



‘STRAATJE ERBIJ’

Ruimtelijke analyse van de mogelijkheden voor kleinschalige uitleg

Arjan Harbers, Anja Boekenoogen, Bas van Bommel en Ismay Bax
24 september 2024

PBL

Colofon

'Straatje erbij', Ruimtelijke analyse van de mogelijkheden voor kleinschalige uitleg

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving
Den Haag, 2024
PBL-publicatienummer: 5497

Contact

arjan.harbers@pbl.nl

Auteurs

Arjan Harbers, Anja Boekenoogen, Bas van Bommel en Ismay Bax

Met dank aan

Het PBL is dank verschuldigd aan Marlies van der Maarel (gemeente Rotterdam), Martin Koning (EIB), Thomas Groenink en Kevin van Engelshoven (min. VRO) en Frans Schilder, David Evers, Martijn Spoon en Rienk Kuiper (PBL) voor het reviewen van eerdere versies van dit rapport.

Redactie figuren

Beeldredactie PBL

Eindredactie en productie

Uitgeverij PBL

Toegankelijkheid

Het PBL hecht veel waarde aan de toegankelijkheid van zijn producten. Mocht u problemen ervaren bij het lezen ervan, dan kunt u contact opnemen via info@pbl.nl. Vermeld daarbij s.v.p. de naam van de publicatie en het probleem waar u tegenaan loopt.

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Harbers, A. (2024), Straatje erbij: Ruimtelijke analyse van de mogelijkheden voor kleinschalige uitleg, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Het PBL doet onderzoek naar de leefomgeving en het leefomgevingsbeleid in Nederland en daarbuiten. Denk aan milieu, natuur en ruimtelijke inrichting. Met onze verkenningen, analyses en evaluaties leveren we strategische kennis voor beleid, politiek, maatschappelijke organisaties en het bredere publiek. We geven daarbij niet alleen feiten en inzichten over het hier en nu, maar kijken ook vooruit naar de nabije en verdere toekomst. We doen ons onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk onderbouwd.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Aanleiding	6
Onderzoeksvragen	8
1 Het concept ‘straatje erbij’	9
2 Kwantitatieve ruimtelijke analyse	17
2.1 Zoekgebied	18
2.2 Restricties en randvoorwaarden woningbouw	18
2.2.1 Strenge restricties voor woningbouw	18
2.2.2 Minder strenge restricties voor woningbouw	20
2.2.3 Overige randvoorwaarden voor woningbouw.	21
2.3 Potentie voor woningbouw bepalen	21
2.4 Afbakening en beperkingen	22
3 Onderzoekresultaten	23
3.1 Geografische spreiding	23
3.2 Relatie tot woningbouwopgave	25
3.3 Gevoeligheidsanalyse	26
3.3.1 Invloed van omvang zoekgebied rondom woonkernen	26
3.3.2 Invloed van de woningdichtheid	26
3.3.3 Invloed van minder strenge restricties	26
3.3.4 Invloed van openbaar vervoer als extra randvoorwaarde	27
3.3.5 Invloed van Milieugezondheidsrisico als extra randvoorwaarde	27
3.3.6 Invloed van limiet op aantal woningen per woonkern	27
3.3.7 Invloed van de woonkern als basis	27
3.3.8 Invloed van aanpassen Ladder voor Duurzame Verstedelijking	27
3.3.9 Invloed van wegnemen bedrijventerreinen uit de woonkernen	28
3.3.10 Invloed van variabelen	28
3.3.11 Vergelijking met de berekeningen van het EIB	29
3.4 Belemmeringen en kansen bij praktische inpassing	30
4 Voor- en nadelen van ‘straatje erbij’	36
4.1 Argumenten voor en tegen buitenstedelijk bouwen	36
4.2 Specifieke argumenten voor en tegen ‘straatje erbij’	38
4.3 Kosten en snelheid van ontwikkeling	39
5 Beschouwing	40
Referenties	44

Samenvatting

Het is druk in Nederland: voor ontwikkelingen in de natuur, de landbouw, de energievoorziening, de economie en voor wonen is ruimte nodig. Het doel van ruimtelijke ordening in Nederland is om ruimte efficiënt te benutten en het een hoogwaardige kwaliteit te geven. Onder beleidsmakers bestaat een voorkeur om nieuwe woningen in bestaande steden en dorpen te bouwen, vanwege duurzaamheid en de nabijheid van bedrijven. We noemen dit het ‘verdichten’ van de woonkernen. Er gaan echter ook stemmen op om meer woningen te realiseren buiten de bebouwde kom: elke woonkern een ‘straatje erbij’.

In 2024 werd de term ‘straatje erbij’ expliciet genoemd in het Hoofdlijnenakkoord, het Regeerprogramma en in het Voorontwerp Nota Ruimte. Het idee is dat met deze generieke aanpak van ‘straatje erbij’ op korte termijn meer woningen kunnen worden bijgebouwd en de voorzieningen in dorpen op peil worden gehouden. Het PBL heeft berekend dat in Nederland maximaal 95.000 woningen gebouwd kunnen worden als elke woonkern een ‘straatje erbij’ krijgt. In deze berekening houden we rekening met fysiek-ruimtelijke voorwaarden zoals geluidsoverlast, natuurbehoud en waterveiligheid. Andere voorwaarden voor het mogelijk maken van ‘straatje erbij’, vanuit bijvoorbeeld ruimtelijke kwaliteit, woningmarkt en betaalbaarheid, zijn niet meegenomen. Onze berekening toont aan dat beleidsmakers met het mogelijk maken van ‘straatje erbij’ bijna tien procent van het woningtekort kunnen oplossen. Andere oplossingen voor het woningtekort, namelijk verdichten, het efficiënter benutten van bestaand woonvolume, erfbebouwing en/of grootschalige uitbreidingen, blijven daarmee noodzakelijk.

In het Voorontwerp Nota Ruimte worden compacte steden en dorpen als toekomstbestendig beschouwd. In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat de ambitie om voorrang te geven aan compacte verstedelijking. Met ‘compact’ wordt bedoeld dat bij voorkeur binnenstedelijk gebouwd wordt (verdichten). Als dat niet mogelijk is kan buiten de steden en dorpen gebouwd worden, in compacte vorm en tegen de bebouwde kom aan. Uit het oogpunt van economie en duurzaamheid zijn compacte steden namelijk te verkiezen boven verspreide verstedelijking. Bij compacte verstedelijking wordt tevens het open landschap rondom de bestaande kernen gespaard. Ook is het eenvoudiger om in openbaar vervoer te voorzien en kunnen inwoners gemakkelijker gebruik maken van de aanwezige stedelijke voorzieningen.

Ondanks deze beleidsmatige voorkeur voor compacte verstedelijking heeft toenmalig minister De Jonge in oktober 2023 aangekondigd om ‘straatje erbij’ in het buitengebied aan de rand van steden en dorpen mogelijk te maken door hierover in gesprek te gaan met provincies. Ook wilde de minister de regels versoepelen voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het instrument dat vraagt om buitenstedelijk bouwen te motiveren.

Naar aanleiding hiervan heeft het PBL berekend wat het reële perspectief is van ‘straatje erbij’ als volgens dit principe gebouwd wordt. De berekening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 1) ‘*Straatje erbij*’ gaat over de mogelijkheid om per woonkern een straat toe te voegen met maximaal 49 woningen. Dit is in lijn met uitspraken van toenmalig minister De Jonge. We zijn daarom op zoek gegaan naar landbouwlocaties binnen 200 meter van woonkernen, waar ruimte is voor de ontwikkeling voor maximaal 49 woningen. We rekenen met 15 woningen per

hectare, vergelijkbaar met de rapporten van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) over 'straatje erbij'.

- 2) *Het 'straatje erbij' sluit aan op bestaand bebouwd gebied.* Zo kunnen de nieuwe bewoners eenvoudig gebruik maken van de bestaande voorzieningen en infrastructuur. Hiervoor hebben we gekeken naar landbouwgrond binnen 200 meter van de bebouwde kom.
- 3) *De woningen zijn niet toegestaan in gebieden waar provinciale of nationale restricties voor woningen gelden.* Het gaat dan om bijvoorbeeld natuurgebieden, gebieden rondom luchthavens, gebieden met milieuhinder, gebieden met een hoog overstromingsrisico en reserveringszones voor andere functies. Ook worden gebieden uitgesloten met een hoog milieugezondheidsrisico, of die op te grote afstand liggen van OV-haltes.

Met deze definitie van 'straatje erbij' is in Nederland ruimte voor maximaal 95.000 woningen verdeeld over ruim 2.100 woonkernen. In het land is ruim voldoende landbouwgrond waarop geen ruimtelijke restricties voor woningbouw gelden. Alleen in het zuiden van Noord-Holland en in het westen van Zuid-Holland is nauwelijks landbouwgrond beschikbaar zonder ruimtelijke restricties. In de rest van Nederland wordt de maximale bijdrage aan de woningbouwopgave van 'straatje erbij' veelal gelimiteerd door het maximale aantal (49 woningen) te ontwikkelen woningen per woonkern.

'Straatje erbij' kan dus, met alle voor- en nadelen, een bescheiden bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Voordelen zijn de snelheid waarmee dorpen kunnen voorzien in de woningbehoefte en de naar verhouding lage kosten om nieuwe woningen te realiseren. Dat is op korte termijn van belang voor woningzoekenden, projectontwikkelaars en bouwers. Daartegenover staan zorgen over de aantasting van het landschap door nieuwe bebouwing. Ook wordt gevreesd dat de nieuwe woningen duur zullen zijn, dat het landbouwareaal afneemt en dat de bewoners aan de randen van dorpen en steden meer gebruik zullen maken van de auto. Dit zijn thema's die voor de samenleving als geheel spelen.

De discussie over 'straatje erbij' als bijdrage aan de woningbouwopgave moet ook worden gezien in een bredere context van klimaatadaptatie, economie, duurzaamheid, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en transitie in de landbouw en energievoorziening. Deze dossiers vragen ook om ruimte. Ze hebben daardoor verschillende wisselwerkingen met de woningbouwopgave. 'Straatje erbij' is daarom allereerst een politieke afweging. Het bestaat naast andere verstedelijkingsopties, zoals verdichting van de stad, het efficiënter benutten van bestaande woonruimte of het aanleggen van compacte stadswijken buiten de bebouwde kom ('uitleg').

Aanleiding

Woningbouwbehoefte in Nederland

In Nederland bestaat een grote vraag naar woningen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zet daarom in op een toevoeging van 981.000 woningen tussen 2022 en 2030 (De Jonge 2023A). Het ministerie verwacht dat de vraag naar woningen in de jaren na 2030 nog verder toeneemt (De Jonge 2023B). Tussen 2019 en 2022 werden jaarlijks gemiddeld 88.000 woningen gebouwd in Nederland (CBS, 2023). Ten opzichte van deze aantallen zal het bouwtempo moeten toenemen om 981.000 woningen te kunnen bouwen tot en met 2030 (De Jonge 2024A).

Als belemmeringen voor sneller bouwen worden vele oorzaken genoemd (Tweede Kamer der Staten-Generaal 2021; IBO Woningbouw en Grond 2024). Zo is het lastig om grond te verwerven waarop gebouwd kan worden, door hoge grondprijzen en onvoldoende grip op gebiedsontwikkelingen als gevolg van verminderd actief grondbeleid bij gemeentes. Ook spelen de lange onderhandelingen en uitwerking van stedenbouwkundige plannen mee, net als beperkingen in financiering (onrendabele toppen, beperkte investeringsruimte van woningcorporaties en onder druk staande rendementen van beleggers). Daarnaast wordt sneller bouwen belemmerd door bezwaar- en beroepsprocedures, milieuregelgeving, beperkte capaciteit van de bouwsector (materiaal en vaklieden) en het beperkte aantal locaties waar gebouwd mag worden. Als bijdrage aan een oplossing voor het beperkte aantal bouwlocaties heeft toenmalig minister De Jonge, in navolging van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), geopperd om een ‘straatje erbij’ voor elke woonkern mogelijk te maken. Dit kan gebeuren door de regels voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het instrument dat verlangt om buitenstedelijk bouwen te motiveren, te versoepelen en in overleg te gaan met de provincies.

Binnenstedelijk bouwen als uitgangspunt

Compacte verstedelijking is wereldwijd één van de manieren om bij te dragen aan duurzame ontwikkeling (UNHABITAT 2014; UNHABITAT 2016). In Nederland is de ruimtelijke ordening is al decenia gericht op het voorkomen van verspreide verstedelijking. Dat gebeurt door binnenstedelijk te bouwen (verdichten), het transformeren van bijvoorbeeld haven- en bedrijventerreinen, compacte nieuwe steden (groei-kernen) te bouwen of tegen de bestaande stad aan te bouwen (bijvoorbeeld VINEX-uitleglocaties). Ook het huidige ruimtelijk beleid (NOVI) prioriteert het bouwen in bestaand stedelijk gebied omwille van economie en duurzaamheid.

In het Voorontwerp Nota Ruimte (BZK 2024) wordt bij verstedelijking onder meer gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte en het zo min mogelijk afdekken van de bodem. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is één van de instrumenten om zorgvuldig om te gaan met de ruimte in Nederland. Volgens de Ladder moeten stedelijke ontwikkelingen vanaf twaalf woningen bij voorkeur binnenstedelijk gerealiseerd worden. Keuzes voor buitenstedelijke locaties moeten gemotiveerd worden (Kenniscentrum InfoMil n.d.).

Daar komt bovenop het in het Voorontwerp Nota Ruimte genoemde Afwegingskader Bescherming Landbouwgrond waarin zorgvuldige omgang met landbouwgrond wordt vereist. Volgens dit afwegingskader behoren ruimtevragers eerst te onderzoeken of verdichting van de stad of functiecombinaties met landbouw mogelijk zijn, zodat uitbreiding op landbouwgrond kan worden voorkomen.

