

# Toekomstvisie Vilsteren

19 juni 2023



WAGENINGEN  
UNIVERSITY & RESEARCH

STROOTMAN  
LANDSCHAPSARCHITECTEN



# INHOUDSOPGAVE

---

## 01 Inleiding 04

## 02 Visie op leefbaarheid 08

## 03 Ruimtelijke visie 18

3.1 Water en bodem zijn sturend

3.2 Bouw aan het landschap

3.3 Behoud en versterk de ruimtelijke identiteit

3.4 Perspectief duurzame landbouw

3.5 Bouw voor de toekomst

3.6 Verkeersveiligheid & entrees

## 04 Integrale visie 40

Principe 1: Vilsteren natuurlijk

Principe 2: Landgoed en dorp samen

Principe 3: Met elkaar en voor elkaar

Principe 4: Bouwen voor de gemeenschap  
en voor jong en oud

## 05 Hoe verder? 60

### BIJLAGEN 62

1) Gemeentelijk en provinciaal beleid

2) Belangstelling voor werkgroepen met bewoners

# 01

---

**INLEIDING**

De leefbaarheid van het platteland staat op dit moment volop in de belangstelling in Nederland. Daarbij speelt de toekomst van de landbouw in relatie tot de stikstofdiscussie een grote rol. Ook zijn er zorgen over onder andere de kwaliteit en beschikbaarheid van water en het verlies aan biodiversiteit. Daarnaast zijn er tal van sociale uitdagingen die te maken hebben met de vershraling van voorzieningen en demografische veranderingen zoals veroudering en in een aantal regio's bevolkingsdaling. Vilsteren heeft, door de unieke situatie dat het dorp onderdeel uitmaakt van een prachtig landgoed, te maken met nauw aan elkaar verbonden sociale en ruimtelijke uitdagingen. Enerzijds is het zaak om de parkachtige aanleg van het landgoed in stand te houden en te versterken, de biodiversiteit te vergroten, de landbouw te verduurzamen, de bossen te beheren en de monumentale gebouwen in stand te houden. Anderzijds heeft het landgoed te maken met de typische opgaven van een kleine plattelandsgemeenschap die vooral draaien om leefbaarheid die onder druk staat door de veroudering van de bevolking, het tekort aan starterswoningen, en het verlies aan leden voor de diverse verenigingen. Daarbij spelen de ontwikkelingen in de nabijgelegen buurtschappen Hessum, Vennenberg en Giethmen eveneens een belangrijke rol. Deze buurtschappen liggen niet alleen geografisch dichtbij Vilsteren, maar zijn al van oudsher onderdeel van dezelfde parochie. De bewoners van Vilsteren en de verschillende buurtschappen behoren daarom al eeuwen tot dezelfde sociale gemeenschap. De voorzieningen, van vroeger molen, kerk en school, naar nu ook Vilsterij en voetbal en tennis, bindt deze

gemeenschap nog steeds. Door de recente sluiting van de basisschool zijn de zorgen onder de bevolking en het landgoed toegenomen. Al deze ontwikkelingen hebben geleid tot het besluit om extern advies te vragen om de ruimtelijke en de sociale opgaven van het landgoed en de gemeenschap in samenhang te bekijken.

## Vraag en opdracht

De bewoners van Vilsteren zijn verenigd in Plaatselijk Belang en Duurzaam Vilsteren die zich inzetten voor het versterken van de leefbaarheid van het dorp. In 2015 hebben de bewoners een dorpsvisie opgesteld wat onder ander heeft geleid tot het inrichten van een dorpshuis in het voormalige parochiehuis, een buurtbus en de bouw van drie huurwoningen in een voormalige boerderij. Er is ook regelmatig contact tussen de rentmeester van het landgoed en Plaatselijk Belang over allerlei vraagstukken die het dorp betreffen. Dit sluit aan bij het beleidsplan van het landgoed van 2018-2022 waarin is vastgesteld dat het landgoed zich samen met het dorp actief wil inzetten voor de leefbaarheid van Vilsteren. Voor dit doel is nu een Projectgroep Leefbaar Vilsteren ingericht waarin Plaatselijk Belang, Duurzaam Vilsteren en de Landgoed BV zijn vertegenwoordigd, naast andere belanghebbenden zoals de gemeente Ommen, de provincie Overijssel, en het waterschap. Men is het erover eens dat het voor een leefbaar Vilsteren samenwerking tussen al die partijen nodig is. Daarbij is het ook belangrijk om verder te kijken dan de kern van Vilsteren en de formele grenzen van het Landgoed en de gemeente Ommen. Van oudsher vormen Vilsteren

en de omliggende buurtschappen namelijk één sociale gemeenschap. Dit vindt zijn historische wortels in de verbondenheid tussen leden van één parochie maar komt ook vandaag de dag nog tot uitdrukking in de gezamenlijke deelname in het verenigingsleven en allerlei sociale activiteiten. Vandaar dat de projectgroep Leefbaar Vilsteren in haar toekomstvisie Vilsteren én de omliggende buurtschappen betreft. Bij het nadenken over een toekomstplan is het verder zaak om aandacht te besteden aan sociale leefbaarheid in samenhang met de ruimtelijke kwaliteiten van het landgoed. Het laatste is belangrijk voor de toekomst van het landgoed, maar is ook van invloed op de kwaliteit van het leven in het dorp waarin de inbedding in het mooie landschap een belangrijke rol speelt. De projectgroep Leefbaar Vilsteren heeft opdracht verleend aan prof. Bettina Bock van de WUR en bureau Strootman Landschapsarchitecten om samen de projectgroep op weg te helpen met de ontwikkeling van een leefbaarheidsagenda en een toekomstvisie voor Vilsteren, het dorp, het landgoed, en de gemeenschap.

## Aanpak

Op basis van ervaringen elders hebben de onderzoekers en ontwerpers een stapsgewijze aanpak doorlopen waarin ze de ruimtelijke en sociale opgaven eerst apart hebben verkend om vervolgens tot voorstellen voor integrale oplossingen te komen. Gedurende het hele traject is er regelmatig overlegd met de projectgroep. Daarnaast zijn er twee openbare bijeenkomsten voor de bewoners georganiseerd: een keer om het plan van aanpak te bespreken en een keer





om de integrale visie in concept voor te leggen. Daarbij zijn naast de bewoners van Vilsteren ook de bewoners van de nabijgelegen buurtschappen Hessum, Vennenberg en Giethmen uitgenodigd. Zij nemen actief deel aan het sociale leven van Vilsteren via allerlei activiteiten en festiviteiten en de parochie. Dat geldt in bijzondere mate voor de jongeren uit de buurtschappen die graag in of nabij Vilsteren willen blijven wonen vanwege hun sterke verbondenheid met het dorp. Voor wat de sociale opgave betreft hebben de conclusies en adviezen daarom betrekking op Vilsteren én de buurtschappen, tenzij anders aangegeven.



## Hoe is deze visie tot stand gekomen?

Deze visie is tot stand gekomen door een intensief proces samen met een brede projectgroep van landgoed, gemeenschap en gebiedspartners als gemeente en waterschap. Met de projectgroep is de koers bepaald waarna de onderzoekers en ontwerpers, de visie hebben uitgewerkt. In twee goed bezochte bewonersavonden, en meerdere interviews en gesprekken zijn nog meer ideeën opgehaald, en hebben wij ook voorstellen getest. Deze visie zien wij dus als een breed gedragen basis waarop heldere vervolgstappen gezet kunnen worden.

# 02

---

**VISIE OP LEEFBAARHEID**

Voor het opstellen van de leefbaarheidsagenda zijn de volgende onderzoeksactiviteiten verricht. Tijdens de eerste dorpsbijeenkomst is een korte vragenlijst uitgedeeld waarin men kon aangeven hoe men het wonen in Vilsteren en de buurtschappen beoordeeld, wat men bijzonder waardeert en waarover men zich met betrekking tot de leefbaarheid in de toekomst zorgen maakt. Ook kon men aangeven waarvoor men zich zou willen inzetten en of men interesse had aan vervolgesprekken deel te nemen. Van de rond 100 bezoekers hebben 60 bewoners de vragenlijst ingevuld, variërend in leeftijd van 20-75 jaar, met een gemiddelde leeftijd van 51 jaar. De meesten wonen al lang in Vilsteren: gemiddeld 38 jaar; er waren 4 nieuwkomers. Driekwart van deze groep woont in de kern Vilsteren en een kwart in het omliggende gebied. Uitgaande van de opgaves voor verdere gesprekken zijn drie gespreksrondes georganiseerd. Daaraan hebben 40 mensen meegedaan: 8 mensen aan het gesprek over verenigingen, activiteiten, kerk en cultuur, 24 aan het gesprek met jongeren, 8 aan het gesprek met ouderen en 3 aan het gesprek met het bestuur van Vilsteren en de buurtschappen (Plaatselijk Belang Vilsteren, Hessum/Vennenberg en Giethmen). In de gesprekken is aan de orde gekomen welke knelpunten er rond leefbaarheid bestaan, wat prioriteit heeft, welke oplossingen mogelijk zijn en hoe men zelf aan de oplossing zou willen bijdragen.

Daarnaast zijn er 13 individuele gesprekken gevoerd met leden van de projectgroep, met bewoners, met de gemeente Ommen en Dalfsen, met het waterschap Drents Overijsselse Delta, en een aantal korte telefonische gesprekken met jongeren die uit Vilsteren zijn vertrokken.

Aanvankelijk was het de bedoeling om slechts enkele individuele gesprekken te voeren en de mening van de bewoners via een enquête te inventariseren. In overleg met de projectgroep is besloten om deze werkwijze aan te passen. Onderzoekers en projectgroep deelden de verwachting dat een enquête niet veel zou toevoegen aan de informatie die al uit de eerste korte vragenlijst was verzameld. Na de eerste ontmoeting met de bewoners leken individuele en gezamenlijke gesprekken een betere manier om het inzicht in de ervaren leefbaarheid te verdiepen; met meer aandacht welke aspecten van leefbaarheid voor wie het meest urgent zijn en waarom; maar ook wie zich voor welke toekomstige activiteiten zou willen inzetten. Zoals uit de presentatie van de resultaten zal blijken is onze verwachting bevestigd. De gesprekken hebben meer tijd gekost dan een enquête, maar niet alleen meer informatie opgeleverd; ze hebben ook positief bijgedragen aan het draagvlak voor het project 'Leefbaar Vilsteren' en de samenwerking van dorp en landgoed in de projectgroep - een belangrijke voorwaarde voor het slagen van het vervolgtraject.

Zoals hierboven al is toegelicht zijn de bewoners op verschillende manieren geraadpleegd over hun zicht op de leefbaarheid in Vilsteren, nu en in de toekomst. Hieronder geven we een overzicht van de belangrijkste resultaten, waarbij we onderscheid maken tussen hoe men de kwaliteit van leven nu ervaart (2.2) en wat wij gezien de toekomst adviseren (2.3). We beginnen met een korte toelichting op de demografische ontwikkeling in Vilsteren (2.1)

## 2.1 LEEFBAARHEID EN DEMOGRAFIE VAN HET PLATTELAND

Leefbaarheid is een sleutelbegrip in de Nederlandse discussie over de vitaliteit van het platteland. Iedereen gebruikt het begrip; bezorgde burgers, politici, onderzoekers. Het begrip omschrijft de kern van de problematiek, het doel en de inzet van burgerinitiatieven en beleid. De laatste jaren gaat het vooral om het verlies aan voorzieningen die men essentieel acht voor de kwaliteit van leven van de bewoners maar ook de veerkracht en toekomst van het platteland. In veel regio's maken inwoners zich zorgen over de sluiting van scholen, de centralisatie van sociale en medische zorg door gebrek aan opvolgers voor huisartspraktijken of eerstehulpverleners, de verschraling van het openbaar vervoer, sluiting van banken, verdwijnen van winkels. Hoewel niet elk dorp al deze voorzieningen kan of moet bieden, kan de afstand tot voorzieningen elders voor met name ouderen in een aantal plattelandsgebieden in Nederland voor problemen zorgen.<sup>1</sup> Onlangs verscheen een rapport waar het verdwijnen van dergelijke voorzieningen werd geweten aan het gebrek aan investeringen door de Rijksoverheid.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2022-toegang-voor-iedereen-4932.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/04/03/rapport-leefbaarheid-op-het-platteland-uiteenlopen-van-idylles-en-werkelijkheden>

Maar de veroudering van de bevolking speelt zeker waar het gaat om de sluiting van scholen ook een belangrijke rol, even als de voorkeur van bewoners voor grote supermarkten in plaats van kleine dorpswinkels. Hier staat tegenover dat veel bewoners van het platteland allerlei initiatieven nemen om het verlies aan voorzieningen en ontmoetingsplekken op te vangen, bijvoorbeeld door dorpswinkels voort te zetten met behulp van vrijwilligers, het verzorgen van vervoer via buurtbussen, of de inrichting van multifunctionele dorpscentra waar allerlei diensten onderdak vinden, waaronder soms ook mobiele huisartsenposten.<sup>3</sup>

Tegelijk vormt de instandhouding van de sociale veerkracht van dorpen een grote punt van zorg. Daarbij speelt de veranderende samenstelling van de bevolking een belangrijke rol onder andere omdat de bereidheid voor vrijwilligerswerk afneemt. Daarbij verwijst men zowel naar de komst van nieuwe bewoners die de mores van het platteland niet zouden kennen, maar vooral naar het verlies aan jonge bewoners.

Daarnaast wordt het gebrek aan betaalbare woningen voor de jonge inwoners als belangrijk probleem ervaren. Hoewel een aantal jongeren vertrekt om een vervolgopleiding te volgen, zijn er ook veel jongeren die graag in hun dorp en regio zouden blijven wonen mits zij een geschikte woning zouden vinden. Door de jonge bewoners te behouden hopen veel dorpen de (verdere)

<sup>3</sup> [https://www.lvkk.nl/publicaties/details/news/goed-voor-elkaar-dorpen/?tx\\_news\\_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx\\_news\\_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=c2e1bfbabb38bd68ae41a84f3e02e191](https://www.lvkk.nl/publicaties/details/news/goed-voor-elkaar-dorpen/?tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=c2e1bfbabb38bd68ae41a84f3e02e191)

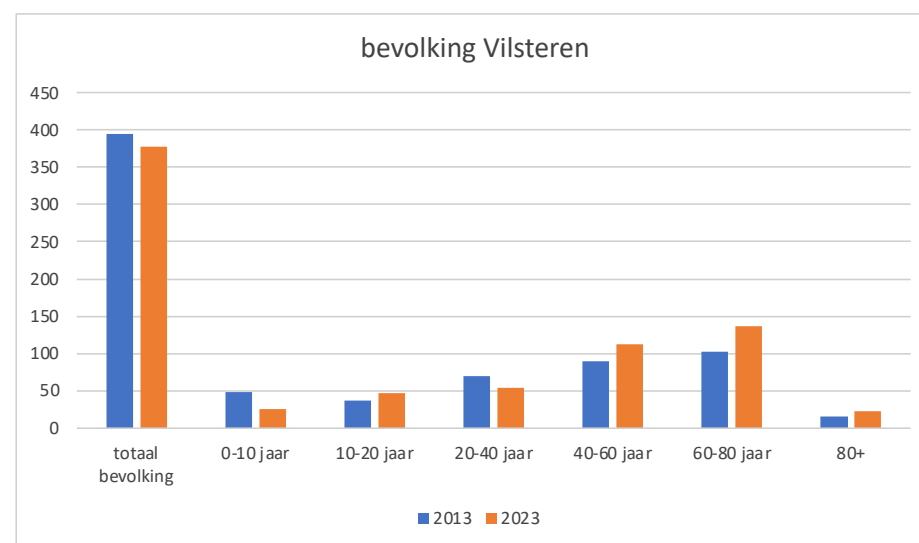
veroudering van de bevolking tegen te gaan en hun sociale vitaliteit en veerkracht te behouden. Een belangrijk discussiepunt met de overheid is daarom het bouwen van nieuwe woningen. Dat is echter vaak moeilijk te realiseren door restricties in het overheidsbeleid voor woningbouw en natuur- en landschapsbeheer. In Vilsteren komt daar nog bij dat het bouwen van woningen veel beperkingen kent vanwege o.a. het Beschermd Dorpsgezicht en de status als Rijksmonumentale Historische Buitenplaats (zie hoofdstuk 3).

Het voorliggende rapport laat zien dat leefbaarheid ook in Vilsteren een onderwerp van zorg is. Daarbij gaat het voor een deel om de hierboven al genoemde onderwerpen, zoals het sluiten van de school, het gebrek aan starterswoningen, het verenigingsleven en belang van

ontmoetingsruimtes. Tegelijk zijn er weinig zorgen over het verdwijnen van winkels, werkgelegenheid of medische zorg. Daarbij speelt de geringe afstand tot Dalfsen en Ommen een belangrijke rol, evenals de instelling van een buurtbus.

Wat de demografische ontwikkeling betreft is er wel overeenstemming want ook in Vilsteren veroudert de bevolking. Cijfers van de afgelopen tien jaar laten zien dat een aantal jongeren is verhuisd, waardoor het relatieve aandeel van ouderen (nog meer) is gestegen (zie de onderstaande figuur en tabel).

De totale bevolking van Vilsteren (kern en buitengebied dat onder Vilsteren valt) bestond



Figuur 1: de ontwikkeling van de bevolking van Vilsteren 2013-2023

in 2013 uit 395 personen; tien jaar later is deze gedaald naar 377. Als we de ‘doorstroom’ van het aantal Vilstenaren in 2013 naar 2023 bekijken, zien we een duidelijke daling van jongvolwassenen (die aan kinderen beginnen). Daarom zijn er ook veel minder kinderen in Vilsteren geboren de afgelopen 10 jaar. Daar staat tegenover dat het aantal volwassen mensen is gestegen, die nu 60-70 jaar oud zijn, maar dit aantal is minder dan de (natuurlijke) afname (zie tabel 1).

