

Onderwerp Ontwikkelstrategie Meerstad
W. Reinke/ R. Leverman
Steller



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0634794623 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 6249959
Datum 30-03-2017 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij uw raad over de ontwikkelstrategie Meerstad 2017.

Meerstad

In 2012 heeft uw raad de ontwikkelstrategie Meerstad en de voorzieningenvisie Meerstad vastgesteld. Met deze ontwikkelstrategie is de richting bepaald om Meerstad in kleine flexibele stappen te ontwikkelen om zodoende sneller te kunnen anticiperen op de veranderingen in de markt. Een en ander als reactie op de effecten van de kredietcrisis op onder andere de woningmarkt. Vervolgens is uw raad in 2015 geïnformeerd over de stand van zaken Meerstad en over ons voornemen om de volgende woonbuurt (Tersluis) en het park in ontwikkeling te nemen en te realiseren.



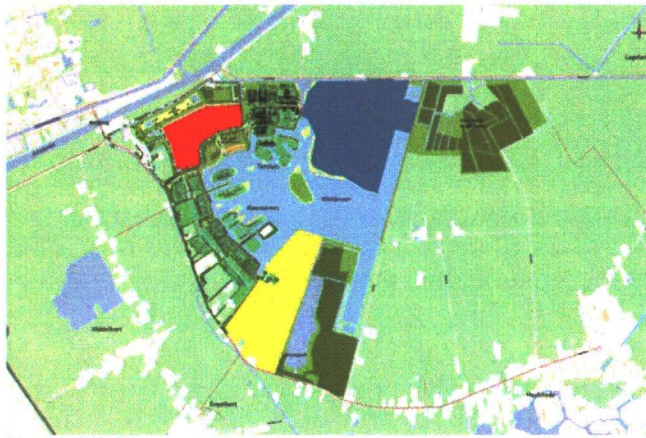
Meerstad Midden West

De ontwikkelingen in Meerstad gaan voorspoedig: de woningmarkt trekt aan, de semi - permanente school wordt voor de derde keer uitgebreid, is een semi permanent gezondheidscentrum gerealiseerd en zal in 2017 gestart worden met de ontwikkeling van een (tijdelijke) supermarkt. Indien Meerstad zich op deze manier blijft ontwikkelen dan kan Tersluis vanaf medio 2018 niet meer voorzien in de woningvraag. Meerstad heeft daarmee een zodanige omvang gekregen, dat nu een aantal keuzes gemaakt moet worden ten aanzien van woningbouwlocaties, omvang en functie van het Woldmeer, realisatie van de voorzieningen (commercieel) en de benodigde infrastructuur.

Vanuit de programmatische benadering zijn er verschillende varianten bekeken wat geleid heeft tot de bijgevoegde ontwikkelstrategie Meerstad 2017.

Woningbouw

Met de ontwikkeling van Meerstad Midden West, bestaande uit vijf woonbuurten met een gezamenlijke capaciteit van circa 2.800 woningen, wordt voorzien in de woningvraag voor de aankomende acht tot tien jaar. De vijf buurten kunnen voorzien in een breed programma voor alle woningbouwsegmenten (o.a. sociale huur, vrije sector huur en koopwoningen) waarbij aangesloten wordt op de totale vraag van de stad.

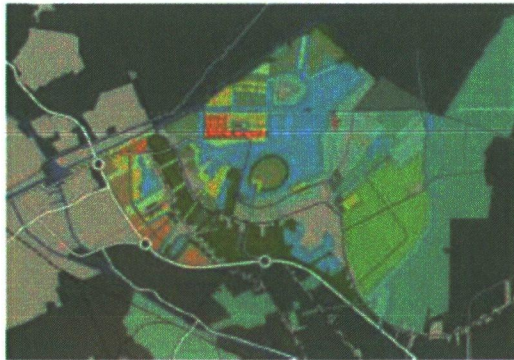


Meerstad Midden West

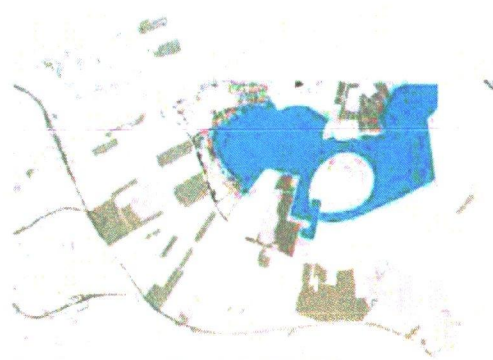
Voor wat betreft het aanbod van woningen na acht jaar willen wij nu nog geen strategie vastleggen, maar juist gebruik maken van de flexibele mogelijkheden van het Meerstad gebied. Het Meerstad gebied kan namelijk in verschillende woningbouwsegmenten voorzien (meer stedelijk richting de stad, langs de Driebondsweg, dan wel waterrijk en groen rondom het meer). De groei van de stad en de stedelijke programmatische afwegingen die daarbij horen zullen dan vervolgens leiden tot het aanwijzen van de volgende woningbouwlocatie (na Meerstad Midden West). Op deze wijze kunnen de strategische keuzes op een later tijdstip gemaakt worden.