Ondanks de beleidsmatige voorkeur voor binnenstedelijk bouwen werd in de periode 2000-2018 in Nederland dagelijks gemiddeld tien hectare grond verstedelijkt (Evers, van Bommel & Spoon 2023). Dit ging niet alleen om woningen maar ook om infrastructuur, stedelijke recreatieterreinen en met name bedrijventerreinen. In totaal werd de afgelopen jaren bijna 60 procent van de woningen binnenstedelijk gebouwd en ruim 40 procent buiten de bebouwde kom (Kuiper & Spoon 2022). Dit contrasteert met de traditie van Nederlandse ruimtelijke ordening en met de ambitie van het Rijk om in 2050 compacte leefbare steden en dorpen te hebben, zoals verwoord in het Voorontwerp Nota Ruimte (BZK 2024).

Kleine groene woonlocaties: 'straatje erbij'

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft uitgerekend dat in de provincie Noord-Holland 50.000 woningen gebouwd zouden kunnen worden in de vorm van kleine groene woonlocaties aan randen van steden en dorpen (Spijker et al. 2022). Deze kleinschalige groene woonlocaties bestaan volgens het EIB steeds uit twintig tot vijftig woningen op landbouwgrond, die aansluit op de bebouwde kom. Deze woningen kunnen aansluiten op bestaande infrastructuur en de nieuwe bewoners versterken het draagvlak voor de al aanwezige voorzieningen in het dorp.

Op verzoek van het Ministerie van BZK is vervolgens eveneens door het EIB een vergelijkbare ruimtelijke verkenning gemaakt voor de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant (Spijker & Koning 2023). In deze drie provincies samen zijn volgens de berekeningen van het EIB 112.000 woningen mogelijk op kleinschalige groene woonlocaties. Ook op verzoek van het ministerie van BZK heeft het EIB aanvullend een praktijktoets uitgevoerd voor kleinschalige groene woonlocaties, inmiddels omgedoopt tot 'straatje erbij', in Noord-Holland. In deze provincie werd onder meer aan de hand van gesprekken met gemeentelijke vertegenwoordigers verkend hoe realistisch de berekeningen voor Noord-Holland zijn (Spijker et al. 2023). Aan de hand van deze praktijktoets heeft het EIB de berekeningen voor Noord-Holland bijgesteld tot 37.000 woningen volgens 'straatje erbij'. Naar aanleiding van de verrichte studies oppert het EIB om de regelgeving af te zwakken die bouwen buiten de stad bemoeilijkt.

De bouw van deze kleine groene woonlocaties aan de rand van steden en dorpen wordt door het EIB, het ministerie van BZK en de pers steeds vaker kortweg 'straatje erbij' genoemd. Toenmalig minister de Jonge heeft het pleidooi van het EIB om buitenstedelijk bouwen te vereenvoudigen omarmd (De Jonge 2023B). Hij stelde daarom voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan te passen en trad in overleg met provincies.

Volgens de Ladder moeten stedelijke ontwikkelingen (via jurisprudentie uitgekomen op twaalf of meer woningen) liefst binnenstedelijk gerealiseerd worden. Als dat niet het geval is, moet de locatiekeuze gemotiveerd worden (Kenniscentrum InfoMil n.d.). In de oorspronkelijke versie van de Ladder werd met een extra trede ook gevraagd of buitenstedelijke ontwikkelingen multimodaal (zowel per openbaar vervoer als per auto) ontsloten waren of dat kunnen worden. In 2017 is deze trede vervallen.

De door minister de Jonge voorgestelde verdere versoepeling houdt in dat de Ladder vanaf 50 woningen gaat gelden in plaats van 12 woningen. Dat zou betekenen dat ontwikkelingen tot en met 49 woningen eenvoudiger, zonder motivering vanuit de Ladder, buiten de bebouwde kom gerealiseerd kunnen worden.

Het Regeerprogramma (Rijksoverheid 2024) noemt, naast binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen, 'straatje erbij' als maatregel om meer grond beschikbaar te krijgen. Zo kan de woningbouw versneld worden. Ook in het Voorontwerp Nota Ruimte (BZK 2024) wordt 'straatje erbij' uitdrukkelijk vermeld als één van de opties voor woningbouwlocaties. Opvallend is dat in deze nota naast 'straatje erbij' ook de varianten 'buurtje erbij' en 'straatje erin' genoemd worden.

Bijdrage van 'straatje erbij' nog onduidelijk

Het EIB heeft de ruimtelijke scans voor de mogelijkheid dat elke woonkern een 'straatje erbij' kan bouwen tot dusverre uitgevoerd voor vier provincies. Een beeld voor heel Nederland ontbreekt nog. Dit is aanleiding om de bijdrage van 'straatje erbij' aan de woningbouwopgave breder te onderzoeken voor heel Nederland. In dit rapport verricht het PBL daarom een ruimtelijke analyse van het concept 'straatje erbij'. Hoeveel woningen zouden gebouwd kunnen worden volgens het concept 'straatje erbij'? Hoe zou dat er uit kunnen zien en wat zijn de voor- en nadelen?

Onderzoeksvragen

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Wat kan de kwantitatieve bijdrage van het concept 'straatje erbij' aan de woningbouwopgave zijn en welke afwegingen spelen daarbij een rol ten opzichte van andere verstedelijkingsopties?

Hierbij stellen wij de volgende deelvragen:

1. Hoe wordt 'straatje erbij' gedefinieerd?
2. Hoeveel woningen kunnen waar worden gebouwd volgens het concept 'straatje erbij', binnen de wettelijke restricties en in lijn met andere randvoorwaarden?
3. Wat zijn de voor- en nadelen van 'straatje erbij'?

De eerste deelvraag wordt in hoofdstuk 1 beantwoord aan de hand van een analyse van Kamerstukken en media-uitingen. Voor vraag 2 wordt een kwantitatieve ruimtelijke GIS-analyse uitgevoerd. Deze methodiek wordt in hoofdstuk 2 toegelicht. De resultaten worden in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 noemen we aan de hand van een beknopte literatuurstudie de voor- en nadelen van 'straatje erbij'. In hoofdstuk 5 beschouwen we de resultaten van deze studie in relatie tot andere studies en andere verstedelijkingsstypes.

1 Het concept ‘straatje erbij’

Met de term ‘straatje erbij’ wordt bedoeld: het mogelijk maken van kleinschalige woningbouw aan de randen van dorpen en steden. ‘Straatje erbij’ kan gezien worden als een middenweg tussen stedelijke verdichting en grootschalige stedelijke uitbreiding, waarbij in één keer een woonwijk aangelegd wordt. Het is de bedoeling dat de bewoners van het nieuwe straatje gebruik maken van de bestaande voorzieningen en infrastructuur van het dorp of de stad. Dit bespaart kosten voor de aanleg van infrastructuur en de bestaande voorzieningen behouden draagvlak.

‘Straatje erbij’ is een term die vaak gebruikt wordt, maar die geen vaste definitie heeft. Voor dit onderzoek is het daarom belangrijk om het concept ‘straatje erbij’ af te bakenen. Daarom beschrijven we eerst verschillende manieren hoe er over ‘straatje erbij’ gesproken wordt.

Toenmalig minister De Jonge heeft ‘straatje erbij’ in zijn Kamerbrief van 12 oktober 2023 als volgt beschreven: ‘Bij het “straatje erbij” gaat het om kleine projecten van 30 à 50 woningen met een geringe ruimtelijke impact. De projecten zijn klein, maar bij elkaar opgeteld kunnen ze een substantiële bijdrage leveren aan de realisatie van de woningbouwopgave. Bovendien kan deze vorm van woningbouw bijdragen aan de leefbaarheid van kleine kernen die weinig andere mogelijkheden hebben voor woningbouw.’ (De Jonge 2023B).

De Kamerbrief van De Jonge was een reactie op Kamervragen en een motie van onder andere Van Dijk (CDA) van 1 juni 2023. In haar vragen heeft het Kamerlid het over ‘een straatje erbij’ als de mogelijkheid van de gemeente om bij iedere wijk of bij ieder dorp een straatje met betaalbare woningen te bouwen (CDA 2023). Bij deze Kamervraag gaat het dus om een ‘straatje erbij’ voor elke wijk óf elk dorp. Hoe vaak dit toegepast mag worden wordt niet gespecificeerd, maar het woord ‘een’ suggereert dat het ‘straatje erbij’ eenmalig is. De omvang van een straatje wordt niet gespecificeerd.

De Jonge gebruikte de term ook in de sociale media tijdens de verkiezingscampagne voor de Tweede Kamerverkiezingen van 2023: ‘Door in iedere gemeente een “straatje erbij” te bouwen en te zorgen dat starters en ouderen in hun eigen dorp kunnen blijven wonen, werken we aan hechte gemeenschappen.’ (onder meer LinkedIn 2023). In een artikel van het AD (Van Soest 2023) zegt De Jonge: ‘Gun dorpen de mogelijkheid van een “straatje erbij”’.

In zijn Kamerbrief van 6 juni 2024 *Voortgang grootschalige woningbouw* heeft toenmalig minister De Jonge het geformuleerd als ‘in ieder dorp een straatje of buurtje erbij’ (De Jonge 2024B).

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) spreekt in zijn studies van 'kleinschalige locaties (..) die aansluiten op bestaande bebouwingskernen en een landelijke uitstraling hebben.' Het EIB gaat niet per definitie uit van straatjes, maar van kleine buurtjes. In de studies wordt een omvang van 20-50 woningen genoemd, maar deze bandbreedte wordt niet als maximale begrenzing meegenomen in de berekeningen van het EIB. Zo zijn meerdere buurtjes per woonkern mogelijk. In de referentieprojecten die worden getoond door het EIB (Spijker et al. 2022) gaat het om projecten met meerdere straten.

Het uitgangspunt voor de kleinschalige groene woonlocaties van het EIB is dat maximaal 50 procent van de ruimte aan de randen van steden die geschikt is, ook daadwerkelijk gebruikt wordt voor woningbouw. Minimaal 50 procent van de geschikte ruimte blijft landbouw of wordt natuur of recreatie. De door het EIB gekozen bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare zal in veel gevallen niet aansluiten op de bestaande bebouwingskernen. De woningdichtheid van naoorlogse uitleglocaties is bijvoorbeeld ongeveer twee keer zo hoog.

Definitie 'straatje erbij'

Op basis van de bovenstaande studies en uitspraken kunnen we drie definities afbakenen: één 'straatje erbij' per woonkern, één 'straatje erbij' per 'wijk' en een onbeperkte ontwikkeling van de beschikbare ruimte rondom de woonkernen. In deze studie hanteren we de eerste definitie: een straatje met maximaal 49 woningen per woonkern. Dit is in lijn met de Kamerbrief van toenmalig minister De Jonge en zijn uitspraken in de media. Door de grens op 49 woningen te leggen, kunnen we het effect meten van het veranderen van de drempel van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van 12 naar 50 woningen. Verder kan een woonkern een dorp of een stad zijn, maar een bebouwd gebied dat alleen uit industrie of vakantiewoningen bestaat valt hier niet onder.

In een gevoeligheidsanalyse (paragraaf 3.3) zullen we laten zien wat het effect is van verschillende interpretaties van de betekenis van 'straatje erbij' op het aantal te bouwen woningen. Daarbij rekenen we ook de twee andere definities van 'straatje erbij' door:

- 'Straatje erbij' met maximaal 49 woningen per wijk, in plaats van per woonkern: in de definities van 'straatje erbij' wordt vaak het koppel 'dorp of wijk' genoemd. Technisch wordt dan 'wijk' bedoeld, zoals gedefinieerd door het CBS. Elke plaats van enige omvang is een eigen wijk en grotere plaatsen bestaan uit meerdere wijken. Door het koppel 'dorp of wijk' te noemen wordt recht gedaan aan de grotere vraag naar woningen bij grotere woonkernen.
- Ook rekenen we door wat de invloed is van een onbeperkt aantal nieuwe woningen rondom de bestaande woonkernen, zonder absolute bovengrens per woonkern.

Voorbeelden van 'straatje erbij'

'Straatje erbij' is pas recent als strategie gemunt en omarmd door toenmalig minister De Jonge. Het fenomeen is echter niet nieuw. Hoewel verdichting, transformatie en grootschalige stedelijke uitleg in Nederland getalsmatig veel dominanter zijn, komt kleinschalige stedelijke uitbreiding in de vorm van één straat ook nu al voor onder de huidige regelgeving. Vooral in dorpen zijn voorbeelden te vinden van woningbouwontwikkeling van één straat met enkele tientallen woningen. Sommige dorpen zijn zelfs straat voor straat gegroeid.

Deze bestaande kleinschalige woningbouw ziet er heel divers uit. In dit tekstkader laten we zien hoe een 'straatje erbij' kan verschillen in omvang, het type woningen, het aantal straten, de lengte van de straten, de woningdichtheid, de inrichting van de openbare ruimte, de ontsluitingsvorm, de wijze van ontwikkeling en de ruimtelijke context. We laten enkel voorbeelden zien van 'straatjes erbij' die gebouwd zijn op terreinen die oorspronkelijk buiten de bebouwde kom lagen.

Laan van Napoleon, Winterswijk



0 200 m



4 woningen per hectare

31 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Arjan Harbers

De Laan van Napoleon in Winterswijk is een voorbeeld van een 'straatje erbij' dat kavelsgewijs met voornamelijk villa's op grote percelen is ontwikkeld. Elk huis is daardoor verschillend. In de straat is geen sprake van rooilijnen of eenheid in daktype en goothoogte. De nieuwe gebogen straat is aan één zijde doodlopend, met een keerlus voor auto's, en aan de andere zijde rechtstreeks aangesloten op de bestaande rondweg. Op deze manier is de Laan Van Napoleon niet verbonden met het bestaande stedelijke weefsel. Voor langzaam verkeer zijn er wel directe verbindingen naar het centrum van Winterswijk. De inrichting van de openbare ruimte is minimaal: de straat is geasfalteerd, maar verkeersremmende maatregelen, bomen, parkeerplaatsen en voetpaden ontbreken (nog).

