

Onderwerp Concept woningbouwprogramma Meerstad (wensen en bedenkingen)

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 153788-2024

Datum 29-5-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet zijn de ruimtelijke procedures en bevoegdheden anders ingericht dan daarvoor. De betrokkenheid en formele rol van uw raad hebben wij beschreven in de brief ‘Werkwijze omgevingswetinstrumentarium’ die gelijktijdig met deze brief aan uw raad is verstuurd. Nu informeren wij u met deze tweede brief specifiek over het ruimtelijk spoor dat wij voor ons zien voor plangebied Meerstad, omdat deze – in procedurele zin - afwijkt van de algemene aanpak. Daarnaast vragen wij u te reageren op het concept woonprogramma.

De vraag naar woning (en bijbehorende voorzieningen) blijft onverminderd groot in Nederland en ook in de gemeente Groningen. Daarom willen we snel meer sociale en betaalbare woningen bouwen in plangebied Meerstad en willen we dit versneld mogelijk maken. Om dat te kunnen doen, is het nodig om een aantal processen die normaal gesproken volgordelijk verlopen, nu parallel te laten lopen. Het gaat om de volgende sporen: het ruimtelijke spoor (omgevingsprogramma en milieueffectrapportage), financiële spoor (verantwoorde grondexploitatie) en het ontwikkelspoor (bouwplannen/infrastructuur).

Het tegelijk ontwikkelen van deze sporen kan en doen we natuurlijk zorgvuldig. Omdat er op dit moment nog geen planologische borging via het omgevingswetinstrumentarium aan ten grondslag ligt, investeren wij extra in afstemming met uw raad, door middel van de wensen en bedenkingenprocedure. Wij kiezen voor deze aanpak, omdat die goed past bij het al ingezette openplanproces en bij de wens én kans om hier versneld een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort en de verdere ontwikkeling van een ongedeelde gemeente.

Onze focus ligt in eerste instantie op de deelgebieden Eemskanaalzone (1) en Grunopark/DeWierden (2), op het realiseren van de zuidelijke ontsluitingsroute (3) en op het realiseren van strategische groenstructuren (4). We zijn daarbij niet alleen gericht op ‘stenen stapelen’ maar ook op het ontwikkelen van de gewenste cohesie en voorkomen van anonimiteit. De wijze van ‘stenen stapelen’ brengen wij meer en meer in lijn met de uitgangspunten van natuurinclusief bouwen.



In het volgende deel van deze brief gaan wij in het op het procesverloop. Het concept woningbouwprogramma dat een uitwerking is van uw besluit uit november '23 leggen wij met deze brief ook aan u voor. Voor de leesbaarheid hebben we dat als bijlage opgenomen. Deze brief eindigt met het verzoek aan u om wensen en bedenkingen aan ons kenbaar te maken, zodat wij deze mee kunnen nemen bij de uitwerking van de plannen.

Procesverloop

Plangebied Meerstad heeft al een wat langere geschiedenis dan de andere grote gebiedsontwikkelingen in Groningen (Suikerzijde en Stadshavens). De achtergrond is anders (het was ooit een publiek-private samenwerking, een PPS) en de langere doorlooptijd vraagt om flexibiliteit. Het fundament onder de ontwikkelingen in Meerstad - Masterplan Meerstad 2005 - heeft in 2022 een grondige update gekregen.

Wensbeeld

Uw raad stelde in november 2022 de Agenda voor de Toekomst plangebied Meerstad vast (Registratienummer 361426-2022) en in november 2023 de bijbehorende, voor een ongedeelde gemeente wenselijke, verdeling van sociale, betaalbare en dure woningen (Registratienummer 321605-2023). Uw raad besloot ook te kiezen voor een heldere mix die aansluit bij het landschap en bij de ligging van de deelgebieden ten opzichte van de stad. Het gedifferentieerde programma wordt in de stedenbouwkundige plannen verwerkt voor de planperiode 2025-2034. Voor de

Volgvel 2

periode daarna moet opnieuw een besluit over de verdeling genomen worden. Dat geeft ons de nodige flexibiliteit en zo kunnen we ook in de toekomst goed aansluiting zoeken bij de dan geldende woonwensen. Op het niveau van een Omgevingsvisie heeft u daarmee de kaders al vastgesteld voor de uitwerking.

Omgevingsprogramma

Een belangrijke mijlpaal in de besluitvorming is het vaststellen van het Omgevingsprogramma Meerstad. Rho adviseurs heeft al een start gemaakt met het schrijven daarvan. In het vierde kwartaal van dit jaar willen wij het Omgevingsprogramma laten vaststellen. Een belangrijk voorwaarde is dat het gewenst programma wel financieel uitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid van de plannen wordt opgenomen in de financiële paragraaf.

