

CONCEPT Overijssels kader voor woningbouw

December 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningbouwopgave in Overijssel is groot. Vanuit de regionale Woonagenda's zetten de provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten in op het (versneld) toevoegen van voldoende woningen. Belangrijk onderdeel van deze ambitie is dat we ook de juiste woningen toevoegen. Woningen die passen bij de behoefte van woningzoekenden, en woningen op de juiste plekken. Centraal daarbij staat dat we kwaliteit toevoegen aan de Overijsselse woningvoorraad en woonomgeving. In 2021 stelden we het *Overijssels stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw* op, als middel om het gesprek te voeren over hoe nieuwe woningbouwplannen maximaal kwaliteit kunnen toevoegen. Het stimuleringskader werd een doorvertaling van de ambities van de Woonagenda's naar principes voor projecten. De inhoud van het stimuleringskader was dus niet nieuw: het is een bundeling van bestaand afspraken en uitgangspunten, die we op projectniveau belangrijk vinden voor woningbouw.

We spraken met het opstellen van het stimuleringskader af om de inhoud en werking na ongeveer twee jaar te herijken. De afgelopen twee jaar hebben we in gesprekken met gemeenten en de accounthouders Ruimte van de provincie ervaringen opgedaan met het stimuleringskader. Daarnaast heeft de wereld de afgelopen twee jaar niet stilgestaan. Eind 2022 zijn de regionale Woondeals gesloten met het Rijk. Hierin zijn bindende afspraken gemaakt over betaalbaarheid en doelgroepen. Deze afspraken zijn concreter dan de ambities uit de Woonagenda's. In de Woondeals is ook al voorgesorteerd op het wetsvoorstel Regie op Volkshuisvesting, waarin er een steviger rol voor het Rijk en de provincie ligt op woningbouw. Daarnaast zorgen de actualisatie van de provinciale omgevingsvisie en het principe van water en bodem sturend in ruimtelijke keuzes voor nieuwe randvoorwaarden voor (de afwegingen rond) woningbouwlocaties.

De ervaringen van de afgelopen twee jaar en verschillende ontwikkelingen rond wonen en ruimtelijke ordening maken dat we het stimuleringskader actualiseren. In deze actualisatie nemen we mee dat de rol van de provincie in woningbouw en ruimtelijke ordening de komende jaren sturender wordt. De term 'stimuleringskader' dekt niet meer helemaal de lading. We spreken daarom nu van het *Overijssels kader voor woningbouw*. Dit kader geeft aan welke onderwerpen de provincie Overijssel meeneemt in de ruimtelijke overleggen over woningbouwprojecten. We nodigen gemeenten uit deze onderwerpen in een zo vroeg mogelijk stadium mee te nemen in planontwikkeling. Dat leidt tot het goede gesprek over welke kwaliteit we met woningbouw toevoegen. Door aan de voorkant samen te werken aan goede plannen, voorkomen we vertraging in een later stadium.

1.2 Totstandkoming

Dit geactualiseerde kader is in het najaar van 2023 tot stand gekomen op basis van bureaustudie, interne werksessies met verschillende experts binnen de provincie Overijssel, en drie werkgroepen met een afvaardiging van gemeenten en waterschappen. We keken naar de werking van het kader (hoe gebruiken provincie en gemeenten het stimuleringskader?) en naar de inhoudelijke principes. Bij deze actualisatie stonden we expliciet stil bij de raakvlakken van woningbouw met het opstellen van de nieuwe provinciale omgevingsvisie. Die visie moet nog worden vastgesteld, maar het vertrekpunt en de huidige redeneerlijn zijn al wel bekend. Dit kader voor woningbouw sluit aan op die uitgangspunten.