Vlierbeslaan, Aalten



0 200m



21 woningen per hectare

31 grondgebonden woningen
19 appartementen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Arjan Harbers

De Vlierbeslaan in Aalten is een recent gebouwde straat aan de rand van het dorp net binnen de ringweg. De straat sluit aan op twee bestaande radiaalwegen. Er staan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en een appartementengebouw, allen in een coherente bouwstijl en conform stedenbouwkundige voorschriften. Ook is er veel openbare ruimte, bestaande uit een groene waterberging met bomen, met aan weerszijden daarvan straten en parkeerplaatsen voor bezoekers. De openbare ruimte is hoogwaardig bestraat met gebakken klinkers en er zijn trottoirs.

Bermweg/Onderweg, Rotterdam



0 200m



11 woningen per hectare

15 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Maarten Piek

Aan de Rotterdamse Bermweg en Onderweg zijn vrijstaande woningen gebouwd op kleine percelen landbouwgrond, enkele geclusterd in één ontwikkeling en enkele op vrije kavels. De woningen liggen naast de Vinexwijk Nesselande, maar hebben er geen directe verbinding mee. De ontsluiting (op privéterrein) is via doodlopende straten vanaf de de Bermweg en de Onderweg. Deze openbare ruimte is klein en gericht op de ontsluiting van auto's.

Plakse Veld, Bemmell



0 200m



pbl.nl

18 woningen per hectare

59 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Allard Warrink

Het Plakse Veld in Bemmell is een kleinschalige toevoeging aan het dorp, bestaande uit verschillende type woningen (rijtjeshuizen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand) in verschillende bouwstijlen. Er is veel openbare ruimte en de straten zijn deels autovrij. De auto's staan gegroepeerd op pocketparkings naast de rijtjeshuizen. De straat vormt een lus en sluit aan op een bestaande doorgaande weg. De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht, met openbaar groen, bomen, een groene waterberging, bezoekersparkeerplaatsen en gebakken klinkers als bestrating.

Hofduynlaan, Hillegom



0 200m



pbl.nl

42 woningen per hectare

10 grondgebonden woningen
38 appartementen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Arjan Harbers

De Hofduynweg in Hillegom is een straat die haaks op de lintbebouwing van Hillegom staat. Achter de lintbebouwing zijn appartementengebouwen en grondgebonden woningen gebouwd in een samenhangende bouwstijl. Twee appartementsgebouwen delen een ondergrondse parkeergarage.

Deze straat ligt op loopafstand van het station Hillegom. De openbare ruimte oogt stenig door de relatief hoge dichtheid, smalle trottoirs en het gebruik van betonklinkers. Er is een kleine speelplek. De straat is zo gesitueerd dat ze in de toekomst verlengd zou kunnen worden in de richting van het agrarisch gebied, waar nu vrij zicht op is vanaf de weg.

Betjes Hof, Varik



0 200 m



pbl.nl

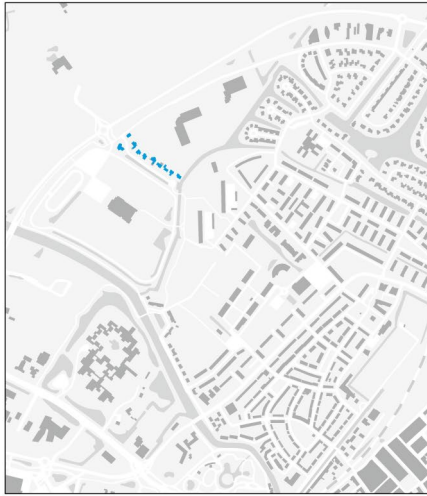
18 woningen per hectare

30 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Martijn Spoon

De Groote Hof en Betjes Hof in Varik zijn via een doodlopende straat met keulus ontsloten achter de nieuwbouw aan een bestaand lint. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn allen in een zelfde bouwstijl en volgens stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouwd. De openbare ruimte bevat betonklinkers, nieuw aangeplante bomen, bezoekersparkeerplaatsen en een trottoir.

Cornelis Kanstraat, Sneek



0 200m



5 woningen per hectare

10 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Albert van der Kooij

De Cornelis Kanstraat in Sneek bevat tien vrije kavels met tien verschillende vrijstaande woningen, gelegen tussen een manege en een sportclub. De straat ligt daarmee op afstand van overige woonbebouwing in Sneek. Ze is ontsloten vanaf de Rondweg en via een keerlus kan het autoverkeer terugrijden. Langzaam verkeer kan bij de keerlus rechtdoor gaan naar het centrum van Sneek. Er is slechts ruimte voor woningen aan de noordelijke zijde van de straat. De straat is geasfalteerd en wordt door publieke grasstroken geflankeerd. Trottoirs ontbreken.

Hendrikseiland, Zevenhuizen



0 200m



5 woningen per hectare

38 grondgebonden woningen

Bron: Kadaster, PBL, foto's: Maarten Piek

Op een perceel waar voorheen kassen stonden zijn 38 vrijstaande woningen gebouwd. Het hele gebied is via een lus ontsloten en het is in één ontwikkeling gebouwd. Alle woningen zijn in eenzelfde bouwstijl en kleurstelling gebouwd. Het Hendrikseiland sluit niet aan op de bestaande bebouwing. Het ligt als een "eiland" in het agrarisch gebied. In de openbare ruimte zijn geen trottoirs. Wel is er

openbaar groen en de smalle wegen op gebakken klinkers zijn geflankeerd door bezoekersparkeerplaatsen.

'Straatjes erbij' komen dus voor in vele soorten en maten. Het aantal woningen loopt erg uiteen. Er zijn voorbeelden van straatjes met appartementencomplexen, maar ook met uitsluitend villa's, of een mix van verschillende woningtypes. De manier van ontwikkelen verschilt ook. Sommige straatjes zijn zichtbaar in samenhang ontwikkeld, terwijl elders vrije kavels zijn uitgegeven waarop particulieren hun eigen woning hebben laten bouwen. Er zijn veel soorten ontsluiting. Afhankelijk van de ligging van het 'straatje erbij' wordt met keerlussen of doorgaande wegen gewerkt. Wat betreft de ligging zien we straatjes op resterende stukken landbouwgrond binnen de ring, maar ook achter lintbebouwing of zelfs op afstand van bestaande woonkernen.

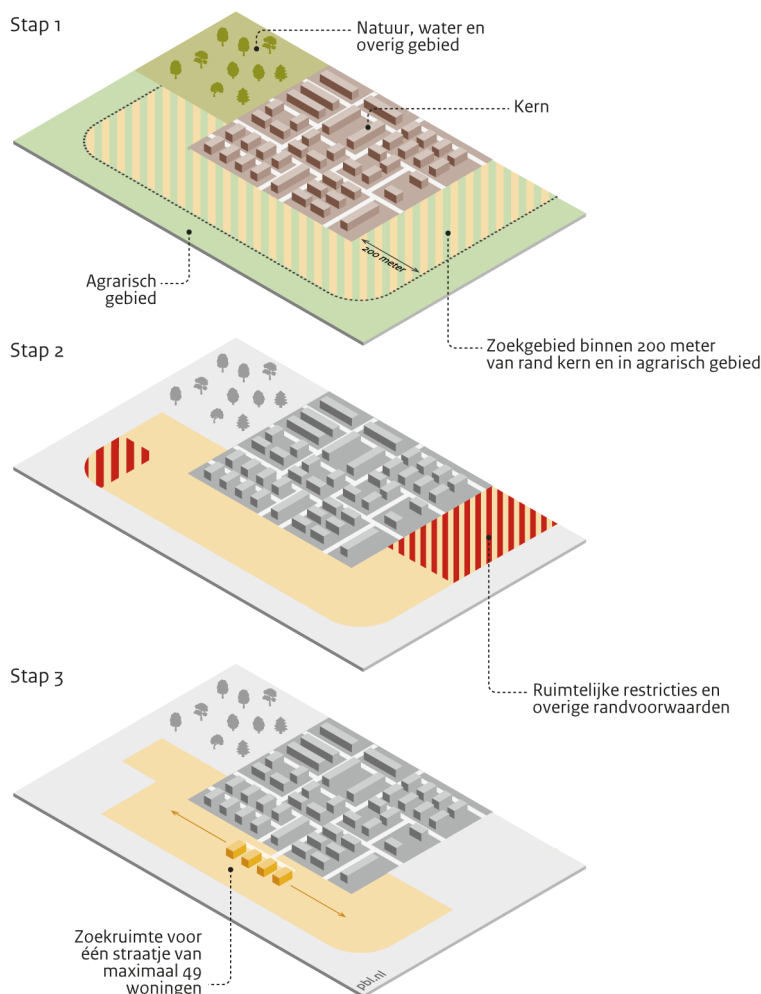
2 Kwantitatieve ruimtelijke analyse

Aan de hand van een ruimtelijke analyse rekenen we uit hoeveel woningen maximaal gebouwd zouden kunnen worden volgens het principe van 'straatje erbij'. In deze analyse worden mogelijke locaties voor 'straatje erbij' bepaald en berekenen we hoeveel woningen hier mogelijk zijn. Voor deze analyse sluiten we deels aan bij de systematiek van het EIB (Spijker et al. 2023). We hanteren drie stappen om tot een zoekruimte te komen voor geschikte locaties voor een 'straatje erbij' (zie ook figuur 2.1):

1. Woonkern met zoekgebied van 200 meter rondom op agrarische terrein.
2. De terreinen waarvoor ruimtelijke restricties en overige randvoorwaarden gelden worden afgetrokken van het agrarisch gebied binnen 200 meter van de woonkern.
3. In het resterende gebied kan gezocht worden naar locaties voor maximaal 49 woningen in een dichtheid van 15 woningen per hectare.

Figuur 2.1

Systematiek bepalen potentiële locaties voor 'straatje erbij'



Bron: PBL

2.1 Zoekgebied

In lijn met de studie van EIB bestaat het zoekgebied uit agrarische grond die aansluit op een woonkern. Voor de afbakening van de woonkernen worden ‘bebouwde kommen’ van de woonkernen uit de Basisregistratie Topografie (BRT) aangehouden.

Voor de afbakening van agrarische grond wordt het Bestand Bodemgebruik van het CBS (2017) gebruikt. Deze kaart geeft het dominante bodemgebruik op maaiveldniveau weer. Voor deze studie wordt net als bij het EIB alleen ‘Overig agrarisch terrein’ gebruikt. Dat is de klasse die alle agrarische terreinen bevat behalve glastuinbouw.

Bedrijventerreinen waarvoor een milieuhindercategorie geldt van 3 of hoger worden, inclusief de omringende milieuruimte, weggenomen uit de afbakening van de bebouwde kommen. Binnen 100 meter van bedrijventerreinen met milieuhindercategorie 3 mogen volgens de richtlijnen van de VNG geen woningen gebouwd worden. Voor hogere milieucategorieën gelden grotere afstanden. Eventuele ruimte voor ‘straatje erbij’ op agrarische gebied achter het bedrijventerrein wordt zo ook uitgesloten. Verstedelijking sluit hier namelijk niet meer aan op de bestaande bebouwde kom.

Gangbare woonstraten zijn, gemeten tussen twee zijstraten, meestal niet langer dan 200 meter. Voor het ‘straatje erbij’ gaan we daarom uit van een maximale straatlengte van 200 meter. We selecteren om deze reden agrarische grond binnen 200 meter van de woonkernen. Op deze manier kan een straat parallel aan een woonkern komen te liggen of daar haaks op staan.

Uitgaande van 15 woningen per hectare, een gemiddelde kavelbreedte van 8 meter en een gemiddelde kaveldiepte van 75 meter en een straatprofiel van 16 meter, kan een 200 meter lange straat tot 50 woningen bevatten.

2.2 Restricties en randvoorwaarden woningbouw

De landbouwgrond die via deze rekenmethode in beeld komt kan niet zonder meer overal bebouwd worden. Voor veel landbouwgebieden gelden ruimtelijke restricties en/of randvoorwaarden waardoor woningbouw hier niet mogelijk of niet realistisch is. We onderscheiden strenge restricties, minder strenge restricties en aanvullende voorwaarden.

2.2.1 Strenge restricties voor woningbouw

Bestaande ruimtelijke restricties op nationaal of provinciaal niveau kunnen een belemmering vormen voor woningbouw. Denk aan gebieden die gereserveerd zijn voor defensie, gebieden met een erfgoedstatus of gebieden waar overlast is van vliegverkeer. We noemen dit strenge restricties en nemen ze over van de Trendvariant uit de Planmonitor NOVI van het PBL (zie kader).

De Planmonitor NOVI (Kuiper et al. 2024)

Met de Planmonitor NOVI wordt in een vroeg stadium verkend wat de mogelijke effecten zijn van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (verstedelijking) in gebieden die kwetsbaar zijn. Het PBL publiceert deze planmonitor jaarlijks op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (nu VRO). Met inzichten uit de Planmonitor NOVI kunnen door de overheid desgewenst maatregelen worden genomen om (verdere) aantasting van kwetsbare gebieden te voorkomen.

In de Planmonitor NOVI wordt gebruik gemaakt van drie verstedelijkingsvarianten (Trend, Ruim en Ruimer) waarbij een bepaalde mate van restrictief beleid wordt verondersteld. Voor 'straatje erbij' is aangesloten op de verstedelijkingsvariant Trend, waarbij gebieden verregaand 'op slot' worden gezet voor gebiedsontwikkeling door het bestaande restrictieve beleid van Rijk en provincies. Dit is de meest strikte variant uit de Planmonitor NOVI en gaat uit van het huidige beleid. De varianten Ruim en Ruimer zijn in de Planmonitor NOVI onder meer uitgewerkt om de risico's in beeld te kunnen brengen van verstedelijking in kwetsbare gebieden.