Milieueffectrapportage

Naast het maken en in het openplanproces bespreken van stedenbouwkundige uitwerkingen (met programma's), laten wij veel onderzoeken uitvoeren om de gevolgen van de Meerstad-ontwikkeling voor dieren, planten en mensen in beeld te brengen. De uitkomsten van alle onderzoeken en modellen komen samen in de milieueffectrapportage die Rho adviseurs voor ons opstelt. Het (woon)programma is leidend voor de uitwerking (en dus voor de onderzoeksopzet). Daarom hechten wij eraan dat we uw kijk op het concept (woon)programma tijdig horen en kunnen inbrengen.

Het vaststellen van het Omgevingsprogramma Meerstad met bijbehorende milieueffectrapportage in het najaar vormt een stevige basis voor het planologisch vervolg: het voeren van een aantal BOPA's. Nadat deze succesvol zijn afgerond, is de planologische borging een feit. De belangrijkste BOPA's zijn:

- ophogen van de twee deelgebieden (waar nodig);
- de eerste fase woningbouw in beide gebieden;
- het aanleggen van de eerste strategische groenstructuren;
- het realiseren van twee kruispunten op de Meerstadlaan;
- het realiseren van de zuidelijke ontsluitingsweg;
- de eerste fase van het bedrijvenpark in de Eemskanaalzone.

Grondexploitatie

Voor de realisatie van de toekomstagenda zoals door ons geambieerd, moet dekking gezocht worden. In een groot deel is voorzien door de uitgifte van gronden voor het bouwen van woningen en voorzieningen. De rest moet gevonden worden in bijdragen van gemeente, andere belanghebbenden en in subsidieprogramma's van derden (provincie/ Rijk). Het vinden van dekking verlaagt het risicoprofiel en de boekwaarde van de grondexploitatie van de GEMM.

Uw gevraagde inbreng gaat nu dus om het duiden van de koers en niet om het aangaan van financiële verplichtingen of het vaststellen van een grondexploitatie op basis van het Wensbeeld. Via de aandeelhouder GEMM krijgt u jaarlijks inzage in de ontwikkeling van de grondexploitatie.

De nadere uitwerking moet uiteindelijk opgenomen worden in de grondexploitatie per 1-1-2025. Mocht de grondexploitatie met een tekort uitkomen dan heeft dat onder andere effect op het aan te houden weerstandsvermogen. Zoals eerder gemeld zijn

Volgvel 3

andere financiële consequenties de investeringen in (maatschappelijke) voorzieningen die horen bij een groeiend stadsdeel, zoals dat elders ook zou gelden. Op het moment dat we die voorzieningen noodzakelijk vinden, zullen we ze aan uw raad ter afweging aanbieden.

Communicatie/participatie

In het openplanproces zoals Bureau Meerstad dat vormgeeft, kunnen bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden vroegtijdig meedenken en gaandeweg blijven meedenken. De invulling van dit proces zorgt voor een continue dialoog met de omgeving. Dat leidt vaak tot betere (gedragen) plannen en zorgt ervoor dat wij naar de omgeving voorspelbaar zijn: wat kunnen ze van ons verwachten en wanneer. Deze manier van werken zet Bureau Meerstad door in de verdere concretisering van het plangebied.

Marketing en verkoop

Rond de zomer '24 start een publiekscampagne om de Eemskanaalzone onder de aandacht te brengen bij toekomstige bewoners en ondernemers (huurders en kopers). Wij verwachten met de verkoop van de eerste woningen te kunnen starten in het tweede kwartaal '25.

De publiekscampagne voor Grunopark/DeWierden volgt na die voor de Eemskanaalzone in de tweede helft van '24. Ook hier zal de verkoop medio '25 starten.

De start bouw van de woningen is logischerwijs gekoppeld aan de verkoopresultaten. Hier ligt ook een belangrijke koppeling met de realisatie van het sociale programma, omdat wij vanaf de start een ongedeelde wijk willen realiseren. Daarbij houden wij rekening met de gegeven verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% in het hoge segment voor de Eemskanaalzone en 20% sociaal, 30% betaalbaar en 50% in het hoge segment voor Grunopark/DeWierden.

Wensen en bedenkingen

Wij schetsen hierboven een beeld van het Meerstadproces met een korte doorlooptijd. Dat proces kenmerkt zich door een openplanproces en het parallel laten lopen van verschillende processen. Wij vragen uw raad nu actief om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij het concept woningbouwprogramma dat u vindt in de bijlage. Het conceptprogramma geeft houvast aan de verdere uitwerking en is zoals eerder aangegeven noodzakelijk om de vaart erin te houden. De eerste bouwplannen kunnen op basis van de inbreng uitgewerkt worden, net als de eerste infrastructurele werkzaamheden

Wij zullen uw ingebrachte wensen en bedenkingen zorgvuldig mee nemen in de verdere uitwerking. Dit najaar willen wij het definitieve programma voor deze gebieden met de bijbehorende milieueffectrapportage vaststellen.

Met deze brief verzoeken wij u niet alleen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken, we nodigen u ook van harte uit om het plangebied te bezoeken en bij de uitgebreide toelichting op de plannen aanwezig te zijn. Bureau Meerstad ontvangt u graag op een nader overeen te komen moment.

