

PERSBERICHT

Nummer TvH-236

Datum 13 oktober 2023

Inlichtingen bij Taco van Hoek
06 29 60 28 50
tvhoek@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Kwart van woningbouwopgave op kleine groene locaties goed mogelijk

Uit onderzoek onder 23 gemeenten in de provincie Noord-Holland is gebleken dat ook bij strikte ruimtelijke condities een kwart van de totale woningbouwopgave in deze dichtbevolkte provincie kan worden gerealiseerd via het concept van 'straatje erbij'. Aangezien het hier gaat om aanvullende mogelijkheden voor woningbouw bovenop de bestaande binnenstedelijke plannen biedt dit een zeer effectieve strategie om de woningnood op te lossen. Om dit te realiseren is aanpassing van het provinciaal beleidskader nodig dat tot op heden vrijwel geen ruimte biedt voor kleinschalige woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Kleine groene woonlocaties: Praktijktoets van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland'.

Praktijktoets in 23 gemeenten

In een eerdere studie van het EIB is een verkenning gemaakt van de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw aansluitend op de bestaande bebouwing in de provincie Noord-Holland.¹ Hieruit kwam naar voren dat het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties erg groot is, namelijk voor ongeveer 309.000 woningen. Om de gevonden locaties te toetsen in de praktijk, hebben vervolgens verdiepende gesprekken met 23 gemeenten plaatsgevonden. Uit deze toets komt naar voren dat de ruimtelijke mogelijkheden met een derde afnemen tot een totaal van 220.000 woningen. Bij deze afname ging het met name om (buffergebied van) UNESCO Werelderfgoed, ontsluitingsproblemen, hinderaspecten of de aanwezigheid van een vogelbeschermingsgebied. Na deze correcties resteert zoals hierboven aangegeven echter nog steeds een ruimtelijk potentieel voor 220.000 woningen op kleine groene locaties. Dit potentieel is nog steeds groter dan de totale woningbouwopgave van de provincie tot 2030 van ruim 180.000 woningen.

Confrontatie vanuit regionale vraag en aanbod

Er blijken echter grote verschillen te zijn in termen van zowel de ruimtelijke mogelijkheden als de woningbouwopgaven in verschillende regio's binnen de provincie. In de meeste regio's is de potentie veel groter dan de opgave, zodat veel selectiviteit aan de orde is. In de regio Groot-Amsterdam zijn de ruimtelijke condities nog voldoende om 20% van de woningbouwopgave via kleinschalige groene locaties te realiseren. De beperkingen zijn het grootst in Haarlem en het Gooi en Vechtstreek waar kleine groene locaties in ruim 10% van de woningbouwopgave kunnen voorzien. Door de ruimtelijke mogelijkheden te confronteren met de regionale vraag en het aanbod van woningen per regio te maximaliseren op 25% van de opgave ontstaat een woningaanbod van 37.000 woningen onder de strikte condities die voor het onderzoek

¹ EIB (2022). 'Kleine groene woonlocaties: Het belang van kleinschalige woonlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid'.

zijn gehanteerd. Er zijn in de regio's waar de ruimtelijke mogelijkheden relatief minder groot zijn echter mogelijkheden om minder extensief met ruimte om te gaan en zo meer woningen te realiseren. Als alleen al in deze regio's 20 woningen per hectare zouden worden gerealiseerd in plaats van 15 woningen per hectare, dan stijgt het woningaanbod al tot ruim 45.000, wat een kwart is van de totale woningbouwopgave in de provincie. Daarnaast liggen er uiteraard mogelijkheden om in regio's met veel ruimtelijke mogelijkheden meer aanbod dan 25% van de woningbouwopgave te realiseren via kleine groene locaties, als men hiervoor zou kiezen

Alles overziende kan worden geconcludeerd dat het goed mogelijk is om langs het concept van 'een straatje erbij' te voorzien in ongeveer een kwart van de woningbouwopgave in de provincie Noord-Holland. Aangezien het gaat om aanvullende locaties en woningbouw bovenop de binnenstedelijke programmering biedt dit een belangrijk kanaal om de woningnood op lossen op middellange termijn.

Provinciale verordening belangrijkste knelpunt

Uit de gesprekken met gemeenten is gebleken dat veel van de gesignaleerde locaties door gemeenten geschikt worden geacht voor woningbouw en niet zelden ook al concreet in beeld zijn (geweest) bij de gemeenten. De provinciale Omgevingsverordening vormt hierbij veruit het belangrijkste knelpunt. Zo is in de zogeheten Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar 85% van de woningbouwopgave in de provincie Noord-Holland ligt vrijwel geen kleinschalige woningbouw mogelijk. In de rest van de provincie zijn de mogelijkheden echter ook zeer beperkt om een straatje erbij te ontwikkelen en wordt veel bestaand Stedelijk Gebied omringd door wat de provincie heeft aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Hier is in de praktijk ook vrijwel geen woningbouw mogelijk. Vanuit gemeenten wordt aangegeven dat de provincie de beleidskaders ook strak interpreteert en niet bereid is om uitzonderingen op het beleid toe te staan. De sleutel om kleine groene locaties tot stand te brengen is dan ook een aanpassing van het beleidskader vanuit de provincie.

Kruimelregeling voor kleine projecten

Een eenvoudige en effectieve oplossing zou zijn om te komen tot een kruimelregeling voor het landelijk gebied, ongeacht of het landelijk gebied zich bevindt in de MRA of in BPL. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het toepassen van een vrijstelling op projecten van maximaal 50 woningen aansluitend op de bestaande bebouwing. Een belangrijk punt hierbij is dat beschermde gebieden zoals het BPL heel groot zijn in verhouding tot de kleinschalige woningbouw die hierdoor mogelijk zou worden. Als alle gemeenten de ruimte zouden benutten die zo zou ontstaan, zou hier 2% van het totale areaal BPL mee zijn gemoeid en 1,7% van het areaal overig landelijk gebied. Dat een dergelijke vrijstelling tot een achteruitgang van het landelijk gebied zou leiden lijkt in dit licht niet te onderbouwen. Ook is minder dan 2% van het totale landbouwareaal nodig om 45.000 woningen te realiseren via kleine locaties aan de randen van steden en dorpen.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2