1.3 Leeswijzer en handleiding

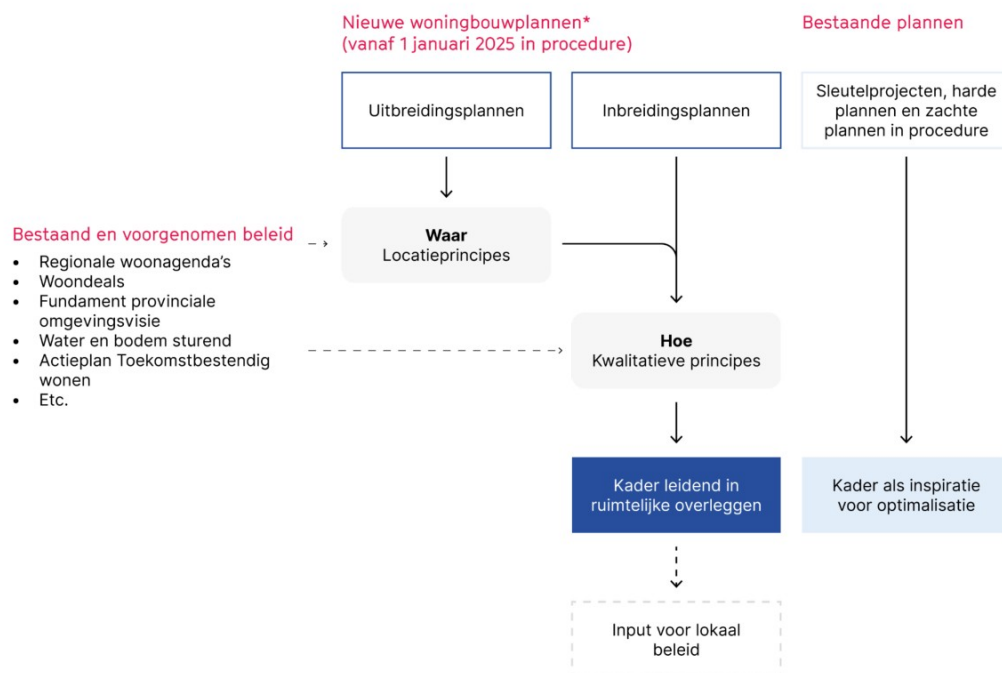
De provincie Overijssel gebruikt dit kader voor woningbouw in de ruimtelijke overleggen die zij met gemeenten voert over woningbouwplannen. Het is daarmee geen nieuw beleid: alle ingrediënten in dit kader zijn vastgelegd in ander beleid (of sorteren voor op beleid in wording). Daarmee is het kader voor woningbouw dus geen extra verplichting voor gemeenten. Het is een overzichtelijke bundeling van verschillende wensen en eisen rond woningbouw.

Dit kader is ingedeeld in twee onderdelen. Hoofdstuk 2 gaat over *hoe* en *wat* er gebouwd wordt in Overijssel. Deze principes gelden voor alle nieuwe woningbouwplannen in Overijssel. Een groot deel van deze principes komt overeen met het stimuleringskader uit 2021. Waar mogelijk hebben we deze principes aangescherpt of geconcretiseerd naar de verschillende ruimtelijke strategieën uit de Woonagenda's. Een nieuw onderdeel staat in hoofdstuk 3: hier staan locatieprincipes over *waar* woningbouw voor de hand ligt, en waar niet. Dit onderdeel geldt alleen voor uitbreidingsprojecten.

Zoals gezegd is dit kader van toepassing op nieuwe woningbouwplannen. Dit is conform de afspraken in de regionale Woondeals, waarin bijvoorbeeld is opgenomen dat de 30-40-30 verdeling van toepassing is op nieuwe plannen. 'Nieuwe plannen' definiëren we als plannen die nog niet in procedure zijn. Sleutelprojecten, harde plannen en zachte plannen die al wel in procedure tot bestemmingsplan (of omgevingsplan) zijn komen dus niet meer concreet in aanraking met de principes uit dit kader. Uiteraard moedigen we gemeenten wel aan om te kijken of de principes in dit kader bestaande plannen nog verder kunnen verbeteren of optimaliseren.

Om voldoende tijd te hebben om voor te sorteren op de principes in dit kader, stellen we een overgangsperiode in. Plannen die vóór 1 januari 2025 in procedure gaan, zonderen we uit. Het kader gaat leidend zijn in de ruimtelijke overleggen bij plannen die vanaf 1 januari 2025 in procedure gaan.

1.4 Samenvatting kader



Figuur 1: samenvatting Kader voor woningbouw

(*) Kleine inbreidingsplannen worden zelden besproken in de ruimtelijke overleggen. Op die plannen is dit kader dan ook niet van toepassing. Uiteraard geldt voor deze plannen wel dat het kader als inspiratie dient. De definitie van een klein inbreidingsplan verschilt per ruimtelijke woonstrategie:

- **Stedelijk wonen:** minder dan 50 woningen
- **Centraal wonen/Wonen langs de radialen:** minder dan 30 woningen
- **Ontspannen/buiten wonen:** minder dan 12 woningen.