De buurtschappen Hessum, Vennenberg en Giethmen zijn niet opgenomen in figuur 1 en tabel 1 door gebrek aan statistische gegevens. Uit de gesprekken met de Plaatselijke Belangen van deze buurtschappen kwam naar voren dat de bevolkingsontwikkeling gelijke tred houdt met

| Leeftijd<br>2013 | aantal<br>2013 | Leeftijd<br>2023 | aantal<br>2023 | verschil<br>t.o.v. 2013 |
|------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------------|
|                  |                | 0-10             | 26             |                         |
| 0-10 jaar        | 49             | 10-20            | 47             | -2                      |
| 10-20 jaar       | 37             | 20-30            | 32             | -5                      |
| 20-30 jaar       | 44             | 30-40            | 22             | -22                     |
| 30-40 jaar       | 35             | 40-50            | 38             | +3                      |
| 40-50 jaar       | 50             | 50-60            | 52             | +2                      |
| 50-60 jaar       | 63             | 60-70            | 77             | +14                     |
| 60-70 jaar       | 64             | 70-80            | 60             | -4                      |
| 70-80 jaar       | 38             | 80-90            | 19             | -19                     |
| 80-90 jaar       | 14             | 90-100           | 4              | -10                     |
| 90-100 jaar      | 1              |                  |                |                         |

Tabel 1: de ontwikkeling van de bevolking van Vilsteren in meer detail

Vilsteren: veroudering, minder jeugd, jongeren en starters vertrekken. Het totale bevolkingsaantal van Hessum/Vennenberg is volgens de schatting van Plaatselijke Belang circa 250, dat van Giethmen 200.

## 2.2 DE LEEFBAARHEID VAN VILSTEREN: TROTS EN ZORGEN VAN DE BEWONERS

### Trots

De inwoners zijn het met elkaar eens dat Vilsteren een fijne plek is om te wonen. Alle bewoners van Vilsteren en de nabijgelegen buurtschappen die we hebben gesproken, prijzen de hoge kwaliteit van leven in Vilsteren. Daarbij speelt naast de mooie omgeving de sterke sociale samenhang de belangrijkste rol. Velen wonen er al jaren of zelfs hun hele leven, en men kent en helpt elkaar. Ook de relatieve nieuwkomers waarderen de gezelligheid. Van oudsher is er een sterk verenigingsleven,

16 verenigingen -van cultuur tot sport-, en men is trots op de vele activiteiten die men met en voor elkaar organiseert. Te noemen zijn de voedselcoöperatie in Hessum, de sportverenigingen in Vilsteren en allerlei activiteiten die weliswaar in Vilsteren plaatsvinden maar door bewoners van Vilsteren en de omliggende buurtschappen bezocht en georganiseerd worden zoals het carnaval, het paasvuur, de kerstwandeling, het Oud en Nieuwfeest en Vilsteren Bruist.

De volgende vier verenigingen verdienen bijzondere aandacht: Plaatselijk Belang Vilsteren en Duurzaam Vilsteren als de drijvende kracht achter veel activiteiten, de Dorpsvisie uit 2015 en ook het voorliggend project Leefbaar Vilsteren. De carnavalsvereniging en vriendengroepen, maar ook Jolevi (Jong Leven Vilsteren), de jongerenvereniging van Vilsteren; zij zet zich in voor de belangen van jongeren en organiseren allerlei activiteiten voor en met jongeren vanaf rond 15 jaar. De stichting tot behoud en bevordering van de leefbaarheid in Vilsteren (SBBLV) is belangrijk omdat zij als een soort wooncoöperatie functioneert. Door een notariële aanpassing werd de voormalige onderwijzerswoning veilig gesteld voor de toekomst en een bezit voor de Vilsterse gemeenschap door een eigen bestuur. Dit heeft ervoor gezorgd dat met dit bezit een financiering mogelijk is gemaakt om een volgende stap te zetten door huurwoning te bouwen in een bestaande boerderij met een zo laag mogelijke huur voor jongeren en/of ouderen om de doorstroming te bevorderen.

Vilsteren heeft een aantal belangrijke voorzieningen. Daartoe behoorde de recentelijk gesloten basisschool als gewaardeerde ontmoetingsplek voor de ouders en als basis voor hechte vriendschappen tussen de kinderen uit het dorp. Veel inwoners betreuren het sluiten van de school en maken zich zorgen over het effect op de leefbaarheid van het dorp. “Als de school verdwijnt, is dat heel ingrijpend voor een gemeenschap. Het hart gaat eruit en de kinderen uit het dorp zien elkaar niet meer of veel minder vaak.” Men vreest dat het dorp aan aantrekkingskracht voor jonge gezinnen inboet, en dat de voedingsbodem voor de sterke betrokkenheid van de jeugd bij het dorp verdwijnt. Meerdere bewoners dringen aan op heropening van de school. Deels zijn dat de mensen die hard hebben gestreden om de school open te houden, mensen hebben gemobiliseerd, experts hebben ingeschakeld, nieuwe onderwijsvormen hebben bedacht en gepromoot, bij families op bezoek zijn geweest om hen over te halen de kinderen naar de school in Vilsteren te brengen, een peuterspeelzaal hebben gerund als vrijwilliger. Maar ook vertegenwoordigers van het landgoed en Plaatselijk Belang hebben zich ervoor ingezet. Anderen stellen voor om de school te herbestemmen voor woningen. Op dit moment herbergt de school een schakelklas voor Oekraïense kinderen, die in Dalfsen wonen. Zij worden met een busje gebracht en gehaald en er bestaan vrijwel geen banden met de bevolking van Vilsteren. De gemeente Ommen is eigenaar van de school en heeft met het landgoed afgesproken dat na afronding van de toekomstvisie overlegd wordt onder welke voorwaarden de school aan

het landgoed wordt overgedragen. In het verleden was de kerk eveneens een belangrijke aanjager van sociale activiteiten, maar tegenwoordig vinden er nog weinig activiteiten plaats. Er wordt een aantal erediensten gehouden en er zijn muziekoptredens maar de toekomst van de kerk is onduidelijk. De sociale rol is in feite overgenomen door het dorpscentrum De Vilsterij. Mede naar aanleiding van de dorpsvisie van Vilsteren in 2015, is het voormalige parochiehuis gemoderniseerd en herbergt het diverse clubs, verenigingen en activiteiten. De Vilsterij is bijna altijd geopend en wordt met een groot aantal vrijwilligers draaiend gehouden. Er worden kaartavonden gehouden, er is toneel, zang, er worden vergaderingen gehouden, er is ‘koersbal’ en een maandelijks eetcafé voor ouderen. De locatieraad van de parochie is er gehuisvest evenals de Jongerenvereniging Jolevi (Jongerenhuis Vilsteren, Johuvi). Zoals een betrokkene het verwoordt: “De Vilsterij het is het nieuwe hart van de gemeenschap”.

De dorpsvisie uit 2015 heeft ook geresulteerd in een buurtbus die met 40 vrijwilligers goed functioneert. De bus maakt meerdere keren per dag de ronde naar Ommen, Dalfsen en Lemelerveld. Er is geopperd om ook de schoolkinderen samen met de bus te laten gaan, maar in de praktijk gebeurt dit niet. De ouders brengen de kinderen naar verschillende scholen, de bus is te klein voor een hele klas of de tijden sluiten niet aan. Sommige deelnemers vinden dit jammer, omdat gezamenlijk vervoer voor meer contact tussen de kinderen zou kunnen zorgen.

Vilsteren organiseert ook allerlei activiteiten die ook aantrekkelijk zijn voor bezoekers van buiten het dorp. De boerenmarkt/streekmarkt in Vilsteren wordt iedere maand gehouden en is een succes. Daarnaast is er eind 2022 in in Hessum, een voedselcoöperatie gestart. Hierbij leveren de ‘makers’ (producenten/boeren) voedsel aan de ‘gebruikers’ (consumenten) in de buurt. De distributie gebeurt door de makers die de producten afleveren op verdeelpunten. Het is een initiatief van bewoners, met name nieuwkomers, voornamelijk uit buurtschap Hessum.

## Zorgen

Ook het thema doorstroming van ouderen komt regelmatig aan de orde. Veel oudere bewoners blijven in hun woning totdat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen omdat er weinig ouderenwoningen zijn. Als hun huis in de verkoop komt, is de vraagprijs veelal te hoog voor de jongeren. In onze gesprekken hebben meerdere bewoners aangegeven dat zij graag willen kijken naar mogelijkheden om via doorstroming bij te dragen aan de huisvesting van jongeren uit Vilsteren en de buurtschappen. Daarbij ziet men herbestemming van gebouwen zoals de school, de pastorie of vrijkomende agrarische bebouwing als een mogelijke oplossing. Enerzijds denkt men aan het bouwen of herbestemmen voor senioren, anderzijds via een woon-zorg centrum, anderzijds aan starterswoningen. Daarbij zou het volgens hen ook

om huurwoningen kunnen gaan, zodat jonge mensen in dorp kunnen blijven tot het moment dat zij iets kunnen kopen in of dichtbij het dorp. Anderen stellen voor om woningen te splitsen of om te vormen tot een kangoeroe-woning waarin ouders en kinderen in zelfstandige woningen samenwonen in één huis. Hiervan zijn lokaal al voorbeelden te vinden. Volgens sommigen willen jongeren het liefst direct kopen of bouwen, in plaats van eerst te huren. Een van de geïnterviewde vindt dat zorgelijk. “Waarom willen ze dat? Het moet tegenwoordig ook gelijk goed zijn, met nieuwe badkamers en zo in plaats van klein beginnen. Gesprekken met elkaar tussen ouderen en jongeren zou misschien tot oplossingen kunnen leiden, maar dat gesprek wordt niet gevoerd.”

## 2.3. DE LEEFBAARHEID IN VILSTEREN STRAKS – WAT MOET ER GEBEUREN?

De belangrijkste zorg van de bewoners van Vilsteren en de omliggende buurtschappen is het behoud van de sociale gemeenschap. Veel bewoners beschouwen het wegtrekken van jongeren als de grootste bedreiging. Zij zorgen nu al voor leven in het dorp door allerlei activiteiten en zijn de actieve bewoners van morgen die verenigingen en stichtingen als Plaatselijk Belang en Duurzaam Vilsteren zullen overnemen. Ze zijn ook de ouders van de bewoners van overmorgen. De nieuwkomers zijn doorgaans iets ouder, minder vertrouwd met het functioneren van de gemeenschap en lijken zich minder aan lokale verenigingen en activiteiten te verbinden. Zonder actieve jonge bewoners vreest men dat de sociale vitaliteit van het dorp steeds meer onder druk komt te staan; de actieve inzet van bewoners is immers de brandstof waarop de motor van de gemeenschapskracht draait. Iedereen moet zijn of haar steentje willen bijdragen. De angst is dat er straks niemand de verantwoordelijkheid wil overnemen van diegenen die zich nu al zo lang inzetten, als de jongeren er niet meer zijn. De gesprekken met de jongeren laten zien dat ze klaar staan om het roer over te nemen, individueel én als groep. “Ik zet me graag in omdat het dorp ook mijn thuis en mijn toekomst is. Maar wat heeft het voor zin als ik hier toch niet kan blijven wonen?” De jongeren geven aan dat het fijn is om in en dichtbij Vilsteren op te groeien; dat zou men de eigen kinderen ook willen bieden. Maar nu ziet men hiertoe geen mogelijkheden.

Eén van de jongeren verwoorde het tijdens de groepsbijeenkomst met de jongeren als volgt: “Ik ga geen ei leggen zonder nest”.

Deze vrees voor leegloop is niet uniek voor Vilsteren en speelt overal in het landelijk gebied. Het is ook niet voor niets dat een van de doelen van het Overijsselse PPLG (provinciaal programma landelijk gebied) het behouden en verbeteren van de leefbaarheid en de economische kwaliteit is. De uitdagingen die hieraan gekoppeld zijn gaan verder dan het ontbreken van een goede woonvoorraad, maar ook over de veranderingen in de landbouw. In de uitwerking van deze visie zijn er kansen (en ook budgetmogelijkheden) vanuit het PPLG en ook programma's als Leefbaar Platteland, om te bouwen aan “een vitaal platteland met hechte gemeenschappen” (PPLG, Overijssel, 2022).

In alle gesprekken die we hebben gevoerd komt woningbouw steeds als eerste op tafel naast een aantal andere zaken die te maken hebben met de vitaliteit van de sociale gemeenschap. Hieronder geven we per onderwerp aan wat onze visie is als onderzoekers op basis van ons onderzoek. Daarnaast bespreken we welke oplossingen men in het dorp zoal ziet en waarvoor men zichzelf zou willen inzetten.

### Uitspraken van jongeren die zijn vertrokken:

“Samen met mijn vriendin hebben we een huis gekocht in Lemelerveld. De reden hiervoor was enerzijds gebrek aan aanbod in Vilsteren, maar ook omdat het in Vilsteren op erfpachtbasis is. Daar hadden we niet veel trek in. Ook neemt de sport af en is de school gesloten.”

“Ik ben in Heino gaan wonen omdat er geen aanbod aan woningen was in Vilsteren, zeker niet voor starters. Ik heb wel geprobeerd om in het dorp te blijven, maar het huis dat vrij kwam was te duur voor ons.”

“Het dorp vergrijst nu. Er is niet gebouwd voor starters, terwijl er wel plekken zijn voor woningen, zoals naast Niens en naast de school bijvoorbeeld. Ik kom er voor de voetbal, ben lid van de carnavalsvereniging en heb er familie. Ik zou als de mogelijkheid zich voordoet wel weer terug willen komen naar Vilsteren. Ik ben nog lid van het Plaatselijk Belang Vilsteren en volg het nieuws” (..)

“Ik zat in een klas met 12 kinderen, daarvan is ongeveer de helft vertrokken. Het zou mooi zijn als de kinderen weer naar school kunnen in Vilsteren. Dat helpt mee om de leefbaarheid op peil te houden.”

### Visie woningbouw

Veel dorpen in Nederland ervaren vergelijkbare problemen als Vilsteren als het gaat om starterswoningen voor jongeren. Daarbij speelt het restrictieve woningbouwbeleid van de overheid een belangrijke rol; in veel dorpen mocht er in het recente verleden nauwelijks gebouwd worden. En ook de oververhitte woningmarkt speelt een rol vanwege de gestegen huizenprijzen overal in Nederland. Het probleem is niet eenvoudig op te lossen; aan de andere kant biedt de relatie met het landgoed ook kansen, zoals de bouw van huurwoningen door SBLV laat zien.

Op basis van de recente verhuisbewegingen, de demografische ontwikkeling en de gesprekken van bewoners over de cruciale rol die jonge bewoners spelen voor de leefbaarheid van Vilsteren nu en in de toekomst, is onze visie om intensief op zoek te gaan naar oplossingen voor meer woonruimte voor jongeren. Het wordt gezien als de grootste bedreiging en leeft sterk onder alle bewoners en zeker onder de jongeren uit Vilsteren en de buurtschappen. Daarbij is het van groot belang om aandacht te schenken aan doorstroombmogelijkheden voor ouderen, aangezien te verwachten is dat een behoorlijk deel van de ouderen in de komende jaren zal willen verhuizen naar seniorenwoningen.

Het is moeilijk om de concrete woonbehoefte in te schatten, zeker zonder informatie over de aard en prijs van woningen. Het is daarom verstandig

om de hierna door ons gemaakte grove schatting te laten toetsen door een expert op dit gebied. Wij zijn bij onze schattingen uitgegaan van het aantal jonge bewoners (tussen 20 en 30 jaar) die naar verwachting op de korte (tot 2028) of de wat lagere termijn (2033) zelfstandige woonruimte gaat zoeken. In beide gevallen hebben we verondersteld dat rond de helft van deze jongeren voor werk, studie en samenwonen naar elders vertrekken. Hiervan uitgaande schatten we dat er tussen nu en vijf jaar (2028) vraag is naar 10 woningen, en voor de wat langere termijn (tot 2033) nog eens 15 woningen. Daar staat tegenover dat een aantal oudere bewoners op termijn zal willen verhuizen naar een seniorenwoning. Uitgaande van de groep ouderen van boven 80 jaar betreft dit op dit moment 4 ouderen, rond 2033 naar schatting rond 20 ouderen en tot 2043 mogelijk zelfs rond 75 ouderen. Dat zou betekenen dat op de korte termijn mogelijk 2 woningen vrijkomen, tot 2033 mogelijk 10 woningen en op de langere termijn (tot 2043) mogelijk zelfs 35 woningen. We zijn hierbij steeds uitgegaan van het aantal ouderen boven 80 jaar in 2023, 2033 en 2043 uitgaande van de huidige bevolking (zie tabel 1). We hebben ook verondersteld dat de oudere bewoners een woning delen met een andere oudere van boven de 80 jaar. Op dit moment blijven veel ouderen lang in de eigen woning wonen, ook omdat er nauwelijks alternatieven zijn. Mede daarom verwacht men doorgaans een groeiende behoefte aan seniorenwoningen in de komende 10-20 jaar. Tegelijkertijd wijst de inschatting op het grote belang om te zoeken naar mogelijkheden

tot doorstroming zodat de vrijkomende woningen beschikbaar te maken voor jongeren. Het verbouwen van woningen tot kangoeroewoningen biedt een kans om beide behoeftes aan elkaar te verbinden. Dit zou uitgaande van de huidige cijfers een oplossing kunnen bieden voor rond 4 woningen. Daarnaast is de betaalbaarheid van de vrijkomende woningen voor jongeren naar verwachting een probleem. Hier zou het delen van de wat grotere woningen mogelijk een oplossing kunnen bieden na overleg met de gemeente. Minister Hugo de Jonge heeft in mei 2023 aangegeven de regels aan te passen om woningsplitsen makkelijker te maken. Voor wat de bouw van nieuwe woningen betreft lijkt het ons verstandig om op de zeer korte termijn (tot 2028) in te zetten op 6-8 starterswoningen. Voor komende 10 jaar is het zaak om in te zetten op de bouw van seniorenwoningen en verbouwing van vrijkomende woningen ten behoeve van jongeren en jonge gezinnen. Het laatste vergt medewerking van diegenen die hun woningen willen verkopen en interesse hebben in kangoeroewoningen en woningdelen. Als die interesse laag blijkt te zijn, zijn er naast nieuwe seniorenwoningen ook nieuwe starterswoningen nodig.

