

Kwart van opgave in Noord-Holland goed mogelijk via 'straatje erbij'

Na een eerdere verkenning van mogelijkheden voor kleine groene locaties in Noord-Holland is in een vervolgstudie een praktijktoets uitgevoerd, waarbij gesprekken zijn gevoerd met 23 gemeenten in de provincie. De gesprekken hadden als doel om mogelijkheden en belemmeringen voor kleine groene locaties in kaart te brengen die tijdens de eerdere verkenning buiten beeld zijn gebleven. Uit de studie kwam naar voren dat ondanks aanwezige belemmeringen nog veel potentieel overblijft om in Noord-Holland op verschillende plekken 'straatjes erbij' te bouwen van 20 tot 50 woningen aan de randen van steden en dorpen.

Potentieel van 220.000 woningen via 'straatje erbij'



Na de praktijktoets loopt het ruimtelijk potentieel met ruim een kwart terug, maar is er nog steeds ruimte voor ongeveer 220.000 woningen via het principe 'straatje erbij'. Dit aantal stijgt echter nog ver uit boven de provinciale woningbouwopgave van 180.000 woningen in de periode tot 2030.

Regio	Potentieel aantal woningen
Groot-Amsterdam	22.980
Kop van Noord-Holland	150.885
Alkmaar en omgeving	32.805
IJmond	7.305
Het Gooi en Vechtstreek	1.125
Zaanstreek	5.280
Agglomeratie Haarlem	1.575
Totaal Noord-Holland	221.955

Kwart van opgave via kleine groene locaties



Aangezien dit locaties betreffen aanvullend op (met name) binnenstedelijk planaanbod, wordt uitgegaan van maximaal 25% van de opgave middels een 'straatje erbij'. In de meeste regio's blijkt dit goed realiseerbaar en zou zelfs een groter deel van de opgave via kleine groene locaties kunnen worden gerealiseerd. In enkele regio's ligt de vraag in relatie tot de beschikbare ruimte te hoog en kan in 10% tot 20% van de opgave worden voorzien.

Op de plekken waar een 'straatje erbij' gebouwd wordt blijft minimaal de helft van het gebied groen en wordt gerekend met een lage, landelijke dichtheid van 15 woningen per hectare. In regio's waar een kwart van de opgave via het 'straatje erbij' niet haalbaar lijkt kan met een dichtheid van 20 woningen per hectare alsnog in een kwart van de opgave worden voorzien zonder dat er extra landbouwgrond verworven hoeft te worden. Dit levert 46.000 woningen op in de hele provincie en hiervoor is nog geen 2% van de landbouwgrond nodig.

Regio	Opgave straatje erbij	Benodigde landbouwgrond
Groot-Amsterdam	28.251	4,0%
Kop van Noord-Holland	2.443	0,2%
Alkmaar en omgeving	3.716	1,5%
IJmond	1.458	1,9%
Het Gooi en Vechtstreek	2.271	1,4%
Zaanstreek	3.980	3,9%
Agglomeratie Haarlem	3.781	10,5%
Totaal Noord-Holland	45.900	1,6%

Provinciale verordening belangrijkste knelpunt

Bij het inschatten van het ruimtelijk potentieel is er bewust voor gekozen politiek-bestuurlijke restricties niet mee te nemen. Er zou dan namelijk geen enkel potentieel overblijven voor een 'straatje erbij', omdat de provinciale Omgevingsverordening hiervoor geen ruimte biedt. In het MRA-gebied is kleinschalige woningbouw in landelijk gebied überhaupt niet toegestaan en ook in gebieden die zijn aangeduid als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is woningbouw vrijwel niet mogelijk. Verschillende gemeenten gaven aan op bepaalde plekken woningen te willen bouwen middels het 'straatje erbij' principe, maar kregen hiervoor geen toestemming. Dat terwijl gemeenten veel belang hechten aan ruimtelijke kwaliteit. Zij willen zelf ook niet bouwen in unieke landschappen en bovendien zien zij soms kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door het realiseren van een mooie groene woonwijk aan de randen van bebouwingskernen.

'Straatjes erbij' bieden verschillende voordelen. Kleine groene locaties kennen ten eerste relatief gunstige financiële exploitaties. Daarnaast kan dit type locatie relatief snel worden ontwikkeld. Bovendien bieden 'straatjes erbij' mogelijkheden voor een meer gevarieerd planaanbod. Zo zijn er meer mogelijkheden voor grondgebonden woningen en voor de toepassing van concepten als landelijk en natuurrijk wonen. Uiteindelijk zal een combinatie nodig zijn van verschillende typen projecten om de woningbouwopgave op te vangen, maar 'straatjes erbij' zijn nodig om voldoende aanbod te realiseren.