2. Principes voor woningbouw

Wat en hoe

De principes in dit hoofdstuk gelden voor alle nieuwe woningbouwplannen in de provincie Overijssel. We maken daarbij onderscheid in *need to have*s en *nice to have*s.

- **Need to have**s: deze principes borduren voort op regelgeving, de Woondeals of sorteren voor op nieuwe wetgeving, regels of afspraken. Hiermee zijn het belangrijke randvoorwaarden voor woningbouwprojecten. We streven ernaar dat alle woningbouwplannen in Overijssel bijdragen aan de principes die we onder de 'need to have's' scharen. Er kunnen echter altijd omstandigheden zijn waardoor een plan niet helemaal voldoet aan deze principes. In zo'n geval kijken we hoe een plan geoptimaliseerd kan worden, of dat eventueel in andere plannen of op andere manieren gecompenseerd kan worden. Op deze manier zoeken we met gemeenten en provincie naar alternatieven om maximale kwaliteit na te streven. In een uiterst geval kan het echter voorkomen dat bij het niet voldoende bijdragen aan need to have-principes de provincie via de omgevingsverordening voor een plan gaat liggen.
- **Nice to have**s: deze principes zijn niet vastgelegd in regels of beleid, maar juichen we toe vanuit de ambities uit de Woonagenda's. We kiezen ervoor deze onderwerpen wel in het kader op te nemen, om het gesprek te stimuleren maximale kwaliteit toe te voegen, en om eventueel plannen (verder) te optimaliseren.

Haalbaarheid van plannen

Met gestegen bouwkosten, beperkte capaciteit bij overheden, ontwikkelende partijen en aannemers, en onvoldoende financiële middelen is woningbouw steeds lastiger van de grond te krijgen. Dat blijkt ook uit de Notitie Kritische succesfactoren woningbouw Overijssel (november 2023). Onder andere de ambitie om betaalbare woningen te realiseren maakt dat de terugverdiencapaciteit van projecten onder druk staat. Ook onvoldoende capaciteit bij gemeenten, de beperkte investeringscapaciteit bij woningcorporaties en benodigde investeringen in bereikbaarheid zijn redenen waarom woningbouwprojecten moeilijk van de grond komen. Bij alle woningbouwplannen blijft het daarom een zoektocht hoe we zo veel mogelijk kwaliteit kunnen toevoegen, maar ook een haalbaar project van de grond krijgen. Dit dilemma is in ieder traject onderwerp van zorg en gesprek.

2.1 Need to haves

1 Inbreiding voor uitbreiding

In lijn met het Rijksbeleid via de Ladder voor duurzame verstedelijking, geven we de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. Desalniettemin is uitbreiding buiten de bebouwde kom soms noodzakelijk. Bijvoorbeeld omdat binnen de bestaande kernen geen ruimte is, of omdat een specifieke woonkwaliteit of beoogd woonmilieu niet binnen de bestaande contouren gerealiseerd kan worden. Het is daarom wel degelijk mogelijk om woningbouwplannen buiten de huidige bebouwde contouren te realiseren. Als er buiten de contouren wordt gebouwd, moet de gemeente onderbouwen waarom een dergelijke ontwikkeling niet binnen de bebouwde kom kan plaatsvinden. Hierbij zijn de locatieprincipes (zie hoofdstuk 3) aan de orde.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

2 Betaalbaarheid: 30-40-30

We willen een inclusieve woningmarkt waar iedereen een thuis kan vinden - ongeacht de financiële mogelijkheden die woningzoekenden hebben. Daarvoor blijven we bouwen aan gemengde wijken en kernen met voldoende betaalbare woningen. Mede hierom hebben we in de regionale woondeals een verdeling naar prijssegmenten afgesproken. Voor nieuwe woningbouwplannen streven wij naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Dit is een inspanningsverplichting. Het streven geldt op gemeente- en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan en wordt op regionaal niveau gemonitord. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

3 Woningbouw voor ouderen en andere aandachtsgroepen

Woningbouw draagt bij aan de regionale opgave rond de huisvesting van ouderen en aandachtsgroepen op de woningmarkt. Deze opgave wordt in de regionale woonzorgvisies uitgewerkt. Hierbij gaat het onder andere over welke aandachtsgroepen we onderscheiden, wat de woonbehoefte is en hoeveel woningen er nodig zijn. Vooruitlopend op de uitwerking van de woonzorgvisies dragen woningbouwplannen bij aan voldoende (voor ouderen) geschikte woonvormen op regionaal niveau:

