

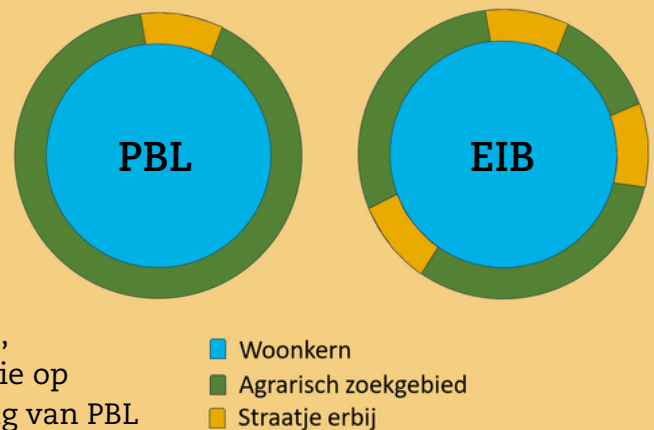
Kern verschil potentieel 'straatje erbij' PBL en EIB

Een 'straatje erbij' of een hele wijk?

PBL vat een 'straatje erbij' zo op dat er rond een kern in het op basis van strikte ruimtelijke condities bepaalde gebied maximaal 1 straatje zou mogen worden toegevoegd. In de analyse van het EIB gaat het om kleinschalige locaties die zelf een zekere landelijke uitstraling kunnen hebben en die worden afgewisseld met volledig groene functies van weiland, natuur of openbare recreatie. De kleine woonlocaties staan op afstand van elkaar en worden royaal omringd door groene functies. Het is heel goed mogelijk om enkele straatjes rond een kern op deze basis te ontwikkelen. Onderstaande figuur laat het verschil zien van de aanpak van het EIB en die van PBL.

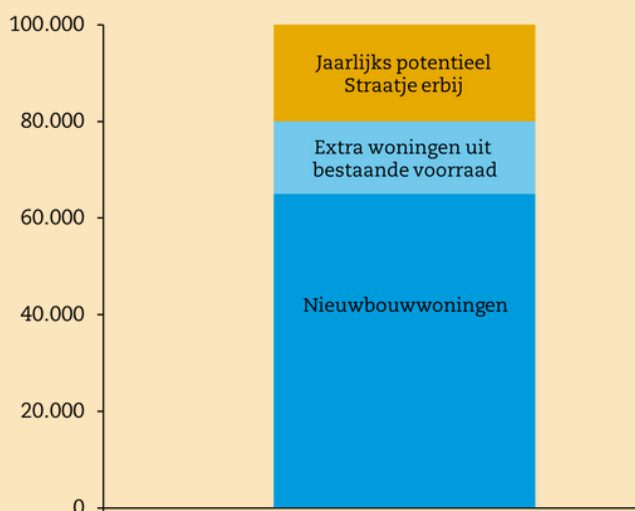
Het gaat er om of bijvoorbeeld drie straatjes zo worden ingepast op verschillende plekken of dat per definitie slechts een straatje wordt meegerekend. In het eerste geval kunnen in een kern drie keer zoveel woningen worden gerealiseerd als PBL becijferd. Duidelijk is te zien dat dit niet het volbouwen van de ruimte is rondom de kern of het bouwen van een wijk.

Een gemiddelde wijk in Nederland heeft 2.000 woningen, drie straatjes erbij leveren maximaal 150 woningen op die op afstand van elkaar worden gerealiseerd. In de benadering van PBL mag in het geselecteerde gebied van gemiddeld 30 hectare rondom een kern slechts drie hectare voor woningbouw worden ingezet. In de benadering van het EIB is dit ongeveer 8 hectare, waarbij ook in dat geval 22 hectare niet wordt ingezet voor woningbouw.



Hier ligt de allesoverheersende factor voor het verschil in uitkomst tussen de rapporten van het EIB en het rapport van PBL. Het gaat niet om de grens van 49 woningen per locatie die ook wij hanteren, maar alleen om een of een paar locaties per kern. PBL hanteert daarnaast ook nog stringenter ruimtelijke criteria dan het EIB, maar dat is voor de resultaten van ondergeschikt belang.

Het belang voor de woningbouwopgave



Naar het oordeel van PBL is een straatje erbij niet erg betekenisvol omdat het maar om 10% van de woningbouwopgave gaat. Hierboven is al aangegeven dat als er een paar straatjes worden toegevoegd het om veel meer gaat en in de orde van 25% van de opgave komt te liggen.

Misschien nog opmerkelijker is dat PBL het belang van een aanpak met kleine groene woonlocaties alleen afzet tegen de totale woningbouwopgave en niet in verband brengt met de extra woningbouw die wij nog nodig hebben om aan de doelstelling van 100.000 woningen per jaar te komen. Dit is de marginale analyse die voor het beleid het meest relevant is, juist omdat deze route van een straatje erbij nog maar spaarzaam wordt toegepast en voor een zeer groot deel extra is ten opzichte van het al bestaande (overwegend binnenstedelijke) aanbod.