De bovenstaande inschatting treft alleen de behoefte van woningen voor jongeren in Vilsteren. Wegens gebrek aan demografische gegevens is de behoefte in de buurtschappen moeilijk in te schatten, hoewel sterk aanwezig. Met name de jongeren uit Hessum/Vennenberg hebben van

zich laten horen en zoeken steun om in het buurt van Vilsteren te kunnen blijven wonen. Voor een voorzichtige eerste schatting zou men als volgt kunnen redeneren: het aantal inwoners van bijvoorbeeld Hessum/Vennenberg is circa de helft van Vilsteren; met gelijke demografische trend en aanname als in Vilsteren, is onze inschatting dat de jongeren uit deze buurtschap op korte termijn behoefte hebben aan 5 wooneenheden en op de langere termijn 7 á 8 wooneenheden, maar dat ook daar 6-20 woningen vrijkomen van bewoners ouder dan 80 jaar tussen nu en 2043. Zoals hierboven al is aangegeven is het belangrijk om onze eerste schatting te laten toetsen door een expert. Het is ook belangrijk zich ervan bewust te zijn dat de (gemeentelijke en provinciale) overheid de woningbehoefte op een andere manier berekent (zie box hieronder). Hun berekening vormt de basis voor de woningbouwopgave en de verstrekking van vergunningen. Het is daarom belangrijk om in gesprek te gaan met de gemeente Ommen, Dalfsen, provincie en Vechtdal Wonen over de nieuwbouw en verbouw van woningen in Vilsteren en de gemeente Dalfsen voor woningen in de buurtschappen.

#### Contactpersoon Gemeente Ommen:

“De woningbouwprogrammering op basis van demografie gebeurt landelijk vanuit de berekeningen van PRIMOS ([www.primos.datawonen.nl](http://www.primos.datawonen.nl)). Op schaalniveau Ommen zou PRIMOS op basis van autonome (lees demografische) ontwikkeling tot 2030 uitkomen op additionele woningbouwbehoefte van 375 woningen. Voor Vilsteren zou dat tot hooguit een paar woningen richting 2030 leiden. Op schaal Ommen is de gemeente in haar omgevingsvisie ver over de PRIMOS heen gaan programmeren vanuit meerdere argumenten waaronder leefbaarheid en overloop van (boven)regionale opgave voor de Regio Zwolle. Tegelijkertijd is de gemeente Ommen met de provincie een onderzoek gestart om over de 2% groei begrenzing heen te kunnen gaan programmeren waar het de woningbouw in de kleine kernen betref. En er worden in diverse kernen woningbehoefte enquêtes uitgezet om aanvullend op de demografie tot een ook op andere gronden te motiveren hogere woningbouwopgave te kunnen komen.”

(Zie ook de woonvisie van de gemeente Ommen in de bijlage)

## Visie herbestemming school

Gebruik de locatie van school voor het realiseren van betaalbare woningen op de korte termijn. Gezien het geringe aantal kinderen nu en het aantal te verwachten geboorten op de korte termijn, is heropening van de school onwaarschijnlijk. We beseffen dat het verlies van de school voor velen nog moeilijk te accepteren is. Aan de andere kant is de school een geschikte locatie om een andere grote wens te realiseren, namelijk woningen voor jongeren. Mocht er op termijn weer behoefte en potentie zijn om een school te heropenen, dan zou hier een nieuwe locatie voor kunnen komen, die tevens tegemoet komt aan de nieuwe wensen van het onderwijs.

## Visie activiteiten voor kinderen en jongeren

We raden aan om meerdere activiteiten voor kinderen te organiseren zodat de kinderen die nu naar verschillende scholen gaan, elkaar toch regelmatig tegenkomen en vriendschappen kunnen sluiten. Een aantal van onze gesprekspartners heeft aangegeven zich in te willen zetten voor dergelijke activiteiten. Ze hebben allerlei ideeën die ondersteuning verdienen. Daarbij denkt men aan een speeltuin of speelbos. Voor de groep kinderen in de leeftijd van de basisschool (4-12 jaar) denkt men aan een spelletjesmiddag, bijvoorbeeld op woensdagmiddag en eventueel samen met de Oekraïense kinderen. Er is nog een geldbedrag van de school dat hiervoor aangewend kan worden.

Daarnaast vindt men activiteiten voor de groep 12 t/m 16 jaar belangrijk. De club “Houd elkaar bij elkaar” (HeBe), die met corona is verwaterd, kan misschien aanhaken bij Jolevi, denkt men. Een aantal ouders wil voor deze groep de expertise van een welzijnsorganisatie in Ommen (Wijz) inschakelen. Zij kunnen helpen bij het opzetten van een programma en het betrekken van deze groep jeugd, zoals ze dat ook in Ommen doen. Ommen heeft ook jongerenwerker die zich hierop richt en onder andere in Beerzerveld recent met PB en Stichting (buurthuis) activiteiten voor kinderen/jongeren heeft georganiseerd. De groep van 15-17 jaar geeft op dit moment de voorkeur aan samenzijn in de keet waar geen regels gelden over drankgebruik zoals in het jongerenhuis (Johuvi). Toch vindt men het belangrijk om Jolevi weer nieuw leven in te blazen en ook de jongere jongeren uit te nodigen door meer activiteiten voor deze groep aan te bieden. Een idee hiertoe is een terras bij de Vilsterij, voor jong en oud, waarbij de jongeren dan later op de avond ‘doorstromen’ naar het Johuvi.

## Visie draagkracht verenigingen

Op dit moment lijkt het sociale leven in Vilsteren goed op orde al zijn het veelal dezelfde mensen die activiteiten organiseren en zich bestuurlijk inzetten. Dit speelt overigens in meer dorpen én steden. Onderzoek heeft laten zien dat veel mensen huiverig zijn om zich voor lange tijd te binden. Voor kortere projecten is het veelal makkelijker om

vrijwilligers te vinden. Na deelname in een aantal opeenvolgende projecten stijgt vaak de interesse in bestuurlijke taken die vaak ook op een nieuwe manier in te richten zijn. Via de website in de voetnoot zijn allerlei tips te vinden.<sup>4</sup> Men zou er ook aan kunnen denken om deelname aan nieuwe woonprojecten in Vilsteren en buurtschappen gepaard te verbinden aan activiteiten ten behoeve van de gemeenschap.

Uit onze gesprekken sprak overigens veel bereidheid om zich in te zetten voor Vilsteren. De sociale binding en regelmatige ontmoeting zijn hiervoor een belangrijke motor. Men had ook allerlei ideeën voor nieuwe activiteiten. Een idee is om contact te onderhouden via een dorpsapp, via de website van het Plaatselijk Belang of het parochieblad. Daarnaast is er uitdrukkelijk gewezen op de behoefte aan meer gelegenheden om elkaar te ontmoeten. Een idee om de café-functie in het dorp te herstellen en er diverse activiteiten aan te koppelen onder bijvoorbeeld de naam “Vilsteren kletst bij”: een laagdrempelig buurtcafé met een soort ‘happy hour’ in de Vilsterij, bijvoorbeeld voor een ‘dorpsproat’ iedere laatste vrijdag van de maand. Hierbij zouden de kinderen kunnen meekomen om samen spelletjes te doen. In/bij de Vilsterij zou ook een lunchroom (met terras) kunnen komen en activiteiten als een pubquiz, buurtbarbecue, biljart-, kaart en/of dart-middagen in de Vilsterij of in de ruimte van Jolevi. Voor de ontmoeting en sociale binding van Vilsteren met de buurtschappen zijn de

<sup>4</sup> <https://www.wur.nl/nl/project/Vrijwilligers-in-kleine-kernen-versterking-en-verjonging.htm>

sportverenigingen erg belangrijk, zeker voor de jongeren en men hecht er sterk aan om deze verenigingen in stand te houden. Voor dit doel wil men meer sportevenementen of promotieactiviteiten organiseren; een voorstel is om een bekende Oekraïense voetballer uit te nodigen. Een ander idee is om nieuwe sport- en bewegingsactiviteiten voor de (jonge) volwassenen te organiseren zoals bootcamp. Voor het versterken van de binding met de buurtschappen denkt men aan het organiseren van 'buurtschapswedstrijden'. Bewoners hadden hierbij de 'palio' in Italië in gedachten (<https://www.toscane-nu.nl/festivals-feesten/palio-op-de-piazza-del-campo-in-siena/> ).

## Samenwerking landgoed en gemeenschap

Een aantal bewoners heeft de samenwerking met het landgoed tot nu toe als moeizaam ervaren. Zoals sommigen zeggen: "We horen te vaak: het kan niet en het mag niet". Dat het dorp en het landgoed het huidige leefbaarheidsproject samentrekken, ziet men als een belangrijk stap vooruit. De afstand is kleiner geworden en er zijn meer mogelijkheden ontstaan om goed met elkaar te overleggen over de toekomst. We raden aan om de samenwerking bij de verdere uitwerking en uitvoering van de toekomstvisie voort te zetten (zie hoofdstuk 5). Goede samenwerking vergt een bijdrage van iedereen, de bewoners, hun organisaties, de rentmeester en de landgoedeigenaren. De dorpsbijeenkomsten tijdens dit project hebben laten zien dat de behoefte en bereidheid er is.



# 03

---

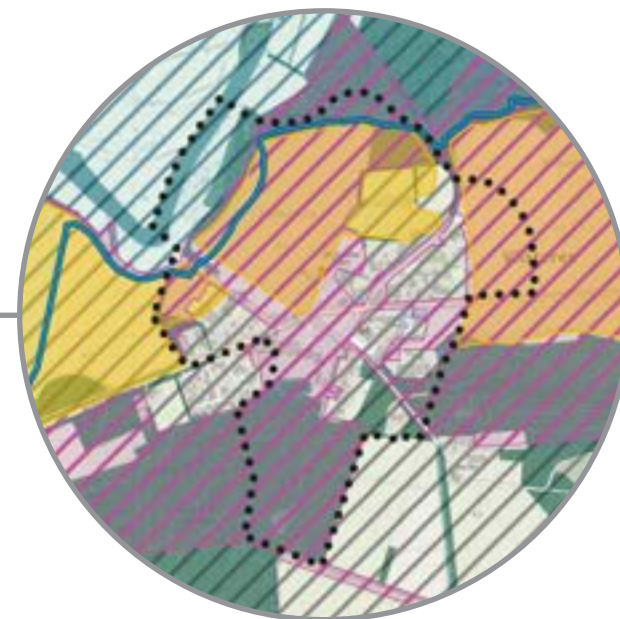
## RUIMTELIJKE VISIE



## Vilsteren en omgeving

Tegen de Vecht aan, omringd door bossen en velden, liggen Vilsteren en haar buurtschappen in een aantrekkelijk landschap waar nog veel historische kwaliteiten behouden zijn gebleven. Kijk je door je oogharen heen, dan lijkt er niet veel veranderd te zijn. Het landhuis, de kerk en de molen staan nog fier overeind en dat wat geen natuur en bos is, is agrarisch gebied. Maar kijk je scherper dan vallen er kleine dingen in het oog

die in de praktijk toch veel betekenen. De wegen zijn breder, er is meer verharding en auto's rijden harder door het dorp. Ook de landbouw is in de loop van de tijd veranderd. Het landschap is hierdoor onder andere opener, grootschaliger en minder divers geworden. Ook de Vecht is in de afgelopen 200 jaar rechter geworden, het water wordt er sneller naartoe geleid, en het water is daardoor ook sneller weg uit het gebied.

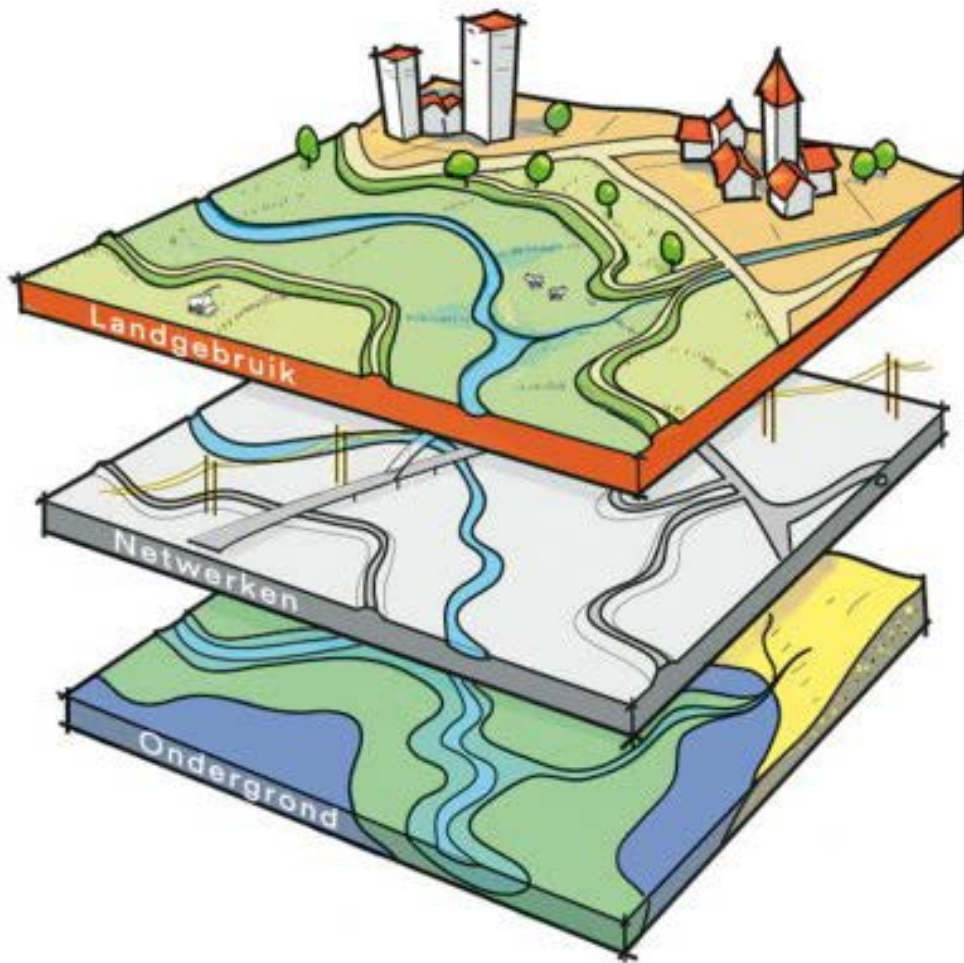


-  Eigendom Landgoed Vilsteren op basis van kadastrale grenzen
-  Beschermd dorpsgezicht
-  Rijksmonumentale Historische Buitenplaats
-  Essen
-  Natuurnetwerk Nederland (NNN)
-  Natuurschoonwet (NSW)
-  Waterkering
-  Buitendijks (uiterwaarden)

## Vilsteren bemind en beschermd

Vilsteren (en Hessum) zijn onderdeel van een historische landschap ten zuiden van de Vecht. Dat het soms lijkt alsof de tijd hier heeft stilgestaan, is mede te danken aan het feit dat hier heel zuinig is omgegaan met het landschap en het dorp. De bescherming van Vilsteren gebeurt onder andere door het beschermd dorpsgezicht, bescherming van het landgoed als Rijksmonument en beschermde natuur (Natuurnetwerk Nederland en

Natuurschoonwet). Ook de essen zijn het beschermen waard. Tot slot is ook het gebied tussen de waterkeringen en de Vecht (uiterwaarden) beschermd. De bescherming zorgt voor het behoud van een mooie en toekomstbestendige leefomgeving, maar het is belangrijk ons te realiseren dat het ook beperkingen met zich mee kan brengen.



Extreme regenval



Extreme droogte

## 3.1 WATER EN BODEM ZIJN STUREND

Het klimaat verandert. Het weer wordt steeds extremer, met langere droogtes en hevige regenbuien. Dit brengt uitdagingen mee voor ons watersysteem: we moeten bij natte perioden water snel kunnen afvoeren, maar ditzelfde water juist kunnen gebruiken in perioden van droogte! Dit vraagt om het zuinig omgaan met het bestaande water, het langer vasthouden van water en waar mogelijk (en gewenst) water toevoegen als daar mogelijkheden voor zijn. Op andere plekken kan het water beter worden vastgehouden

door bijvoorbeeld te stuwen met knijpstuwen of sloten of greppels te verontdiepen. Ook kan het waterbergend vermogen van bossen vergroot worden door te kiezen voor andere boomsoorten. Bossen kunnen ook gebruikt worden voor het ondergronds zuiveren van water, zodat het schone water ergens anders weer gebruikt kan worden. Het waterschap is hier al mee aan het werk.



