchalige bossen ontbreken. Ten zuiden van Silvolde zijn nog lanen aanwezig die herinneren aan een verdwenen landgoed. Het grootste deel van het gebied wordt agrarisch gebruikt, vooral als grasland, waardoor het landschap een open karakter heeft.

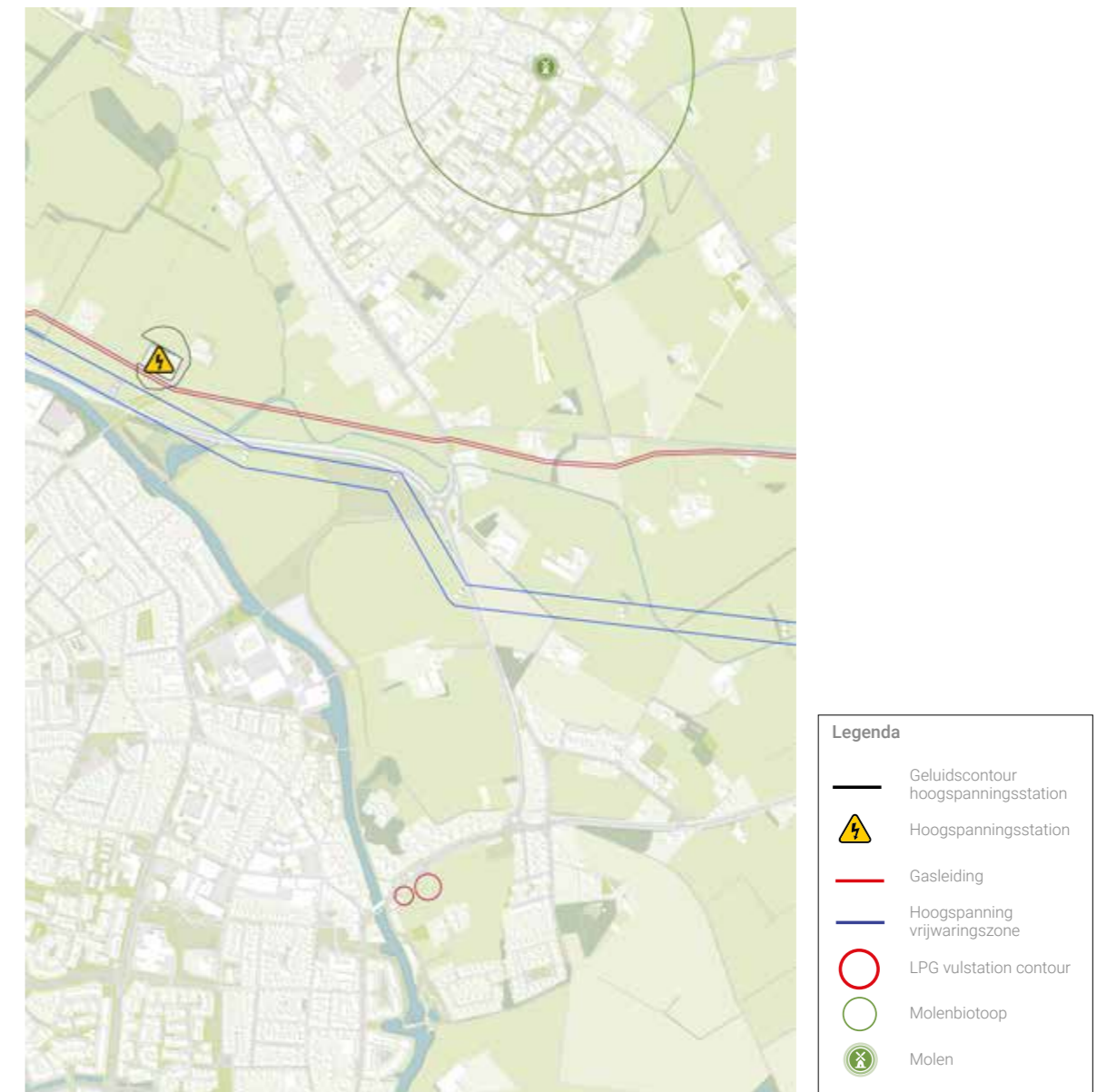
De Oude IJssel maakt deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en vormt een belangrijke ecologische verbinding. Rond de Stoerstrang ligt een Groene Ontwikkelingszone (GO), waar ruimte is voor natuurontwikkeling. Aan de Ulftse kant lopen groen-blauwe structuren het stedelijk gebied binnen, waardoor de relatie tussen landschap en bebouwing wordt versterkt.



Milieuhindercontouren

Door het landschapspark loopt een gasleiding, waarvoor een beschermingszone geldt om veiligheid en onderhoud te waarborgen. Rond de hoogspanningsleidingen ligt een vrijwaringszone waar beperkingen gelden voor bebouwing en beplanting. Ook rondom het hoogspanningsstation is een geluidscontour aanwezig, die rekening houdt met mogelijke geluidsoverlast.

Nabij Oversluis bevinden zich twee contouren rondom LPG-vulstations. Deze veiligheidszones zijn ingesteld om risico's bij opslag en distributie van brandstoffen te beperken. In Silvolde is daarnaast een molenbiotop aanwezig. Dit is een beschermingszone rond een historische molen, bedoeld om het vrije windbereik en de zichtbaarheid van de molen te behouden.

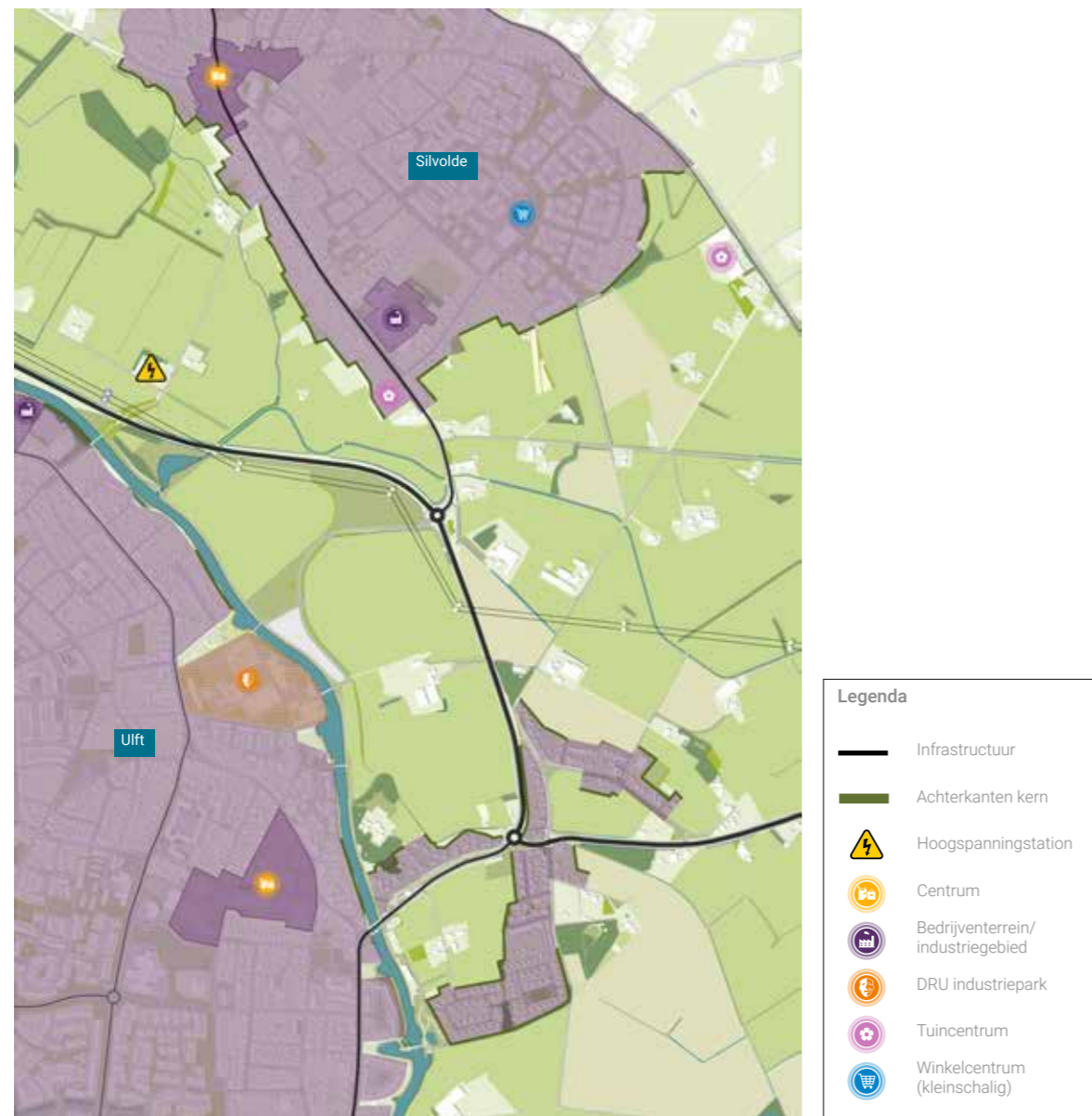


Ruimtelijke structuur

Silvolde is vooral met achtertuinen georiënteerd op het landschapspark, waardoor er een vrij gesloten dorpsrand ontstaat. Ulft daarentegen grenst direct aan de Oude IJssel, waar de bebouwing zich meer open naar het landschap.

Tussen Ulft en Silvolde loopt de hoogspanningslijn van Doetinchem naar Wesel, met in dit gebied ook een hoogspanningsstation. Silvolde beschikt over een kleinschalig bedrijventerrein langs de hoofdontsluiting naar het centrum, terwijl Ulft een meer grootschalig industrie- en bedrijventerrein heeft aan de noordwestzijde van het dorp.

Een bijzondere plek vormt het DRU Industriepark in Ulft, direct aan de Oude IJssel. Dit herontwikkelde terrein van de voormalige ijzergieterij DRU is nu een toonaangevend cultureel centrum met regionale en nationale betekenis.



Infrastructuur

De provinciale weg N317 (Slingerparallel) doorsnijdt het plangebied van het Landschapspark en wordt begeleid door vrijliggende fietspaden tussen Ulft en Silvolde. Tussen beide dorpen is daarnaast een aparte fietsverbinding aanwezig.

De meeste bruggen over de Oude IJssel zijn uitsluitend geschikt voor langzaam verkeer, wat de verbindingen voor fietsers en wandelaars versterkt. De langeafstandswandelroute Noaberpad loopt door het plangebied en maakt gebruik van bestaande fietspaden en wegen. Vrijliggende wandelpaden door het gebied ontbreken echter.

In studie is op dit moment een nieuwe verbindingsweg tussen de Rotonde bij Silvolde en de Oude Dinxperloseweg. In de ontwikkelvisie wordt met de komst van deze weg rekening gehouden.



Conclusie ruimtelijke analyse

Het gebied tussen Ulft en Silvolde kent een rijk en gelaagd landschap waarin de Oude IJssel historisch, landschappelijk en economisch de bepalende factor is. De rivier heeft gezorgd voor hoogteverschillen, vruchtbare gronden en de basis voor bewoning, landbouw en industrie. Silvolde ontwikkelde zich als agrarisch esdorp, terwijl Ulft door de ijzerindustrie een meer industrieel karakter kreeg.