Dit zijn de strenge restricties voor woningbouw uit beleid en wetgeving van Rijk en provincies, overgenomen uit de Trendvariant van de Planmonitor NOVI. Er mag niet gebouwd worden in of op:

- Natura 2000-gebied.
- Kustfundament, Waddenzee.
- Schiphol Luchthavengebied, Luchthavenindingsbesluit LIB 1 t/m 4 en sloopzone woningen vanwege externe veiligheid.
- Militair terrein, militair luchtvaartterrein.
- A-zone en B-zone munitieopslagplaats.
- zone en B-zone civiele inrichting voor activiteiten met explosieven.
- Voorkeurstracés buisleidingen.
- Windturbines (behalve de turbines die zullen verdwijnen als gevolg van ruimtelijke plannen)
- Natuurnetwerk (inclusief Ecologische Hoofdstructuur Friesland, Groenblauwe Mantel Noord-Brabant, Goudgroene Natuurzone Limburg).
- Openbaar en toegankelijk natuur- en recreatiegebied Midden-IJsselmonde, Schiebroekse en Zuidpolder, Schiezone.
- Rivierbed, stroomvoerend deel rivierbed, gebiedsreservering.
- Waterwingebieden, Beschermingszone oppervlaktewaterwinning Utrecht.
- Schiphol LIB 5.
- Regionale luchthavens van Maastricht, Groningen, Lelystad, Rotterdam en Eindhoven Lden 56-70, Luchthavengebied loodswezen IJmuiden Noord-Holland.
- Regionale luchthavens van Maastricht, Groningen, Lelystad, Rotterdam en Eindhoven Lden 70 en hoger.
- Reserveringen weg en spoor (diverse provinciale beleidscategorieën).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Rijksmonumenten, Stads- en Dorpsgezichten.
- Bescherming van het landschap (diverse hardere provinciale beleidscategorieën).
- Overige natuur, zoekgebieden in de natuur (diverse provinciale beleidscategorieën).
- Beschermingszones van regionale waterkering en waterbergingsgebieden (diverse provinciale beleidscategorieën).

2.2.2 Minder strenge restricties voor woningbouw

Naast strenge restricties voor woningbouw spelen bij 'straatje erbij' ook minder strenge ruimtelijke restricties vanuit het Rijk en de provincies. Strikt genomen is woningbouw op de locaties waarvoor minder strenge restricties gelden niet verboden, maar er gelden wel extra voorwaarden. Het gaat dan om bijvoorbeeld stiltegebieden of vogelweidegebieden. In de praktijk zal het een langdurig proces zijn om op deze locaties woningen te kunnen bouwen, omdat bijvoorbeeld kwetsbare natuur die op deze locatie verloren zou gaan elders gecompenseerd moet worden.

Wat betreft 'water en bodem sturend' gaat het om gebieden die het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) in het Ruimtelijk Afwegingskader Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving heeft geïdentificeerd als onwenselijk om te bebouwen vanwege de waterveiligheid (klasse D Nee of Nee tenzij; HKV lijn in water et.al. 2023).

Onder minder strenge restricties vallen ook locaties die in gebieden rond regionale luchthavens liggen, op een zodanige afstand dat ze tot 48 tot 56 decibel Lden geluidsoverlast kunnen ervaren. Hier moeten de lokale overheden zelf de afweging maken of ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld woningbouw) daar wel passend is, gezien de nabijheid van de luchthaven.

Omdat vanuit het principe 'straatje erbij' wordt geprobeerd bij te dragen aan de woningbouwopgave op korte termijn, nemen we in deze analyse alleen gebieden mee waar de minder strenge restricties niet gelden. Alleen daar is woningbouw op korte termijn onvoorwaardelijk mogelijk.

Dit zijn de aanvullende minder strenge restricties van uit het Rijk en provincies die we toepassen bij de locatiekeuzes voor 'straatje erbij'. Er mag niet, of er kan lastiger gebouwd worden, wanneer de volgende restricties gelden:

- Ruimtelijk Afwegingskader Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving, klasse D.
- Regionale luchthavens van Maastricht, Groningen, Lelystad, Rotterdam en Eindhoven binnen het geluidsoverlastgebied Lden 48-56.
- Stiltegebieden.
- Vogelgebieden.
- Grondwaterbeschermingsgebieden.
- Agrarisch gebied van ecologische betekenis (Zeeland).
- Landschap en erfgoed (Zeeland).
- Milieubeschermingsgebied overig (Zeeland).
- Aardkundige waarden met hoogste beschermingscategorie (Drenthe).

2.2.3 Overige randvoorwaarden voor woningbouw.

Er zijn ook gebieden die niet gunstig gelegen zijn voor woningbouw vanwege de hoge milieugezondheidsrisico's ter plekke of de afwezigheid van openbaar vervoer. Samen met de gebieden waarvoor restricties gelden, trekken we deze ongunstig gelegen gebieden van het zoekgebied af, zodat alleen gunstig gelegen landbouwgrond zonder restricties overblijft.

- **De Milieugezondheidsrisico's (MGR)**

Het RIVM (2020) heeft voor heel Nederland in kaart gebracht waar en in welke mate sprake is van een milieugezondheidsrisico als gevolg van onder meer luchtverontreiniging of geluid. Locaties met een milieugezondheidsrisico van 6 of hoger vallen in onze berekening af als locatie voor woningbouw.

- **Bereikbaarheid met openbaar vervoer**

Op locaties die in de buurt van bestaande openbaar vervoerhaltes liggen, kunnen nieuwe bewoners makkelijker gebruik maken van het OV dan op locaties die ver van bestaande OV-haltes liggen. Volgens het Voorontwerp Nota Ruimte (BZK 2024) vindt verstedelijking bij voorkeur plaats op plekken die goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer. Woningen in de buurt van OV zijn minder afhankelijk van autogebruik en dragen bij aan het draagvlak voor het OV.

Goed of afdoende voor OV ontsloten woningen zijn hemelsbreed gelegen binnen 500 meter van een bushalte, 1000 meter van tram- of metrohaltes, 2000 meter van een treinstation of 3000 meter van een Intercitystation (CLO 2020). Locaties die hier niet aan voldoen, tellen we niet mee in de berekeningen voor de locatiekeuzes voor 'straatje erbij'.

2.3 Potentie voor woningbouw bepalen

In de voorgaande stap hebben we de agrarische gronden geselecteerd die binnen 200 meter afstand van woonkernen liggen en waarvoor geen restricties of overige randvoorwaarden gelden. Op basis hiervan wordt berekend of er ruimte is voor een 'straatje erbij' van maximaal 49 woningen. Dit aantal sluit aan op de aantallen van respectievelijk 20 à 50 of 30 à 50 woningen per ontwikkeling die het EIB en toenmalig minister De Jonge noemen. Bij 49 woningen per ontwikkeling hoeft de versoepelde Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals minister De Jonge die heeft voorgesteld, niet te hoeven toegepast.

Om ook de ontwikkeling mogelijk te maken van vrije kavels waarop particulieren zelf een woning kunnen (laten) bouwen, hanteren wij geen ondergrens van 20 of 30 woningen. In hoofdstuk 1 zagen we immers dat kleinschalige ontwikkelingen, bestaande uit een klein aantal woningen, regelmatig voorkomen. Als we uitgaan van gemiddeld 15 woningen per hectare, komt de bandbreedte van 1-49 woningen neer op 0,07 tot 3,3 hectare per straatje. In de analyse wordt per woonkern gekeken of daaromheen 0,07 tot 3,3 hectare aanéengesloten beschikbaar is, en hoeveel woningen dan toegevoegd zouden kunnen worden in een dichtheid van 15 woningen per hectare. Deze berekening resulteert in een overzicht met de potentie per COROP-regio en provincie. Een COROP-regio is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek. In Nederland zijn 40 COROP regio's, waarmee het een schaalniveau is tussen die van de provincie en gemeentes in.

Concreet is de vraag voor de ruimtelijke analyse waar binnen 200 meter van woonkernen 0,07 tot 3,3 hectare landbouwgrond beschikbaar is aan één stuk. Voor deze grond moeten geen restricties gelden en geen andere beperkende randvoorwaarden voor woonbebouwing.

2.4 Afbakening en beperkingen

De uitkomsten van de berekeningen zijn afhankelijk van de gehanteerde definitie van ‘straatje erbij’. Ook zijn de uitkomsten afhankelijk van de mate waarin de ruimtelijke restricties en randvoorwaarden van het Rijk en de provincies gehanteerd worden. In de gevoeligheidsanalyse van hoofdstuk 3.3 laten we zien wat de getalsmatige invloed is van de definities en de gehanteerde restricties op het aantal mogelijk te bouwen woningen.

Onze berekening bestaat uit een ruimtelijke GIS-analyse op basis van beschikbare geografische data. Het is een analyse op basis van gridcellen van 25 bij 25 meter. Het onderzoek is op nationale schaal uitgevoerd zonder gebruik te maken van gebiedskennis.

De berekening is een indicatie van het aantal woningen dat volgens het principe van ‘straatje erbij’ kan worden gebouwd. Er wordt geen rekening gehouden met lokale of regionale marktomstandigheden, doelgroepen, woningtypen en betaalbaarheid. Daarnaast zegt de berekening niets over de exacte ligging van de locaties zelf, de (verwachte) ruimtelijke kwaliteit, de verwachte esthetische waarde, en de mogelijkheid om aan te sluiten op bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Het aantal woningen dat wordt berekend is niet gericht op een tijdshorizon (bijv. 2030). Wel is bij de selectie van de randvoorwaarden en restricties rekening gehouden met een snelle realisering van de ‘straatjes erbij’. Dit hebben we ook gedaan door locaties uit te sluiten waar minder strenge restricties gelden. Op deze locaties is woningbouw niet strikt onmogelijk is maar het heeft wel veel voeten in de aarde om het te bewerkstelligen.

Van locaties met bodemverontreiniging en van de plancapaciteit van locaties hebben we geen landelijk dekkende ruimtelijke data. Daarom zijn deze randvoorwaarden niet meegenomen in de analyse.

Een praktijktoets met lokale experts zal nodig zijn om te beoordelen of sommige locaties daadwerkelijk in aanmerking kunnen komen voor een ‘straatje erbij’. In hoofdstuk 3.4 zoomen we in op een regionaal voorbeeld om de (on)mogelijkheden op basis van de berekende zoekruimte in de praktijk te schetsen.

De gebruikte datasets brengen de volgende beperkingen met zich mee:

- De gegevens over het agrarische terrein zijn afkomstig uit het Bestand Bodemgebruik (BBG) van het CBS uit 2017. Dit is de meest recente versie.
- Er zijn geen restricties toegepast van buiten Nederland. Zo wordt bijvoorbeeld de afstand tot windturbines die vlak over de grens staan niet meegenomen. Voor de grensgebieden kan dit van invloed zijn. De inschatting is dat dit de resultaten niet significant beïnvloedt.

3 Onderzoeksresultaten

Aan de hand van een ruimtelijke analyse hebben we uitgerekend hoeveel woningen gebouwd kunnen worden volgens het principe van ‘straatje erbij’. We definiëren ‘straatje erbij’ als één ontwikkeling van maximaal 49 woningen per woonkern, met een dichtheid van 15 woningen per hectare en gelegen binnen 200 meter van een woonkern.

Volgens deze uitgangspunten van ‘straatje erbij’ is er ruimte voor maximaal 95.000 woningen, verdeeld over ruim 2.100 woonkernen, in straatjes variërend van 1 tot 49 woningen.

3.1 Geografische spreiding

In tabel 3.1 staan de resultaten van de ruimtelijke analyse samengevat voor heel Nederland, per provincie en per COROP-regio. De bijbehorende figuur 3.1 laat voor Nederland en per COROP-regio zien bij welke woonkern ‘straatjes erbij’ kunnen komen en bij welke niet. Door de classificatie te verdelen in 1-11 woningen en 12-49 woningen, is zichtbaar op welke locaties een versoepeling van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan leiden tot meer ‘straatjes erbij’.

De ruimte voor een ‘straatje erbij’ verschilt sterk per COROP-regio. Dat heeft te maken met het aantal woonkernen, de hoeveelheid landbouwgrond en de ter plekke geldende restricties en overige beperkende randvoorwaarden. In het zuiden van Noord-Holland zijn bijvoorbeeld veel kernen en landbouwgrond, maar ook veel restricties: de zone rondom Schiphol, de Unesco-gebieden (Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie) en het door de provincie verordende Bijzondere Provinciale Landschap. Hierdoor zijn hier relatief weinig ‘straatjes erbij’ mogelijk. In Friesland daarentegen zijn weinig ruimtelijke restricties en zijn er veel kleine kernen, die volgens onze ruimtelijke analyse elk een ‘straatje erbij’ kunnen krijgen.