Water beter vasthouden



'Slurpend' naaldbos omvormen tot loofbos



Vernatten om een buffer op te bouwen tegen droogte



Beschaduen watergangen met beplanting

Binnen de netwerkorganisatie Ruimte voor de Vecht zetten diverse (overheids)organisaties zich in voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, energie, natuur, biodiversiteit, verduurzaming van de landbouw en het creëren van een sociaal-economische impuls in het Vechtdal. In het kader van het project Ruimte voor de Vecht zijn al tal van maatregelen getroffen voor een betere balans tussen water en bodem. Wat betreft waterveiligheid krijgt het landschap rondom de Vecht te maken met hogere piekafvoeren. Om deze goed op te kunnen vangen en de veiligheid in de toekomst te kunnen garanderen, moet er meer

ruimte gemaakt worden rondom de rivier. Dit betekent zuinig omgaan met de ruimte in de uiterwaarden: hier geen nieuwe obstakels opwerpen (bebouwing, opgaande beplanting) en ervoor zorgen dat het landgebruik tegen (tijdelijk) hoge waterstanden kan. In het kader van waterkwaliteit en biodiversiteit spelen diverse projecten, zoals de KRW-opgaven langs de Vecht, het vergroten van biodiversiteit op landgoederen (project brede welvaart in het Vechtdal). De voorlopige beoordeling van de waterkering ter hoogte van Vilsteren is onvoldoende gebleken. Vanaf 2031 start de verkenning in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) Vecht-Oost.



## Waterberging en natuurlijke zuivering

Op de locatie van De Vliers werd vroeger het lokale kwelwater gebruikt om de hooilanden te bevoeien. Het is interessant om te onderzoeken of deze locatie opnieuw een natter karakter kan krijgen. De LESA (Landschapsecologische systeemanalyse van Landgoed Vilsteren) wijdt hier ook over uit. Waterlandgoed Lankheet is een mooi voorbeeld van een landgoed dat een dienende waterbergende functie heeft voor haar omgeving. Op dit

landgoed wordt water geborgen en gezuiverd. Het schone water kan vervolgens door de omliggende agrariërs gebruikt worden in droge perioden. Het waterlandgoed is dus een buffer én bron. Overigens kunnen niet alleen het landgoed, de gemeente of het waterschap aan de slag met de wateropgave. Bij de bewoners van Vilsteren zit ook veel energie om aan de slag te gaan met het vergroenen, ontstenen, en opvangen van regenwater.



## 3.2 BOUW AAN HET LANDSCHAP

Dankzij het afwisselende landschap is er veel natuurwaarde op en rondom Vilsteren. De grotere natuurgebieden zijn beschermd, maar juist in de landbouwgronden daartussen is de afwisseling en de natuurwaarde – net als in heel Nederland – afgenomen. Om de natuurwaarde en gebruikswaarde te verhogen is het belangrijk om te werken aan het kleinschalige landschap. Op de bovenstaande kaart doen we voorstellen voor het aanvullen

van bosranden, het herstellen en toevoegen van bosranden, lanenstelsel, houtwallen, en singels. Dit maakt het gebied aantrekkelijker voor dieren, maar ook voor recreanten. Daarnaast kan het economisch interessant zijn om meer bos aan te planten, en zijn er ook bewezen voordelen voor de landbouw zoals het tegengaan van verdroging en de verhoging van de natuurlijke verdediging tegen plagen.



Huidige situatie locatie 3



Voorbeeld van situatie van houtwallen in 1900



Voorbeeld van situatie van houtwallen nu op dezelfde locatie

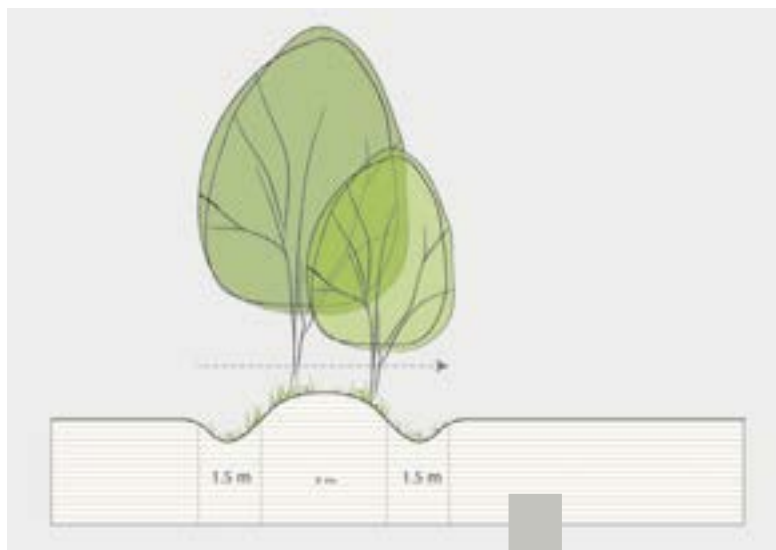


Montage van herstelde houtwal op locatie 3

## Een veranderend landschap

Het is algemeen bekend dat het niet goed gaat met de biodiversiteit in Nederland. Wij zeggen niet dat het landschap teruggebracht moet worden naar de situatie van 200 jaar geleden, maar het verleden kan wel een inspiratie zijn voor de toekomst. In de grote open velden van nu, blijken veel houtwallen te zijn verdwenen. Houtwallen zijn belangrijke dragers van het landschap en zorgen voor een ecologische 'basiskwaliteit' ervan.

Ook kunnen ze schaduw geven aan vee, eetbare planten of hout opleveren, en zelfs tot minder verdroging leiden. Tot slot zorgen ze voor gevarieerd landschap met een menselijke maat.



Schematische weergave van een aangetaste, versmalde en transparante houtwal



Schematische weergave van een herstelde brede houtwal. De rijke ondergroei van de houtwal kadert het zicht. Hij is breed genoeg om te functioneren als ecologische drager.



Patrijs



Steenuil



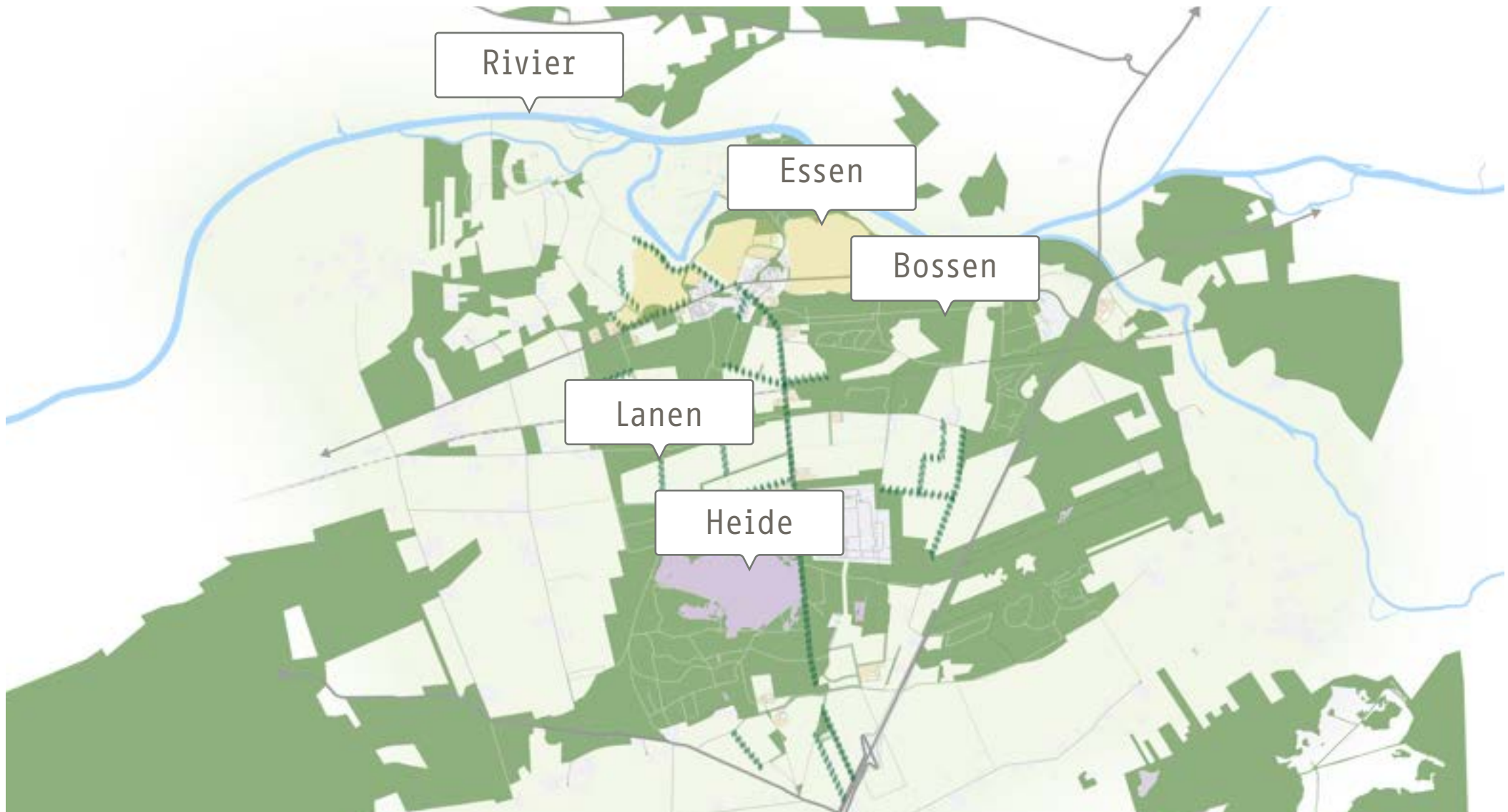
Strontvlieg

## Steve houtwallen als dragers van het landschap

In het kader van de bossenstrategie heeft de provincie Overijssel de ambitie om 1.100.000 bomen te planten. Deze hoeven dus niet alleen bos aangeplant te worden want ook solitaire, lanen en houtwallen tellen mee. Dit is een kans om verdwenen houtwallen te herstellen en het landschap rijker en diverser te maken.

## Een rijk en divers landelijk gebied

Landgoed Twickel heeft de patrijs, de steenuil, en de strontvlieg als doelsoorten voor hun grondgebied. Deze staan symbool voor een afwisselend landschap met akkers, weide, houtwallen, en bossen. Ze zijn ook voor Vilsteren van belang voor een rijk en gevarieerd landschap van bossen, heide, houtwallen, ruigte en een gezond boerenland.



### 3.3 BEHOUD EN VERSTERK DE RUIMTELIJKE IDENTITEIT

Het landschap van Vilsteren is afwisselend en bestaat uit een collectief van tuinen, lanen, bossen, velden en essen, gelegen op de grens tussen laag en nat (de Vecht) en hoog en droog (de dekzanden). De verschillende landschappen zijn kenmerkend voor Oost-Nederland en daarmee niet uniek, maar de grote afwisseling die in een relatief klein gebied te vinden is en het feit dat het landschap hier relatief ongeschonden is,

is iets om trots op te zijn. Daarom wordt het landschap ook beschermd door middel van een rijksbeschermd landgoed, beschermd dorpsgezicht en Natuurn. Het bepaalt ook de ruimtelijke identiteit, of met andere woorden: het gevoel dat je thuis komt, als je dit landschap binnen rijdt. Die identiteit is iets om aan vast te houden en om ook in de toekomst op voort te bouwen.



Schilderwerk



Dorpsvlag



Straatnaambordjes in eigen kleuren



Kerk en parochie

## Bijdragen aan de herkenbaarheid en identiteit van Vilsteren

Het bouwen aan de ruimtelijke identiteit van Vilsteren kan op verschillende manieren. Iedereen kent natuurlijk de zwart-gele luiken met het wapen van Vilsteren. Deze geven aan dat een boerderij gepacht wordt en hoort bij het landgoed. Maar ze zorgen ook voor een gevoel van samenhang en saamhorigheid. Bordjes, wapens of zelfs dorpsvlaggen dragen bij aan de identiteit, maar zijn belangrijk, maar uiteindelijk een kers op de taart. Belangrijke

ruimtelijke cultuurdragers zoals bossen, de parochie, de molen, de kerk en het landhuis- en de overige kenmerkende landgoedbebouwing spelen hierbij voor de lange termijn een grotere rol. In hoofdstuk 4 komen we uitgebreid terug op hoe gebouwen behouden kunnen worden door ontwikkeling. Andere voorbeelden die bijdragen aan het uitdragen van ruimtelijke identiteit kunnen herkenbare (straat)meubels zijn, of bordjes en entrees.



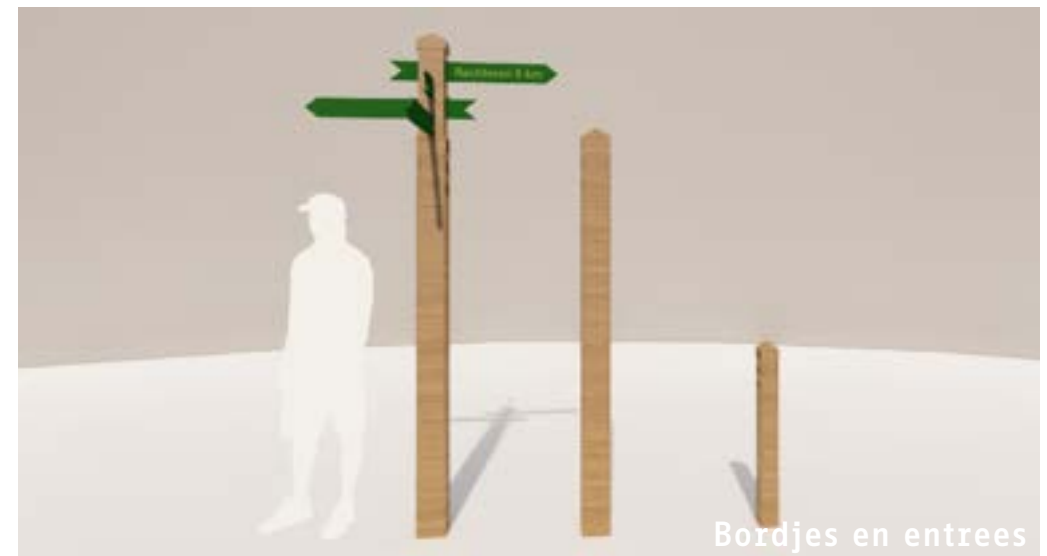
Boomfeestdag



Damhekken



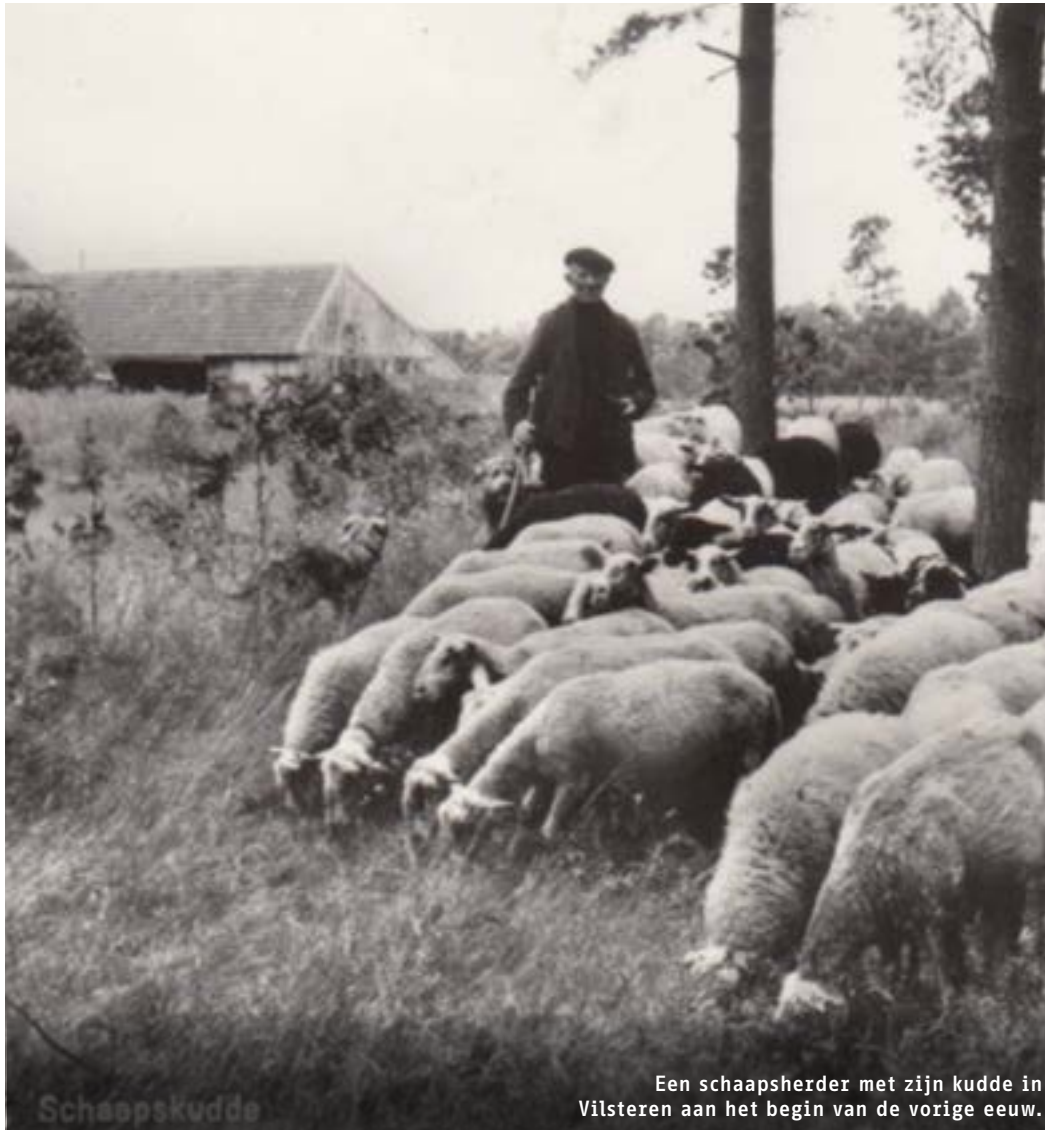
Herkenbaar meubilair



Bordjes en entrees

Tegelijkertijd wordt er op een ander schaalniveau (provinciaal en landelijk) gestreefd naar uniformiteit in bewegwijzering voor routestructuren voor fietsen, wandelen en varen. Het is zoeken naar hoe de Vilsterse identiteit versterkt kan worden, zonder dat er een wildgroei aan verschillende objecten in de openbare ruimte ontstaat. In de polder Groot Wilnis-Vinkeveen staat een mooi en subtiel voorbeeld van een collectie van

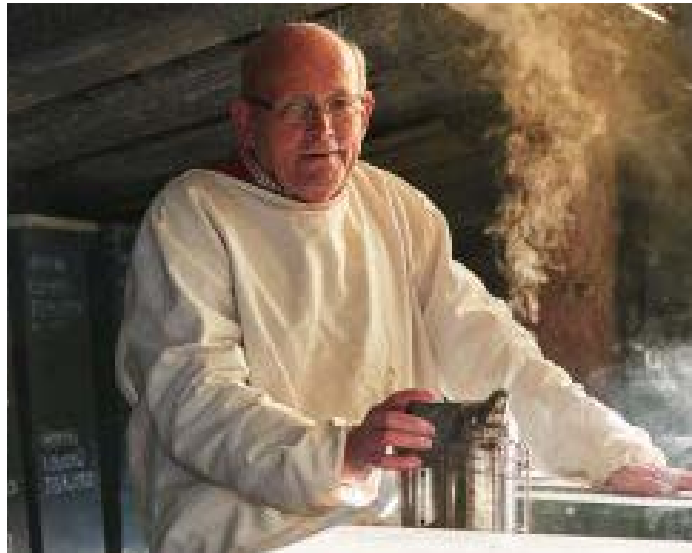
damhekken die elk een eigen naam kregen, gebaseerd op hoe de boer zijn percelen noemt. Elke damhek vertelt zijn eigen verhaal, en samen zijn ze onderdeel van het grotere geheel. Tot slot kan de ruimtelijke identiteit ook versterkt worden door hieraan een sociaal evenement te koppelen, zoals een boomfeestdag, de boerenmarkt, of activiteiten in het kader van Soil4U.