- Nultredenwoningen geschikt voor ouderen: het Bouwbesluit schrijft voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen voldoende daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond.
- Geclusterde woonvormen: vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

- **Zorggeschikte woningen:** geclusterde woonvorm waar ook zwaardere zorg kan worden verleend. Bijvoorbeeld met een ontmoetingsruimte, ruimere kamers en bredere gangen en deuren, zodat zorgverleners voldoende ruimte hebben om ook zorg te verlenen in de bad- en slaapkamer. Als ze niet op de begane grond zijn, moeten zorggeschikte woningen bijvoorbeeld bij nieuwbouw ook een personenlift hebben die geschikt is voor brancards.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën. In de regionale woonzorgvisies wordt dit onderwerp verder uitgewerkt.

4 Toekomstbestendig bouwen

De woningen die we in Overijssel toevoegen zijn niet alleen op de korte, maar ook op lange termijn een kwalitatieve toevoeging. Woningbouwplannen dragen bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Landelijk gezien wordt het water- en bodemsysteem steeds meer sturend in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit heeft op termijn grote impact op waar we bouwen (dit komt in de locatieprincipes in hoofdstuk 3 uitvoeriger aan bod), maar ook hoe we bouwen. Veel thema's rond duurzaam en toekomstbestendig bouwen worden nog geconcretiseerd in het Actieprogramma Toekomstbestendig Bouwen. Vooruitlopend hierop vinden we het van belang dat deze thema's meegenomen worden in planontwikkeling:

- **Klimaatadaptief:** bij het bouwen van woningen is het belangrijk om aandacht te hebben voor een veranderend klimaat. Dat geldt bij de locatiekeuze, maar ook bij de manier van ontwerpen en bouwen. Denk aan het voorkomen van hittestress, omgaan met droogte en het voorkomen van wateroverlast.
- **Circulair/biobased:** de Milieuprestatie gebouw (MPG) meet hoe groot de milieu-impact van een gebouw is. In 2025 gaat de wettelijke MPG bij nieuwbouw naar 0,5. Daarnaast zetten we in op minimaal 50% losmaakbaarheid in nieuwbouw, en op het zoveel mogelijk toepassen van biobased materialen.
- **Energiebewust:** alle nieuwe woningen in Overijssel zijn aardgasvrij. Daarnaast juichen we het toe als woningen energie leveren aan een lokaal net, en energie opslaan in buurtbatterijen of leveren aan elektrische auto's. Een laatste element in energiebewust bouwen is dat woningen niet te veel opwarmen in de zomermaanden.
- **Natuurinclusief:** we juichen het toe dat woningbouw in Overijssel wordt gebouwd met natuur als uitgangspunt. Hierbij kun je denken aan (biodivers) groen in de openbare ruimte, het creëren van habitats voor verschillende diersoorten, maar ook het plaatsen van bijvoorbeeld nestkasten in woningen zelf.
- **Waterbewust:** anders dan we vaak denken is schoon drinkwater geen gegeven. Zeker met toenemende droogte is het belangrijk om bewust met water om te gaan. Bijvoorbeeld door waterbesparende maatregelen in woningen en meer water te hergebruiken.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën. In het Programma Toekomstbestendig Bouwen wordt dit onderwerp verder uitgewerkt.

5 Bereikbaarheid en mobiliteit

Bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw. Daarbij gaat het om de auto, maar ook fiets en openbaar vervoer. Woningbouwplannen voorzien nieuwe inwoners van goede bereikbaarheid - te voet, met de fiets, OV en/of de auto. Hierbij worden ook nieuwe manieren van vervoer - zoals deelvervoer, vraaggestuurde mobiliteit - meegenomen. De meest geschikte of gewenste manier van vervoer kan per ruimtelijke woonstrategie verschillen (zie hoofdstuk 3). Een ander belangrijk onderdeel van mobiliteit is verkeersveiligheid. Nieuwe woningen zorgen voor meer verkeersstromen: deze moeten op een veilige manier passen binnen het bestaande mobiliteitsnetwerk (van voetgangers, fietsen, OV en/of de auto). Bij nieuwbouw moet worden gezocht naar veilige ontsluitingen.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën. In de locatie-principes maken we onderscheid tussen de drie strategieën.