Functie en grootte Woldmeer

Bij het vaststellen van de ontwikkelstrategie Meerstad in 2012 is aangegeven het meer te halveren (van 600 ha tot circa 350 ha) en Harkstederbroeklanden te handhaven. Met een omvang van 350 ha werd voldaan aan de opgave voor waterbuffering en de ambitie om een recreatief en economische meer te realiseren.



Oorspronkelijk plan Meerstad (Alle Hooper)



Ontwikkelstrategie Meerstad (06.01.2018)

Echter, door de planuitwerking van de afgelopen jaren zien wij de mogelijkheid om de ambities ten aanzien van het meer verder te optimaliseren binnen de financiële uitgangspunten van de grondexploitatie. Deze optimalisatie houdt in dat het meer/Piloteneiland (Meerstad Midden Oost) anders vorm wordt gegeven zonder dat dit ten koste gaat van woningbouwcapaciteit en de woonkwaliteit daarvan.

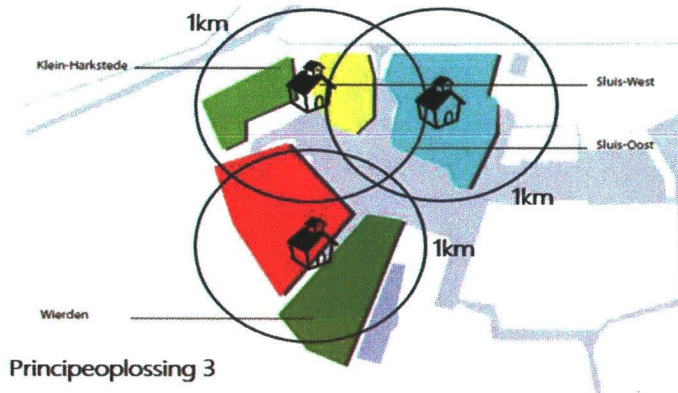
Ons college zal dan ook binnen de huidige financiële uitgangspunten deze ambities verder uitwerken tot een concreet plan voor Meerstad Midden Oost. We verwachten deze uitwerking voor Meerstad Midden Oost in het voorjaar van 2019 aan u te kunnen voorleggen.

Maatschappelijke voorzieningen

In 2013 is de voorzieningenvisie Meerstad geactualiseerd en vastgesteld door de GR Meerstad. In de geactualiseerde voorzieningenvisie is opgenomen dat er voldoende aanbod moet zijn van zowel openbaar als bijzonder onderwijs. Tevens is opgenomen dat een tweede school zou moeten worden gesticht voordat de eerste school helemaal vol is.

Meerstad heeft op dit moment één school, namelijk samenwerkingschool Meeroevers die valt onder stichting OPOS. De school is gesticht in 2012 en had op 1 oktober 2016 151 leerlingen (voorlopige telling DUO) en groeit nog steeds. Als gevolg van de grenscorrectie valt de school per 1 januari 2017 onder de gemeente Groningen. De school bevindt zich in een semipermanent gebouw in Meeroevers en wordt dit jaar voor de derde keer uitgebreid.

Met de groei van Meerstad (realisatie van Tersluis) hebben wij bureau Republiq opdracht gegeven de geactualiseerde voorzieningenvisie Meerstad te kwantificeren. De reden hiervoor is om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen van de maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft geresulteerd in een gewenste voorzieningenplanning **bijlage 2**. Vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad ligt de focus in het onderzoek vooral op de onderwijsvoorzieningen. Daarbij doet zich vooral de vraag voor of onderwijsvoorzieningen geclusterd of gespreid moeten worden aangeboden en wanneer ze gerealiseerd moeten worden. Gelet op de wijze waarop Meerstad zich ontwikkelt, is spreiding van schoollocaties logisch zodat de leerlingen binnen relatief korte afstand naar school kunnen. Op basis van de voorzieningenplanning van Republiq is de conclusie dat er ruimte is voor een tweede school vanaf schooljaar 2018/2019. Daarbij worden de huisvestingsprognoses gerelateerd aan de wettelijke stichtingsnormen voor onderwijsvoorzieningen (voor Groningen 273).



In het IHP 2016-2019 is geen rekening gehouden met de vestiging van een nieuwe school in Meerstad in deze planperiode. Daarbij is aangegeven dat wij de bouw van de school zien als areaaluitbreiding. Gelet op de ontwikkeling van Meerstad zijn wij in gesprek over het ontwikkelen van een nieuwe schoollocatie. Door O2G2 is een voorbereidingskrediet aangevraagd. Besluitvorming door de raad hierover vindt dit najaar plaats in het Programma Onderwijshuisvesting 2018.