## 3.4 PERSPECTIEF DUURZAME LANDBOUW

Bij landgoederen zoals Vilsteren was en is er een onlosmakelijke relatie tussen het dorp en het landschap, die vanzelfsprekend werd ingegeven door het landgebruik. De huidige landbouw is echter steeds grootschaliger en minder divers geworden en loopt steeds meer tegen de grenzen aan van wat wenselijk is en wat kan.

Door samen met de boeren een perspectief op duurzame landbouw te maken en te gaan verkennen welke verdienmodellen er mogelijk zijn, kan Vilsteren zijn agrarische karakter op een toekomstbestendige manier behouden. In Soil4U gebeurt dit al: hierin werkt het landgoed samen met een aantal van hun ondernemers aan maatregelen voor de bodemverbetering. Tegelijkertijd verkennen zij verdere manieren voor het verduurzamen



van de agrarische bedrijfsvoering. Actieve agrarische bedrijven zijn immers onderdeel van de Vilsterse identiteit. Ook wordt er gekeken naar ecosysteemdiensten en op welke wijze boeren betaald kunnen worden voor prestaties op het gebied van stikstofreductie en klimaatadaptatie.

## Producten landgoed Vilsteren: Eerlijk & Heerlijk

Onder het merk 'Landgoed Vilsteren, Eerlijk en Heerlijk' worden producten aangeboden die op het landgoed door boeren/en of lokaal werkende ondernemers zijn geproduceerd. Dit sluit goed aan bij de ambitie om meer in te zetten op korte ketens tussen producent en consument.



Gezonde bodem



Ruimte voor experiment (bijvoorbeeld agroforestry)

## Kansen grijpen voor rijkere bodem en rijker landschap

Water en bodem worden steeds meer sturend. Een gezonde bodem staat aan de basis van duurzaam landgebruik. Het helpt bij het vasthouden en zuiveren van water, het opslaan van koolstof, het tegengaan van hittestress, natuurlijke plaagbestrijding en het recyclen van voedingsstoffen. Het inzetten op een gezonde bodem gaat hand in hand met het verduurzamen van de landbouw.



Kleinschaliger landbouwgebruik, singels & lanen herstellen

De transitie in de landbouw is ook een aanknopingspunt om het landschap rijker te maken; bijvoorbeeld door in te zetten op kleinschalige landbouw of door het verkennen van teelten in agroforestry. Met het merk 'Vilsteren' kunnen de boeren zich juist ook onderscheiden.

### Buurtschap Vilsteren - in cijfers

In grafieken >

| Huishoudens                   | 14   |
|-------------------------------|------|
| Aantal huishoudens            | 70   |
| Eenpersoonshuishoudens        | 36 % |
| Huishoudens zonder kinderen   | 34 % |
| Huishoudens met kinderen      | 30 % |
| Gemiddelde huishoudensgrootte | 2,2  |

### Buurtschap Vilsteren - in cijfers

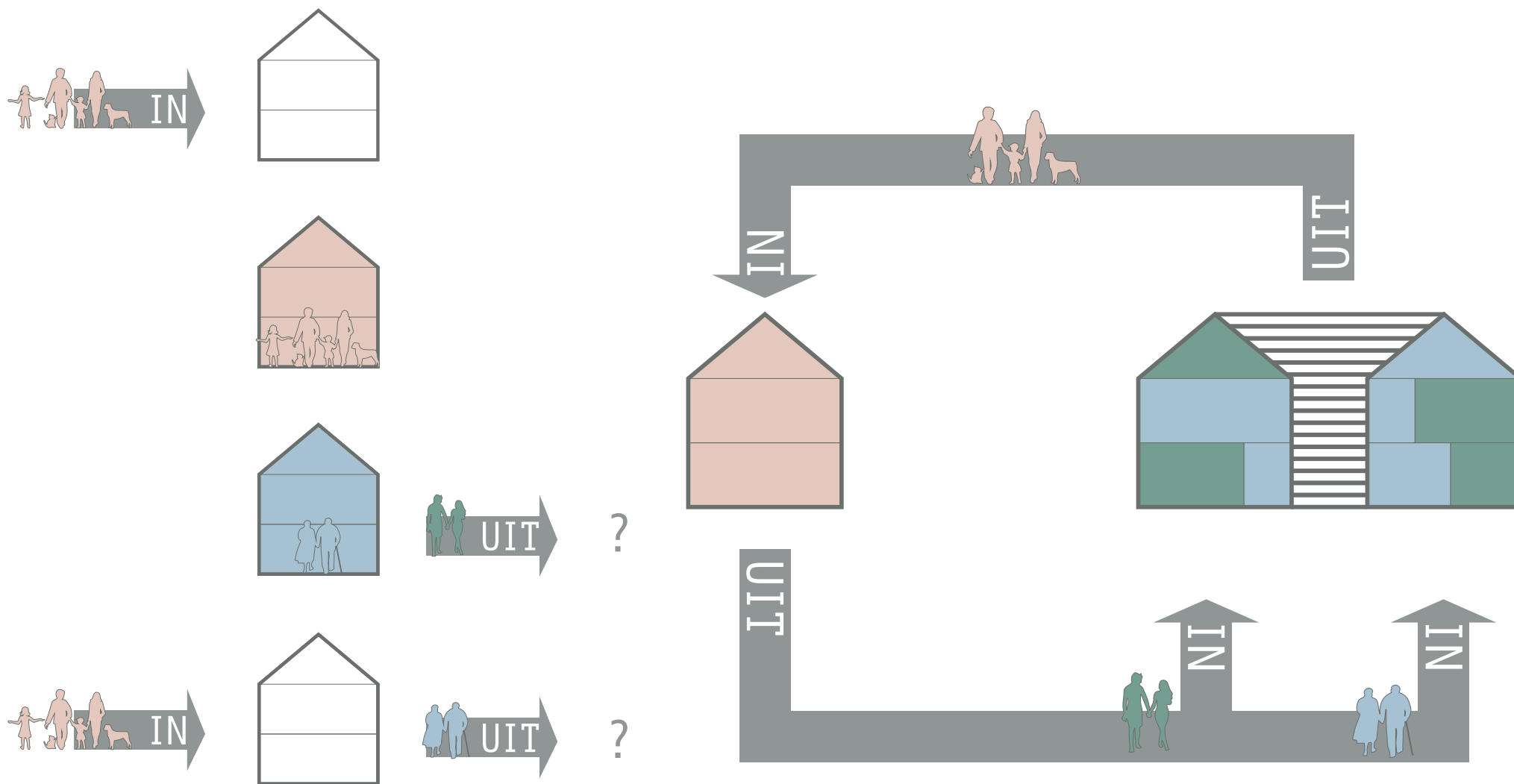
In grafieken >

| Woningen naar type                       | 14    |
|------------------------------------------|-------|
| Eengezinswoning                          | 100 % |
| Meergezinswoning                         | 0 %   |
| Woningen naar eigendom                   | 14    |
| Koopwoning                               | 87 %  |
| Huurwoning                               | 13 %  |
| vv. huurwoning in bezit woningcorporatie | 0 %   |

## 3.5 BOUW VOOR DE TOEKOMST

In bovenstaande tabellen wordt de huishoudenssamenstelling en de samenstelling van de woningvoorraad in Vilsteren weergegeven. Wat opvalt, is dat de huishoudenssamenstelling redelijk divers is, terwijl de woningvoorraad eenzijdig is. Alle woningen in Vilsteren zijn namelijk eengezinswoningen. Dit zorgt er voor dat het lastig is voor de jonge Vilstenaar om een huis te vinden. Kleine, betaalbare woningen zijn er namelijk niet in het dorp.

Tegelijkertijd betekent het ook voor ouderen dat zij vaak in een grote woning wonen, terwijl ze daar geen behoefte (meer) aan hebben.



## Gewenste, toekomstige situatie wonen in Vilsteren

De afbeelding links laat de huidige situatie van de woningen in Vilsteren zien. Er zijn geen woningen voor jongeren en ouderen, en er kan geen doostroming op gang komen. De afbeelding rechts laat zien dat er door het toevoegen van woningen voor een- en tweepersoons huishoudens een carrousel op gang kan komen. Jongeren kunnen hier een start maken met hun wooncarrière en ouderen kunnen hier naartoe verhuizen om ruimte

vrij te maken in hun te grote huizen. Nieuwe gezinnen kunnen vervolgens weer gaan wonen in de woningen die door de carrousel vrij zijn gekomen.



Maximaal inzetten op besparen



Geïntegreerde zonnepanelen



Kleinschalige windmolens



Maximaal inzetten op besparen



Geïntegreerde zonnepanelen



Follie-achtige energie-bouwwerken

## Inzetten op besparen en opwekken op een manier die bij het landgoed past

Als het gaat om de transitie naar hernieuwbare energie, moet allereerst worden ingezet op het voorkomen van een (hoog) energieverbruik. Een tweede stap is het opwekken van duurzame energie. Dit moet passen bij het karakter van het landgoed en het kleinschalige landschap. In 'Proeftuin Opgewekt' gaat het landgoed in samenwerking met de provincie, Het Oversticht en Overijssels Particulier Grondbezit (OPG) op onderzoek naar hoe een bijdrage geleverd kan worden aan energie-opwekking, mét aandacht voor de erfgoedwaarden en landschappelijke kwaliteit. De ambitie is om de landgoederen en hun omgeving zelfvoorzienend te maken qua energieverbruik en het maatschappelijk draagvlak voor de energietransitie te vergroten.

Bij een kleinschalig landschap passen alleen kleinschalige windmolens, bijvoorbeeld als onderdeel van bebouwing op erven. Voor zonne-energie moeten allereerst de daken worden gebruikt. Het is daarbij belangrijk dat dit op een esthetische manier gebeurt, zeker bij waardevolle bebouwing. Bij nieuwbouw wordt het bij voorkeur meteen geïntegreerd. Tot slot vraagt de energietransitie ook om andere en/of nieuwe infrastructuur. Het is interessant om te verkennen of bouwwerken die hiervoor nodig zijn, geheel in lijn met de follies op landgoed Vilsteren, op een follie-achtige manier kunnen worden vormgegeven.



## 3.6 VERKEERSVEILIGHEID & ENTREES

De omgeving van Vilsteren is erg populair bij recreanten. Op de kaart hierboven is te zien welke routes het meest in trek zijn bij sporters (hardlopers en fietsers) die de app Strava gebruiken. Conclusie: Vilsteren wordt goed gevonden! De wandel- en fietsinfrastructuur in het gehele Vechtdal is recent vernieuwd en uitgebreid.

Er zijn kansen om het recreatief netwerk verder uit te breiden, door bijvoorbeeld (verdwenen) routes te herstellen (zoals bij het spoor) en goede wandelommetjes te maken. Dit zorgt ervoor dat je makkelijker een eindje gaat lopen en contact met het landschap maakt: goed voor je lijf, maar ook om je hoofd even leeg te maken.



## Kansen voor routes

In het kerngebied van het landgoed ligt al een uitgebreid routenetwerk waar mensen met een wandelkaartje van een landgoedwandeling tot een filosofische wandeling kunnen lopen. Maar, er zijn allerlei kansen om nieuwe paden en routes aan te leggen, ook om de omgeving van Vilsteren interessanter te maken voor haar bewoners en de bewoners van de omliggende buurtschappen. Hierbij gaat het om het herstellen van verdwenen paden en oversteken, waardoor het makkelijker wordt om nieuwe wandelommetjes te maken.

In bovenstaande kaart staan hiervoor voorstellen. Het gaat o.a. om het herstellen van een tweetal oversteken bij het spoor, een route langs het spoor vanaf de 7 alleetjes, maar bijvoorbeeld ook over het herstellen van paden over de es. Het aanleggen van een nieuw erf of het aanplanten van een nieuwe houtwal of het anders inrichten van een watergang kunnen tevens een aanleiding zijn om een nieuw pad aan te leggen.



Vilsterseweg - de auto (in asfalt) is hier de baas



Referentie Keldonk (voor)



Referentie Keldonk (na)



Van racebaan naar dorpsstraat

## Dorpsgevoel creëren op Vilsterseweg

De opgave voor verkeer ligt vooral in het ruimte bieden voor langzaam verkeer en ervoor zorgen dat deze ruimte veilig is ingericht. Op een aantal plekken signaleren we kansen. De Vilsterseweg is nu bijvoorbeeld ingericht als doorgaande weg. Nergens krijg je hierdoor het dorpsgevoel dat juist zo goed bij Vilsteren past. Ook lijkt het alsof de auto (het asfalt) hier belangrijker is dan de kwetsbare fietser en voetganger. Door in het dorp met

een afwijkende bestrating te werken, en de weg te versmallen, kan de Vilsterseweg een dorpse uitstraling krijgen. Van racebaan door het dorp, naar dorpsstraat waar je even gas terugneemt. Aandachtspunt daarbij is de draagkracht van de bestrating in combinatie met het zware (landbouw)verkeer.



## Maak rustige en duidelijke entrees naar het dorp en het landgoed

Een ander aandachtspunt is het aanpakken van de dorpsentrees. Bebouwde-kom-borden geven aan dat je Vilsteren inrijdt, maar die zorgen in combinatie met het snelheidsbord en de waarschuwborden voor een heel 'technische' entree. Het zou mooi zijn om hier niet de borden, maar de inrichting van de Vilsterseweg te laten spreken.

Met een (optisch) versmald wegprofiel, andere bestrating, mooie beplanting en een bord in de 'huisstijl' van het landgoed wordt de dorpsentree aantrekkelijker en meer uitnodigend.

# 04

---

## INTEGRALE VISIE

# 4.1 WAAR WILLEN WE HEEN: DE STIP OP DE HORIZON

Het wenkend toekomstperspectief voor Vilsteren is om bewust en doelgericht samen te werken aan het behoud van een landgoed dat met zijn waardevolle cultuurhistorische bebouwing en klimaatbestendig landschap een thuis biedt aan een levendig dorp met een actieve en betrokken en in leeftijd gemengde bevolking. De stip op de horizon is een hechte, zorgzame gemeenschap, die zich met elkaar inzet voor het behoud van de sociale samenhang, duurzaamheid en de ontwikkeling van robuuste natuur en een prachtig landschap. De leefbaarheid van Vilsteren staat onder druk door zowel interne als externe factoren – tegelijkertijd is de toekomstkracht groot. Alle betrokken partijen zijn bereid om er samen de schouders onder te zetten.