6 Woonmilieus passend bij ruimtelijke woonstrategieën

Woningbouw draagt bij aan een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus in Overijssel. Vanuit die gedachte zijn de ruimtelijke woonstrategieën geïntroduceerd in de regionale woonagenda's. Via die strategieën zetten we in verschillende delen van Overijssel in op verschillende woonmilieus. Dit betekent concreet dat we in de stad en in goed bereikbare kernen inzetten op andere typen woonomgevingen dan in het landelijk gebied. Zo versterken de verschillende woonmogelijkheden in Overijssel elkaar. Daarbij speelt ook het idee van mobiliteitsassen een rol. Vanuit efficiënt ruimtegebruik en gebruik maken van bestaande infrastructuur ligt het voor de hand om compacter te bouwen in de buurt van stations en/of (lokale) mobiliteitshubs. Dat geldt voor goed bereikbare kernen met een flinke omvang zoals Kampen, Hardenberg en Oldenzaal. Maar ook voor kleinere kernen langs (spoor)wegen als Dedemsvaart, Heino, Holten en Vriezenveen. In minder goed bereikbare kernen wordt met name gebouwd voor lokale behoefte.

De exacte mate van dichtheid, typologieën, doelgroepen en functiemenging is nader in te vullen door gemeenten, waarbij ook ambitie en bredere afwegingen rond stedelijke ontwikkeling meespelen. Aan de hand van de woonmilieutypologieën van ABF geven we wel een indicatie van de (meest) geschikte woonmilieus per ruimtelijke woonstrategie:

Stedelijk wonen	Centraal wonen/ Wonen langs de radialen	Ontspannen/ buiten wonen
- Centrum (hoog)stedelijk (Hoog)stedelijk - Laagstedelijk - Groenstedelijk	(Centrum) laagstedelijk - Groenstedelijk - Centrum dorps - Dorps - Landelijk wonen	- Centrum dorps - Dorps - Landelijk wonen

7 Toevoegen ruimtelijke kwaliteit

Uitgangspunt bij alle woningbouwplannen in Overijssel is dat de kwaliteit van de woonomgeving voorop staat. De identiteit en uitstraling van kernen en het buitengebied is zodanig waardevol dat een nieuwe ontwikkeling hier geen afbreuk aan mag doen. Dit betekent dat gezocht moet worden naar manieren waarop woningbouw kwaliteit toevoegt aan de huidige (bebouwde) omgeving. Dat kan bijvoorbeeld door bestaande kwaliteiten van een gebied te koesteren en verbinden met de nieuwe ontwikkelingen, of juist samenhang in een gebied aan te brengen of te herstellen. Een andere manier is als een ontwikkeling de ruimtelijke uitstraling verbetert, of de beleefbaarheid van een gebied vergroot. Gemeenten zijn in eerste plaats verantwoordelijk om de karakteristieke kwaliteiten in een gebied te definiëren. De provincie

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

2.3 Nice to have's

8 Verbetering woningvoorraad en transformatie

We zetten in op plannen die bijdragen aan het duurzaam gebruik van bestaande bebouwing. We staan voor een grote opgave om een duurzame woningvoorraad te creëren. Nieuwbouw is vaak al zeer energiezuinig, maar woningbouwplannen bieden mogelijk ook kansen voor nabijgelegen bestaande woongebieden. Bijvoorbeeld als er in een nieuwbouwproject een collectieve warmtevoorziening wordt aangelegd, en de naastgelegen wijk hierop kan worden aangesloten. Daarnaast is het hergebruik van bestaande bebouwing een manier om duurzaam met de gebouwde omgeving om te gaan. Bijvoorbeeld door panden met andere functies dan wonen om te zetten naar woongebouwen - en daarmee ook de gebouwen energetisch aan te pakken.