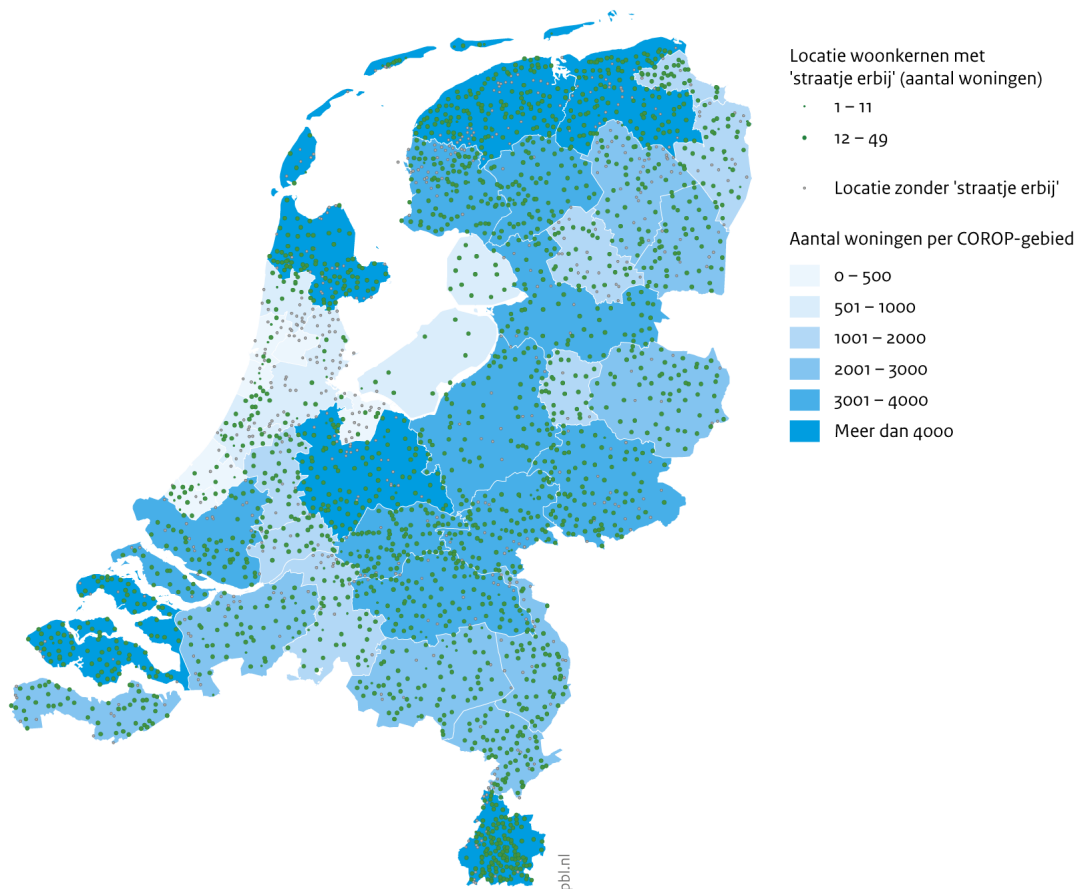
Tabel 3.1
Maximaal aantal woningen volgens ‘straatje erbij’ per provincie en COROP-regio

Provincie en COROP-regio	Aantal Woningen
Totaal Drenthe	5.699
Noord-Drenthe	2.278
Zuidoost-Drenthe	2.155
Zuidwest-Drenthe	1.266
Totaal Flevoland	953
Flevoland	953
Totaal Fryslân	13.527
Noord-Friesland	6.092
Zuidwest-Friesland	3.886
Zuidoost-Friesland	3.549
Totaal Gelderland	14.072
Veluwe	3.464
Achterhoek	3.936
Arnhem/Nijmegen	3.151

Zuidwest-Gelderland	3.521
Totaal Groningen	7.839
Oost-Groningen	1.432
Delfzijl en omgeving	1.389
Overig Groningen	5.018
Totaal Limburg	11.483
Noord-Limburg	2.566
Midden-Limburg	2.704
Zuid-Limburg	6.213
Totaal Noord-Brabant	10.388
West-Noord-Brabant	2.136
Midden-Noord-Brabant	1.720
Noordoost-Noord-Brabant	3.695
Zuidoost-Noord-Brabant	2.837
Totaal Noord-Holland	5.792
Kop van Noord-Holland	4.025
Alkmaar en omgeving	506
IJmond	186
Agglomeratie Haarlem	152
Zaanstreek	7
Groot-Amsterdam	728
Het Gooi en Vechtstreek	188
Totaal Overijssel	7.096
Noord-Overijssel	2.967
Zuidwest-Overijssel	1.176
Twente	2.953
Totaal Utrecht	4.154
Utrecht	4.154
Totaal Zeeland	6.832
Zeeuws-Vlaanderen	2.472
Overig Zeeland	4.360
Totaal Zuid-Holland	7.040
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	831
Agglomeratie 's-Gravenhage	232
Delft en Westland	404
Oost-Zuid-Holland	1.510
Groot-Rijnmond	2.963
Zuidoost-Zuid-Holland	1.100
Totaal Nederland	94.875

Figuur 3.1

Verdeling potentieel aantal woningen volgens 'straatje erbij'



Bron: PBL

3.2 Relatie tot woningbouwopgave

De regionale verschillen in mogelijkheden voor een 'straatje erbij' contrasteren vaak met de lokale woningopgave. De vraag naar woningen in Noord-Holland is hoger dan die in Zeeland, terwijl de mogelijkheden voor 'straatje erbij' in Zeeland juist ruimer zijn. De prognose van ABF (2024) toont de verschillen per provincie (zie tabel 3.2).

Tabel 3.2

Woningbouwopgave per provincie (ABF 2024) en mogelijkheden volgens 'straatje erbij'

Provincie	Benodigde nieuwbouw tot 2030*	Aantal woningen 'straatje erbij'	Aandeel volgens 'straatje erbij'
Groningen	29.500	7.839	27%
Fryslân	23.100	13.527	59%
Drenthe	16.000	5.699	36%
Overijssel	54.700	7.096	13%
Flevoland	35.600	953	3%
Gelderland	120.500	14.072	12%
Utrecht	95.500	4.154	4%
Noord-Holland	199.500	5.792	3%

Zuid-Holland	239.100	7.040	3%
Zeeland	9.400	6.832	73%
Noord-Brabant	144.600	10.388	7%
Limburg	25.800	11.483	45%
Totaal	993.300	94.875	10%

*Totaal benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) inclusief inlopen tekort tot 2% 2022 t/m 2030 (ABF Research, 2024).

3.3 Gevoeligheidsanalyse

De uitkomst van de berekening (95.000 woningen) is afhankelijk van de gehanteerde definitie van ‘straatje erbij’, de ruimtelijke restricties van het Rijk en provincies en de overige randvoorwaarden voor woningbouw. In deze gevoeligheidsanalyse laten we door telkens één variabele te veranderen zien wat de getalsmatige invloed van de definities, de gehanteerde restricties en de randvoorwaarden is op het aantal mogelijk te bouwen woningen.

3.3.1 Invloed van omvang zoekgebied rondom woonkernen

In de berekeningen zijn we uitgegaan van 200 meter rondom de woonkernen voor het zoekgebied, omdat straten doorgaans niet langer zijn dan 200 meter. Het EIB hanteert in zijn studies echter 500 meter. Als we ook 500 meter als zoekgebied zouden hanteren, zouden 98.000 woningen mogelijk zijn. Dat zijn 3.000 woningen extra. Deze geringe toename is te verklaren uit het feit dat op veel plekken al genoeg landbouwgrond binnen 200 meter van de woonkernen aanwezig is om maximaal 49 woningen te bouwen.

3.3.2 Invloed van de woningdichtheid

Het aantal woningen – afgerond 95.000 – is gebaseerd op een dichtheid van 15 woningen per hectare. Bij een hogere dichtheid neemt het aantal mogelijk te bouwen woningen volgens de principes van ‘straatje erbij’ slechts licht toe. Bij 30 woningen per hectare zijn in totaal ruim 98.000 woningen mogelijk. Deze geringe toename van afgerond 4.000 woningen is te verklaren doordat niet de hoeveelheid beschikbare landbouwgrond de limiterende factor is, maar het maximum aantal van 49 woningen. Alleen bij woonkernen waar geen ruimte is voor 49 woningen bij 15 woningen per hectare, leidt een hogere woningdichtheid tot meer woningen. Op dezelfde beperkte ruimte zijn immers in hogere dichtheid meer woningen mogelijk. Wel leidt een verdubbeling van de woningdichtheid tot een halvering van het ruimtegebruik.

3.3.3 Invloed van minder strenge restricties

In de berekeningen zijn we uitgegaan van de strenge restricties voor woningbouw uit de Planmonitor NOVI. Op de locaties waar deze restricties gelden mag absoluut niet worden gebouwd. We hebben daar een aantal minder strenge restricties aan toegevoegd, waaronder de stiltegebieden, vogelgebieden en de zones rondom regionale luchthavens waar de geluidsoverlast tot 48 decibel (Lden) is. Daar waar de minder strenge restricties gelden is bouwen niet strikt verboden, maar zullen de procedures tijdrovend zijn. De locaties zijn dan onderdeel van een politieke afweging of er is kwetsbare natuur die elders gecompenseerd moet worden. Als we deze minder strenge restricties niet zouden toepassen, zouden via ‘straatje erbij’ na afronding 101.000 woningen mogelijk zijn. Dat

is een verschil van afgerond 7.000 woningen ten opzichte van de berekening met alleen de strenge restricties.

3.3.4 Invloed van openbaar vervoer als extra randvoorwaarde

In de berekeningen zijn we uitgegaan van de randvoorwaarde dat de 'straatjes erbij' binnen het bereik van bestaande openbaar vervoerhaltes moeten liggen. Dit is echter een eerder geformuleerde ambitie van het Rijk die niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Als consequentie van deze ambitie zouden juist kleine kernen waar nu geen openbaar vervoer is geen 'straatjes erbij' krijgen. Als we deze extra randvoorwaarde niet zouden toepassen, zouden 13.000 woningen extra mogelijk zijn. Het totaal aantal te bouwen woningen via 'straatje erbij' komt dan op 108.000 woningen.

3.3.5 Invloed van Milieugezondheidsrisico als extra randvoorwaarde

In de berekeningen zijn we uitgegaan van de randvoorwaarde dat de 'straatjes erbij' in een gebied liggen met een laag milieugezondheidsrisico. Dit is echter niet vastgelegd in wet- en regelgeving. Locaties met een hoog milieugezondheidsrisico zijn niet aantrekkelijk om te bewonen of vragen om kostbare extra maatregelen om de hinder te beperken (bijvoorbeeld geluidsschermen). Als we deze randvoorwaarde niet zouden toepassen zouden 1.000 woningen extra mogelijk zijn. Het totaal komt dan 96.000 woningen.

3.3.6 Invloed van limiet op aantal woningen per woonkern

In de berekeningen zijn we uitgegaan van maximaal één 'straatje erbij' met maximaal 49 woningen per woonkern. Als we deze limiet niet zouden toepassen, maar alle beschikbare landbouwgrond binnen 200 meter van de bebouwde kom zouden bebouwen, zouden 1.091.000 woningen extra mogelijk zijn. Het totaal aantal woningen is dan 1.186.000. Als we net als het EIB slechts de helft van deze ruimte voor woningbouwontwikkeling zouden reserveren, blijft de helft van dit aantal woningen over: 593.000.

3.3.7 Invloed van de woonkern als basis

In de berekeningen zijn we uitgegaan van de woonkern als uitgangspunt voor een 'straatje erbij'. Als we in plaats daarvan iedere wijk een 'straatje erbij' zouden toekennen, dan zouden afgerond 8.000 woningen minder mogelijk zijn. Het totale aantal komt dan op afgerond 86.000 woningen. De vervanging van wijken voor woonkernen leidt enerzijds tot meer woningen omdat in Nederland meer wijken zijn (ca 3.500) dan woonkernen (ca 2.750). Anderzijds grenzen veel wijken niet aan landbouwgronden en bestaan veel landelijk gelegen wijken uit meerdere woonkernen, waardoor minder woningen berekend worden voor de wijkvariant.

3.3.8 Invloed van aanpassen Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De berekening voor het aantal woningen volgens 'straatje erbij' is gebaseerd op de vraag hoeveel woningen volgens het principe van 'straatje erbij' gebouwd zouden kunnen worden indien de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zou worden toegepast vanaf 50 woningen in plaats van 12 woningen. Dit is conform de eerder door toenmalig minister De Jonge geformuleerde intentie.

Indien de huidige Ladder voor Duurzame Verstedelijking onveranderd blijft en de motivatie van de woningbouwbehoefte en/of de motivatie om buitenstedelijk bouwen onmogelijk of tijdsintensief

is, dan kunnen alleen ontwikkelingen met minder dan 12 woningen worden gebouwd. Dat zou betekenen dat na afronding 23.000 in plaats van 95.000 woningen volgens de gevolgde principes van 'straatje erbij' worden gebouwd. Dit is een verschil van 72.000 woningen.

3.3.9 Invloed van wegnemen bedrijventerreinen uit de woonkernen

In de berekeningen hebben we de bedrijventerreinen met milieuklasse 3 en hoger niet meegeteld als bebouwde kom. Ook de bijbehorende buffers rondom de bedrijventerreinen, waarbinnen volgens de richtlijnen van de VNG geen rustige woonbebouwing gebouwd mag worden, zijn uit de bebouwde kommen gehaald. Dit betreft echter een richtlijn en geen wetgeving. Als we deze richtlijn niet volgen zouden 5.000 woningen meer gebouwd kunnen worden. Dat brengt het totaal op 100.000 woningen.

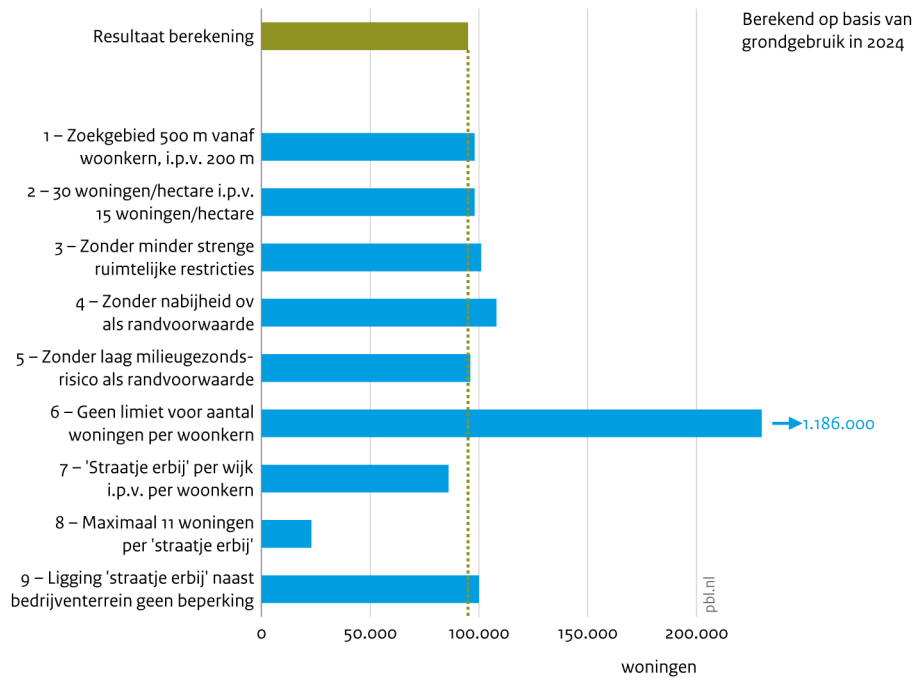
3.3.10 Invloed van variabelen

De resultaten zijn in onderstaande figuur (3.2) samengevat. De meeste resultaten variëren tussen de 86.000 en 108.000 woningen. Door de restricties of de woningdichtheid aan te passen, verandert relatief weinig in de resultaten. Het milieugezondheidsrisico als randvoorwaarde, de bedrijventerreinen met de bijbehorende milieuhindercategorieën en de omvang van het zoekgebied rondom de woonkernen hebben eveneens een zeer geringe invloed op het aantal woningen ten opzichte van de berekening die als uitgangspunt geldt.