# 4.2 PRINCIPES EN ACTIVITEITEN

Bij de ontwikkeling van een toekomstvisie is het belangrijk om niet alleen na te denken over het doel maar ook de manier waarop men het doel wil verwezenlijken. In de onderstaande tabel 2 geven we een overzicht van de principes die zijn afgeleid uit de gesprekken die we hebben gevoerd en de verkenning van de ruimtelijke situatie. Hoewel de een op het eerste gezicht meer ruimtelijk of meer sociaal lijkt dan de andere, dragen alle

principes bij aan een integraal perspectief. Zeker in het landgoed Vilsteren bepalen de sociale en ruimtelijke kwaliteit tezamen de leefbaarheid van nu en straks. Dat komt vooral naar voren bij de woningbouw. In de tabel noemen we voor elk principe een aantal activiteiten als concrete stappen op weg naar de stip op de horizon. Onder de tabel lichten we de principes en bijbehorende activiteiten nader toe.

|     | Principe: hoe                                 | Activiteit: wat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I   | Vilsteren natuurlijk                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sponswerking bodem vergroten en al het hemelwater in bodem brengen.</li> <li>Meer ruimte voor waterberging</li> <li>Paden herstellen en toevoegen</li> <li>Houtwallen, singels, lanen en bos toevoegen</li> <li>Herkenbaarheid en kwaliteit landschap versterken</li> <li>Klimaatrobuustheid en energietransitie op passende manier inpassen</li> <li>Verduurzaming landbouw</li> <li>Energie en klimaat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| II  | Landgoed en dorp samen                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzetting van de samenwerking tussen de huidige partners van de projectgroep Leefbaar Vilsteren bij de uitvoering van de toekomstplannen en uitbreiding met een aantal nieuwe partners, zoals de jongeren, de Plaatselijke Belangenorganisatie van de buurtschappen en de gemeente Dalfsen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| III | Met elkaar en voor elkaar                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Activiteiten voor kinderen &amp; jongeren</li> <li>Ontmoetingsmogelijkheden voor inwoners uitbreiden</li> <li>Activiteiten om vrijwilligers en bestuursleden te werven</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| IV  | Bouwen voor de gemeenschap en voor jong & oud | <ul style="list-style-type: none"> <li>Afspraken gemeente (school)/bisdom (kerk en pastorie) over eigenaarschap gebouwen &amp; herbestemming leegstand</li> <li>Verdere ontwikkeling van SBBLV als wooncoöperatie</li> <li>Uitvoeren van een nader woonbehoefteonderzoek onder jongeren en ouderen in Vilsteren &amp; buurtschappen i.s.m. gemeenten</li> <li>Op korte termijn (2025-2028) <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen voor jongeren, starters / jonge gezinnen en senioren door transformatie school en pastorie (later wellicht ook kerk)</li> </ul> </li> <li>verkenning van mogelijkheden tot uitbreiding binnen bestaande woningen door kangoeroewoningen en woningdelen</li> <li>Op de middellange termijn (2030-40) <ul style="list-style-type: none"> <li>woningen voor dezelfde doelgroep in Vilsteren &amp; buurtschappen, voor jongeren via CPO</li> </ul> </li> <li>Woningen op (nieuwe) boerenerven</li> </ul> |

Tabel 2: principes en activiteiten als onderdeel van de koers naar de toekomst van Vilsteren



## De visiekaart

Op de bovenstaande visiekaart komen de ruimtelijke voorstellen van de vier principes uit de hiervoor opgenomen tabel samen. Het zijn voorstellen voor interessante locaties voor waterberging, suggesties voor bos en landschapselementen, en plekken waar woningbouw op de korte termijn kansrijk is. In het beheerplan van Stichting tot behoud van Particuliere Historische Buitenplaatsen (PHB, 2010) worden ook veel goede voorstellen gedaan voor het

kerngebied van het landgoed. Deze voorstellen worden nu geleidelijk uitgevoerd wanneer er een aanleiding voor is. De met deze visie toegevoegde voorstellen zouden op eenzelfde manier kunnen worden uitgevoerd. Werk met werk maken dus: als er bijvoorbeeld ergens nieuwe woningen komen, pak dan meteen de direct omgeving aan, plant lanen en houtwallen aan, en leg een wandelpad aan.



# principe

# 01

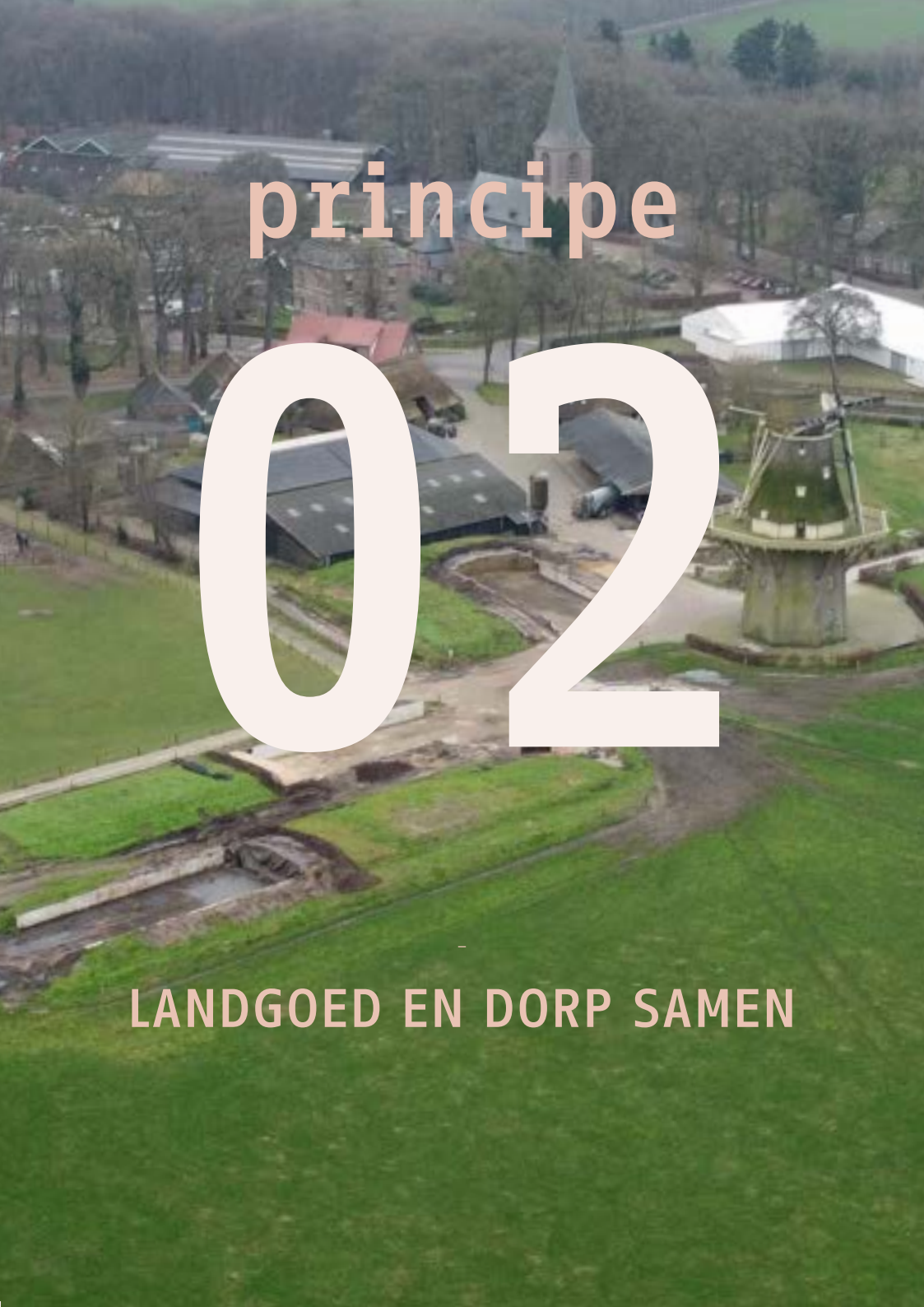
## VILSTEREN NATUURLIJK

## I VILSTEREN NATUURLIJK

Leefbaarheid gaat niet alleen over hoe prettig het is om ergens te wonen, maar ook over je omgeving, de kwaliteit van leven, de ruimte, de stilte en het weelderige groen. De ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het landschap zijn essentieel. Vilsteren maakt deel uit van het landgoederenlandschap ten zuiden van de Vecht, een waardevol cultureel erfgoed met historische buitenplaatsen Hessum en Vilsteren die als parels met elkaar verbonden zijn. De bossen, de gebouwen, en het ensemble worden terecht op verschillende manieren beschermd, maar dit betekent ook dat niet alles overal kan. Grote uitdagingen als: een veranderend klimaat met daaraan gekoppeld droogte, of juist te veel water, een grootschalige landbouwtransitie en verduurzaming van de landbouw, een bossenstrategie, de teruggang van biodiversiteit, betekenen echter ook dat Vilsteren niet stil kan staan. Voor een dorp en landgoed dat geworteld is in het landschap, bieden de opgaven juist kansen om op een integrale manier om te gaan met de grote vraagstukken. Er lopen al vele programma's zoals Ruimte voor de Vecht en Soil4U die deze integraliteit waarborgen. Duurzaamheids-, energie- en klimaatmaatregelen werken het beste als ze voortkomen uit een gevoel van verbondenheid met 'mijn dorp'. Dat betekent voortbouwend op de kwaliteiten die er nu zijn, maar dit hoeft niet te betekenen dat er niets kan of mag veranderen. Nieuwe brede houtwallen, een voedselbos, waterzuiverend en -bergend landschap, natuurinclusieve woningen passen allemaal in een nieuwe traditie van het landgoed. Het landgoed en de boeren zetten zich nu al in op het gebied van bodem, biodiversiteit, waterbeheer en landbouwtransitie. De bewoners tonen ook veel energie om aan de slag te gaan met bijvoorbeeld vergroening, regenwateropvang, en energieopwekking.

### Activiteiten

De energietransitie is van groot belang, en Vilsteren speelt als landgoed met het grootste aardgasverdeelstation van Nederland een bijzondere rol. Dit station wordt nu deels omgebouwd voor het transport van waterstof. Bij een vooruitstrevend en onderscheidend landgoed past een experimentele rol. Het verkennen van nieuwe methoden voor energieopwekking via zon, wind, water en warmte is de moeite waard, maar het behoud van het 'groene' landschap vormt de basis. Bossen zijn namelijk essentieel binnen de bossenstrategie, en landbouwgrond is hard nodig voor de overgang naar een meer extensieve vorm van landbouw. De unieke kwaliteiten van het landschap zijn daarom niet te combineren met grote windmolens en zonnepanelen op het land, maar eerder met subtielere installaties zoals zonnepanelen op daken en kleine windmolens op erven. Om het bijzondere landschap verder te versterken, kan Vilsteren profiteren van programma's zoals de bossenstrategie en 'haarvaten op peil'. In hoofdstuk 3 hebben we verschillende voorbeelden gegeven van hoe we kunnen bouwen aan een aantrekkelijk landschap.

An aerial photograph of a village, likely Vilsteren, showing a church with a tall steeple, several houses, and a large windmill in the foreground. The landscape is green and rural.

# principe

# 02

## LANDGOED EN DORP SAMEN

## II LANDGOED EN DORP SAMEN

Vilsteren is uniek doordat het dorp op het landgoed ligt en de grond nagenoeg volledig in bezit is van het landgoed. Het dorp en landgoed zijn historisch met elkaar vergroeid. In het verleden waren de dorpsbewoners ook in economische zin afhankelijk van de landheer; dat is al lang niet meer het geval – slecht een enkele dorpsbewoner is in dienst van het landgoed. Toch zijn dorp en landgoed nog steeds hecht met elkaar verbonden. Een verbinding die verder gaat dan de erfpachtrelatie en ook sociaal en ruimtelijke ervaren wordt en zich manifesteert in de wens om gezamenlijk te werken aan de visie voor de toekomst.

### Activiteiten

De huidige projectgroep had tot taak om een toekomstvisie te formuleren. Die samenwerking is succesvol verlopen en is door de bewoners gewaardeerd. We raden daarom aan om ook in de verdere uitwerking en uitvoering van de visie samen te blijven werken. Daarbij is het verstandig om naast de huidige partijen een aantal nieuwe deelnemers uit te nodigen. Omdat huisvesting voor jongeren een centraal onderwerp van de plannen is, raden we aan om jongeren (bv via JOLEVI) erbij te betrekken. Vanwege de sterke sociale betrokkenheid van de bewoners van de omliggende buurtschappen bij het dorp Vilsteren en de bijdrage die de omliggende buurtschappen mogelijk kunnen leveren aan woningbouw is het verder verstandig om de samenwerking uit te breiden met de organisaties voor Plaatselijk Belang van de buurtschappen en de gemeente Dalfsen.

The background image shows a Dutch landscape with a traditional windmill in the distance, a large tree in the middle ground, and a group of people in the foreground. The people are standing near a wooden fence, and one person is holding a dog. The sky is clear and blue.

# principe

# 03

## MET ELKAAR EN VOOR ELKAAR

## III MET ELKAAR EN VOOR ELKAAR

Er is een grote behoefte bij de Vilsterse gemeenschap om elkaar geregeld te blijven ontmoeten. Door het wegvallen van de school als dagelijkse ontmoetingsplek voor kinderen en ook de ouders is men op zoek naar nieuwe ontmoetingsmogelijkheden en dorpse activiteiten om de saamhorigheid te behouden.

### Activiteiten

Onder de bewoners leeft een aantal ideeën om de ontmoetingsmogelijkheden in Vilsteren uit te breiden bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een dorpsterras, en meer laagdrempelige activiteiten voor iedereen, zoals het buurtcafé met spelletjesmiddag en buurtschapswedstrijden. Daarnaast is het raadzaam om meer activiteiten voor kinderen en jongeren zoals een speelbos en een programma voor en met jongeren, met behulp van Wijz te organiseren.



principe

04

BOUWEN VOOR DE  
GEMEENSCHAP EN VOOR JONG  
& OUD

## IV BOUWEN VOOR DE GEMEENSCHAP EN VOOR JONG & OUD

Gezien de grote ruimtelijke kwaliteit van het Landgoed is het zaak te kiezen voor landschap-inclusief & duurzaam bouwen en energieneutraal wonen. Daarnaast is het voor de leefbaarheid en sociale samenhang belangrijk dat jong en oud haar plek heeft in Vilsteren en de buurtschappen. Het huidige bestand aan woningen is eenzijdig gericht op eengezinswoningen. Om te kunnen blijven functioneren als gemeenschap is er behoefte aan nieuwe woonvormen die een aanvulling zijn op het huidige eenvormige aanbod. De woningen moeten ervoor zorgen dat ouderen en jongeren, die nu moeten verhuizen als ze rond Vilsteren willen blijven wonen, een plek vinden, en kunnen ook plek bieden aan nieuwe bewoners die onderdeel willen worden van de gemeenschap.

Gezien de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in regio's en samenlevingen als Vilsteren is het belangrijk dat de woningen geschikt zijn voor verschillende groepen en levensloopbestendig en aanpasbaar zijn.

### Experimenteer en zoek naar nieuwe woonvormen

De nieuwe woningen zouden deels voor jongeren en deels voor ouderen geschikt kunnen zijn, waarbij er gekeken moet worden naar woonwensen en betaalbaarheid. Als ouderen door kunnen stromen naar seniorenwoningen, komen hun huidige woningen immers beschikbaar voor jongeren of jonge gezinnen. Zo is het mogelijk een 'woningcarrousel' op gang te brengen. Het zorgt bovendien voor meer variatie in het nu eenzijdige aanbod van vrijwel uitsluitend eengezinswoningen dat niet meer past bij de huidige meer diverse woonbehoefte. Seniorenwoningen kunnen door herbestemming tot stand komen, bijvoorbeeld in de pastorie. Daarnaast is het mogelijk om grote woningen te delen of kleinschalige kangoerewoningen bij te bouwen in erven, schuren of achtertuinen. Minister Hugo de Jonge heeft onlangs (mei 2023) aangegeven de mogelijkheden hiertoe uit te willen breiden. Het bieden van tijdelijke woonruimte voor ouders in een bescheiden aanbouw voor 10-15 jaar is al mogelijk in de huidige bestemmingsplan. In het buitengebied aan de Vlierhoekweg bestaat al enkele decennia een verbouwde boerderij met een aantal betaalbare huurwoningen. "Ze staan ervoor in de rij, hier zouden er meer van moeten komen." Er is ook belangstelling voor wonen van jong en oud samen. "Denk bijvoorbeeld aan een schuur verbouwen en zorgen dat er gedeelde gemeenschappelijke ruimtes zijn."

In de buurtschap Giethmen wordt nagedacht over nieuwbouw van starterswoningen, of woningen realiseren in vrijkomende agrarische gebouwen en denkt men erover een CPO te starten naar het voorbeeld in Lemelerveld. In alle gevallen raden we aan om een dorpseigen wooncoöperatie, zoals SBBLV, op te richten en haar rol te versterken zodat zij als dorpseigen wooncoöperatie kan helpen om financiële oplossingen te vinden en regelingen te treffen zodat de nieuwe woningen beschikbaar blijven voor de toekomstige jongeren en ouderen uit Vilsteren en buurtschappen. Het lijkt ons verder verstandig om jongeren actief te betrekken bij de realisatie van nieuwe woningen. Zo raden we aan om jongeren en ouderen uit te nodigen deel te nemen in de stichting, om de verantwoordelijkheid te delen en vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Dit zou men kunnen realiseren via een vernieuwde organisatiestructuur (met gegadigden als donateurs?) of omvorming van een stichting naar een coöperatie met deze (toekomstige) huurders als leden.

Daarnaast zouden jongeren via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zelf een woningbouwproject kunnen starten. Deze optie is extra aantrekkelijk omdat veel jongeren graag een woning in bezit willen hebben. Er is reeds concrete belangstelling van de jongeren om dit te verkennen. Mogelijk kunnen ouderen zich hierbij aansluiten of een eigen CPO starten. Een CPO biedt de kans om de kosten in eigen hand te houden en overeen te komen hoe men de in- en doorstroom wil regelen (zie kader, met een voorbeeld en suggesties van de gemeente Dalfsen). Een geschikt terrein voor dergelijk project kan behalve in Vilsteren ook in de buurtschappen gevonden worden. Voor alle locaties geldt dat de ruimtelijke, cultuurhistorische en ecologische inpassing nadere verkenning vergt evenals de huidige bestemmingsplannen van de gemeente. Het is belangrijk om oplossingen te vinden voor de betaalbaarheid en financiering.

Daarbij is het mogelijk dat een bestaande woningcorporatie (bijvoorbeeld Vechtdal Wonen) als partner deelneemt en financieel bijdraagt. Een CPO biedt instrumenten om afspraken te maken over verkoop en instroom van nieuwe bewoners, zoals een bewoningsplicht van een aantal jaar en een kettingbeding. (Zie voorbeelden in het kader.) Beide mogelijkheden (CPO en Dorpscoöperatie) vergen nader overleg over dergelijke afspraken met een daarin gespecialiseerde jurist.