Volgvel 4

Wij gaan ervan uit hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage 1

Concept woningbouwprogramma Meerstad

Om eind dit jaar een goed en compleet programma vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat wij aan Rho adviseurs aangeven hoe de uitwerking van de gegeven percentages woningbouw eruit moet komen te zien. Dat doen wij in bandbreedtes omdat wij geen invloed hebben op toekomstige marktontwikkelingen. Mede om deze redenen richten wij ons op de ontwikkeling van een programma in de eerste 10 jaren conform uw besluit (Registratienummer 321605-2023).

De voorgestelde uitwerking van deze verdeling (het concept woonprogramma) moet nu gemaakt worden, omdat deze immers impact heeft op onder andere de voorzieningen (ruimtelijke economie), bijbehorende (OV) infrastructuur en daarmee op de milieueffecten (voor planten, dieren en mensen) en alle bijbehorende onderzoeken.

Wij merken wellicht ten overvloede op dat de ontwikkeling van een 2500 hectare groot leefgebied niet gedetailleerd uitgewerkt kan worden. Daarvoor is de ontwikkelhorizon te lang en wij hebben geen invloed op marktontwikkelingen. Wij volgen deze ontwikkelingen uiteraard op de voet. In onderstaand concept woningbouwprogramma werken wij daarom met bandbreedtes. Het aanhouden van bandbreedtes geeft ons extra mogelijkheden om bij te sturen op typologieën en faseringen. Echter voor de leesbaarheid houden wij vaste getallen aan. De percentages sociaal-, betaalbaar- en duur houden wij conform uw besluit aan.

Ongedeelde gemeente

In het deelgebied Eemskanaalzone heeft u gekozen voor een verdeling van 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% duur. In het deelgebied Grunopark/DeWierden heeft u gekozen voor een iets andere verhouding: 20% sociaal, 30% betaalbaar en 50% duur. De verdeling is hier meer passend bij het karakter van het deelgebied en de ligging ten opzichte van de stad Groningen.

Voor beide deelgebieden hebben wij op basis van uw besluit een concept woningbouwprogramma opgesteld voor de eerste 10 jaren (2025-2034). Het stedenbouwkundig kader geeft het ruimtelijk beeld. We kijken niet alleen naar de meest toegepaste bouwsystemen, maar ook naar natuur-inclusief bouwen en naar meer experimentele woningbouw. Wij denken aan het toepassen van natuurlijke isolatiematerialen die lokaal verbouwd kunnen worden en kant-en-klaar-bouwsystemen die door bewoners zelf in elkaar gezet kunnen worden. Onze aanpak is niet alleen gericht is op stenen stapelen maar ook op het ontwikkelen van de gewenste cohesie. De overige opgaven die in het programma beschreven moeten worden, werken wij aan de hand van uw wensen en bedenkingen (en die van overige partners en bewoners) verder uit.

Eemskanaalzone, 2300 woningen tot en met 2034



Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 3000 woningen en bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen en strategische groenstructuren. Aan de westkant is een bedrijvenpark gesitueerd.

30% sociaal

In dit segment realiseren we op hoofdlijn 66% appartementen en 34% grondgebonden woningen.

De appartementen en rijwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd met een concentratie van appartementen nabij het centrum en het openbaar vervoer.

Woningbouwcorporatie Lefier neemt dit programma voor 90% voor haar rekening. Voor de overige 10% moet nog een corporatie aangewezen worden.

40% betaalbaar

In dit segment realiseren we 57% appartementen en 43% grondgebonden woningen. De appartementen, rijwoningen, BEBO en 2/1 kapwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd met een concentratie van appartementen nabij het centrum en het openbaar vervoer.

30% duur

In dit segment realiseren we 36% appartementen en 64% grondgebonden woningen. De appartementen, rijwoningen en 2/1 kapwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd met een concentratie van appartementen langs de groenzones. De vrijstaande woningen (kavels) worden met name aan de zuid- en oostkant van het deelgebied gerealiseerd.

Grunopark/DeWierden, 1700 woningen tot en met 2034



We starten met de bouw van woningen en voorzieningen aan de noordkant van de Hoofdweg. Als dit gebied gerealiseerd is, kan een start gemaakt worden met de realisatie van het zuidelijke deel.

20% sociaal

In dit segment realiseren we 51% appartementen en 49% grondgebonden woningen. De appartementen en rijwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd met een concentratie van appartementen nabij het centrum en het openbaar vervoer.

Woningcorporaties Nijestee en Wierden en Borgen nemen dit programma voor hun rekening.

40% betaalbaar

In dit segment realiseren we 11% appartementen en 89% grondgebonden woningen. De appartementen, rijwoningen en 2/1 kapwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd met een concentratie van appartementen nabij het centrum en het openbaar vervoer. De betaalbare woningen zien we met name aan de westkant van dit deelgebied.

50% duur

In dit segment realiseren we 32% appartementen en 68% grondgebonden woningen.

De appartementen, rijwoningen en 2/1 kapwoningen worden door het hele gebied gerealiseerd. De vrijstaande woningen worden met name aan de zuid- en oostkant van het deelgebied gerealiseerd.