

# Een 'straatje erbij' in Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant

In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het EIB een verkenning gemaakt van de potentie van kleine groene woonlocaties, ook wel 'straatje erbij' genoemd, in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant. Uit het onderzoek kwam naar voren dat ook door het hanteren van strikte ruimtelijke en economische criteria, er veel mogelijkheden overblijven om in alle drie de provincies verschillende 'straatjes erbij' te realiseren aan de randen van steden en dorpen.

## Ruimtelijk perspectief voor 1,3 miljoen woningen



Op basis van ruimtelijke criteria kunnen in de drie provincies tezamen 1,3 miljoen woningen worden gerealiseerd volgens het concept 'straatje erbij'. Bij het selecteren van locaties is veel aandacht besteed aan groen en de inrichting van het gebied. Zo is alleen gekeken naar agrarische gronden aan de randen van de bestaande bebouwing (<500 meter) en worden er geen woningen in natuurgebieden gebouwd. Daar waar wel wordt gebouwd blijft minimaal de helft van het gebied groen. Door een lage dichtheid van 15 woningen per hectare wordt landelijk en natuurrijk wonen mogelijk.

Provincie	Aantal woningen
Utrecht	158.060
Zuid-Holland	368.940
Noord-Brabant	765.400
<b>Totaal</b>	<b>1.292.400</b>

## Ruimtelijke mogelijkheden overstijgen de vraag



De totale woningbouwopgave in de drie provincies bedraagt 450.000 woningen in de periode t/m 2030. Het aantal van 1,3 miljoen woningen op kleine groene locaties stijgt dus ver uit boven de vraag. Daarnaast moet ook worden bedacht dat er veel binnenstedelijk planaanbod is. Het aandeel van de opgave dat zal worden gerealiseerd via het 'straatje erbij' is aanvullend op bestaande plannen en om deze reden geschat op maximaal een kwart van de totale provinciale woningbouwopgave. Het totale aanbod aan woningen op kleine locaties komt dan uit op 112.000 woningen in de drie provincies.

Provincie	Woningaanbod kleine locaties
Utrecht	20.880
Zuid-Holland	58.500
Noord-Brabant	32.650
<b>Totaal</b>	<b>112.030</b>

## Beperkte ruimtelijke ingreep



Om 112.000 woningen te realiseren via het concept 'straatje erbij' is ongeveer 7.500 hectare landbouwgrond nodig. Dit is 1,4% van het totale landbouwareaal in de drie provincies. Tussen regio's en individuele gemeenten kan dit aandeel verschillen. Dit is sterk afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige landbouwgrond in combinatie met de lokale woningbouwopgave. Zo zijn er regio's en gemeenten waar de woningbouwopgave erg hoog is in verhouding tot de beschikbare ruimte. De regio Agglomeratie 's-Gravenhage is hier een voorbeeld van.

Provincie	% benodigd van landbouwopp.
Utrecht	1,6%
Zuid-Holland	2,7%
Noord-Brabant	0,7%
<b>Totaal</b>	<b>1,4%</b>

## Kleine groene locaties: veel voordelen



De studie laat zien dat er een groot potentieel is voor woningen aan de randen van steden en dorpen via het concept 'straatje erbij'. Daarnaast biedt woningbouw op kleine locaties verschillende voordelen ten opzichte van (met name) grootstedelijke projecten.

- 'Straatjes erbij' kunnen relatief snel worden ontwikkeld en bieden betere financiële exploitaties.
- Kleine groene locaties bieden meer mogelijkheden voor grondgebonden woningen en toepassing van concepten als landelijk en natuurrijk wonen.

Uiteindelijk zullen er verschillende typen projecten moeten worden ontwikkeld om de opgave te dekken. Kleine groene locaties zijn echter nodig om voldoende aanbod te realiseren.