Een specifieke manier om bestaande locaties opnieuw te ontwikkelen is bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Met woningbouw op vrijkomende agrarische percelen kan een nieuwe invulling worden gegeven aan het buitengebied, en kunnen geregeld karakteristieke gebouwen behouden worden. De provincie stelt beleid op om met dit soort ontwikkelingen om te gaan.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

9 Experimenteren innovatief bouwen

In Overijssel zien we flexwonen als middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing in woningbouw op gang te brengen. Flexwonen is meer dan tijdelijk gebruik van locaties. Transformatie van een bestaand gebouw, de bestaande voorraad (tijdelijk) anders benutten (bijvoorbeeld woningsplitsing of vakantieparken) en het gebruik van permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning (huurcontracten voor bepaalde tijd) vallen hier ook onder. Doordat flexwonen sneller vergund en gerealiseerd kan worden dan niet-flexwoningen, komen er op korte termijn woningen beschikbaar voor doelgroepen die vaak met spoed een woning nodig hebben. In Overijssel hebben we de opgave om zo'n 6.300 flexwoningen toe te voegen in de periode 2022-2030. Naast flexwonen kan modulair bouwen bijdragen aan sneller woningen toevoegen. Modulaire woningen worden voor het grootste deel in fabrieken gebouwd, en op locatie in elkaar gezet. Deze vorm van bouwen biedt kansen voor het snel neerzetten van woningen, en is bovendien vaak schoner dan

reguliere woningbouw. De grote uitdaging om snel voldoende woningen toe te voegen vraagt om nieuwe oplossingen. Een deel van deze oplossingen ligt mogelijk andere manieren van bouwen. Daarom juichen we het toe als er in woningbouwplannen wordt geëxperimenteerd met (flex)bouwmethoden of gebiedsontwikkeling.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

10 Toevoegen nieuwe woonvormen

Op de woningmarkt is steeds meer vraag naar nieuwe en unieke woonmilieus en woonvormen. Een aantal voorbeelden hiervan zijn collectieve woonvormen, seniorenconcepten, tiny houses, tijdelijke woonvormen en nieuwe landgoederen. Ook bijzondere woningen door functieverandering van scholen, kerken en vrijkomende agrarische bebouwing zijn in trek. We stimuleren woningbouwplannen die bijdragen aan een diverser woonaanbod in onze provincie.

Dit principe geldt op dezelfde manier voor alle drie de woonstrategieën.

3. Locatieprincipes

De uitbreiding van bebouwd gebied voegt broodnodige woningen toe, maar neemt ruimte in ten koste van buitengebied. Aangezien het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten van Overijssel is, zijn we zuinig op dat buitengebied. Daarom vinden we het van belang om een afgewogen keuze te maken over waar eventuele uitbreiding plaatsvindt. De locatieprincipes in dit hoofdstuk geven richting aan uitbreiding met woningbouw. Deze principes zijn in lijn met landelijk beleid rond het centraal stellen van het water- en bodemsysteem in gebiedsontwikkelingen, en de huidige redeneerlijn van de provinciale omgevingsvisie.

Op basis van de kenmerken en opgaven die spelen is de provincie (of beter gezegd het buitengebied) op te delen in een aantal gebiedstypen waar in meer of mindere mate woningbouw kansrijk is. De uitspraak over kansen voor woningbouw is altijd locatie-specifiek. Sommige potentiële woningbouwlocaties zullen in meerdere gebiedstypen liggen. Bijvoorbeeld in een gebied dat goed bereikbaar is met het OV, maar ook in een hoogproductief duurzaam landbouwgebied ligt. Op deze locatie zijn zowel argumenten voor als tegen woningbouw te bedenken. De beslissing over of een woningbouwlocatie geschikt is, is daarom altijd onderdeel van een bredere afweging. Deze locatieprincipes geven aan wat onze grondhouding is tegenover verschillende uitbreidingslocaties.

Uiteraard blijven bij al deze gebiedstypen de *hoe*-principes uit hoofdstuk 2 van belang.

3.1 Nee – woningbouw is niet mogelijk

- **Natuur en water:** Natura 2000-gebieden, NatuurNetwerk Nederland (NNN), buiten primaire waterkeringen en grondwaterbeschermingsgebieden. Ook veel beekdalen liggen in Natura2000 of NNN-gebieden. In deze gebieden zijn de opgaven voor natuurontwikkeling, stikstof en water(veiligheid) zo groot dat woningbouw hier niet wenselijk en duurzaam toekomstbestendig is. Ook wettelijk gezien is woningbouw hier niet gewenst/mogelijk.