De bovengenoemde ideeën sluiten aan bij de oplossingen die in de gesprekken met bewoners aan de orde zijn gekomen. Alhoewel de bewoners vinden dat allerlei mensen welkom zijn in Vilsteren en de buurtschappen, mits ze zich actief inzetten voor Vilsteren en de verenigingen, zouden de huidige bewoners volgens velen voorrang moeten krijgen. De jongeren uit Vilsteren en de buurtschappen geven te kennen er zeker te willen wonen indien er (kleinere) woningen beschikbaar komen. Bij de ouderen is er bereidheid om door te stromen, vooral voor de eigen kinderen en de jeugd van Vilsteren. Zij willen wel graag centraal blijven wonen, dicht bij de mensen, met activiteiten (zoals in de Vilsterij) en voorzieningen (zoals de buurtbus). Aan de eigen kinderen wil men het huis ook wel tegen een lagere prijs verkopen. De doorstroomwoningen moeten dan wel betaalbaar zijn.

## Gebruik een rangorde voor zoektocht locaties

De ruimtelijke identiteit en kwaliteit van Vilsteren zijn van onschatbare waarde. Het is essentieel dat toekomstige bouwlocaties bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp en het landschap. Bijvoorbeeld, bouwen binnen het beschermd dorpsgezicht of in gebieden die vallen onder de natuurschoonwet is mogelijk, maar alleen als het bijdraagt aan het behoud of de versterking ervan.

Op de korte termijn zou door hergebruik van bestaande gebouwen en door bouw op daarvoor geschikte kavels ontwikkeling van woningen wellicht mogelijk zijn op de volgende locaties; in Vilsteren in de leegstaande school en op het terrein erachter, de pastorie, het terrein achter de Börrinkdijk en Gravendijk 3 (het land achter Kroes). Daarnaast is het zaak om in de buurtschappen op zoek te gaan naar mogelijkheden voor hergebruik van bestaande gebouwen en bouw op geschikte kavels.

### Stap 1 Transformatie – het aanpassen of verbouwen van gebouwen naar woningen

- 1.1 Aanpassingen bestaande woningen
- 1.2 Transformatie naar woningen
- 1.3 Sloop en nieuwbouw

### Stap 2 Nieuwbouw – realisatie van woningen op lege plekken in dorp of buitengebied

- 2.1 Nieuwbouw op lege plekken binnen dorp
- 2.2 Nieuwe erven buiten het dorp

### CPO Lemelerveld

In de gemeente Dalfsen en Ommen zijn al CPO projecten gerealiseerd. In Lemelerveld betreft het starters (een groep van 22 mensen) die op deze manier grond van de gemeente hebben kunnen kopen en hier betaalbare woningen realiseren. Het is wettelijk verboden om niet-lokale gegadigden te weren van dergelijke gemeentelijke projecten, maar in de praktijk blijkt er vrijwel uitsluitend gebouwd te worden voor de doelgroep die zich hiervoor meldt. Een particulier die de grond inbrengt kan hier overigens wel zelf de hand in houden. Een CPO project duurt ongeveer een jaar langer dan een regulier bouwproject: er is meer overleg en voorbereidingstijd nodig. Het vraagt actieve betrokkenheid van deelnemers en een begeleiding door een adviseur is aan te raden. De gemeente Dalfsen heft in de leveringsakte van de bouwgrond een anti-speculatiebeding opgenomen. Kopers dienen er zelf te gaan wonen voor 5 á 7 jaar op straffe van een boete tot 40.000 euro. Voorts is er met een kettingbeding vastgelegd dat de volgende koper een starter dient te zijn.

### CPO in een voormalig schooltje:

<https://malsenhof.nl/>

Toekomstige bewoners zijn mensen met een warm hart voor duurzaamheid en nabuurschap:

- Starters op de (koop)woningmarkt
- 1 en 2 persoonshuishoudens
- Mensen die levensloopbestendig willen wonen

### CPO Wilsum (is recent opgestart):

<https://wilsum.info/nieuwbouw-cpo/>

Meer ervaringen van CPO projecten: zie o.a. bureau Bouwen in Eigen Beheer, <https://bouwenineigenbeheer.nl/projecten/>

### Andere collectieve woonvormen:

- In Limburg zijn er meer dan 30 voorbeelden van vormen van collectief wonen. Er is o.a. een carré-boerderij verbouwd tot 10 appartementen met een sterke inslag van Samen Dingen Doen. Dit soort projecten zijn er in verschillende soorten en maten: hofjes, een oud schoolgebouw dat verbouwd wordt tot zorgappartementen met een huiskamer die het dorp faciliteert (Castenray) etc.
- In Ell loopt een project waarin Wonen Limburg (woningcorporatie) in samenwerking met het dorp huurwoningen voor jongeren en ouderen bouwt
- Collectieve woonprojecten lopen tegen veel vragen aan. Kilimanjaro (<https://kilimanjarowonen.nl/>) is een organisatie die dat soort projecten begeleid.
- Zorgzaam Wonen (<https://www.zorgzaamwonen.nl/>) is een landelijk netwerk waar veel kennis zit.
- Voorbeeld voor wonen op een boerenerf, 'erfdelen': <https://erfdelen.nl/>
- Voorbeeld voor een Dorpsplan+ waarbij er woningen voor starters gebouwd worden <http://www.themanieuws.nl/app/publication/IKHEN171/4124>

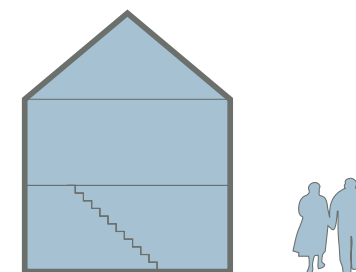




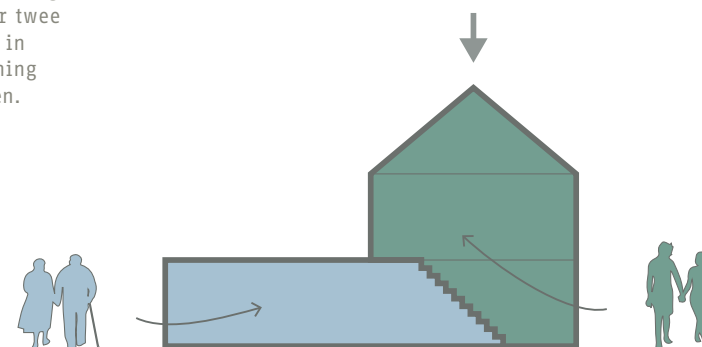
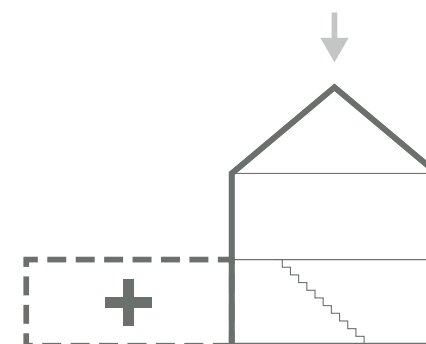
### Stap 1.1 Aanpassingen bestaande woningen

Veel ouderen wonen in een woning die eigenlijk te groot voor hen is, maar ze willen er graag blijven wonen vanwege het gebrek aan alternatieven in de buurt of simpelweg omdat ze niet graag afscheid nemen van hun vertrouwde woning en omgeving. Een slimme oplossing is om de woning aan te passen, bijvoorbeeld door een aanbouw te doen, zodat de te grote woning kan worden opgesplitst in twee kleinere woningen met elk een eigen ingang. Een voorbeeld van zo'n aanpassing is te vinden aan de Börrinkdijk, waar een extra unit is geplaatst. In dit geval gaat het niet om het opsplitsen van een bestaande woning,

Huidige situatie: veel ouderen wonen in een (te) grote woning



Het aanpassen van de woning, bijvoorbeeld door middel van een aanbouw, zorgt ervoor dat er twee huishoudens in dezelfde woning kunnen wonen.



maar om het vergroten van de levensloopbestendigheid.

Voor de realisatie van dergelijke aanpassingen is flexibiliteit van de bewoners vereist. Zijn er bijvoorbeeld al mensen die geïnteresseerd zijn in dit idee? En moeten de twee huishoudens per se familie van elkaar zijn, of kunnen ze ook gewoon goede buren zijn? Daarnaast is een wijziging van het bestemmingsplan nodig voor het splitsen van woningen.



## Stap 1.2 Transformatie bestaande gebouwen naar woningen

Transformatie naar woningen kan een manier zijn om erfgoed te behouden. Zoals eerder besproken in hoofdstuk 2, is het onwaarschijnlijk dat het huidige schoolgebouw weer gebruikt zal worden als school. Het schoolgebouw en naastgelegen schoolplein transformeren kan een van de snelste manieren zijn om nieuwe woningen te realiseren. Mocht er op lange termijn toch weer behoefte zijn aan een school, dan ligt het meer voor

de hand om een nieuwe locatie binnen het dorp te vinden die bovendien voldoet aan de inmiddels hogere eisen voor scholen. Ook de pastorie is een kansrijke locatie, en in mindere mate ook de kerk. De laatste wordt nu nog gebruikt, maar het aantal gebruikers neemt wel jaarlijks af. Juist door transformatie kan de kerk weer het middelpunt van de gemeenschap worden.



Klooster Zijtaart



Klooster Zijtaart



Klooster Zijtaart



Dit hoeft overigens niet alleen wonen te zijn, zoals het voorbeeld van Zijtaart hierboven laat zien. Het klooster in Zijtaart werd getransformeerd tot multifunctioneel gebouw met ruimte voor een basisschool, dorps huis, bibliotheek, ouderenwoningen en meer. Bij transformatie in het buitengebied moet vooral worden gedacht aan ruimte-voor-ruimte projecten. Deze vragen om een bepaalde schaalgrootte, en zijn ingestoken om

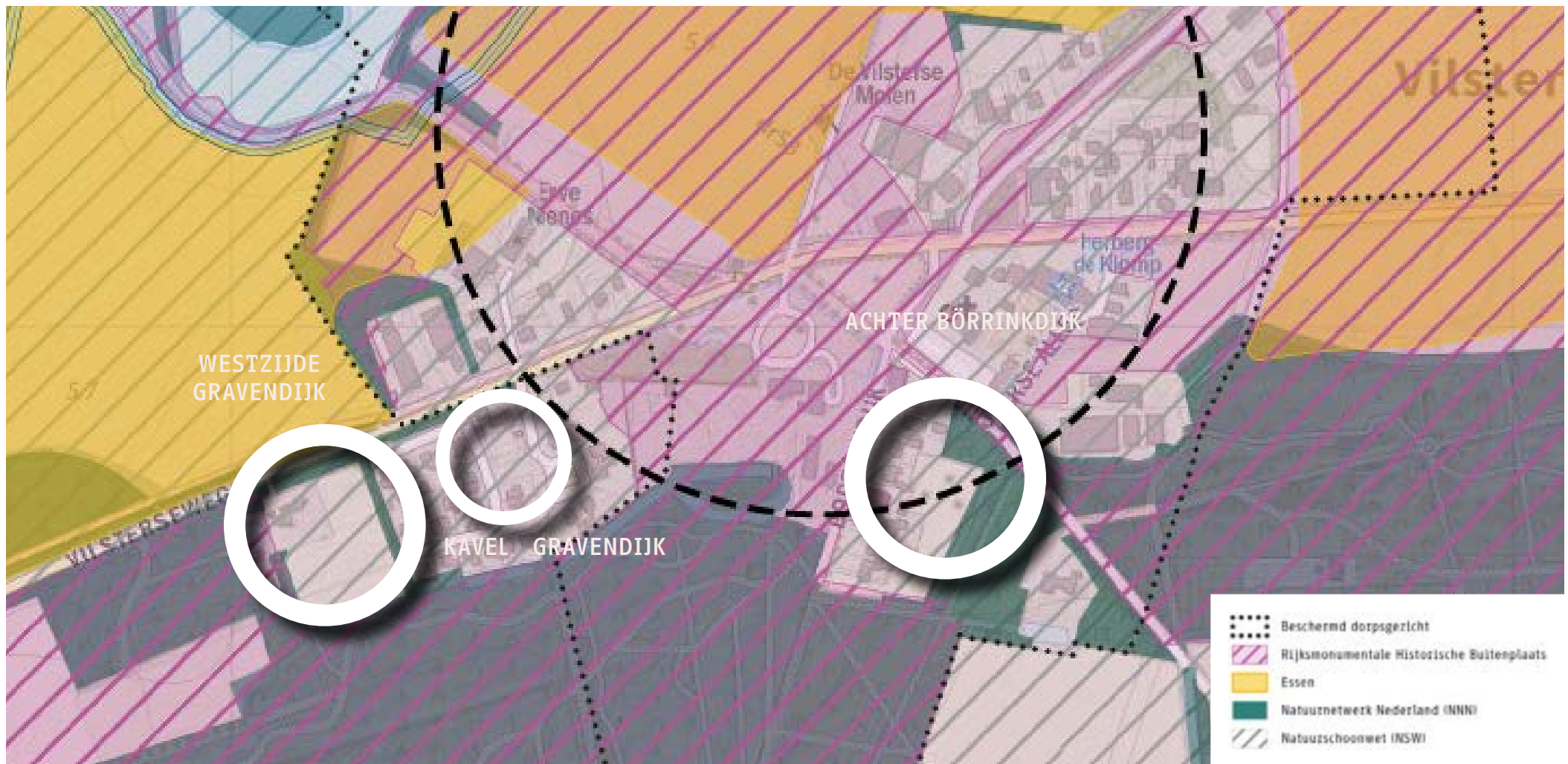
landschapsontsierende bebouwing ter verwijderen. Het biedt boeren de mogelijkheid om woningen te bouwen ter vervanging van vrijkomende schuren. Vaak gaat het dan om een woning voor de kinderen of juist de ouders, maar het bouwen op boerenerven kan ook een interessant nieuw verdienmodel zijn voor boeren (zie voorbeeld <https://erfdelen.nl/>).



### Stap 1.3 (Gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw

Met de grote transitie in de landbouw zal ook in de omgeving van Vilsteren veel kunnen gaan veranderen. Wanneer boeren stoppen en boerderijen leeg te komen staan spreken we van zogenaamde Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). In dergelijke situaties bieden sloop en nieuwbouw kansen om woningen toe te voegen en daarmee de levendigheid van het buitengebied te behouden. Tegelijkertijd biedt de landbouwtransitie ook

mogelijkheden om te bouwen aan het landschap. Het erf kan fungeren als een knooppunt om landschapselementen en wandelpaden te herstellen, een 'knooperf' waar meerdere nieuwe wooneenheden als een klein buurtschap met elkaar verbonden worden.



## Stap 2.1: Nieuwbouw op lege plekken binnen dorp

Bij het bouwen binnen het dorp is het belangrijk om specifiek na te denken over het type woningen dat nodig is. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers zijn gemakkelijk te verkopen, maar dit trekt vaak mensen van buitenaf aan. Als je wilt bouwen voor de lokale markt en binnen het dorp, zijn er bijvoorbeeld dorpsappartementen en rijtjeshuizen nodig. Gezien de stijgende bouwkosten zullen deze woningen ook kleiner moeten zijn dan wat mensen gewend zijn in deze regio, maar dit is noodzakelijk om de woningen betaalbaar te houden. De lokale wooncoöperatie kan een waardevolle rol spelen bij dit proces.

Binnen het dorp Vilsteren zijn er verschillende 'obstakels' waar rekening mee moet worden gehouden, zoals:

- ☐ Bestemmingsplanwijziging nodig
- ☐ Monumentale buitenplaats
- ☐ Beschermd dorpsgezicht
- ☐ Molenbiotoop Vilsterse Molen
- ☐ Natuurschoonwet
- ☐ Natuurnetwerk Nederland (NNN)



## Kavel Gravendijk

Bij binnendorps bouwen is het zaak om eerst te kijken naar locaties waarbij geen uitbreiding van het bestaand bebouwde gebied plaatsvindt. Bovenstaande kavel op de Gravendijk wordt al omringd door woningen. Voorheen was het vrije perceel bij de Gravendijk in gebruik als tuin van de naastgelegen woning. De kavel heeft al een woonbestemming. Het is de moeite waard om te kijken of de volwassen bomen bij het

bebouwen van de kavel zo veel mogelijk behouden kunnen worden. Interessant is om te onderzoeken of de nieuwe bebouwing een tweezijdige oriëntatie kan krijgen (oost en west, richting beide straten).



## Westzijde Gravendijk

Ten westen van de Gravendijk ligt een locatie die door veel dorpsbewoners wordt gezien als logische uitbreidingslocatie voor het dorp. De locatie is momenteel in gebruik als paardenweide. Voor het aanzicht van het dorp vanaf de Vilsterseweg is het belangrijk dat er een afwisseling is tussen bebouwde en onbebouwde plekken, en dat de overgang van dorp naar landschap zacht is. Het is daarom interessant om te onderzoeken of er hier een



ander type bebouwing gerealiseerd kan worden dan de standaard straten met woningen in een rij. Bij herontwikkeling is het goed om rekening te houden met het behoud van de houtwallen. De locatie valt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bestemming is 'agrarisch'.



## Achter Börrinkdijk

Iets ten oosten van de Börrinkdijk loopt, parallel aan de Börrinkdijk, een pad richting het zuiden. De ruimte die tussen dit pad en de achterkant van de woningen aan de Börrinkdijk, zouden potentieel plek kunnen bieden aan nieuwe woningen. Op deze locatie dient men rekening te houden met de molenbiotoop van de Vilsterse Molen. Daarnaast bevindt deze locatie zich in het Beschermd dorpsgezicht.