De analyse laat zien dat het gebied wordt gekenmerkt door contrasten: open agrarische gronden tegenover kleinschalige groenstructuren, hogere zandgronden tegenover laagtes en restgeulen, en gesloten dorpsranden tegenover meer open verbindingen met het landschap. Tegelijkertijd zijn er duidelijke kwetsbaarheden, zoals de gevoeligheid voor wateroverlast bij extreme buien (relatief veel 'nee, tenzij'-gebieden omtrent stedelijke ontwikkeling in deze deelgebieden, waarbij speciale opgave(n) omtrent wateroverlast moeten worden gedefinieerd als er woningbouw in die gebieden gaat komen) en de aanwezigheid van milieuhinderzones (hoogspanningslijnen, LPG-stations).

Daartegenover staan belangrijke kansen, zoals de ligging van de Oude IJssel binnen het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone bij de Stoerstrang, en de mogelijkheden om natuur, recreatie en cultuurhistorie te verbinden met stedelijke functies. Hiermee vormt het gebied een waardevol uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het Landschapspark Oude IJssel, waarin balans moet worden gevonden tussen wonen, werken, natuur, water en recreatie.



Zicht op Silvolde vanaf de rotonde aan de Slingerparallel, met op de voorgrond de Bergerslagbeek



Zicht op Silvolde, waar het hoogteverschil van de dekzandrug(gen) duidelijk te zien is en een natuurlijke grens van het dorp vormt

4. Draagvlak en participatie

Participatie

Voor de nadere uitwerking van het deelgebied tussen Ulft en Silvolde binnen het Landschapspark Oude IJssel is een participatietraject doorlopen, bestaande uit twee bewonersavonden.

Tijdens de eerste avond in januari 2025 maakten inwoners, omwonenden en andere geïnteresseerden kennis met de eerder vastgestelde visie, de ruimtelijke analyse en de relevante opgaven. Vervolgens was er ruimte voor gesprek en het uitwisselen van wensen, ideeën en zorgen. Belangrijke thema's die naar voren kwamen waren: woningbouw voor starters en ouderen, behoud en uitbreiding van groen en natuur, meer recreatieve voorzieningen en het behoud van hoogwaardige landbouw.

Op de tweede avond in mei 2025 presenteerden de gemeente en SAB een concept visie, gebaseerd op de eerder opgehaalde input. Met schetsen werd inzichtelijk gemaakt hoe de verschillende ontwikkelfases eruit zouden kunnen zien. De reacties waren overwegend positief: veel deelnemers herkenden hun inbreng in de voorstellen. De concept visie biedt ruimte voor natuurontwikkeling, recreatie, cultuurhistorie en zorgvuldig ingepaste woningbouw. De aanvullende suggesties uit deze avond zijn vervolgens verwerkt in de definitieve uitwerking. Zie voor de gebruikte posters in de bijlage. Tussentijds zijn er ook gesprekken geweest met initiatiefnemers en enkele aanwonenden die plannen hebben, bedoeld om door te praten over het initiatief en te sturen op een passende invulling binnen het Landschapspark Oude IJssel.

Input van gemeente Oude IJsselstreek

Vanuit de gemeente Oude IJsselstreek is tijdens diverse werksessies waardevolle input geleverd vanuit verschillende specialisaties op onderwerpen zoals waterberging, wonen en volkshuisvesting, verkeer en mobiliteit, natuur en groen, toegankelijkheid (voor mindervaliden en ouderen) en klimaatverandering. Hierdoor lag er een stevige basis waarin alle relevante thema's waren meegenomen, waardoor het ontwerpproces doelgericht en met duidelijke uitgangspunten kon worden doorlopen. Natuurlijk zijn niet alle wensen en ambities altijd te combineren, maar er is zoveel mogelijk rekening hiermee gehouden. Uiteindelijk gaat het om een integrale ruimtelijke afweging welke wensen en ambities onderdeel worden van deze ontwikkelvisie. En dat is in goed overleg afgestemd.

Waterschap

Ook met het Waterschap vindt afstemming plaats. Met name de inrichtingsaspecten die raken aan de Oude IJssel zullen nog nader afgestemd en onderzocht worden. Dat geldt ook voor woningbouwopgaven. Uitgangspunt is dat de op enkele plekken complexe wateropgave wordt meegenomen in het ontwerp van nieuwe woningbouw alhier. Dat betekent dat hier niet met conventionele woningbouw kan worden volstaan, maar dat woningbouw in relatie met deze wateropgave moet worden vormgegeven. Er zal verdere afstemming moeten plaatsvinden met het Waterschap over de uitwerking van deze ontwikkelingen. Klimaatadaptieve maatregelen alsmede keuzes in verband met de complexe situatie in relatie tot de waterproblematiek worden zichtbaar in het stedenbouwkundige en architectonische ontwerpconcept, en leiden tot een hoogwaardige én passende beeldkwaliteit.



De eerste bewonersavond, ophalen van input over het gebied



Tijdens de tweede bewonersavond werden de concept visiekaarten gepresenteerd

5. Ontwikkelvisie

Het in dit hoofdstuk geschetste eindbeeld van de uitgewerkte ontwikkelvisie is een meer concrete uitwerking van de eerder opgestelde Visie Landschapspark Oude IJssel. De ontwikkelvisie voor deelgebied 2 en 3 van het landschapspark Oude IJssel is op de volgende pagina's afgebeeld. Zowel het eindbeeld in 2050 als het resultaat van de eerste fase (2035), waarbij de gemeente al eerste ingrepen wil doen om het gebied al te laten functioneren als toegankelijk landschapspark en is bedoeld als vliegwiel om de ontwikkeling daadwerkelijk op gang te helpen. Hierbij is bij de uitwerking gezocht naar een juiste balans tussen recreatie, (nieuw vormgegeven) landschap en natuur, en wonen. Daarbij is rekening gehouden met (op dit moment bekende) diverse initiatieven die goed inpasbaar zijn in deze ontwikkelvisie.

Deze ontwikkelvisie geeft zicht op de mogelijke ontwikkeling van het Landschapspark richting 2050. We weten veel over de periode 2026-2050, zoals de bekende initiatieven en de trends over klimaat en natuur. Tegelijkertijd is er natuurlijk een zekere mate van onzekerheid over deze periode, zeker wat verder weg in de tijd. Op den duur kunnen zich nieuwe initiatieven aandienen of noodzakelijke maatregelen op bijvoorbeeld het gebied van biodiversiteit, klimaat of wonen. Daar is ruimte voor. De ontwikkelvisie is daarom nadrukkelijk geen blauwdruk, maar als een flexibel richtingsdocument bedoeld. Wel is de voorwaarde bij nieuwe ontwikkelingen dat 'in de geest van deze -vastgestelde- ontwikkelvisie' moet worden blijven gewerkt en initiatieven op inpasbaarheid worden getoetst.

Beoogd eindbeeld (2035 - 2050)

Het beoogde eindbeeld van het Landschapspark Oude IJssel schetst een aantrekkelijk, groen en samenhangend landschap waarin natuur, recreatie en wonen op een zorgvuldige manier samenkomen. Langs de Oude IJssel worden natuurlijke oevers en een ecologische zone ontwikkeld, met ruimte voor de rivier en mogelijkheden om water te bergen. Nieuwe wandelpaden door het gebied en herinrichting van het recreatieve lint langs de rivier bieden bezoekers de kans om het landschap veel beter te beleven dan nu het geval is. De DRU blijft daarbij een centrale blikvanger in het gebied, met verbeterde verbindingen richting het landschapspark. Binnen het landschapspark komen voorzieningen als een uitkijktoren, groene parkeerplekken en in de rivier mogelijk een afmeervoorziening voor recreatievaart (nader te onderzoeken, onder meer vanwege mogelijk aanwezige ecologische waarden). Het terrein van Huntenpop behoudt zijn plek binnen de nieuwe inrichting. Voor het centraal gelegen boerenerf zien we een ontwikkeling richting een moderne stadsboerderij waar voedselvoorziening, recreatie en wonen op één erf samenkomen. Hier zijn tevens mogelijkheden voor parkeervoorzieningen en een TOP-locatie waardoor het erf een centrale plek in het park zal krijgen.

Aan de zuid- en westzijde van Silvolde wordt gewerkt aan een groene dorpsrand met ruimte voor nieuwe woningbouw, zorgvuldig ingepast in het landschap, zodat er een nieuwe aantrekkelijke dorps- danwel parkrand ontstaat. Uitgangspunt is dat de complexe wateropgave wordt meegenomen in het ontwerp van nieuwe woningbouw alhier, aangezien het hier volgens de Signaleringskaart Water deels een 'nee, tenzij'-gebied betreft. Dat betekent dat er op enkele plekken niet met conventionele woningbouw kan worden volstaan, maar dat nieuwe woonvormen in relatie met deze wateropgave moet worden vormgegeven.

Bij Oversluis is er ruimte voor enige woningbouw, als aanvulling op de bestaande erven. De lager gelegen gronden blijven beschikbaar voor waterberging.

Een nieuwe brug over de Slingerparallel verbetert de verbinding met het buitengebied richting Ulft, terwijl een mogelijke rondweg en een OV-hub bijdragen aan een betere bereikbaarheid.

Het gebied krijgt verder een groene uitstraling door bosaanplant, lage begroeiing onder het hoogspanningstracé en bestaande hoogteverschillen en zichtlijnen worden gekoesterd. Tot slot wordt de bestaande padenstructuur buiten het plangebied doorgetrokken, zodat een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes ontstaat.

Eerste beoogde ingrepen (2026 - 2035)

In de eerste fase van de ontwikkeling van het Landschapspark Oude IJssel ligt de nadruk op het versterken van de ruimtelijke samenhang tussen Ulft, Silvolde en het rivierlandschap door middel van eerste haalbare ingrepen ('laaghangend fruit') en toegankelijkheid. Aan de zijde van Ulft wordt gewerkt aan een open en groene entree, waarin de DRU als centrale blikvanger duidelijk zichtbaar blijft. Rond de DRU worden tijdelijke maatregelen verkend om de oever te versterken en aantrekkelijker te maken, zoals vergroening en verbreding van de oever, het verbeteren van het uitzicht op de rivier en het mogelijk realiseren van passantenplekken en ligplaatsen, en een visvoorziening. Ook wordt bij de uitbreiding van het hoogspannings-station gezorgd voor een zorgvuldige groene inpassing. In deze fase blijft er ruimte voor Huntenpop, terwijl de huidige parkeervoorzieningen worden gehandhaafd, maar wel licht vergroend met extra bomen. Nieuwe wandelroutes langs de oever en door de weilanden verbinden de verschillende plekken binnen het park en worden begeleid door hagen en bomen, waardoor een aantrekkelijk en herkenbaar recreatief netwerk ontstaat.

Aan de zijde van Silvolde wordt onderzocht hoe nieuwe woningbouw op een zorgvuldige manier kan worden toegevoegd: enerzijds (zuidwest) in een setting waarbij de klimaatadaptatie en de (complexe) wateropgave zichtbaar onderdeel zijn van de ontwerp-opgave, anderzijds (zuidzoo) aan de dorpsrand, omzoomd door een groene structuur die de overgang naar het buitengebied verzacht. Daarnaast wordt de beoogde nieuwe rondweg en een brug over de Slingerparallel als missing link in de huidige verbindingen verkend om de bereikbaarheid van het landschapspark te verbeteren en een logische verbinding te creëren tussen de dorpsentrees van Ulft en Silvolde.