Pas als geen limiet voor het aantal woningen per woonkern wordt aangehouden, verandert het resultaat drastisch en zijn meer dan een miljoen woningen mogelijk. Dit onderstreept dat de hoeveelheid beschikbare landbouwgrond voor 'straatje erbij' niet de beperkende factor is, maar het gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als de huidige Ladder wordt gehandhaafd en dus een drempel opwerpt voor ontwikkelingen van twaalf of meer woningen, zijn 23.000 woningen mogelijk. Daarbij moet worden aangetekend dat ook nu, met de huidige Ladder, door ontwikkelingen te faseren (salamitactiek), meerdere ontwikkelingen per woonkern mogelijk zijn.

Figuur 3.2

Aantal woningen volgens 'straatje erbij' met gewijzigde variabelen ten opzichte van resultaat berekening



Bron: PBL

3.3.11 Vergelijking met de berekeningen van het EIB

Het EIB (Spijker et al. 2023; Spijker & Koning 2023) becijferde eerder dat in Noord-Holland (na een gemeentelijke praktijktoets) 37.000 woningen bijgebouwd kunnen worden volgens 'straatje erbij'. In de provincies Zuid-Holland, Noord-Brabant en Utrecht samen zijn dit er (zonder praktijktoets) 112.000. Dat is aanzienlijk meer dan de 95.000 woningen voor heel Nederland die het PBL nu berekent. Dit is te verklaren door de verschillende uitgangspunten. In de berekening van het PBL is een maximum van 49 woningen per woonkern genomen. Het EIB heeft het aantal woningen gelimiteerd aan andere kenmerken. Zo stelt het de voorwaarde dat maximaal de helft van de landbouwgrond beschikbaar gesteld kan worden voor woningbouw en hanteert het een maximale, aan de lokale marktomstandigheden gerelateerde toename van woningen per kern. Van die woningen mag maximaal 25 procent worden voorzien voor 'straatje erbij'. Daarnaast hanteert het EIB een zoekruimte van 500 meter rondom de bestaande kernen.

3.4 Belemmeringen en kansen bij praktische inpassing

In de voorgaande hoofdstukken hebben we veel gebieden uitgesloten voor 'straatje erbij' op basis van landelijk beschikbare ruimtelijke data. Omdat informatie over bodemsanering en plancapaciteit niet voor elke provincie beschikbaar is, hebben we deze twee voorwaarden niet meegenomen bij de voorgaande berekeningen. Voor de provincie Utrecht zijn deze data wel beschikbaar. Aan de hand van de regio rondom Woerden kijken we daarom welke extra voorwaarden hier gelden wat bodemsanering betreft. Ook kijken we of er al bouwplannen in voorbereiding zijn (bestaande plancapaciteit). Vervolgens analyseren we ook of er praktische ruimtelijke bezwaren tegen 'straatje erbij' zijn, en of er juist kansen zijn, zoals de ligging ten opzichte van de bebouwde kom, aanwezige ontsluiting en ruimtelijke barrières zoals een randweg of een kanaal. Deze analyse is slechts indicatief en niet uitputtend.

Figuur 3.3

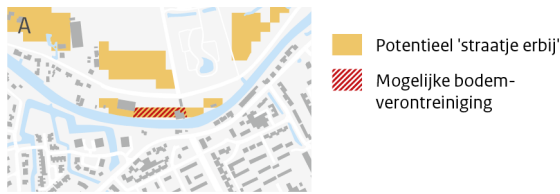
Voorbeeld resultaten rondom Woerden



Bron: Kadaster, PBL

De kaart (figuur 3.3) toont de regio rondom Woerden en Montfoort. Hierop staan de zones van 200 meter rondom de kernen aangegeven, waarbinnen woningbouw volgens de ruimtelijke data-analyse een reële optie is.

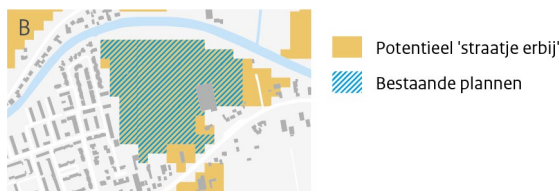
Figuur 3.3A



Als we verder inzoomen, komen we locaties tegen met typische omstandigheden die de mogelijkheden voor een 'straatje erbij' kunnen beïnvloeden.

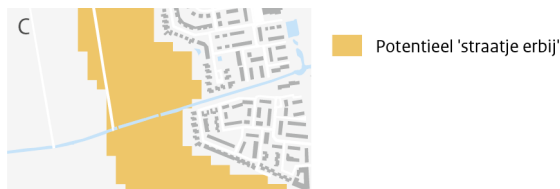
De locaties waar nog onderzoek gedaan moet worden voor mogelijke bodemsanering zijn in de omgeving van Woerden gering in omvang. Dit zal daarom weinig invloed hebben op de mogelijkheden voor 'straatjes erbij'. In figuur 3.3A is een dergelijke locatie te zien aan de noordkant van Woerden. Zonder deze locatie blijft er genoeg zoekruimte over voor 49 woningen als 'straatje erbij' in Woerden.

Figuur 3.3B



Aan de randen van Montfoort zien we twee locaties (zie figuur 3.3 en ingezoomd bij figuur 3.3B) die al zijn gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen. Deze locaties komen daarom niet meer in aanmerking voor een 'straatje erbij'.

Figuur 3.3C



Er is een stadsrandgebied dat op basis van de desktopanalyse wordt aangemerkt als zoekgebied voor 'straatje erbij', maar dat in de praktijk lastig te ontsluiten zal zijn (figuur 3.3C). Het zoekgebied aan de westzijde van Woerden grenst aan de woonwijk Molenvliet (figuur 3.4). Deze wijk is dusdanig hermetisch vormgegeven dat de wijk het einde van de bebouwde kom vormt. Er monden geen straten uit in het landelijk gebied. Om dit gebied te kunnen ontsluiten zal ofwel via een omweg een ontsluiting moeten worden aangelegd, ofwel zal de verkeersstructuur van de wijk moeten worden aangepast. Daarbij zullen enkele woningen moeten worden afgebroken om een wegverbinding mogelijk te maken.



Figuur 3.4

Aan de westelijke rand van Woerden Molenvliet is wel ruimte voor 'straatje erbij' (foto links), maar geen ruimte voor een bredere toegangsweg om dit 'straatje erbij' te ontsluiten (foto rechts) (foto's Arjan Harbers).

Figuur 3.3D



In het noorden van Linschoten zijn in het verleden juist een aantal straten aangelegd (figuur 3.3D en figuur 3.5), die na het aanleggen van een duiker over een watergang relatief eenvoudig verlengd lijken te kunnen worden.



Figuur 3.5

Voorbeeld van een straat in Linschoten die zich er voor leent om te verlengen ten behoeve van een kleinschalige uitbreiding in het agrarisch gebied (foto Arjan Harbers).

Sommige zoekgebieden zijn bij nader inzien ook niet geschikt voor een 'straatje erbij' omdat ze na aftrek van ruimtelijke restricties niet meer grenzen aan woonbebouwing. Dit is echter één van de

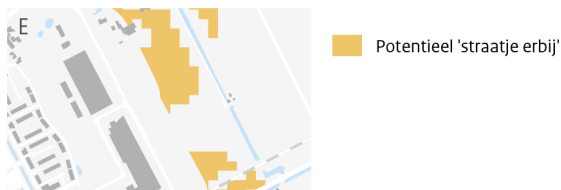
uitgangspunten van 'straatje erbij'. In het zuiden van Harmelen grenst een zoekgebied aan een park. In het oosten van Woerden grenst een gebied aan een bedrijventerrein en een drukke rondweg, waaraan niet zonder meer nieuwe kruisingen kunnen worden aangelegd (zie figuur 3.3G en 3.6). Het ligt niet voor de hand om hier woningen te ontwikkelen.



Figuur 3.6

De Steinhagenseweg en een bedrijventerrein in het oosten van Woerden maken een 'straatje erbij' ten oosten daarvan onaantrekkelijk (foto Bas van Bommel).

Figuur 3.3E





Figuur 3.7

Bij de afwatering De Bijleveld in Harmelen is weinig ruimte om een brug aan te leggen om eventuele woningen aan de overkant te kunnen ontsluiten (foto Bas van Bommel).

Figuur 3.3F



Voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw is landbouwgrond die is afgesneden van bestaande bebouwing door een watergang of een drukke weg niet logisch. Op deze plekken zijn ingrijpende en kostbare infrastructurele maatregelen nodig om ze te kunnen ontsluiten. Dit is bijvoorbeeld het geval in Harmelen, waar een brug zou moeten worden aangelegd om de landbouwgrond te kunnen ontsluiten. De dichtstbijzijnde bestaande bruggen hier liggen op 600 meter afstand (figuren 3.3F en 3.7).

Figuur 3.3G



Aan de noordrand van Woerden (figuur 3.8 en figuur 3.3G) ligt juist een relatief smalle watergang tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied. Op meerdere plekken kan deze al worden overgestoken middels een duiker.



Figuur 3.8

Het agrarische gebied ten noorden van Woerden is relatief eenvoudig te ontsluiten (foto's Ismay Bax en Arjan Harbers).

Hoewel deze analyse slechts indicatief is en niet uitputtend, geeft het een indruk van praktische bezwaren, maar ook van kansen die op basis van een ruimtelijke data-analyse niet in beeld komen. Niet elk zoekgebied voor 'straatje erbij' is dus even geschikt. In andere Nederlandse regio's, waar bijvoorbeeld water een minder grote rol speelt in het landschap, zullen de inpassingsmogelijkheden voor 'straatje erbij' weer anders van aard zijn.

4 Voor- en nadelen van ‘straatje erbij’

Het principe ‘straatje erbij’ kent voor- en nadelen. Aangezien ‘straatje erbij’ een vorm van buitenstedelijk bouwen is, zetten we eerst in paragraaf 4.1 beknopt een aantal voor- en tegenargumenten van buitenstedelijk bouwen op een rijtje. Aansluitend bespreken we in paragraaf 4.2 de specifieke voor- en nadelen van ‘straatje erbij’.

4.1 Argumenten voor en tegen buitenstedelijk bouwen

Hamers (2020) noemt de volgende argumenten voor bouwen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied:

- Doordat de mogelijkheid van uitbreiding er is, kan dit het bouwen van nieuwe woningen versnellen.
- Sommige doelgroepen willen een ruime, grondgebonden woning. Deze woningen zijn schaars in de stad en daardoor duur. Buiten het bebouwd gebied kunnen deze woningen goedkoper zijn.
- Sommige doelgroepen willen wonen in een groene omgeving. Groen in de stad is beperkt. Uitzicht op stedelijk groen vanuit hoogbouw is niet hetzelfde als groen wonen op maai-veld. Buiten het bebouwd gebied is een groene omgeving vaak een gegeven.
- De laatste jaren is er een trend naar meer thuiswerken. Dicht bij de stad wonen voor werk wordt daarom minder belangrijk.
- Het is goedkoper en gemakkelijker om buiten bebouwd gebied te ontwikkelen: minder vervuilde grond, geen bedrijven die uitgekocht moeten worden, geen bestaande infrastructuur die omgeleid moet worden en minder complexe inspraak.
- Door nieuwe woningen buiten bebouwd gebied te bouwen, blijft ruimte over voor groen in de stad, waardoor het daar gemakkelijker is om te werken aan klimaatbestendigheid en gezondheid.
- Buitenstedelijk ontwikkelen levert grotere grondwaardestijgingen op, ten gunste van gemeente, ontwikkelaars en grondeigenaren.

Aanvullend heeft buitenstedelijk bouwen ook de volgende voordelen:

- De grond aan de stadsranden is vaak al in eigendom van projectontwikkelaars of overheden (Van Schie et al. 2018). Dat kan het ontwikkelingsproces versnellen.
- Bij bouwen in lage dichtheden is relatief veel ruimte voor decentrale energieopwekking (bijvoorbeeld zonPV op daken, Harbers 2017).
- Buitenstedelijk bouwen gaat niet ten koste van binnenstedelijke bedrijvigheid en verdrijft daarom geen maakindustrie uit de stad. Daardoor kunnen ook praktisch opgeleiden in de stad blijven werken en zijn kortere ketens mogelijk ten behoeve van de circulaire economie (bijvoorbeeld restwarmte; Hill 2020).

Hamers (2020) noemt onder andere de volgende argumenten tegen bouwen buitenstedelijk bouwen. Het betreft met name nadelen die de maatschappij als geheel ten laste komen:

- Er is nog genoeg ruimte binnen de bebouwde kom. Er zijn lege plekken, verouderde bedrijventerreinen en leegstaande kantoorgebieden, die juist opwaardering en herontwikkeling nodig hebben.
- Bouwen buiten de grenzen van het bebouwd gebied neemt open ruimte in in het landelijke gebied. Dat verkleint het contrast tussen (hoog)stedelijke gebieden en een omgeving met groen en water, ten behoeve van recreatie.
- Er moet nieuwe grootschalige infrastructuur aangelegd worden om de buitenstedelijke locaties te ontsluiten en voorzieningen te geven. In het verlengde daarvan is in dun bebouwde gebieden meer infrastructuur nodig per inwoner, vergeleken met dicht bebouwde gebieden.
- Ten opzichte van binnenstedelijk bouwen kunnen bij buitenstedelijk bouwen bestaande voorzieningen in mindere mate beter benut worden. Zo kan niet worden bijgedragen aan een grotere diversiteit aan voorzieningen of aan het behoud van bestaande binnenstedelijke voorzieningen die dreigen weg te vallen wegens voortgaande huishoudensverdunning.
- Door toevoeging van andere woningtypen in bestaande wijken kunnen huishoudens met veranderende woonbehoeften hun wooncarrière makkelijker in de eigen wijk voortzetten. Door buiten de bestaande stad te bouwen is dit in mindere mate mogelijk.
- De grotere afstand tot werk, voorzieningen en sociale contacten in buitenstedelijk gebied betekent minder bereikbaarheid, meer mobiliteit en minder interactie (belangrijk voor economische agglomeratie-effecten).
- Door buiten de stad te bouwen verdwijnt de mogelijkheid om kwetsbare wijken te versterken en om noodzakelijk onderhoud te koppelen aan nieuwe ontwikkeling. Dit gebeurt bij bouwen binnen de stad wel, bijvoorbeeld bij energiebesparingsmaatregelen en de transitie naar hernieuwbare energie.
- Buitenstedelijk bouwen leidt gemiddeld genomen tot minder stedelijk wonen, wat (statistisch gezien) gepaard gaat met minder actieve mobiliteit (lopen en fietsen) en meer automobiliteit. Er komen dus meer negatieve externe effecten als gevolg daarvan.