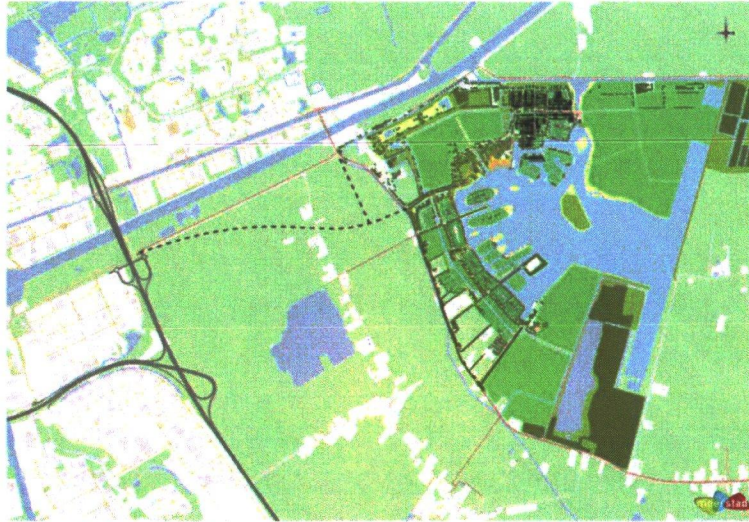
Ten aanzien van buitensport kunnen de bewoners van Meerstad gebruik maken van bestaande sportvoorzieningen in de omgeving, zoals in Harkstede en Engelbert. Op het moment dat de bestaande sportvoorzieningen geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben of als er behoefte is aan aanvullende sporten, wordt bekeken of er in het gebied een nieuwe buitensportvoorziening kan worden gerealiseerd.

Bij de inrichting van Meerstad wordt in de verschillende woongebieden rekening gehouden met sport- en speelvoorzieningen, waaronder pannaveldjes.

Infrastructuur

De aanleg van de infrastructuur in Meerstad is mede afhankelijk van de ontwikkeling van de woningbouw. Door de groei worden de aankomende jaren al verschillende infrastructurale projecten uitgevoerd die de bereikbaarheid van Meerstad vergroten. Zo wordt de P&R Meerstad in 2017 gerealiseerd en daarmee ook een rechtstreekse HOV lijn naar Meerstad en worden de laatste ontbrekende schakels ten aanzien van het Fastlane fietspad in 2017 en 2018 gerealiseerd.

In 2010 is besloten, mede ingegeven door de financiële crisis, om de Driebondsweg eerst te upgraden en deze te gebruiken als hoofdontsluitingsweg. Echter, gelet op de groei van Meerstad en de toezeggingen (die planologische verankerd zijn) aan de bewoners van Klein Harkstede is het noodzakelijk om te starten met de voorbereidingen voor de aanleg van de hoofdontsluitingsweg naar Meerstad. Over de voortgang van de planontwikkeling zullen wij u blijven informeren.



Tracé hoofdonsluiting Meerstad

Grondexploitatie

De uitvoering van Meerstad Midden West is conform grondexploitatie met als peildatum 1-1-2016 (vast te stellen per mei 2017). De enige (financiële) keuze is nu, dat het tot op heden flexibele programma voor Meerstad Midden West in het voorliggende plan ruimtelijk wordt vastgelegd. Ook de aanleg van de hoofdonsluitingsweg en het anders vormgeven van het meer zullen wij uitvoeren binnen de uitgangspunten van de grondexploitatie peildatum 1-1-2016.

Graag willen wij u op 12 april in Meerstad een nadere toelichting geven op de ontwikkelstrategie.

Uitgaande van de bovenstaande voornemens tot planuitvoering en de bijgevoegde bijlagen vertrouwen wij er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten'.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink'.

de secretaris,
Peter Teesink

Datum 29 september 2016
 Project Voorzieningenplanning Meerstad
 Betreft Memo gewenste maatschappelijke voorzieningen Meerstad
 Aan Gemeente Groningen, t.a.v. K. Eekma - DMO
 Referentie 065 – Voorzieningenplanning Groningen

01 INLEIDING

Door de ontwikkelingen in de uitbreidingswijk Meerstad is het van belang om op korte termijn inzicht te krijgen in de gewenste maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Republicq heeft hiertoe met vertegenwoordigers van diverse beleidsvelden gesproken. De opgehaalde beleidsuitgangspunten zijn vervolgens vertaald naar een voorzieningenplanning, waarbij het zwaartepunt ligt bij de onderwijslocaties.