3.2 Nee, tenzij – woningbouw ligt niet voor de hand

- **Aandachtsgebieden water en bodem:** een aantal landschapstypen kennen veel beperkingen voor verstedelijking, maar zijn wettelijk gezien niet onmogelijk. Dit gaat bijvoorbeeld om zettingsgevoelige gebieden, beekdalen of overstroombare buitendijkse gebieden. Woningbouw moet hier dusdanig aangepast gebeuren, dat het de vraag is of dit wenselijk is. Daarom is onze grondhouding tegenover woningbouwplannen hier negatief. Als woningbouw toch wenselijk is, is inspelen op water en bodem sturend in de ontwikkeling.
- **Hoogproductieve duurzame landbouwgebieden:** het doorontwikkelen van duurzame en toekomstbestendige landbouw krijgt in deze gebieden voorrang. Dit betekent dat er in beperkte mate ruimte is voor woningbouw. Woningbouw mag daarbij geen hinder vormen voor de (toekomstige) agrarische bedrijvigheid. In de directe omgeving van kernen is uitbreiding wellicht mogelijk, maar hierbij moet altijd aandacht zijn voor de invloed die dat heeft op de mogelijkheden voor agrarische invulling van het buitengebied.

3.3 Ja, mits - woningbouw is (onder voorwaarden) mogelijk

- **Kernrandzones:** deze gebieden grenzen aan bestaande kernen en zijn daarmee relatief goed bereikbaar vanuit de stad en dorpen. Deze zones zijn de schakel tussen bebouwd gebied en het landschap. Woningbouw hier biedt kansen om een 'poort naar het buitengebied' te realiseren, en om een rand stedenbouwkundig af te maken. Voorwaarde hierbij is dat woningbouw bijdraagt aan een goede relatie tussen buitengebied en bebouwd gebied. In sommige gevallen is er geen sprake van een afronding, maar is er waarschijnlijk verdere toekomstige uitbreiding richting landelijk gebied aan de orde. Daarbij is dan van belang dat een nieuwe wijk goed landschappelijk ingepast is, maar zodanig dat dit in de toekomst nieuw wijkgroen kan worden tussen nieuwe en eerdere uitbreidingen.
- **Extensieve landbouwgebieden:** in deze gebieden is de landbouwtransitie volop zichtbaar de komende jaren. Door de extensivering van de landbouwsector zal in dit gebied ruimte vrij komen. Dit levert mogelijk ruimte op voor woningbouw, als nieuwe invulling van het buitengebied.

3.4 Ja, graag - eventuele uitbreiding is hier wenselijk

- **Mobiliteitsassen:** mobiliteit en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke onderdelen in de ruimtelijke ontwikkeling van Overijssel. Vanuit de omgevingsvisie zetten we in op woningbouw met name in en aan de steden en kernen met een goede OV-verbinding, zoals de streekcentra of (andere) kernen met een treinverbinding. Daarom staan we welwillend tegenover woningbouw op maximaal 15 minuten fietsafstand van treinstations. Daarbij is het wel randvoorwaardelijk dat woningbouw aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. In streekcentra zonder treinstation, en andere (grotere) kernen in de ruimtelijke woonstrategie Centraal wonen/Wonen langs de radialen is de ov-verbinding met de bus een optie. Daarom bouwen we woningen hier bij voorkeur dichtbij regionale mobiliteitshubs of lokale hubs en haltes langs ov-corridors. Ruimtelijk gezien vallen deze bereikbare plekken binnen de kernrandzones, waarbij we extra aandacht hebben voor de mogelijkheden voor ontsluiting via deze modaliteiten. In de ruimtelijke woonstrategie Buiten/Ontspannen wonen is ov-bereikbaarheid geen gegeven, maar een pré.

3.5 Gebiedsindeling op de kaart

De verschillende gebiedstypen samen leiden tot de volgende overzichtskaart, met daarop een indicatie van locaties waar woningbouw in mindere of meerdere mate mogelijk is. Daarbij maken we de kanttekening dat deze kaart op basis van provinciale bronnen is gemaakt, en dat er altijd verder moet worden ingezoomd tot een lager schaalniveau als er daadwerkelijk een uitbreidingslocatie op het oog is.

Sommige gebiedstypen kunnen elkaar overlappen. Waar dit het geval is, zijn deze gearceerd weergegeven. Dit is bijvoorbeeld het geval bij kernrandzones in hoogproductieve duurzame landbouwgebieden. In deze gebieden moet een bredere afweging worden gemaakt over de vraag of woningbouw hier wenselijk is, of niet.



Figuur 2: gebiedsindeling locatieprincipes Kader voor woningbouw