Bij Oversluis is in de eerste fase ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van nieuwe woningbouw langs de rivier. Ten slotte wordt in deze fase ook gewerkt aan de ontwikkeling van de entree van Ulft als levendig ontmoetingspunt aan de rivier, waar recreatie, natuurbeleving en cultuur samenkomen. Deze eerste stap vormt de basis voor een landschapspark waarin mens, natuur en historie in balans worden gebracht, en vormt de opmaat voor de verdere ontwikkeling.

Fasering

Om de ontwikkelvisie voor het landschapspark stap voor stap te kunnen realiseren is een fasering voorgesteld. De fasering is nodig, omdat de ontwikkeling van het landschapspark een langdurig en complex proces is, waarin veel verschillende belangen, functies en partijen samenkomen. Door het project op te delen in opeenvolgende fases, kan er gericht worden gestart met haalbare ingrepen die direct bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke samenhang tussen Ulft, Silvolde en het rivierlandschap. Tegelijkertijd blijft er ruimte om in latere fases in te spelen op nieuwe inzichten, initiatieven en financieringsmogelijkheden. We gaan als gemeente al aan de slag! De eerste fase (2026–2035) richt zich op het versterken van de basis – zoals het verbeteren van de landschappelijke structuur, het realiseren van recreatieve verbindingen en routes, het vergroenen van entrees en (het voorbereiden van toekomstige) woningbouw. In de volgende fase (2035–2050) worden deze ingrepen verder uitgebreid en verfijnd tot een volledig samenhangend landschapspark waarin natuur, recreatie en wonen duurzaam in balans zijn. Daarbij wordt voor de woningbouw gebouwd in balans met de behoefte, gezien in relatie tot andere woningbouwplannen binnen de gemeente.