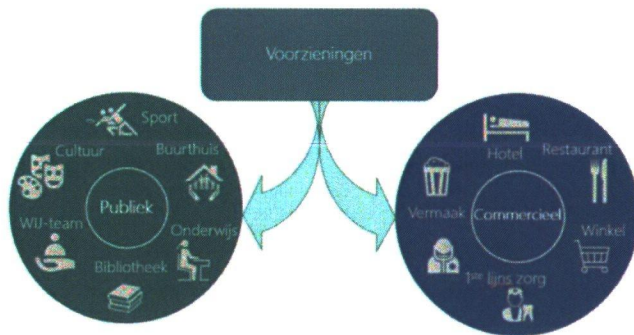


Figuur 1: proces

In deze bondige rapportage worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten van de gemeente samengevat. De eerste vervolgstap is het laten vaststellen van de gewenste voorzieningen in een raadsbesluit. Vervolgens kan vanuit de verschillende beleidsvelden opdracht tot uitvoering worden gegeven aan bureau vastgoed, bureau Meerstad of een commerciële partij.

02 SCOPE

De analyse richt zich op de publieke voorzieningenplanning. Publieke voorzieningen zijn in dit kader vastgoedobjecten die nodig zijn voor de uitvoering van (wettelijke) gemeentelijke taken of objecten die nodig zijn om gemeentelijke doelstellingen te behalen. Bij wettelijke taken gaat het bijvoorbeeld om het bieden van onderwijsvoorzieningen. Bij objecten die nodig zijn voor gemeentelijke doelstellingen, kan gedacht worden aan bibliotheken of sportvoorzieningen. De realisatie van commerciële voorzieningen is de verantwoordelijkheid van Bureau Meerstad.



Figuur 2: scope voorzieningen

In ruimtelijke zin richt dit onderzoek zich op de ontwikkelingen in Meerstad-Midden fase 1, waarbij in het basisscenario ongeveer 2.800 woningen ontwikkeld zullen worden. Uitgangspunt daarbij is het verkooptempo zoals door bureau Meerstad begin 2016 is gepresenteerd (zie bijlage A).

03 ONDERWIJS

Vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad zijn de onderwijsvoorzieningen erg belangrijk. De eerste school in het gebied – samenwerkingschool Meerovers – is in september 2012 van start gegaan. Omdat de wijk in hoog tempo uitbreidt, heeft een toekomstvisie op onderwijs in de wijk prioriteit.

Voor het basisonderwijs zijn scholen bij voorkeur bereikbaar binnen een straal van 1.000 meter. Voor vervolgonderwijs is er voldoende aanbod op fietsafstand. In het onderwijs is pluriformiteit een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat ouders en kinderen kunnen kiezen.

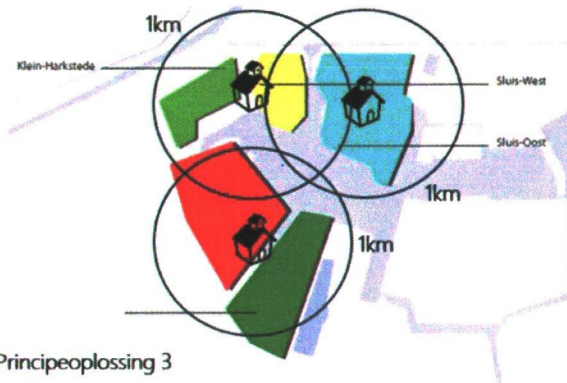
Ook vanuit de gebiedsontwikkeling is het belangrijk dat voorzieningen op tijd worden gerealiseerd. Potentiele kopers laten zich makkelijker overtuigen als de voorzieningen zijn gerealiseerd.

Geredeneerd vanuit bovenstaande beleidsuitspraken komen er in Meerstad enkele basisscholen. Omdat het ontwikkeltempo van Meerstad nog onzeker is, hebben we in verschillende scenario's naar de leerling prognose gekeken. De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn terug te vinden in bijlage B. De analyse levert verder de volgende conclusies:

- In het basisscenario is er voldoende aanwas om drie volwaardige basisscholen in het gebied Meerstad-midden te exploiteren. Het verkiezen van drie scholen boven één of twee grote scholen, doet in het basisscenario recht aan de beleidsuitgangspunten voor een goede bereikbaarheid en een pluriform onderwijsaanbod. Tevens doet het recht aan de stedenbouwkundige uitgangspunten binnen Meerstad.
- Zelfs in een negatief scenario is er voldoende aanwas voor twee scholen in het gebied.
- Het aantal leerlingen groeit naar verwachting snel. Dat betekent dat er vanaf schooljaar 2018/2019 al voldoende omvang is voor twee scholen in het gebied. Naar verwachting is er vanaf 2021 ruimte voor een derde school. Bij een lager ontwikkeltempo (25% minder woningen per jaar) zal dat zowel voor de tweede als derde school een jaar later zijn.
- De scholen kunnen op twee manieren gerealiseerd worden: geclusterd of verspreid
 - Bij een clustering van de scholen is er de mogelijkheid om andere voorzieningen nabij de scholen te concentreren zoals een gymzaal en sportvelden. Deze oplossingsrichting is met name interessant als er in Meerstad minder woningen worden verkocht dan verwacht. Dan kan er bij een kleiner aantal inwoners toch