## Stap 2.2: Nieuwe erven buiten het dorp

De leefbaarheid in Vilsteren wordt niet alleen in stand gehouden door de inwoners van Vilsteren zelf, maar ook door de omliggende dorpen. Door buiten de dorpen nieuwe erven te ontwikkelen, kan de levendigheid van het buitengebied worden versterkt, en wordt daarmee de leefbaarheid van de hele gemeenschap bevorderd. In Vilsteren liggen er bijvoorbeeld kansen bij het Achterveld, waar ooit een erf is verdwenen, of bij het voormalige station. Daarnaast zijn er ook volop mogelijkheden in Hessum, Vennenberg en

Giethmen. Het is echter belangrijk dat deze nieuwe erven niet als 'hagelslag' verspreid liggen in het landschap, maar dat ze worden geclusterd en verbonden zijn met bestaande erven, zodat ze kunnen uitgroeien tot buurtschapjes. Ze kunnen ook gekoppeld worden aan locaties waar andere uitdagingen spelen. Zo is ook de kans het grootst dat nieuwe bebouwing als motor werkt om het landschap mooier te maken.



Nieuwe erven als 'motor'  
om landschap mooier te  
maken  
(referentie LOP Twickel)



## Bouwen aan het landschap met nieuwe erven

Het aantrekkelijker maken van het landschap, en opgaven aan elkaar vast te willen knopen, zou altijd het vertrekpunt moeten zijn, dus niet 'waar is er ruimte en waar kunnen we bouwen', maar 'waar hebben we een opgave, en kunnen we wonen inzetten als middel om die opgave aan te pakken?'

Hierboven is verbeeld hoe dat kan werken, bijvoorbeeld door op een te open plek – omdat er misschien een erf is verdwenen – weer een erf terug te plaatsen inclusief erfbeplanting. Een cluster van erven kan bijvoorbeeld zelfs uitgroeien tot een buurtschap door juist geclusterd te bouwen. Gekoppelde ingrepen zoals voor verkeersveiligheid of aankleding van het landschap kunnen dan hier worden geconcentreerd.

## Activiteiten

De jongeren vragen om zicht op huisvesting in Vilsteren of de buurtschappen. Om hun inzet voor de leefbaarheid van Vilsteren te behouden zou het goed zijn als er in ieder geval voor een deel van hen op de kortere termijn haalbare en betaalbare starterseenheden gerealiseerd kunnen worden. In hoofdstuk 2 geven we een eerste schatting van de woonbehoefte uitgaande van de demografische ontwikkeling tot nu toe en de gesprekken met (jonge) bewoners. We raden echter aan om een nader woonbehoefteonderzoek onder jongeren én ouderen in Vilsteren en de buurtschappen te doen. Uitgaande van concrete woonlocaties is het mogelijk meer betrouwbare cijfers te bepalen. Uiteraard is het nader overleg met de gemeenten over hun woonvisie voor Vilsteren en buurtschappen van groot belang. Uitgaande van onze gesprekken raden we aan om meer huisvesting in twee fases te realiseren.

Op relatief korte termijn (2025-2028) biedt herbestemming leegstand en transformatie van bestaande gebouwen goede mogelijkheden. We denken daarbij aan de school, de pastorie en op termijn wellicht ook de kerk. Omvorming van de pastorie tot een woon-zorgcomplex behoort tot de opties om doorstroom binnen het huidig bestand uit te breiden. Dat laatste is ook via woningdelen en de ombouw tot kangoeroe-woningen te realiseren. Beide opties vergen nadere uitwerking en overleg met de eigenaren van de woningen en leegstaande gebouwen (gemeente en bisdom) en met de gemeenten en provincie over vergunningen, beleid en regelgeving.

Op de langere termijn (2030-2035) zien wij mogelijkheden voor nieuwbouw voor dezelfde doelgroep van jongeren en ouderen op verschillende plekken in Vilsteren en de buurtschappen, waaronder op (nieuwe) boerenerven. Ook hier is overleg met de overheid over vergunningen en bestemmingsplanwijzigingen van groot belang.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe woningen ook in de toekomst beschikbaar en betaalbaar blijven voor de jongeren en ouderen uit Vilsteren en de buurtschappen is het zaak om een aantal maatregelen te nemen. Ten eerste raden we aan om SBBLV verder te ontwikkelen als wooncoöperatie. Wanneer SBBLV net als bij de huidige huurwoningen als eigenaar optreedt is het mogelijk om voorwaarden voor huurders te formuleren en prioriteit te verlenen aan huurders met sociale en/of economische binding aan Vilsteren en de buurtschappen. Dat is lastiger als het om woningen in eigendom gaat. We raden dan ook aan om woningbouw voor jongeren in ieder geval ten dele via een CPO-project te organiseren. Binnen een CPO-project is het wel mogelijk om enige afspraken over doorverkoop en instroom van nieuwe leden te maken. In beide gevallen raden we aan om voor advies over dergelijke afspraken contact te zoeken van een ervaren jurist.



Stuwepad richting de Vecht

# 05

---

**HOE VERDER?**

Hoofdstuk 4 presenteert de integrale visie op de toekomst die voortkomt uit de gesprekken met de projectgroep, bewoners en een aantal andere belanghebbenden over de leefbaarheid van Vilsteren en buurtschappen nu en in de toekomst. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de verbinding tussen investeringen in de sociale en ruimtelijke kwaliteit van het dorp en het landgoed, rekening houdend met opgaves op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Op basis van de gesprekken zijn een aantal principes geformuleerd die richting geven aan de keuze en vormgeving van activiteiten die de weg moeten banen naar de stip op de horizon. In hoofdstuk 4 hebben we alvast een aantal activiteiten genoemd. Nu is het zaak de weg naar de gewenste toekomst meer in detail uit te werken tot een concreet toekomstplan. In dit hoofdstuk geven we hiervoor een stappenplan als een eerste aanzet tot verdere uitwerking en uitvoering.

Stap 1: De eerste stap is de overeenstemming binnen de projectgroep over de uitkomsten van het onderzoek, de stip op de horizon en de principes.

Stap 2: Vervolgens is het zaak om de toekomstige samenwerking vorm te geven: daarbij gaat het om de nadere uitwerking van de visie in activiteiten met vaststelling van werkwijze, prioritering en planning. Omdat het gezamenlijk optreden van de projectgroep in de huidige fase goed is bevallen en door de bewoners goed is ontvangen, raden we aan om de samenwerking voort te zetten in een nieuw op te zetten regiegroep uitvoering. Dit zou in de vorm van een convenant tussen dorp, landgoed en de gemeente kunnen. In een convenant hoort naast een definitie van rollen ook een programma op te nemen met een programma voor de middenlange en lange termijn en een agenda van activiteiten.

Hiermee zijn positieve ervaringen opgedaan via het Overijsselse programma Dorpsplanplus. Zoals in hoofdstuk 4 al uitgelegd is het verstandig om de jongeren er bij te betrekken evenals het Plaatselijke Belang van de buurtschappen en de gemeente Dalfsen. De regiegroep geeft richting aan de uitwerking en uitvoering maar doet niet alles zelf. De samenwerking in de uitwerking en uitvoering kan vorm krijgen met het instellen van werkgroepen rond concrete thema's zoals dat ook in 2015 is gebeurd (zie ook volgende stappen). In bijlage 2 noemen we een aantal mogelijke werkgroepen waarvoor al belangstelling is getoond door bewoners.

Stap 3: Een nadere ruimtelijke verkenning naar de bouwlocaties is nodig.

In deze visie zijn er een aantal kansrijke locaties gegeven voor woningbouw. Ook loopt er een provinciaal onderzoek (door Ruimtevolk) naar het verruimen van de mogelijkheden voor het bouwen in kleine kernen. Momenteel is dit begrenst tot maximaal 2% buiten de kernen. Na het gereedkomen van het onderzoek is er nog besluitvorming van de provincie op nodig.

Nadat de locaties vastliggen, zal er een stedenbouwkundig/landschappelijk ontwerp moeten worden gemaakt. In samenwerking tussen een landschapsarchitect en architect moet een ontwerp voor de woningen gemaakt worden. Ook in de fase van nadere uitwerking en uitvoering is het belangrijk om regelmatig te overleggen met de bewoners van Vilsteren en buurtschappen. Het is ook goed om de nader uitgewerkte visie, met prioriteiten en planning door de bewoners te laten bekrachtigen.

Stap 4: Na de nadere uitwerking van de visie is het zaak om deze te vertalen in concrete activiteiten, inclusief de daarvoor noodzakelijke voorbereiding en arbeidsdeling:

Wat kan meteen gebeuren? Wat is daarvoor nodig (financiën, kennis, vaardigheden)? Wat vraagt nadere studie en waar is de nodige kennis te vinden? Wat vraagt samenwerking met de overheid? Wie gaat wat wanneer doen? Stap 5: Net als in stap 3 is het belangrijk om de concrete activiteiten en planning met de bewoners te delen. Het biedt tevens de kans om bewoners op te roepen om via werkgroepen actief deel te nemen aan de werkzaamheden.

Stap 6: Bij het uitvoeren van de eerste activiteiten is het zaak om de bewoners zo veel mogelijk deel te laten nemen en de realisatie gezamenlijk vieren. Trots op bereikte successen voedt de motivatie om door te gaan als het een keer tegen zit. Door als landgoed en door samen stil te staan bij de successen bevestig en bestendig je de samenwerking en het partnerschap.

Veel van deze activiteiten vergen geen formele toestemming van de overheid en kunnen direct van start gaan.

## Tot slot

Een dorpsvisie is een levend proces en het is belangrijk om te blijven anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en behoeften, zowel van binnenuit als van buitenaf. Het is daarom belangrijk om het plan van aanpak herhaaldelijk te bespreken met de belanghebbenden en de ontwikkelingen terug te blijven koppelen met de bewoners en nieuwe input vragen. Landgoed Vilsteren, dorp en buurtschappen hebben laten zien dat zij proactief op willen treden en de wensen voor de toekomst in daden willen omzetten. Deze toekomstkracht dient gekoesterd te worden en kan daarbij rekenen op ondersteuning van overheden zoals gemeente, provincie en Rijk en het waterschap.

---

## BIJLAGEN

## Bijlage 1: gemeentelijk en provinciaal beleid

De gemeente Ommen heeft de medewerking aan de leefbaarheid voor de kernen in haar beleid verankerd (Omgevingsvisie 2021). Het Plaatselijk Belang kan rekenen op de medewerking op basis van een dorpsvisie.

### Vitale kernen - Dorpsvisie per kern

De gemeente spant zich in om alle kernen vitaal en leefbaar te houden en waar mogelijk dat te verbeteren. We faciliteren de Plaatselijke Belangen om samen met de inwoners uit de kern te komen tot een dorpsvisie, -plan of agenda. Daarmee beogen we via plannen van onderaf de ontwikkeling van de kernen aan te jagen en de leefbaarheid te verbeteren.

Woningbouw, het behoud van (nog) aanwezige voorzieningen als onderwijs, sport en cultuur, toegang tot zorg en verkeersveiligheid staan bij vrijwel elke kern hoog op de agenda. De gemeente wil op basis van deze dorpsvisies samen met de Plaatselijke Belangen en de inwoners de leefbaarheid en ontwikkeling van vitale kernen bevorderen. De samenhang met landgoederen en buitengebied is daarbij gegeven de ligging van deze kernen evident. Wonen in onze kernen is nauw verbonden met de kwaliteit van het omliggende landschap en het behoud van een vitaal en leefbaar landelijk gebied. De kernen bieden in onze gemeente bijzondere, gevarieerde en karakteristieke woonomgevingen die we koesteren en willen behouden.

De gemeente vindt het belangrijk dat ook in de kernen ontwikkelingen, waaronder woningbouw mogelijk blijven. Vanuit de provincie en in de Regionale Woonagenda wordt hiervoor gelukkig sinds kort meer ruimte geboden door een vraag gestuurde ontwikkeling van kernen en

omliggend buitengebied mogelijk te maken. Daarmee wordt kleinschalige ontwikkeling en woningbouw in en nabij onze kernen mogelijk. Dit komt de leefbaarheid ten goede en het biedt inwoners met een lokale binding weer perspectief op een woning in hun kern.

Samen met de kernen zullen we bijvoorbeeld via vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zoeken naar mogelijkheden om de bouw van nieuwe woningen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de lokale behoefte en ook bereikbaar te houden de mensen uit de kern die er willen blijven wonen. In samenspraak met de Plaatselijke Belangen en de inwoners van de kernen zoeken we naar mogelijkheden om woningen in de kernen beschikbaar en betaalbaar te houden voor maatschappelijk of economisch aan de kern gebonden mensen en met name starters en jonge gezinnen. (..) en ook het hergebruik van leegkomende agrarische gebouwen voor wonen of werken en de bouw van compensatiewoningen in het kader van rood voor rood. Herontwikkeling van bestaande vrijkomende gebouwen biedt mogelijk ook kansen. Als gemeente geven we ook vanuit de nieuwe rood-voor-rood regeling meer mogelijkheden om compensatiewoningen in of aan de rand van onze kernen te ontwikkelen.

Uit: Omgevingsvisie gemeente Ommen, 2021

De gemeente Dalfsen heeft ook een dergelijk kleine kernen-beleid, echter Vilsteren valt daar niet onder. De beide gemeenten Dalfsen en Ommen hebben ieder eigen beleid en stammen dat waar wenselijk of nodig af, beleidsmatig of in de uitvoering. Daarnaast gelden er kaders vanuit provincie en Rijk. De gemeente Dalfsen heeft beleid voor vrijkomende (agrarische) erven in het buitengebied.

“Deze kunnen een nieuwe invulling krijgen met alternatieve functies. We willen door experimenten/ proeftuinen ervaring op doen met de diverse mogelijkheden. We stellen een programma platteland op waarin de samenhang tussen de bestaande waarden en functies en nieuwe ontwikkelingen naar voren komt. Thema’s die hierbij in ieder geval relevant zijn:

- a. Balans tussen wonen, werken en recreatie;
- b. Versterken van de natuur, landschap en cultuurhistorische waarden in het algemeen en de biodiversiteit in het bijzonder;
- c. Positie en perspectief van nieuwe ontwikkelingen in het gebied.”

Uit: Omgevingsvisie (2020): Visie 2040 - Omgevingsvisie Dalfsen

De Provincie Overijssel wil dorpen via haar beleid ondersteunen : “We willen een duidelijk inzicht in de toekomst van het landelijk gebied voor inwoners en (agrarische) ondernemers, waarbij een economisch sterk, leefbaar en mooi Overijssel belangrijke waarden zijn. (..) Dit doen we niet alleen, maar samen met gebiedspartners als waterschappen en gemeenten, natuurbeheerders, landbouw- en andere belangenorganisaties. Het is onze taak om belangen en perspectieven van betrokken partijen goed af te wegen en te werken aan kwalitatief goede besluitvorming.” Inhoudelijk is het nog niet concreet, maar de provincie staat hechte gemeenschappen voor een breed gedragen nieuwe toekomst voor het platteland voor. (zie kader). Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van PPLG voor het Vechtdal. De relevantie voor Vilsteren is nog niet duidelijk.

“Maatregelen voor natuur, stikstof, water en klimaat dragen bij aan een beter milieu en een betere gezondheid. Op andere indicatoren kunnen de maatregelen echter een negatief effect hebben. Zo kunnen er minder arbeidsplekken beschikbaar komen in en rondom een agrarische onderneming, kan de materiële welvaart van regio's onder druk komen als er geen alternatieve werkgevers zijn en kan de sociale cohesie binnen de samenleving minder sterk worden. Als provincie van het Noaberschap koesteren wij de samenwerking met onze inwoners. De lokale kracht die wij iedere dag ervaren vanuit onze hechte gemeenschappen zien wij als een belangrijke motor voor een breed gedragen nieuwe toekomst voor ons platteland. Het PPLG Overijssel bouwt daarbij verder op de kennis, ervaringen en netwerken van de programma's Leefbaar Platteland, LEADER en Sociale Kwaliteit. Naast de opgaven die het NPLG (Nationaal Programma Landelijk Gebied) voorop stelt, zien we ook andere ruimtevragende opgaven in het landelijk gebied van Overijssel landen. Denk bijvoorbeeld aan de woningbouwopgave en de noodzaak om ook starters op de woningmarkt een betaalbare plek te geven (al dan niet in vrijkomende agrarische bebouwing), de energietransitie en de ruimte die nieuwe vormen van energie-opwekking vragen of de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Deze ruimtelijke ontwikkelingen vragen ook een goede afweging in de sociaal-economische impact en hebben we mede richting gegeven in het Fundament van de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel. Daarbij zal er vanuit een goed ruimtelijk beleid door de gemeente altijd lokaal de integrale afweging plaatsvinden over hoe deze ontwikkeling past binnen de kaders van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Om inzicht te krijgen in de sociaal-economische impact ontwikkelt Wageningen Universiteit (WUR) samen met ons een

objectieve impactmeting. Afhankelijk van de uitkomsten van de impactanalyse maken we in het gebied afspraken met overheden, stakeholders en betrokkenen over de te nemen maatregelen.

Uit: Provinciaal Programma Landelijk Gebied Overijssel, 2022

## Bijlage 2: belangstelling voor werkgroepen met bewoners

Uit de belangstelling voor de onderwerpen kunnen vanuit bewoners werkgroepen gevormd worden. De volgende onderwerpen zijn tijdens de groepsgesprekken genoemd met het aantal personen die zich ervoor wil inzetten:

Wonen jongeren:

- Stuurgroep: 7 personen
- Stappenplan woningen Hessum/Vennenberg: 6 personen
- CPO project woningen: 3 personen

Wonen oud en jong:

- In gesprek met de jeugd: 1 persoon
- Starterswoningen: 1 persoon
- Doorstroming: 1 persoon
- School en pastorie verbouwen: 1 persoon
- Wonen in de buurtschappen: 1 persoon

Activiteiten en verenigingen:

- 'Vilsteren kletst bij' (vaste, gezellige middag): 3 personen
- Lunchroom/borrelen: 2 personen
- Speelbos en leefstijl: 1 persoon
- Relatie met buurtschappen/ buurtschapswedstrijden: 2 personen
- School, relatie met kinderen uit Vilsteren en de school: 1 persoon

# Toekomstvisie Vilsteren