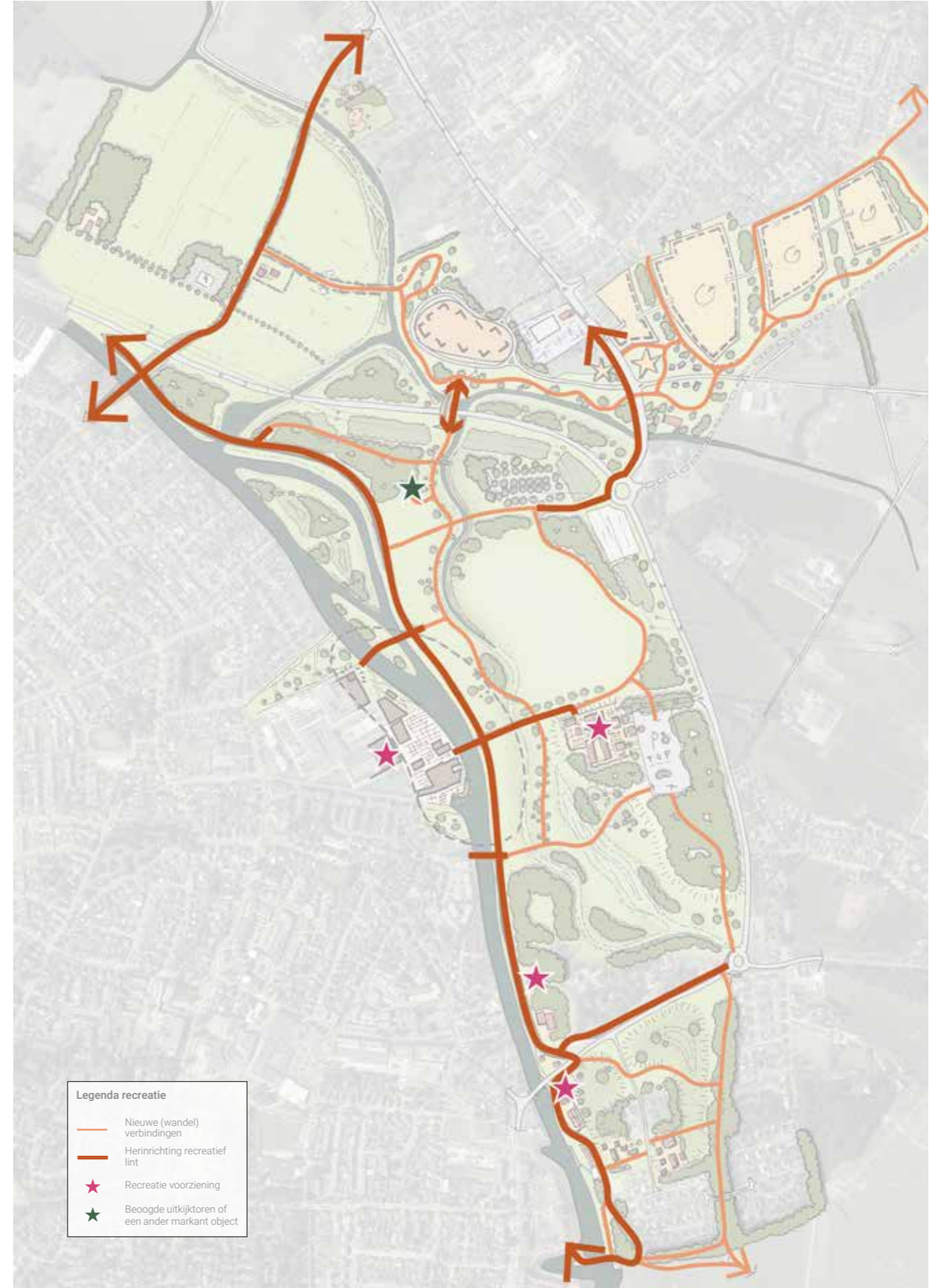
Sfeerbeelden Landschapspark Oude IJssel



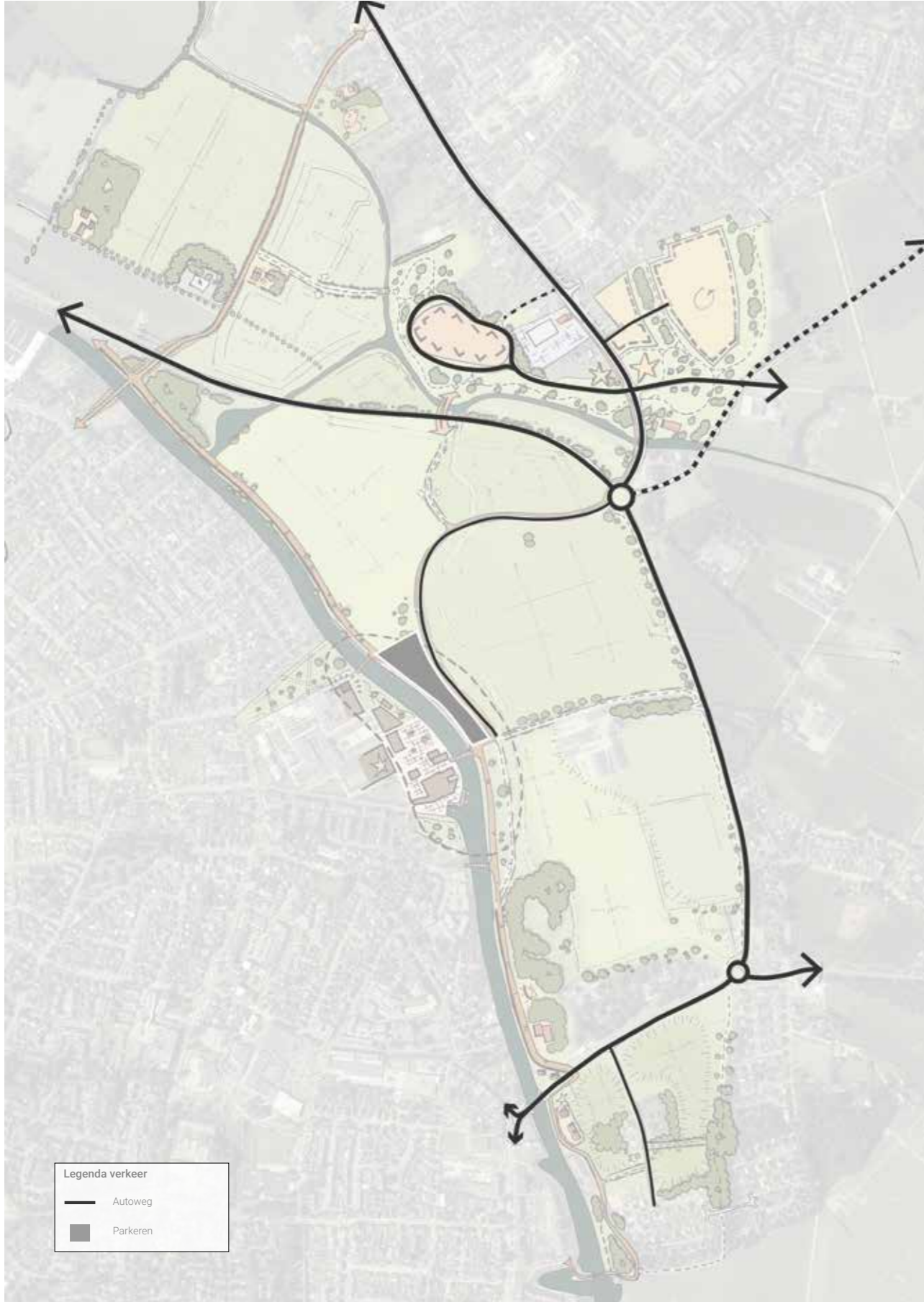
Facetkaart eerste fase - Recreatie



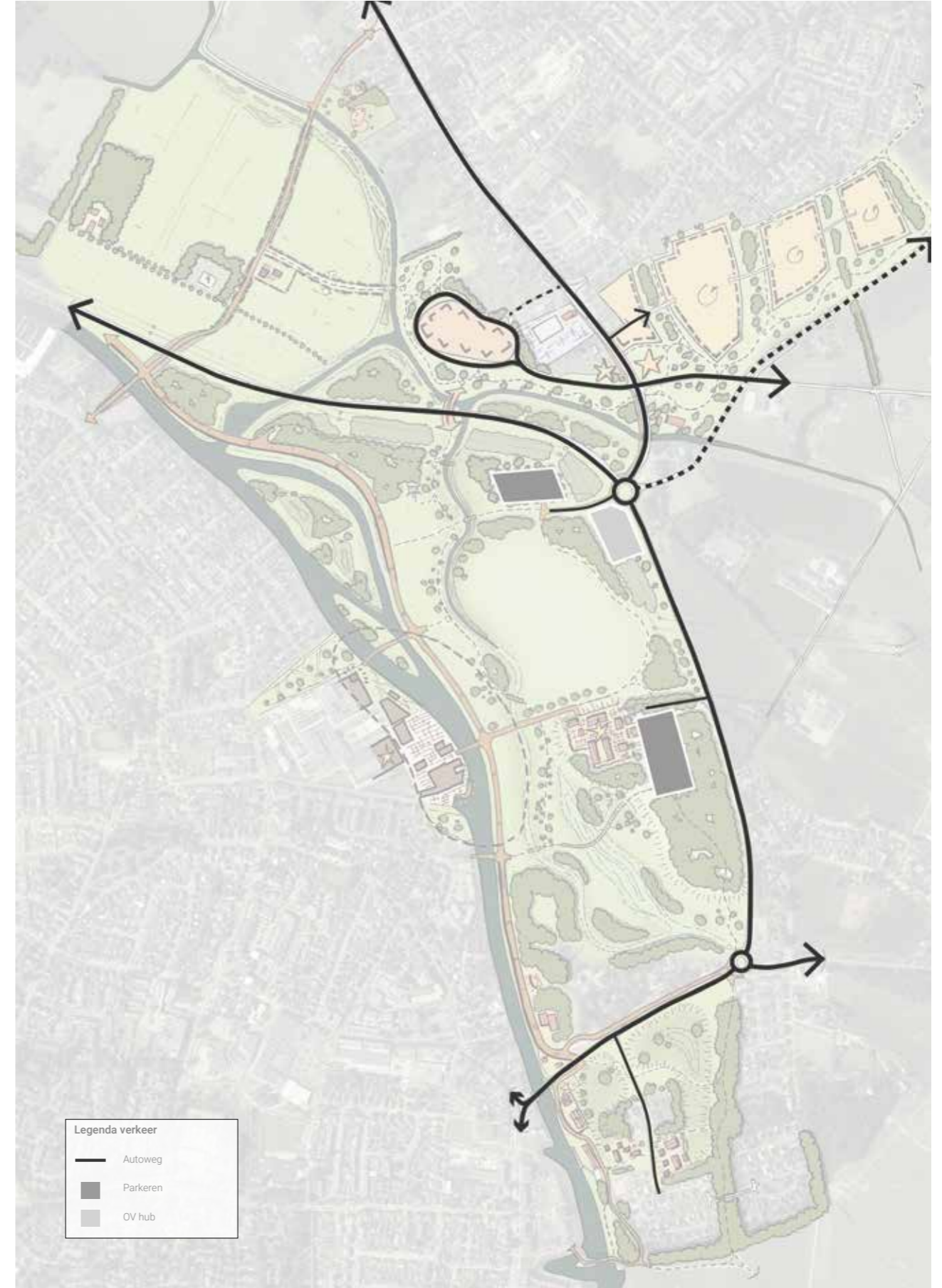
Facetkaart eindbeeld - Recreatie



Facetkaart eerste fase - Verkeer



Facetkaart eindbeeld - Verkeer



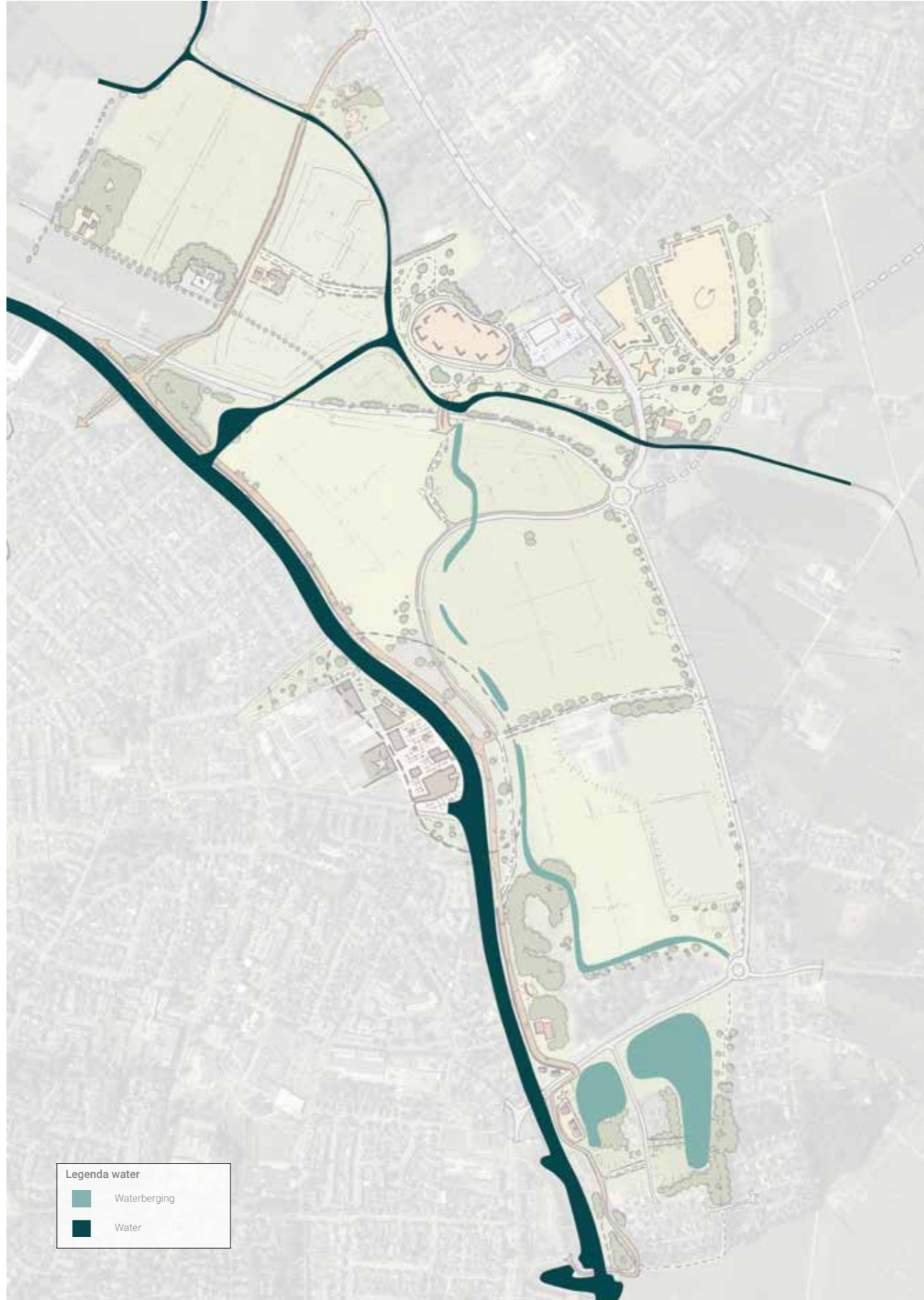
Facetkaart eerste fase - Groen



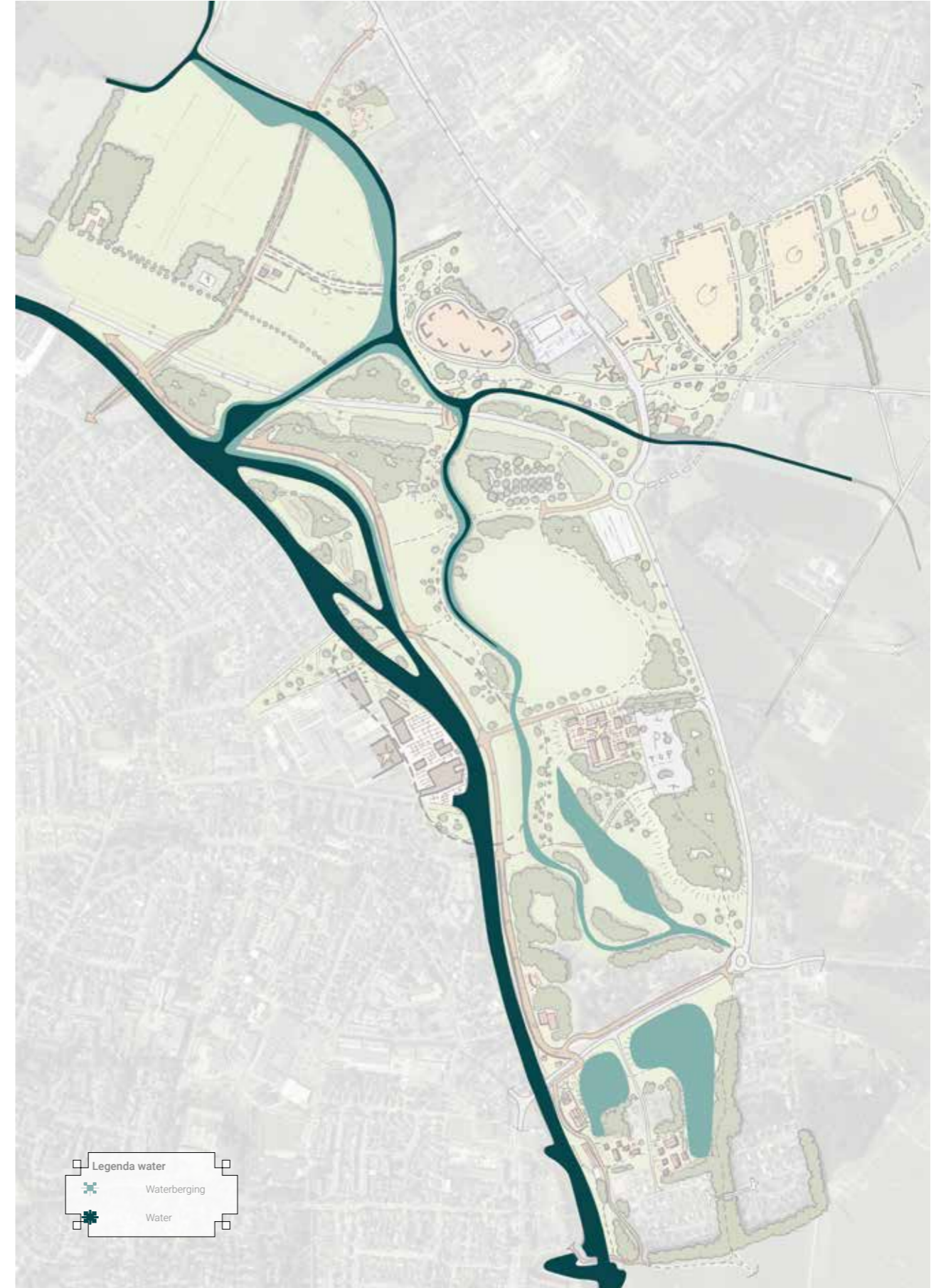
Facetkaart eindbeeld - Groen



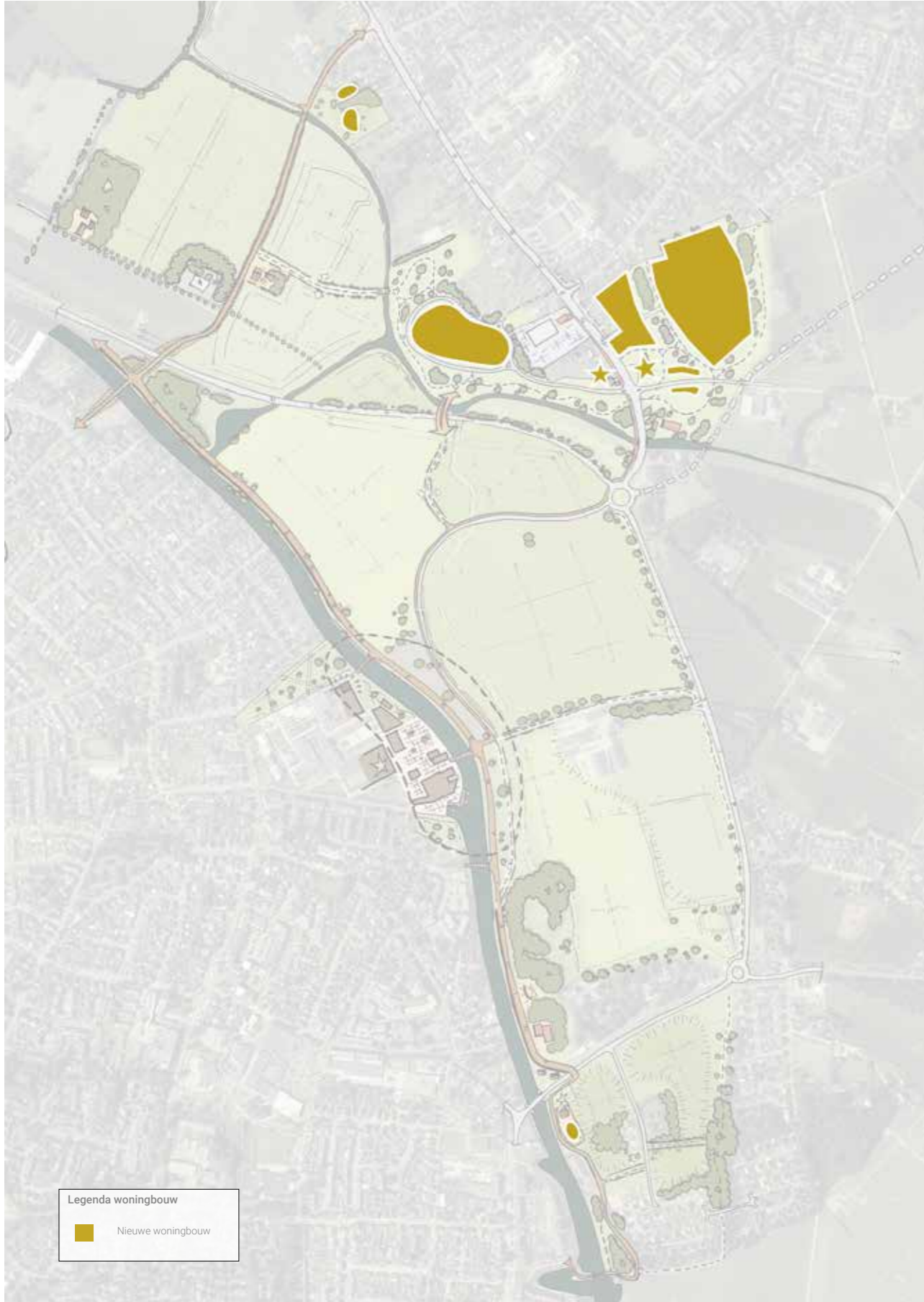
Facetkaart eerste fase - Water



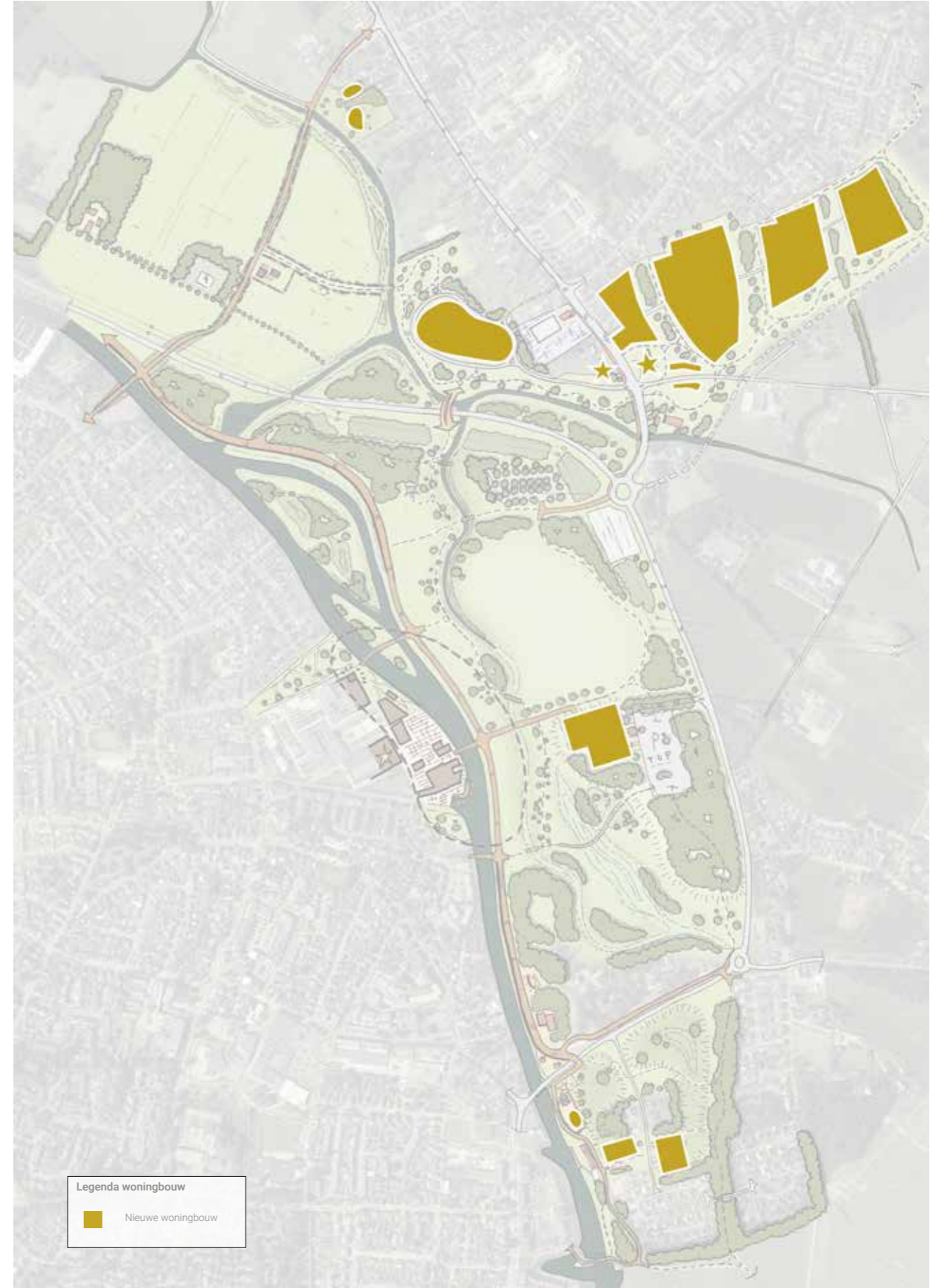
Facetkaart eindbeeld - Water



Facetkaart eerste fase - Nieuwe woningbouw



Facetkaart eindbeeld - Nieuwe woningbouw



6. Deelgebieden

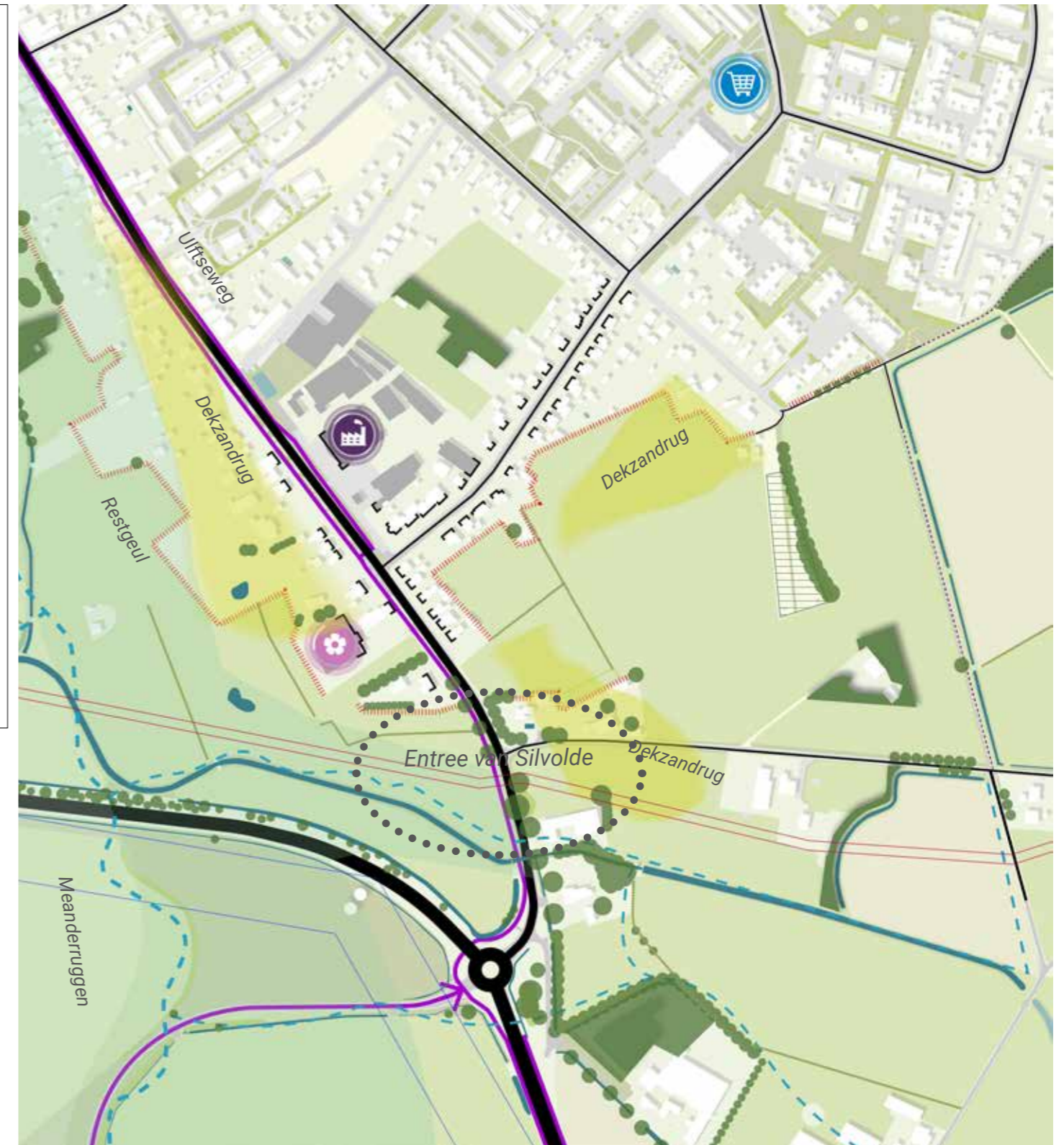
Analyse deelgebieden rafelranden Silvolde zuid-west, zuid en zuid-oost

De dorpsrand aan de zuid- en zuid-westkant van Silvolde wordt gekenmerkt door een overwegend gesloten oriëntatie op het omliggende landschap. Veel woningen zijn met hun achterzijde gericht op het landschapspark, waardoor er nauwelijks visuele of functionele verbindingen zijn tussen dorp en buitengebied. Dit zorgt ervoor dat de overgang tussen bebouwing en landschap weinig samenhangend en op sommige plaatsen hard oogt.

Zoals in de analyse omschreven is Silvolde ontstaan op de hoger gelegen dekzandrug. Langs de randen van het dorp is het hoogteverschil met het omliggende landschap goed zichtbaar. Deze ligging geeft Silvolde een markante positie in het landschap, maar beperkt tegelijkertijd de openheid en beleefbaarheid van het landschapspark vanuit het dorp.