een redelijk voorzieningenniveau geboden worden. Het nadeel van deze oplossing komt naar voren op het moment dat Meerstad zich wel naar verwachting ontwikkelt. Leerlingen leggen dan een langere afstand af naar school waardoor er bijvoorbeeld veel verkeer is door de wijken. Vanwege de laatst genoemde punten wordt uitgegaan van spreiding van de onderwijslocaties.

- Bij de ontwikkeling van 3 scholen heeft nagenoeg geheel Meerstad een school binnen een straal van 1 kilometer. Deze insteek past goed bij de stedenbouwkundige uitgangspunten in het gebied.



- Het voorgestelde scenario ligt in lijn met de bestuurlijke afspraken. OPOS kan eerst een samenwerkingsschool realiseren in Meeroevers. Vervolgens kan O2G2 een openbare school stichten in Ter Sluis. De derde school kan in het kader van pluriformiteit een andere signatuur krijgen.
- In een landelijk gebied als Meerstad zijn de reisafstanden tussen scholen groter dan de gemeente Groningen gewend is, waardoor keuzevrijheid op korte reisafstand moeilijker te realiseren is. In Slochteren hebben ze daarvoor de samenwerkingsschool geïntroduceerd. De gemeente Groningen kent dat concept nog niet. Het is het overwegen waard om in Meerstad dit concept over te nemen, zodat leerlingen op loopafstand toch het gewenste onderwijs kunnen genieten.
- Kinderopvang, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang komen zoveel mogelijk in de nabijheid van de onderwijsvoorzieningen. Initiatieven vanuit de markt voor kinderopvang of buitenschoolse opvang op andere plekken worden echter niet uitgesloten.

04 GYMZALEN EN SPORT

- Voor gymnastiekonderwijs is er een gymzaal nodig in de nabijheid van een basisschool. Gemeente Groningen heeft als beleidsuitgangspunt dat er binnen een straal van 1.000 meter van een school een locatie voor gymnastiekonderwijs moet zijn. Om te voldoen aan deze afstandseis zijn er uiteindelijk minimaal 2 locaties voor gymnastiekonderwijs nodig.
- Bij de locatiekeuze voor nieuwbouw van sportaccommodaties wordt rekening gehouden met gebruik door derden. Buiten de uren dat onderwijs gebruik maakt van de sportaccommodaties, zijn deze beschikbaar voor recreatief gebruik door sportverenigingen, particulieren, welzijnsorganisaties en anderen.
- Aan de groepen 3 tot en met 8 in het primair onderwijs wordt 1,5 klokuur per week gymnastiekonderwijs aangeboden. In juli 2014 sloten de PO-raad en de staatssecretaris van OCW een akkoord waarin o.a. werd afgesproken dat het de bedoeling van partijen is om vanaf 2017 tenminste twee uur en waar mogelijk drie uur in de week lichamelijk onderwijs aan te bieden in het primair onderwijs.
- Per gymzaal biedt de gemeente 26 klokuren aan. Sinds schooljaar 2013-2014 stelt de gemeente Groningen 120% van de norm aan gymnastiek uren aan scholen beschikbaar.
- Om te voldoen aan de capaciteitseisen zijn er uiteindelijk meerdere zalen nodig:
 - Tot 2020: 1 zaal

- 2020-2023: 2 zalen
- Na 2023: 3 zalen
- Om te voldoen aan de afstandseisen worden er op twee locaties gymzalen gerealiseerd. Om de functionaliteit te optimaliseren stellen we voor om op één locatie twee gymzalen te combineren. Zo ontstaat een sportzaal die ook voor andere sporten kan worden gebruikt.
- Er komt geen eigen sporthal in Meerstad. Gemiddeld genomen is er in Groningen een zelfstandige sporthal per 22.000 inwoners. Daarnaast is er aanbod in omliggende kernen/wijken, bijvoorbeeld in Lewenborg, Engelbert en Harkstede.
- Voor buitensport kunnen bewoners van Meerstad gebruik maken van bestaande sportvoorzieningen in de omgeving, bijvoorbeeld de voetbalvelden in Harkstede en Engelbert en sportcentrum Kardinge. Op het moment dat bestaande sportvoorzieningen geen uitbreidingsmogelijkheden meer bieden wordt gekeken of in het gebied een nieuwe buitensportvoorziening kan worden gerealiseerd. Ditzelfde uitgangspunt geldt voor specifieke sporten als hockey. Inwoners van Meerstad zijn hiervoor in eerste instantie aangewezen op bestaande verenigingen in Corpus den Hoorn of Haren.
- In het meerjarenprogramma sport en bewegen 2016-2020 worden vijf uitvoeringsstrategieën omschreven. Eén daarvan is de strategie "Sportieve ruimte openbaar & openbare ruimte sportief". In gebieden met een ontwikkelvraagstuk, zoals Meerstad, is een uitgelezen mogelijkheid om vorm te geven aan deze strategie. In dit kader wordt er ruimte gecreëerd in wijkpark Meerstad voor spel en beweging. Daarnaast wordt de mogelijkheid onderzocht voor de aanleg van een mountainbike-route.