Aanvullend heeft buitenstedelijk bouwen ook de volgende nadelen:

- Door buitenstedelijk te bouwen wordt niet tegemoetgekomen aan de doelen van *No Net Land Take*, zoals geambieerd door de Europese Commissie. Deze doelstelling houdt in dat in 2050 geen extra toevoeging aan het stedelijk gebied plaatsvindt (Evers et al. 2023). In 2023 is een voorstel voor een Bodemmonitoringwet gepubliceerd met een bepaling om *land take* jaarlijks te meten (Europese Commissie 2023).
- Door buitenstedelijk te bouwen kunnen belemmeringen voor andere ruimtelijke ontwikkelingen worden opgeworpen. Rondom woningen gelden strenge eisen voor geluid, lucht en veiligheid. Het bouwen van een beperkt aantal woningen kan al een flinke belemmering vormen voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld nieuwe infrastructuur in het landelijk gebied.
- Door buitenstedelijk te bouwen komt voor de zittende bewoners aan de bestaande stads- of dorpsrand het uitzicht op de open ruimte in het geding.
- Buitenstedelijk bouwen gaan ten koste van landbouwgrond. Zorgvuldig omgaan met het areaal landbouwgrond was één van de uitgangspunten in het Nationale Programma Landelijk Gebied (NPLG; Rijksoverheid 2023). Extensivering van de landbouw vraagt bovendien om meer ruimte voor landbouw. Het Voorontwerp Nota Ruimte haalt het Afwegingskader Zorgvuldige Omgang met Landbouwgrond aan, dat opkomt voor het belang van de

landbouw bij ruimtelijke ontwikkelingen. Volgens dit afwegingskader moeten ruimtevragers eerst onderzoeken of verdichting of functiecombinaties met landbouw mogelijk zijn, om uitbreiding op landbouwgrond te voorkomen.

4.2 Specifieke argumenten voor en tegen ‘straatje erbij’

Los van buitenstedelijk bouwen in zijn algemeenheid worden als specifieke voordelen van ‘straatje erbij’ ten opzichte van grootschalige uitleglocaties, de volgende punten genoemd:

- Door een breder aanbod van mogelijke woningbouwlocaties kan afgezien worden van woningbouw op minder gunstige locaties. Daarnaast leidt een ‘straatje erbij’ voor elk dorp tot een evenwichtige verdeling van woningaanbod over steden en buitengebied. Hierdoor ontstaat een gevarieerder aanbod, aansluitend op de kwalitatieve vraag naar ruime woningen in een rustige, groene omgeving (Spijker et al. 2022).
- Voor kleine ontwikkelingen hoeven vaak geen zware infrastructurele ingrepen te worden gedaan (Spijker et al. 2023).
- ‘Straatje erbij’ draagt bij aan een versterking van de vitaliteit en leefbaarheid in dorpen en kleine kernen. Dankzij meer woningen kan het voorzieningenniveau op peil blijven (Spijker et al. 2022) en kan de ‘eigen bevolking’ in het dorp blijven wonen (Huigen & van der Velden 1989).
- Nieuwe woningen in dorpen en kleine kernen kunnen voorzien in veranderende woonbehoefte van inwoners, waardoor deze binnen hun eigen dorp kunnen verhuizen (bijvoorbeeld ouderen, De Jonge 2023B). Hierdoor ontstaat woningaanbod voor starters (Spijker et al. 2022).

De bovengenoemde doorstroming en versterking van de vitaliteit en leefbaarheid kunnen echter ook bereikt worden door binnen de stad of het dorp woningen te bouwen, mits daar ruimte voor is.

Als specifieke nadelen van ‘straatje erbij’ ten opzichte van grootschalige uitleglocaties worden de volgende argumenten genoemd:

- Incrementele uitbreiding (telkens een ‘straatje erbij’) leidt tot hogere uitvoeringskosten dan uitbreiding op grotere schaal (schaalvoordelen).
- In het verlengde daarvan kost een groot aantal kleine plannen meer ambtelijke capaciteit per woning dan één groot plan.
- ‘Straatje erbij’ kan toekomstige stedelijke uitbreiding belemmeren, omdat de ruimte langs bestaande infrastructuur om aan te takken voor nieuwe gebiedsontwikkelingen dan al is gebruikt voor het ‘straatje erbij’.
- Voor ruimtelijke ordening is een langetermijnvisie nodig. De verschillende ruimtevraagstukken moeten samen worden aangepakt en niet alleen draaien om de vraag naar woningen (Pen 2023).
- ‘Samenhang ontbreekt bij het massaal dichtslippen van zones tussen steden met kleinschalige ontwikkelingen’ (Synchroon et al. 2024). Deze kritiek ligt in het verlengde van de discussie over ‘witte schimmel’, zoals eind jaren ’90 de kleinschalige dorpsuitbreidingen badinerend werden aangeduid. Het betrof kritiek op zowel het materiaalgebruik van de

nieuwbouw (wit) dat contrasteerde met de bestaande materialen in de dorpen, als de afwezige ruimtelijke samenhang met het dorp (Joustra 1996).

- Een niet-rechthoekig stratenplan kan desoriënterend werken. Dit wordt versterkt als herkenningspunten ontbreken (Lynch 1960). Bij successieve ‘straatjes erbij’ die ad hoc op elkaar aansluiten, bestaat daarom de kans op desoriëntatie.
- Een ‘straatje erbij’ met een dichtheid van 15 woningen per hectare leidt tot ruime, grondgebonden woningen. Die dragen doorgaans niet bij aan de eis van minimaal 30 procent sociale woningbouw bij nieuwbouw.

4.3 Kosten en snelheid van ontwikkeling

Over de kosten van ‘straatje erbij’ en hoe deze zich verhouden tot andere soorten ontwikkelingen bestaan meerdere perspectieven. Zowel voor- als tegenstanders voeren het kostenplaatje aan als argument. Onderzoeken naar het verschil in kosten van binnen- en buitenstedelijk bouwen gaan vaak over grootschalige woonprojecten (Van Gent et al. 2023) of er wordt alleen gekeken naar de kosten voor de ontwikkelaar.

Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de ontwikkelkosten voor buitenstedelijke ontwikkelingen lager zijn, maar de maatschappelijke kosten voor de lange termijn (beheer en onderhoud) zijn hoger dan bij binnenstedelijke ontwikkelingen (Van Gent et al. 2023; CRA, 2018). Ook zijn de maatschappelijke kosten voor voorzieningen als onderwijs, zorg en welzijn en de aanlegkosten van riolen en dergelijke hoger bij buitenstedelijke ontwikkelingen.

Van Gent et al. (2021) concluderen wel dat ‘kleinere locaties die aan de randen van de stad of als inbreiding gelden op *greenfield* locaties binnen bestaand stedelijk gebied vaker een positief saldo van kosten en opbrengsten laten zien, omdat hiervoor minder bovenplanse kosten (voor infrastructuur of maatschappelijke voorzieningen) nodig zijn dan op grotere locaties’ (p. 59).

Veel van de factoren die er momenteel voor zorgen dat er te weinig of traag woonruimte wordt gecreëerd, zoals stijgende bouwkosten, onderzoeksverplichtingen, bezwaar- en beroepsprocedures en personeelstekorten (Platform woonopgave, n.d.; Tweede Kamer 2021), gelden voor alle nieuwe ontwikkelingen, dus ook voor ‘straatje erbij’.

5 Beschouwing

Door middel van ‘straatje erbij’, met al zijn voor- en nadelen, kan een bescheiden bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave. Het PBL berekende dat volgens het principe van ‘straatje erbij’ 95.000 woningen bijgebouwd kunnen worden. Dit zou bijna 10 procent bedragen van de woningbouwopgave van 981.000 woningen voor 2030. Ook zou het een toename betekenen van 1,2 procent aan de huidige woningvoorraad (2023) van 8.125.229 woningen (CBS Statline). Hierbij moet nogmaals worden benadrukt dat het getal 95.000 een maximale waarde is, gebaseerd op desktopresearch. Ten eerste zal in de praktijk niet iedere meegetelde zoekruimte in aanmerking komen voor een ‘straatje erbij’, bijvoorbeeld omdat het landbouwgrond betreft die niet beschikbaar is, of omdat het gebied alleen na kostbare ingrepen te ontsluiten is.

Naast ‘straatje erbij’ zullen andere type locaties voor woningbouw, zoals verdichting van de stad, transformatie van bedrijventerreinen en grootschalige uitleglocaties, noodzakelijk blijven om de beoogde woningbouwambities te halen. Zie hieronder ook het tekstkader met alternatieven voor een ‘straatje erbij’, voor een indicatie van woningbouw aantallen die op deze andere manieren gehaald kunnen worden.

Aansluiting woningmarkt

De woningen die volgens het principe van ‘straatje erbij’ gebouwd kunnen worden, kunnen een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Deze geven echter niet direct invulling aan de behoefte in de markt. De mogelijkheden van de woningen die volgens dit principe bijgebouwd worden, sluiten niet altijd aan bij de regionale vraag en het marktsegment.

De regio’s waar de meeste vraag naar woningen is, zijn niet de regio’s waar ‘straatje erbij’ veel kan bijdragen. De totale benodigde ruimte voor ‘straatje erbij’ is niet het probleem (wanneer de benodigde landbouwgrond hiervoor beschikbaar is). Rondom bijna alle dorpen en steden is landbouwgrond waarop woningen gebouwd zouden kunnen worden. Ruimtelijke restricties zijn alleen in een deel van Noord-Holland significant belemmerend voor ‘straatje erbij’ en rondom Den Haag is relatief weinig landbouwgrond beschikbaar. Dit zijn echter ook de regio’s waar een grote vraag naar woningen is. Ook is in een aantal regio’s de woningbouwopgave relatief laag, maar zijn de mogelijkheden voor een ‘straatje erbij’ groot.

Er is momenteel een grote behoefte aan betaalbare woningen, maar ‘straatje erbij’ draagt niet automatisch bij aan het invullen van deze behoefte. De Nationale Woon- en Bouwagenda heeft als doel dat minstens tweederde van de te bouwen woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn (Ministerie van BZK 2022). Het Regeerprogramma (Rijksoverheid 2024) zet in op gemiddeld minimaal 30 procent sociale huurwoningen voor nieuwbouw.

Door de regels van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te versoepelen, zullen gemeenten iets minder grip hebben op het type woningen dat gebouwd wordt, maar de effecten zijn beperkt. De Ladder vraagt namelijk alleen om een beschrijving van de behoefte en een motivering waarom niet voor een binnenstedelijke locatie is gekozen. Het betreft hier een motiveringseis en geen verbod: als de behoefte voor de woningen en de keuze voor de locatie goed onderbouwd kunnen worden, vormt de ladder geen belemmering.

Een voor gemeenten veel belangrijker instrument om invloed te kunnen uitoefenen op het woningtype is het omgevingsplan, want dat regelt precies waar en hoe gebouwd mag worden. Elk 'straatje erbij' moet dan reeds bestemd zijn in een omgevingsplan (wat meestal niet het geval is). Een andere optie is dat het 'straatje erbij' mogelijk gemaakt wordt door het omgevingsplan te wijzigen. In dat geval heeft de gemeente een sterke onderhandelingspositie doordat ze de keuze heeft om wel of niet planologisch mee te werken aan het initiatief. In de onderhandeling met de ontwikkelende partij kunnen dan door de gemeente eisen gesteld worden over het type en het aantal woningen in het plangebied.

Een project met een dichtheid van 15 woningen per hectare, zoals het EIB voorstelt in zijn onderzoeken voor het ministerie van BZK, leidt normaal gesproken tot ruime grondgebonden woningen op kavels tot 600 vierkante meter. Hiermee wordt de bovenkant van de markt bediend. Het is daarom niet realistisch dat het 'straatje erbij' een grote bijdrage levert aan woningen voor de onderkant van de markt. Deze woningen zullen eerder binnenstedelijk of op grootschalige uitleglocaties worden voorzien. Dit zijn juist locaties waar de ontwikkelkosten gemiddeld hoger zijn dan voor het 'straatje erbij'. Dit komt door de hoge grondexploitatiekosten binnen de stad (Buitelaar & Witte 2011) en bij uitleglocaties door de nieuw aan te leggen voorzieningen en infrastructuur (Buitelaar 2018). Bij projecten met een hogere woningdichtheid is het reëler dat sociale huurwoningen of andere betaalbare woningen worden gebouwd. Wel kan het bouwen van woningen in het hoge segment van de markt een verhuisketen in gang zetten, waardoor na doorstroming woningen in lagere segmenten beschikbaar komen (CBS 2023).

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van de 95.000 woningen die door 'straatje erbij' kunnen worden bijgebouwd, zou bij 15 woningen per hectare ruim 6.000 hectare zijn. Dat zou een toename van 1,3 procent zijn van het bebouwde terrein en het verkeersterrein in Nederland (CBS 2017). Als het doel is om deze woningen op korte termijn (2025-2030) te realiseren, zou dat voor Nederland een toename van het bebouwde gebied van 2,9 hectare per dag betekenen. Ter illustratie: tussen 2000-2018 is in Nederland 18.560 hectare stedelijk gebied en stedelijk groen bijgekomen, ongeveer 2,8 hectare per dag (Evers et al. 2023). 'Straatje erbij' leidt dus tot een groot ruimtegebruik voor een bescheiden deel van de woningbouwopgave.