In de restgeul van de Oude IJssel (zuidwest) is sprake van een hoge grondwaterstand en een overstromingsrisico. Bij ontwikkeling van de beoogde woningbouw alhier geldt daarmee dat hier sprake is van een complexe wateropgave die moet worden opgelost.

Legenda	
	Infrastructuur
	Fietspaden
	Wandelpaden
	Oude waterlopen (niet meer aanwezig in het landschap)
	Oriëntatie bebouwing
	Achterzijdes bebouwing
	Benzinestation
	Winkelcentrum (kleinschalig)
	Bedrijventerrein
	Tuincentrum
	Gasleiding
	Hoogspanning vrijwaringszone



Deelgebied Silvolde rafelrand zuid en zuid-oost (beoogd eindbeeld 2035-2050)

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling (park)landschap

Door de overgangszone landschappelijk te versterken – bijvoorbeeld met groenstructuren, paden of andere functies die de verbinding tussen dorp en landschap vergroten – kan de relatie tussen Silvolde en het Landschapspark Oude IJssel aanzienlijk worden verbeterd.

De Ulftseweg vormt een belangrijke entree tot het Landschapspark Oude IJssel en markeert de overgang tussen het dorp en het omliggende landschap. Hier is ruimte voor nieuwe bebouwing, mits deze zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast en bijdraagt aan een aantrekkelijke dorpsrand. De ontwikkeling biedt kansen om de relatie tussen Silvolde en het landschap te versterken door middel van groenstructuren, recreatieve verbindingen en een inrichting die past bij de identiteit van het gebied. Zo ontstaat een herkenbare en samenhangende toegang tot het landschapspark.

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling woningbouw

Met de ontwikkeling van woningbouw aan deze zijde van Silvolde wordt vormgegeven aan een nieuwe dorpsrand. Deze dorpsrand staat in het teken van de overgang van dorp naar landschap. Daarom is er een 'weefstructuur' van groen en bouwvelden bedacht, zodat er daadwerkelijk een vriendelijke en bij het landschapspark passende overgang komt tussen dorp en park.

Daarnaast wil de gemeente graag de entree van Silvolde kwalitatief verbeteren, juist als binnenkomst vanuit het landschapspark. Dat kan worden bereikt met kwalitatieve woningbouw, passend bij het lint van de Ulftseweg, waarbij de daadwerkelijke entree kan worden versterkt door een bescheiden gebouw accent te realiseren. Aandachtspunt bij deze ontwikkeling vormt de bestaande en toekomstige ondergrondse infrastructuur. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de exacte ligging hiervan en de afstanden tot de beoogde woningbouw.

Hieronder zijn de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling te vinden:

Entree van Silvolde (zuid)

- a. In dit gebied ligt een gasleiding. Er dient op enige afstand van deze gasleiding te worden gebouwd. Nu is rekening gehouden met 20 meter gerekend vanuit het hart van de gasleiding. Deze informatie is gebaseerd op een verrichte Klic-oriëntatie.
- a. Na het passeren van de Bergerslagbeek ligt een parklandschap tegen de vernieuwde dorpsrand aan (hier ligt ook de gasleiding, zie 'a'). Als markering van de binnenkomst van het dorp wordt een gebouw accent gerealiseerd, wellicht in de toekomst aan beide zijden van de weg. Deze binnenkomst van het dorp mag een duidelijk contrast vormen met het parklandschap. Een duidelijke dorpsbinnenkomst is het doel.
- b. Het accent is als een eigenstandig solitair appartementencomplex vormgegeven, als een krachtig architectonisch blok in het landschap. Ten noorden van dit complex begint het dorp(slint). Het complex is maximaal vijf bouwlagen hoog. Er moet in de hoogteopbouw van het complex danwel



Entree van Silvolde

in de architectuur aandacht zijn voor de overgang naar de bestaande woningen.

- c. De bouwblokken bestaan verder uit grondgebonden woningen. De woningen langs het bouwlint van de Ulftseweg evenals direct aan de Lichtenberg zijn vrijstaand en afwisselend van karakter. Verder is de keuze voor een type grondgebonden woningtype vrij.
- d. Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein, dat geldt vooral voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Bij rijwoningen kan dat in parkeerkoffers en/of parkeerhoven binnen het bouwblok. De appartementen worden parkeerplekken ondergronds en langs de straat, danwel -zorgvuldig ingepast- in het groen.
- e. Qua beeldkwaliteit is een dorpsse architectuur uitgangspunt, een te stedelijke uitstraling moet worden voorkomen. Dat geldt vooral voor de woningen aan de Ulftseweg. Dorpsse elementen zijn duidelijk zichtbaar en maken de bebouwing vriendelijk en uitnodigend van karakter. Dat geldt dus ook voor de appartementengebouwen.
- f. Het bouwveld langs de Ulftseweg heeft een maximale woningdichtheid van 30 woningen per hectare, het bouwveld langs de Lichtenberg maximaal 15 woningen per hectare. Het aantal appartementen is afhankelijk van het aantal te realiseren bouwlagen, de te realiseren type appartementen en de beschikbare ruimte voor de bijbehorende parkeeropgave.

Rafelrand Silvolde Zuid-Oost

- a. De drie bouwvelden tussen de groene inprickers vanuit het park worden ingevuld met grondgebonden woningen. Daarbij worden afwisselende hoogten toegepast (één bouwlaag plus kap tot twee lagen plus kap).
- b. De woningen aan de randen van de bouwvelden zoeken nadrukkelijk de connectie met het parklandschap. Dat betekent dat de woningen met hun voorzijde aan het park zijn georiënteerd, zodat er een duidelijk front van het bouwveld ontstaat. Architectonische verrijking die de connectie tussen woning en park versterkt is een voorwaarde.
- c. Binnenin het bouwveld is de invulling en ruimtelijke structuur vrij. De drie bouwvelden mogen dus sterk van elkaar verschillen (er ontstaan drie mini-buurtjes) of juist een sterke relatie met elkaar aangaan.
- d. De ontsluiting van de bouwvelden wordt vanaf de Ulftseweg gerealiseerd. Als een soort kralensnoer worden de bouwvelden aan elkaar gekoppeld. Daarbij mag de ontsluiting dwars door het bouwveld worden gesitueerd of juist rondom het bouwveld. Zolang er maar een duidelijke hoofdroute in het bouwveld én tussen de bouwvelden onderling is te onderscheiden.
- e. Bij het middelste bouwveld is een tweede ontsluiting voor de auto denkbaar (in het verlengde van de Lichtenbergseweg), of wellicht alleen voor langzaam verkeer en/of calamiteitenverkeer.
- f. De beeldkwaliteit gaat uit van dorpse, kleinschalige bebouwing, met passende architectuur bij het parklandschap. Biobased bouwen is toegestaan.
- g. Per bouwveld is een woningbouw dichtheid tot maximaal 30 woningen per hectare toegestaan.
- h. Er worden woningen gerealiseerd conform het geldende (of toekomstige) beleid, van sociale huur en betaalbare koop, tot woningen in de vrije sector.
- i. De parkzone tussen de bouwblokken wordt groen-blauw ingericht, als een biodivers landschap, waar natuur(beleving) centraal staat.



Rafelrand Silvolde Zuid-Oost

Sfeerbeelden deelgebied Silvolde rafelrand zuid-oost



Deelgebied Silvolde rafelrand zuid-west (beoogd eindbeeld 2035-2050)

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling (park)landschap

De rafelrand van Silvolde west ligt op de overgang van de hoger gelegen dekzandrug naar de lager gelegen gronden van de Stoerstrank en restgeul. Hier wordt op kleine schaal nieuwe woningbouw toegestaan, waarbij geldt dat nieuwe rode ontwikkelingen altijd vergezeld moeten gaan van een stevige groene inpassing, alsmede dat er rekening gehouden wordt met de complexe wateropgave (hoge grondwaterstand en overstromingsgebied). De toe te passen beplanting is inheems en gebiedseigen. Langs de Stoerstrank worden natuurvriendelijke oevers aangelegd waardoor het gebied ook bijdraagt aan de opgave voor waterberging. Door middel van informele wandelpaden wordt dit gebied ook meer toegankelijk gemaakt. De nieuwe woningbouw voegt zich hier naar het landschap en tussen de beplanting als toneelspelers tussen de coulissen.

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling woningbouw

Bij de rafelrand aan de westzijde van Silvolde zijn in de huidige situatie vooral veel woningen met soms diepe achtertuinen, een enkele keer gecombineerd met kleine agrarische kavels. Het dorp ligt hier met de achterzijde aan het parklandschap. Ondanks de geleidelijke overgang naar het landschap wil de gemeente de dorpsrand hier versterken met een kwalitatieve impuls en aanwezige (danwel potentiële) verrommeling in deze rafelrand tegengaan. De gemeente ambieert een zeer 'zachte' overgang tussen dorp en landschapspark, maar wel met een gezicht, en dus een nieuwe voorzijde van het dorp, gelegen aan de Stoerstrank. Deze zachte dorpsrand vormt de Silvoldense tegenhanger van het 'harde' dorpsfront van Ulft aan de overzijde van het park.

Aangezien in deze rafelrand veel verspreid grondbezit aanwezig is, maar vooral omdat er sprake is van een complexe wateropgave (hoge grondwaterstand en overstromingsgebied), lijkt een grootschalige ontwikkeling niet haalbaar en ook niet wenselijk. Kleinschaligheid in de groene parkrand is hier het motto. Dat betekent dat er sprake zal zijn van verschillende kleinschalige ontwikkelingen op particuliere gronden en dat er geen sprake zal zijn van conventionele woningbouw. Uitgangspunt is dat de complexe wateropgave wordt meegenomen in het ontwerp van nieuwe woningbouw alhier. Dat betekent dat hier niet met conventionele woningbouw kan worden volstaan, maar dat woningbouw in relatie met deze wateropgave moet worden vormgegeven. Klimaatadaptieve maatregelen alsmede keuzes in verband met de complexe situatie in relatie tot de waterproblematiek zijn zichtbaar in het stedenbouwkundige en architectonische ontwerpconcept, en leiden tot een hoogwaardige én passende beeldkwaliteit.