05 KUNST EN CULTUUR

Speerpunt van de nieuwe cultuurnota is "Overall cultuur". Groningen wil dat kunst niet alleen in het centrum, maar juist ook in de wijken zichtbaar en voelbaar is. Kunst in de openbare ruimte draagt bij aan die beleving, zowel met tijdelijke projecten als met permanente kunstwerken. We willen in Meerstad cultuur verbinden met stadsontwikkeling om dit gebied een impuls te geven.

We hebben de ambitie om in Meerstad een amfitheater te realiseren. Met een amfitheater willen we in Meerstad concreet inzetten op de stad als podium, waar evenementen en festivals als Noorderzon voorstellingen kunnen programmeren. Een amfitheater biedt een uniek podium om producties, repetities of kleine experimenten te programmeren in de openbare ruimte. Voor dit theater is al een eerste schets gemaakt. Het idee is een groen amfitheater, deels in het meer liggend, dat ruimte biedt aan nieuwe theatervormen vanaf het water en tevens geschikt is als ontmoetingsplaats, waar je met een bootje af kan meren.

06 OVERIGE VOORZIENINGEN

- Welzijn. WIJ-voorzieningen zijn clusters voor zorg- sociale- en welzijnsvoorzieningen in de wijk. Daarbij kan gedacht worden aan zaken als een consultatiebureau, de schuldhulpverlening en een zorgsteunpunt. Op dit moment zijn er 11 WIJ-teams in Groningen (1 op 18.000 inwoners). De geplande ontwikkelingen in Meerstad-Midden (2.800 woningen) bieden onvoldoende omvang voor een eigen WIJ-team. Op het moment dat een groter gebied tot ontwikkeling komt, of op het moment dat andere gebieden buiten de stad bediend moeten worden (bv. vanuit gemeentelijke herindeling), wordt er bekeken of er alsnog een nieuw WIJ-team in het gebied opgezet dient te worden. Tot die tijd is het WIJ-team Lewenborg de voor meest voor de hand liggende voorziening voor inwoners van Meerstad.
- Ontmoeten. Er zijn geen buurthuizen in Meerstad gepland. Met name gezien de verwachte sociaaleconomische samenstelling in de wijk, is de verwachting dat hier voornamelijk onvoldoende behoefte aan is. Gezien de actieve bevolking is de verwachting dat er wel behoefte is aan ruimte om bijvoorbeeld te vergaderen. Hiervoor kan een ruimte bij een sportfaciliteit of strandpaviljoen worden gecreëerd.

- Dagbesteding. Er zijn geen dagbestedingsvoorzieningen gepland. De verwachting is dat het aandeel ouderen dat hiervan gebruik maakt in de wijk te laag is.
- Bibliotheek. Inwoners van Meerstad kunnen gebruik maken van de familiebibliotheek in de wijk Lewenborg. Daarnaast biedt Groningen veel activiteiten en een uitgebreide collectie in de centrale bibliotheek. In de bibliotheekvisie 2010-2016 is aangegeven dat er, ook in de nieuwe wijken, geen nieuwe filialen geopend zullen worden. De beschikbare middelen worden gebruikt om de kwaliteit van de bestaande vestigingen te behouden en waar mogelijk te verbeteren.
- Veiligheid. Op het gebied van veiligheid wordt met de opening van de Nieuwe Sontbrug in 2015 aan de wettelijke aanrijtijd voor hulpdiensten voldaan. Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor de ontwikkeling van een eigen veiligheidscluster voor Meerstad.
- Zorg. Op het gebied van zorg zijn de ontwikkelingen grotendeels afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. De gemeente wil daarbij een faciliterende rol op zich nemen. De gemeente ziet het belang van een breed aanbod aan eerstelijns gezondheidsvoorzieningen in bijvoorbeeld een gezondheidscentrum. Er is in aanvang onvoldoende draagvlak voor een volledig gezondheidscentrum. De gemeente spreekt de voorkeur uit om samen te werken met een bestaand gezondheidscentrum, zodat ook specifieke zorg bij aanvang direct al beschikbaar is. Denk daarbij aan een afhaalpunt van de apotheek, of een wekelijks spreekuur van de diëtist of logopedist.