Ruimtelijke ordening

Als het gaat om 'straatje erbij' zijn er veel zorgen over het loslaten van de Nederlandse ruimtelijke ordeningstraditie. Rijksadviseur voor de fysieke leefomgeving Wouter Veldhuis constateert dat bij 'straatje erbij' de Ladder voor Duurzame Verstedelijking deels wordt losgelaten, terwijl er juist een grote roep is om meer regie op de ruimtelijke ordening in Nederland (Veldhuis 2023). Onderzoekers Cees-Jan Pen en Madeleine Buijs benadrukken dat 'decennia geleden korte metten is gemaakt met de planologie gebaseerd op een 'straatje erbij' en dat deze nu weer geagendeerd wordt' (Pen en Buijs 2024). Het PBL berekende dat 40 procent van de woningbouw in Nederland de laatste jaren buiten de stad heeft plaats gevonden, ondanks nationale en vaak regionale ambities om binnenstedelijk bouwen te prioriteren (Kuiper & Spoon 2022). Het versoepelen van de ruimtelijke ordeningsregels om het 'straatje erbij' frequenter mogelijk te maken, zal het binnenstedelijk bouwen verder onder druk zetten.

Alternatieven voor ‘straatje erbij’

Het ‘straatje erbij’ is niet de enige optie om woningen voor dorpen en wijken te bouwen. Andere opties zijn binnenstedelijk bouwen, erfbebouwing en grote uitleglocaties.

Binnenstedelijk bouwen is mogelijk door onder andere verdichting van de stad of transformatie van bedrijventerreinen of utiliteitsgebouwen. Het PBL heeft in een conservatieve schatting laten zien dat in een hoog groeiscenario ongeveer een derde van de benodigde woningen voor 2030 kan worden gerealiseerd in leegstaande panden en op on(der)benutte terreinen in de bestaande stad. In een laag scenario is dat ongeveer driekwart. Als hogere dichtheden worden toegepast, kunnen nog meer woningen binnenstedelijk worden gebouwd. Er zijn wel regionale verschillen in de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen (Van Duinen et al. 2016).

KAW (2020) heeft in de studie ‘Ruimte Zat in de Stad’ op basis van ontwerpend onderzoek uitgerekend dat in de naoorlogse wijken van Nederland ruimte is voor ca 600.000 extra woningen. Door in de naoorlogse wijken te bouwen krijgen deze wijken een kwaliteitsimpuls en kunnen de voorzieningen op peil blijven. Op andere vrijkomende locaties in de bebouwde kom, zoals winkelcentra, zorgvastgoed en tankstations, is nog ruimte voor 200.000 woningen (KAW 2021).

Ook bij bestaande gebouwen kunnen in veel gevallen woningen worden toegevoegd door gebouwen op te toppen of aan te bouwen, of door woningen te splitsen. STEC-groep (2023) becijferde dat de potentie om de bestaande woningvoorraad in Nederland te verhogen door ‘op te toppen’ circa 100.000 woningen bedraagt. De potentie van woning splitsen levert volgens dit onderzoek 80.000 tot 160.000 woningen op. Dit is echter sterk afhankelijk van de wil van huishoudens om hun huis te laten splitsen, met name van ouderen in een grote gezinswoning.

WoningbouwersNL (2024) komt in een vergelijkbare studie tot kleinere aantallen: 24.800 woningen via woningsplitsing, 23.600 extra woningen door op te toppen en aanvullend 8.100 woningen door bij te bouwen op bestaande woningbouwkevels. Colliers (2024) berekende dat 60.000 woningen extra mogelijk zijn door kantoorgebouwen op snelweglocaties te transformeren.

Verdichten is niet alleen een stedelijke optie. De provincie Utrecht heeft ontwerpend onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van dorps verdichten. Naast ‘straatjes erbij’ worden in dit onderzoek ook voorbeelden van dorps verdichten en herbestemming in dorpen getoond (Studioinedots 2021).

Ook voor buitenstedelijk bouwen aan stadsranden zijn er andere opties dan ‘straatje erbij’. Synchroon et al. (2024) uiten stevige kritiek op ‘de zones tussen steden die massaal dichtslibben met kleinschalige uitbreidingen die elke samenhang missen’ en hebben een alternatief onderzocht. Zij stellen voor om stadsranden te bebouwen in ‘middelhoge’ dichtheden (80-120 woningen per hectare) en deze te flankeren met aan te leggen landschapsparken. Deze kunnen onder meer worden gefinancierd uit de grondopbrengsten van de woningbouw.

Daarnaast bestaat ook de ‘traditionele’ stedelijke uitbreiding, zoals bijvoorbeeld sinds de jaren ’90 plaatsvindt door middel van de VINEX-uitleglocaties. De Rijksoverheid heeft 17 NOVEX-gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk. Deze zijn goed voor 600.000 nieuwe woningen.

‘Straatje erbij’ is geen nieuw fenomeen in Nederland. Het actiever mogelijk maken hiervan zou voor bijna 10 procent kunnen bijdragen aan de huidige woningbouwopgave. De exclusieve voordelen van ‘straatje erbij’ zijn dat het relatief goedkoop is en snel gerealiseerd kan worden. Dat is op korte termijn van belang voor woningzoekenden, projectontwikkelaars en bouwers. De maatschappij als geheel hecht echter ook waarde aan onder meer open ruimte, landbouwgrond, draagvlak voor voorzieningen, impulsen in de bestaande woonkernen, agglomeratievoordelen en toekomstbestendige verstedelijking.

De optie om ‘straatje erbij’ op grotere schaal mogelijk te maken is daarom een politieke keuze. Hierbij moeten de aantallen die mogelijk zijn met ‘straatje erbij’ worden afgewogen tegen de aantallen die via alternatieven als verdichting van de stad en grootschalige uitleglocaties mogelijk zijn. Daarbij moeten de voor- en nadelen van elke type verstedelijking in acht worden genomen. Daarnaast bestaan er ook veel andere ruimteclaims, als gevolg van bijvoorbeeld behoefte aan meer bedrijventerreinen, klimaatadaptatie, de energietransitie, landbouwtransitie en natuurontwikkeling, die ook deel behoren uit te maken van de afweging rondom ‘straatje erbij’.

Referenties

- ABF Research (2024), *Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2024*, Delft: ABF Research.
- Buitelaar, E. (2018). [5 misverstanden over binnen- en buitenstedelijk bouwen](#), Stadszaken.
- Buitelaar, E. & P. Witte (2011), *Financiering van gebiedsontwikkeling: een empirische analyse van grondexploitaties*. Den Haag: PBL.
- BZK (2022), *Nationale Woon- en Bouwagenda*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- BZK (2024), *Voorontwerp Nota Ruimte*, Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- CBS (2023), [Verhuisketens in Nederland \(cbs.nl\)](#)
- CDA (2023), [Kamervragen over het bericht 'Iedere wijk een 'straatje erbij''](#) cda.nl
- Colliers (2024), [Kansen voor snelweglocaties](#), Amsterdam: Colliers
- Compendium voor de Leefomgeving (2020), [Openbaar vervoer-, auto- en multimodale ontsluiting woon- gebieden, 1996-2018, Compendium voor de Leefomgeving \(clo.nl\)](#)
- CRA (2018). [Dashboard Verstedelijking | Rapport | College van Rijksadviseurs](#)
- European Commission (2023). *Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on Soil Monitoring and Resilience (Soil Monitoring Law) (COM(2023) 416 final)*. European Commission.
- Duinen, L. van, B. Rijken & E. Buitelaar (2016), *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Evers, D., Bommel, B. van & Spoon, M. (2023), *Quickscan toename van het ruimtebeslag in Nederland*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Gent, D. van, Vegter, S., Zaan, T. van der, Roosendaal, G. & Lageveen, M. (2021), *Quickscan onderzoek financiële kosten en opbrengsten gebiedsontwikkeling Een vergelijking tussen ontwikkelingen op binnenstedelijke en uitleglocaties*, Amsterdam: Decisio (i.s.m. Fakton)
- Gent, D. van, Striemer, D., Berkelmans, E., Kaal, F. & Beerens, J. (2023), [Maatschappelijke kosteneffectiviteitsanalyse Binnen - Buitenstedelijk bouwen](#), Amsterdam: Decisio (i.s.m. Metafoor)
- Hamers, D. (2020), *Binnen- en buitenstedelijk bouwen in Nederland: een reflectie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Harbers, A (2017), Does urban living reduce energy use? Book Chapter in Álvarez Fernández, R., Zubelzu, S., Martínez, R. (Eds.) *Carbon Footprint and the Industrial Life Cycle, From Urban Planning to Recycling*, Paris, Heidelberg, New York, Dordrecht, London: Springer
- Hill, Adrian V (ed.). (2020) *Foundries of the Future: a Guide to 21st Century Cities of Making*. Delft. TU Delft Open, 2020.
- HKV IJN in water, TAUW & Defacto Stedenbouw (2023), [Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#)
- Huigen P., & M van der Velden (red) (1989), *De achterkant van verstedelijkt Nederland. De positie en functie van landelijke gebieden in de Nederlandse samenleving*. Utrecht: Nederlandse Geografische Studies, 89,
- IBO Woningbouw en grond (2024), *Op grond kun je bouwen*, Den Haag, Rijksoverheid
- Jonge, H. de (2022), *Briefvoortgang woningbouw*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

- Jonge, H. de (2023A), *ABF rapportages PRIMOS en plancapaciteit en betekenis voor de bouwopgave*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Jonge, H. de (2023B), *Ladder voor duurzame verstedelijking en buitenstedelijk bouwen en EIB-rapport 'straatje erbij'*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Jonge, H. de (2024A), *Brief Marktomstandigheden, plancapaciteit en woondealafspraken*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Jonge, H. de (2024B), *Voortgang grootschalige woningbouw*, Den Haag: ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Joustra, W (1996), *De witte schimmel verziekt het platteland*, In De Volkskrant 29 mei 1996.
- KAW (2020), [Ruimte zat in de stad](#)
- KAW (2021), [Ruimte Zat voor de Nieuwe Stad](#)
- Kenniscentrum InfoMil (n.d.), [Wonen](#), Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;
- Kuiper, R. en Spoon, M. (2022), *Monitor Nationale Omgevingsvisie 2022 Eerste vervolgmeting*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Kuiper, R, van Bommel, B, Bax, I, & M. Spoon (2024). *Planmonitor NOVI 2024 Mogelijke verstedelijking: risico's voor kwetsbare gebieden*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Linkedin (2023) [Hugo de Jonge op LinkedIn: Door in iedere gemeente een 'straatje erbij' te bouwen en te zorgen dat..](#)
- Lynch, K (1960), *The image of the city*, Cambridge MA, London UK: MIT Press
- Pen, C.J., (2023), [Omarming 'straatje-erbij' planologie getuigt van ideeënarmoede in Stadzaken](#) (23 oktober 2023)
- Pen, C.J., en M. Buijs (2024), [Bouwen aan de rand van de stad, het wonen wordt er nog duurder van](#), in gebiedsontwikkeling.nu, 4 januari 2024
- Platform Woonopgave (n.d.), [Bouwen, bouwen, bouwen. Is dit het antwoord op de wooncrisis? Of kan het anders?](#), Platform woonopgave
- Rijksoverheid (2023), *Ontwerp Nationaal Programma Landelijk Gebied*, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, December 2023 | Publicatie-nr. 23407896
- Rijksoverheid (2024), *Regeerprogramma, Uitwerking van het hoofdlijnenakkoord door het kabinet*, Den Haag
- Schie, M. van, Breedijk M, en E. Buitelaar, *De bouwspagaat, Publieke binnenstedelijke doelen en private buitenstedelijke belangen*. In Ruimte + Wonen, 20 maart 2018, <https://www.ruimteenwonen.nl/de-bouwspagaat>
- Soest, H. van (2023), [Minister Hugo de Jonge wil soepelere regels voor bouwen aan de rand van gemeenten](#), AD
- Spijker, N., Endhoven, T. en Koning, M. (2022), *Kleine groene woonlocaties. Het belang van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid*. Amsterdam: EIB
- Spijker, N. & Koning, M. (2023), *Kleine groene woonlocaties Verkenning van de potentie van kleine groene woonlocaties in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant*. Amsterdam: EIB
- Spijker, N., Koning, M. en Hoek, T. van (2023), *Kleine groene woonlocaties Praktijkttoets van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland*. Amsterdam: EIB
- Stec Groep (2023), [De potentie van splitsen en optoppen](#).
- Studioninedots (2021), *Dorps Verdichten Hoe verdichten we op een compacte en gezonde manier in dorpen?*, Studie naar verdichting door de Provincie Utrecht, Amsterdam: Studioninedots

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2021), *Belemmeringen voor sneller bouwen*.

UNHabitat (2014), *A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five principles*. Nairobi, Kenya: United Nations Human Settlements Programme

UNHABITAT (2016), *The conference habitat III – 2016 the United Nations conference on housing and sustainable urban development (habitat III)* United Nations

Veldhuis, W (2023), *Als de vos de passie preekt, boer pas op je kippen*, in gebiedsontwikkeling.nu, 13 november 2023

WoningbouwersNL (2024), [In op aan, Op zoek naar kansen binnen de bestaande woningvoorraad](#)

Voor de analyse is gebruik gemaakt van de volgende databronnen:

- [Atlas Leefomgeving](#) Bodemverontreiniging en Sanering
- Basisregistratie Topografie TOP10 (bebouwde kom), geraadpleegd maart 2024 via ArcGIS Living Atlas
- Bestand Bodemgebruik 2017, CBS (2017)
- CBS wijken actueel, geraadpleegd maart 2024 via ArcGIS Living Atlas
- Openbaar Vervoer Nederland (Haltes), Geodienst Rijksuniversiteit Groningen, geraadpleegd maart 2024
- RIVM (2020) [Milieugezondheidsrisico](#)
- Ruimtescanner (interne bron PBL)
- Water en bodem sturend (HKV IJN in water et.al., 2023)