Hieronder zijn de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling te vinden:

- a. In dit gebied ligt een belangrijke gasleiding. Er dient op enige afstand van deze gasleiding te worden gebouwd. Nu is rekening gehouden met 20 meter gerekend vanuit het hart van de



Rafelrand Silvolde west

Sfeerbeelden deelgebied Silvolde rafelrand west (referentiebeelden)

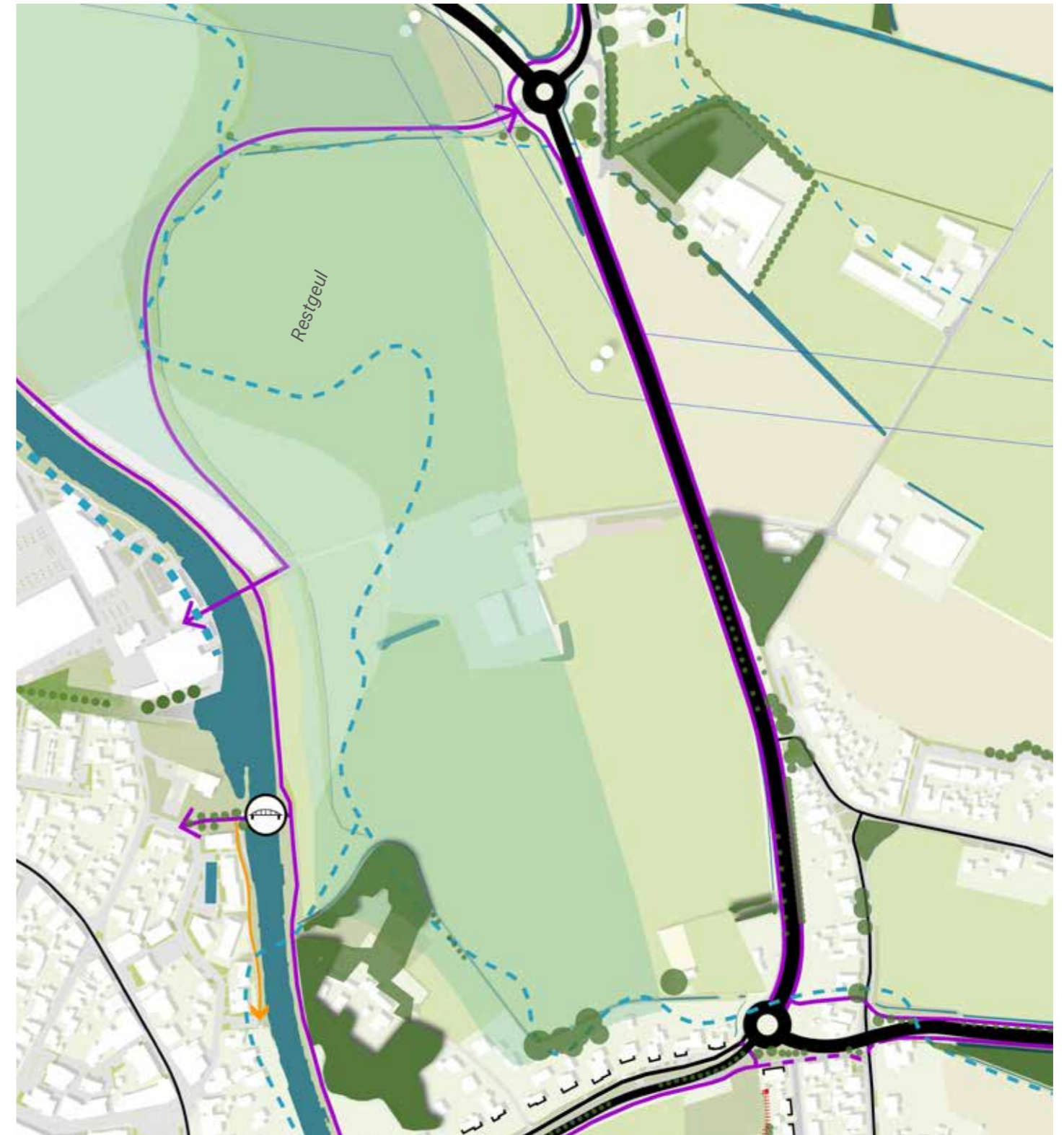
- gasleiding. Deze informatie is gebaseerd op een verrichte Klic-oriëntatie.
- b. De woningtypen en de architectuur spelen in op de beoogde kleinschaligheid en de natte omgeving. Klimaatadaptieve maatregelen alsmede keuzes in verband met de complexe situatie in relatie tot de waterproblematiek (zie kaartmateriaal pagina 10-11), zijn zichtbaar in het stedenbouwkundige en architectonische ontwerpconcept, en leiden tot een hoogwaardige én passende beeldkwaliteit. Alle woningen hebben minimaal biobased kenmerken, maar aan de andere kant van het spectrum zijn bijvoorbeeld houten woningen op palen zeer goed denkbaar. Conventionele woningbouw is hier onwenselijk.
 - c. Kleine buurtschapjes in het (zichtbare) natte parklandschap is het uitgangspunt.
 - d. De woningen zijn altijd georiënteerd op het parklandschap. Achterzijden zijn aan de parkzijde niet toegestaan.
 - e. Op de kavels wordt water geborgen en vastgehouden. De woningen drukken zo min mogelijk hun stempel op het onderliggende landschap, bodem en waterhuishouding. Creatieve oplossingen zijn dus gewenst. Een ontwikkelaar moet nadrukkelijk hier ook de wenselijkheid van inzien en de ambitie hieromtrent onderschrijven.
 - f. De woningen worden door een geregistreerde architect ontworpen, met aantoonbare ervaring in soortgelijke situaties en ambities.
 - g. Omdat de ontwikkelingen relatief klein zijn, mag hier worden afgeweken in woningcategorie: gezien de opgave en de ambitie is het mogelijk in deze zone enkel woningen te realiseren in het dure segment.



Analyse deelgebied boerenerf

Het boerenerf 'Groot Nottel' (voorheen 'Ottel') ligt op de westelijke punt van de dekzandrug van Bontebrug, een hogere gelegen gedeelte binnen het landschapspark. De gronden rondom het erf zijn in gebruik als weidegrond. Hier zijn nog subtiele hoogteverschillen aanwezig ontstaan door de loop van de rivier.

Legenda	
	Infrastructuur
	Fietspaden
	Wandelpaden
	Oude waterlopen (niet meer aanwezig in het landschap)
	Bruggen
	Oriëntatie bebouwing
	Achterzides bebouwing



Deelgebied boerenerf (beoogd eindbeeld 2035-2050)

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling (park)landschap

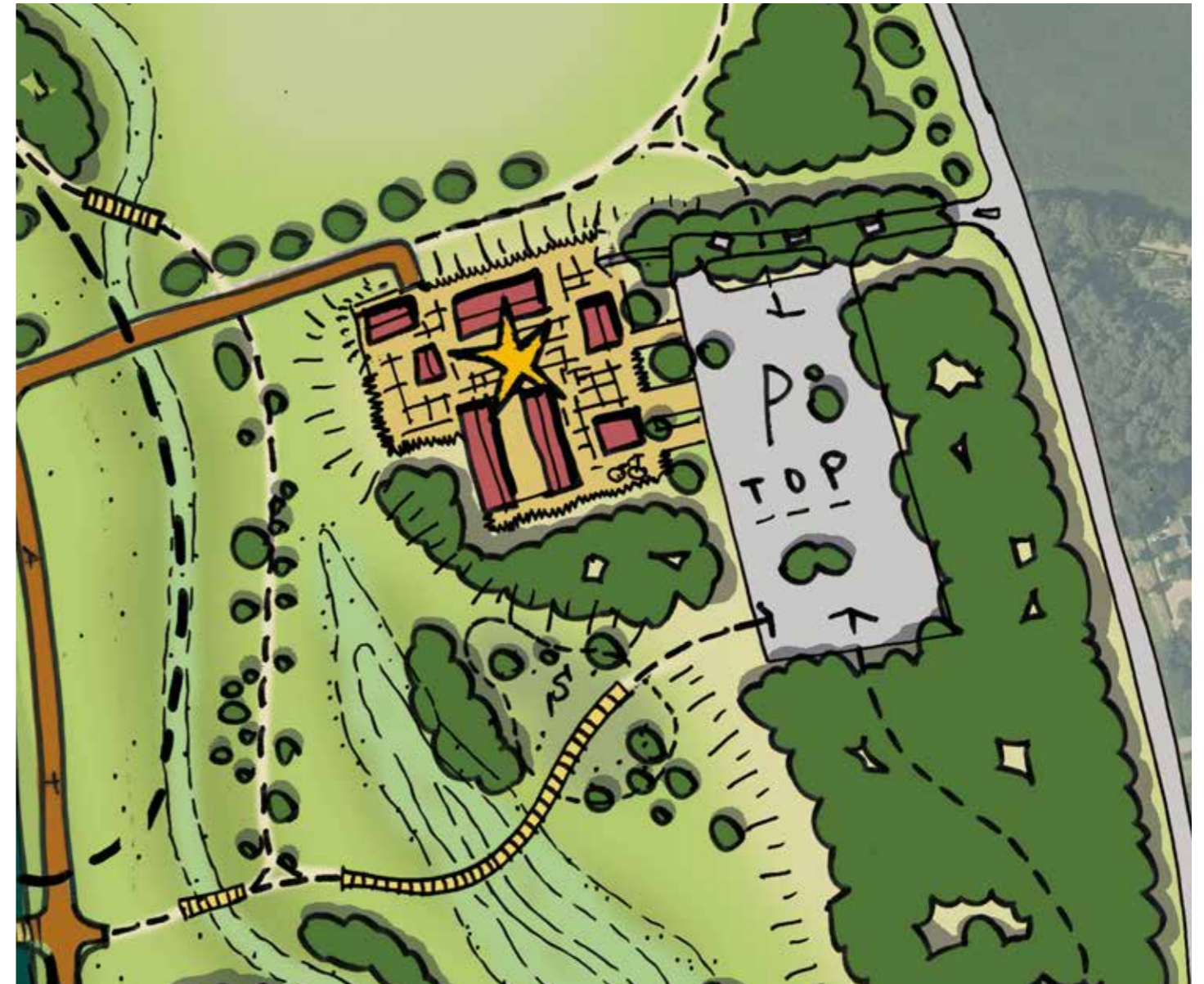
Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het park is het weer zichtbaar maken van deze hoogteverschillen waardoor natuurlijke processen ten aanzien van water en natuur weer mogelijk gemaakt worden. De hogere delen kunnen ingeplant worden met bos en struweel, terwijl in de lager gelegen delen waterberging een plek kan krijgen. Wandelpaden worden begeleid met houtopstanden. Voor nieuwe beplanting geldt dat deze inheems en gebiedseigen is. De waterberging kan ook gecombineerd worden met natuurlijk en avontuurlijk spelen. Hierbij is van belang dat de afstand tot bestaande bebouwing gerespecteerd wordt. Het park wordt toegankelijk gemaakt door de aanleg van wandelpaden.

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling woningbouw

Het boerenerf is de spil in dit deel van het landschapspark. Het is geen probleem als het boerenbedrijf blijft zitten waar het nu zit en de bedrijfsactiviteiten voortzet. Maar we bieden als gemeente de mogelijkheid om deze functie te laten verkleuren naar een meer recreatief, commercieel boerenerf, eventueel in combinatie met beperkte woningbouw. Woningbouw is alleen toegestaan als dit het boerenerf verrijkt en duidelijk onderdeel is van het collectief. Reguliere woningbouw met tuinen is daarmee dus niet voorstelbaar.

Hieronder zijn de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling te vinden:

- Het erf wordt ontwikkeld als boerenerf waar ruimte is voor - naast eventuele blijvende agrarische activiteiten - kleinschalige (agrarische) commercie (landwinkel, ijskraam, fietsverhuur), ruimte als overstappunt voor toeristen, recreatie (speeltuin, pluktuin) en kleinschalige woningbouw.
- De bebouwing op het erf bestaat uit een hoofdhuis en verder uit boerenschuren. In deze boerenschuren kunnen functies worden opgenomen, maar dus ook woningen welke in de verschijningsvorm duidelijk onderdeel zijn van het collectief. Privétuinen en eigen parkeerplekken zijn daarom ondenkbaar.
- Het boerenerf is autovrij. Parkeren gebeurt op de nieuwe collectieve parkeervoorziening.
- Omdat de ontwikkelingen relatief klein zijn, mag hier worden afgeweken in woningcategorie: gezien de opgave en de ambitie is het mogelijk in deze zone woningen te realiseren in het dure segment, maar ook een deel in het sociale segment (minimaal 30%). De ontwikkeling van tussenliggende categorieën is niet verplicht.
- De beeldkwaliteit gaat uit van het archetype boerenschuur. Laag aangekapte schuren, kapschuren met asymmetrische kappen en stallen vormen inspiratie voor de architectuur. Eenvoudige hoofdmassa's zijn hierom uitgangspunt. Een kleinschalig appartementengebouw van enkele appartementen in een boerenschuur is - naast grondgebonden woningen - denkbaar.
- Het hoofdhuis wordt in principe behouden. In geval van nieuwbouw mag deze woning zich rijker tonen in architectuur dan de boerenschuren. De woning is van baksteen, de schuren van hout en/of baksteen.