07 OVERZICHT

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gewenste publieke voorzieningen in Meerstad. In kwalitatieve zin dienen de accommodaties aan te sluiten bij het karakter van de wijk. In het programmatisch kaderplan Meerstad wordt onder meer het karakter van Meerstad omschreven. Meerstad wordt ruimtelijk gekenmerkt door het dorpse karakter en natuurlijk het groen en de verbinding met het water. Deze kwaliteiten vertalen zich ook in de maatschappelijke voorzieningen. De bouw en het speelterrein van een basisschool bijvoorbeeld, dient aan te sluiten op de genoemde ruimtelijke kwaliteit. Een onderwijslocatie in Meerstad zal er daardoor anders uitzien dan een onderwijslocatie in een nabijgelegen stedelijke wijk. Er wordt nadrukkelijker gezocht naar de combinatie met groen en bewegen in de openbare ruimte. Daarnaast passen experimenten rond duurzaamheid uitstekend bij het karakter van Meerstad.

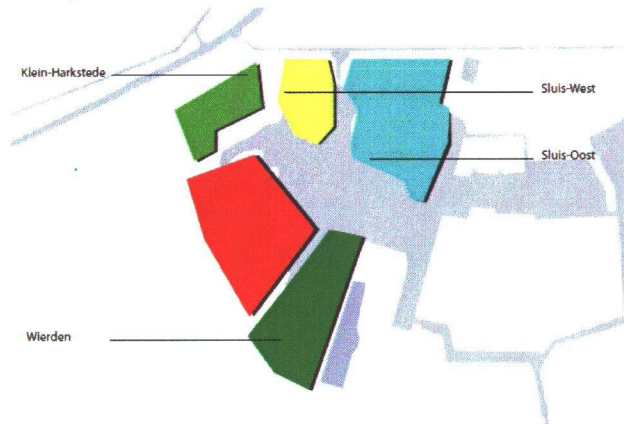
	In Meerstad	Aantal
Basisonderwijs	Ja	3, in tegenvallend scenario 2
Kinderopvang/BSO	Ja	3
Voortgezet onderwijs	Nee	0
WIJ-team	Nee	0
Buurthuis	Nee	0
Dagbesteding	Nee	0
Bibliotheek	Nee	0
Kunst en cultuur	Ja, park en amfitheater	2
Veiligheidscluster	Nee	0
Gezondheidscentrum	Ja	1
Sport	Ja	Gymzalen (3), sport & spel in openbare ruimte

Tot slot is Meerstad voor meerdere voorzieningen afhankelijk van omliggende kernen, zoals het MFC en het voetbalveld in Engelbert. Het verdient de aanbeveling om te onderzoeken hoe deze voorzieningen beter bereikbaar

gemaakt kunnen worden om echt verbinding te maken tussen Engelbert en Meerstad. Dit is een stedenbouwkundig en infrastructureel vraagstuk.

Bijlage A: scope (ruimtelijk) en uitgangspunten

Gezien de verwachte ontwikkelingen (zie hoofdstuk 3) richt deze notitie zich op het deelgebied Meerstad Midden-West. In het voorgestelde ontwikkeltempo zullen nagenoeg alle ontwikkelingen tot 2028 in dit gebied plaatsvinden. Het deelgebied bestaat uit 5 wijken, waarvan op dit moment alleen ontwikkelingen plaatsvinden in de wijk Meeroevers (rood in figuur 2). De huidige (tijdelijke) school "De Meeroevers" is op het grensgebied van de wijken Meeroevers en de Wierden gesitueerd.



Figuur 2: wijken in Meerstad Midden-West

Begin 2016 is een ontwikkelstrategie Meerstad gepubliceerd. Hierin worden de volgende ontwikkelingen geschetst:

- De wijk Meeroevers wordt volledig ingevuld. Anno 2015: 200 woningen gerealiseerd, 500 inwoners. 50 woningen in aanbouw. Plancapaciteit is 650 woningen.
- Elke wijk vormt een afgeronde eenheid.
- Volgende te ontwikkelen wijk: Ter sluis. Plancapaciteit 350 woningen.
- Woonsferen Ter sluis:
 - Groen wonen langs de landschappelijke lijst aan de noordzijde van de wijk
 - Waterwonen op de eilanden en langs de vaart aan de zuidzijde
 - Dorps wonen in het hart van de wijk, met hogere bebouwingsdichtheden bij haven en sluis.
- Woonomgeving: groen-stedelijk tot buitenwonen, met zoveel mogelijk wonen aan het water en wonen aan/in het landschap.
- Voorlopig te lage dichtheid voor volwaardig openbaar vervoer.
- Door verdwijnen woonprogramma Meerstad Noord ligt Ter sluis minder centraal. Hierdoor is het niet de locatie voor detailhandel van substantiële omvang (bv. Supermarkten).