Deelgebied Boerenerf

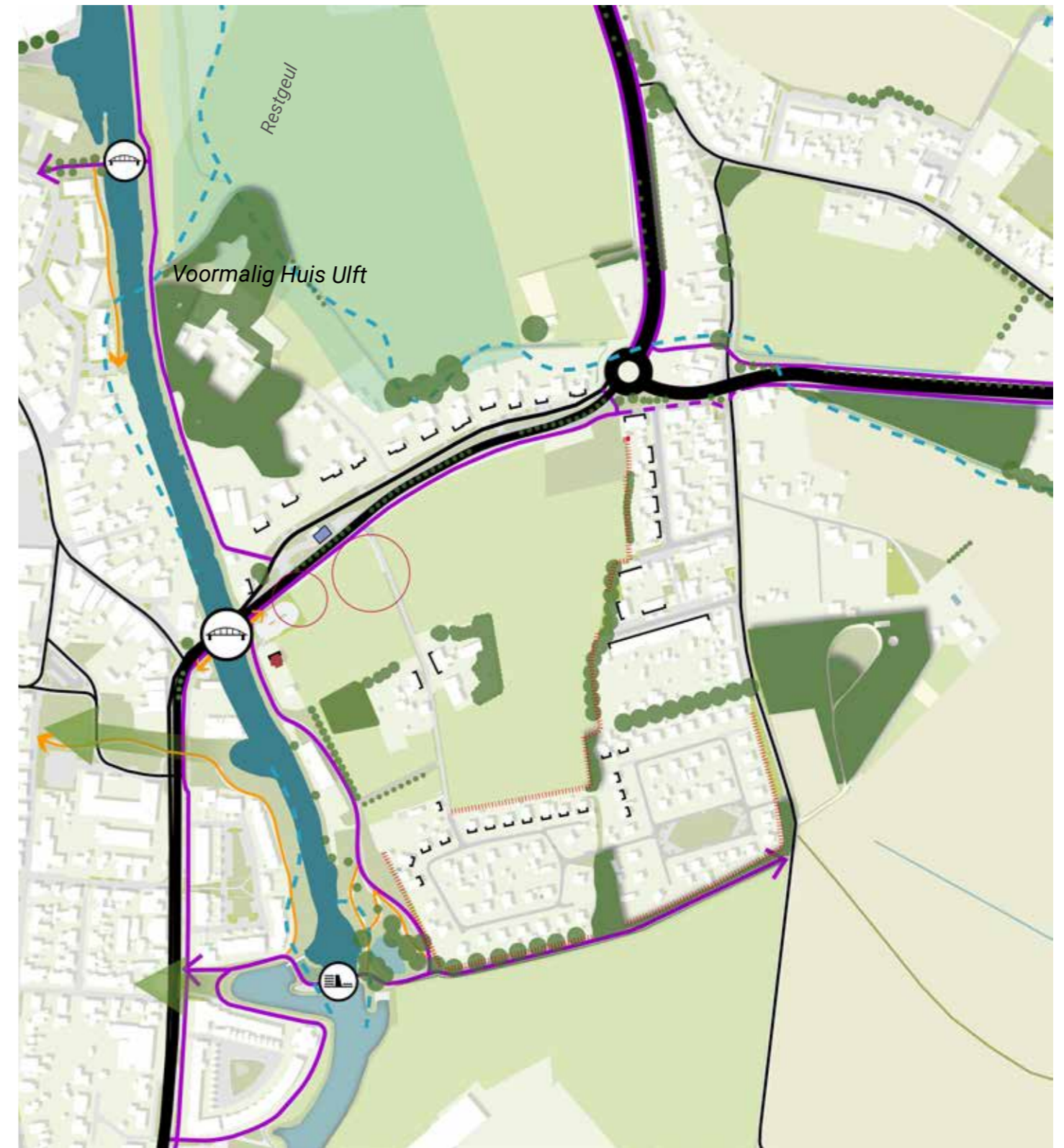
Deelgebied boerenerf (referentiebeelden)



Analyse deelgebied Oversluis

Het deelgebied Oversluis vormt een overgangszone tussen Uift en Bontebrug, waar rivier, landschap en bebouwing samenkomen. Het gebied heeft een kleinschalig en gemengd karakter, met restanten van oude rivierlopen en groene oevers die herinneren aan de natuurlijke dynamiek van de Oude IJssel. Door de lage ligging is het echter gevoelig voor wateroverlast. De bestaande bebouwing sluit aan op het industriële erfgoed van de DRU-fabriek, terwijl de omgeving wordt gebruikt voor recreatie en langzaam verkeer. Oversluis maakt deel uit van de groen-blauwe structuur langs de Oude IJssel en biedt belangrijke kansen om natuur, recreatie en wonen beter met elkaar te verbinden.

Legenda	
	Infrastructuur
	Fietspaden
	Wandelpaden
	Oude waterlopen (niet meer aanwezig in het landschap)
	Bruggen
	Stuw/sluis
	Oriëntatie bebouwing
	Achterzijdes bebouwing
	Benzinestation
	Historisch pand
	Winkelcentrum (kleinschalig)
	Bedrijventerrein
	Tuincentrum
	LPG vulstation contour



Deelgebied Oversluis (beoogd eindbeeld 2035-2050)

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling (park)landschap

In de visie Landschapspark Oude IJssel wordt het deelgebied Oversluis beschreven als een overgangsgedebied tussen Ulft en Bontebrug, waar stedelijke, landschappelijke en recreatieve functies elkaar ontmoeten. De visie ziet hier een belangrijke knoop in het landschapspark, mede vanwege de ligging bij de Oude IJssel, de historische rivierloop en de nabijheid van het voormalige Huis Ulft, dat als cultuurhistorisch ankerpunt fungeert. Vanuit landschap gezien vormt dit deelgebied een functie als overstromingsgebied vanwege de lagere ligging. Deze functie blijft behouden, waarbij het gebied toegankelijk wordt gemaakt middels wandelpaden.

Aandachtspunten en kaders voor ontwikkeling woningbouw

In Oversluis stellen we ons een beperkte hoeveelheid woningbouw voor, vanwege de functie als overstromingsgebied, maar zeker ook omdat we de groene entree van Ulft graag willen behouden (maar dan ingericht als onderdeel van het landschapspark).

Woningbouw stellen we daarom voor op de hoge gronden tussen de bestaande kavels op Oversluis en de roeivereniging in, zodat de nieuwbouw nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de straat Oversluis.

De gemeente wil qua sfeer aanhaken bij de bestaande erven. Dat betekent dat de nieuwbouwwoningen in een erfsituatie worden gerealiseerd en relatief eenvoudig van vorm zijn. Een prettige combinatie van boerenschuren met woningen en een enkel hoofdhuis is het doel, waarbij de collectieve uitstraling duidelijk te ervaren is. Daarnaast is ruimte voor een nieuw, kleinschalig appartementengebouw langs de rivier. Hiervoor geldt de voorwaarde dat het gebouw past bij de maat en schaal van de locatie en refereert aan de voormalige functie als houthandel/houtzagerij.

Hieronder zijn de randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling op de erven:

- Het erf wordt ontwikkeld als boerenerf waar ruimte is voor kleinschalige woningbouw.
- De bebouwing op het erf bestaat uit enkele hoofdhuizen en verder uit boerenschuren. De bebouwing vormt duidelijk een collectief.
- Het erf is niet autovrij. Reguliere straten zijn ondenkbaar, een erf met de auto te gast en kleine parkeerpleintjes zijn het doel.
- Omdat de ontwikkelingen relatief klein zijn, mag hier worden afgeweken in woningcategorie: gezien de opgave en de ambitie is het mogelijk in deze zone enkel woningen te realiseren in het dure segment, maar dat is niet verplicht.
- De beeldkwaliteit gaat uit van het archetype boerenschuur. Laag aangekapte schuren, kapschuren met asymmetrische kappen en stallen vormen inspiratie voor de architectuur. Eenvoudige hoofdmassa's zijn hierom uitgangspunt.
- Het hoofdhuis toont zich rijker in architectuur dan de boerenschuren. De woning is van baksteen, de schuren van hout en/of baksteen.



Deelgebied Oversluis

Deelgebied Oversluis (referentiebeelden)



Deelgebied Oude IJssel (beoogd eindbeeld 2035-2050)

Voor het deelgebied Oude IJssel wordt voor de periode 2035–2050 een samenhangend en concreet eindbeeld nagestreefd, waarin de rivier zich ontwikkelt tot een aantrekkelijk en goed ingericht onderdeel van het landschapspark. De ambitie is om het gebruik en de inrichting van de Oude IJssel te verbeteren, met meer samenhang tussen recreatie, kansen voor ondernemers, landschappelijke kwaliteit, ecologische waarden en de werking van het watersysteem.

In dat kader wordt gedacht aan het herordenen en waar nodig saneren van bestaande ligplaatsen, het verkennen van mogelijkheden voor nieuwe of verplaatste vaste ligplaatsen en aanmeerplekken voor passanten en het toevoegen van watergebonden verblijfsplekken zoals steigers of terrassen aan het water, onder meer in de omgeving van de DRU. Tegelijkertijd wordt ingezet op het verbeteren en herstellen van kades en oevers en op het reserveren van ruimte voor de rivier, zodat waterveiligheid, ecologie en recreatief gebruik elkaar niet in de weg zitten maar elkaar versterken. Al deze elementen dragen bij aan de ontwikkeling van een herkenbaar rivierrecreatielint langs de Oude IJssel. We willen dat oppakken met partners als het Waterschap.

Deze richtingen geven de ambitie en denkrichting weer, maar zijn nog geen vaststaande keuzes. De verdere uitwerking, inhoudelijke onderbouwing en besluitvorming vinden plaats in het kader van de Visie Waterrecreatie, waaraan de gemeente samen met het waterschap en andere belanghebbenden werkt. In dat proces worden de voorgestelde ingrepen nader onderzocht op haalbaarheid, effecten en wenselijkheid, en worden bestuurlijke en politieke keuzes gemaakt.



Deelgebied Oude IJssel

Bijlage: posters met maatregelen, getoond op de tweede bewonersavond

Beoogd eindbeeld (2035 - 2050)

Concept visie Landschapspark Oude IJssel



Datum: 21 november 2025 | project nr: 240353



Eerste beoogde ingrepen (2025 - 2035)

Landschapspark Oude IJssel



Datum: 21 november 2025 | project nr: 240353



Projectnummer: 240353
Opdrachtgever: Gemeente Oude IJsselstreek
Datum: Januari 2026