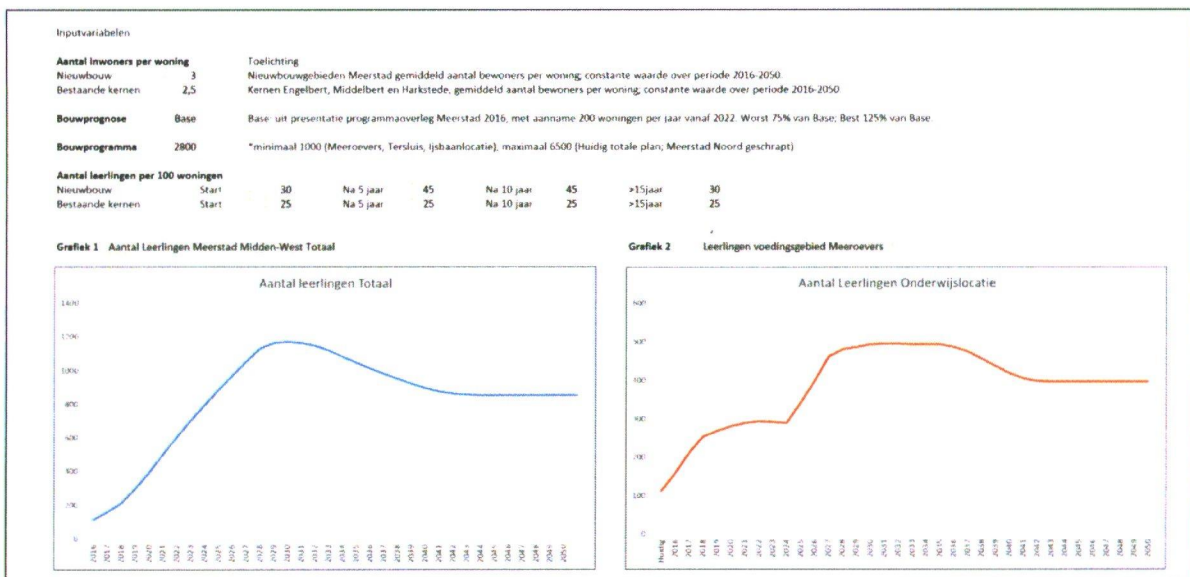
In april 2016 heeft bureau Meerstad in een presentatie de verwachte ontwikkelingen tot 2021 nader toegelicht:

- Concentreren op Meerstad-Midden West
- Ontwikkelopgave:
 - 2016: 125 woningen
 - 2017: 145 woningen
 - 2018: 238 woningen
 - 2019: 271 woningen
 - 2020: 271 woningen
 - Totaal: 1307 woningen t/m 2021

- Plancapaciteit:
 - Meeroevers: 620 woningen
 - Tersluis: 380 woningen
 - De Wierden: 650 woningen
 - Klein Harkstede: 350 woningen
 - Sluis Oost: 800 woningen
 - Totaal: 2800 woningen; gemiddelde gezinsgrootte 3
- Medio 2018: verwachting start bouw Sluis Oost, in navolging van Ter Sluis.

Bijlage B: uitgangspunten modellering aantal leerlingen

- Streefafstand tot basisschool: maximaal 1km
- Opheffingsnorm: 164 leerlingen (2013)
- Stichtingsnorm: 273 leerlingen (2013)
- Uitgangspunten aantal basisschoolleerlingen per 100 woningen:
 - Stedelijk gebied: 30
 - Nieuwbouw met veel grondgebonden woningen:
 - Bij oplevering: 30
 - Na 5-10 jaar: 45
 - Na 15 jaar: 30
 - Bestaande kleine kernen (bv. Engelbert): 25
- Alle leerlingen gaan naar school en ze kiezen daarbij voor de dichtstbijzijnde school. (na een controle met het rapport PVG blijkt dat dit uitgangspunt in dit geval nauwelijks tot een afwijking van de leerlingprognose via de officiële methodiek leidt).
- Aantal te ontwikkelen woningen en bouwtempo: zie Bijlage A. In slecht scenario wordt uitgegaan van 25% langzamer bouwtempo en realisatie van totaal 1400 ipv 2800 woningen.



Uitwerking II 2017

Ontwikkelstrategie Meerstad

14.03.2017



Inhoud

0 Inleiding	05
1 De huidige opgave	07
2 Kenschets Meerstad	11
3 Uitgangspunten	15
Karakter Meerstad	16
Woonsferen	18
Ritmiek en dichtheid	20
Landschap en ecologie	21
Fasering	22
4 Ontwikkelstrategie Fase 1	25

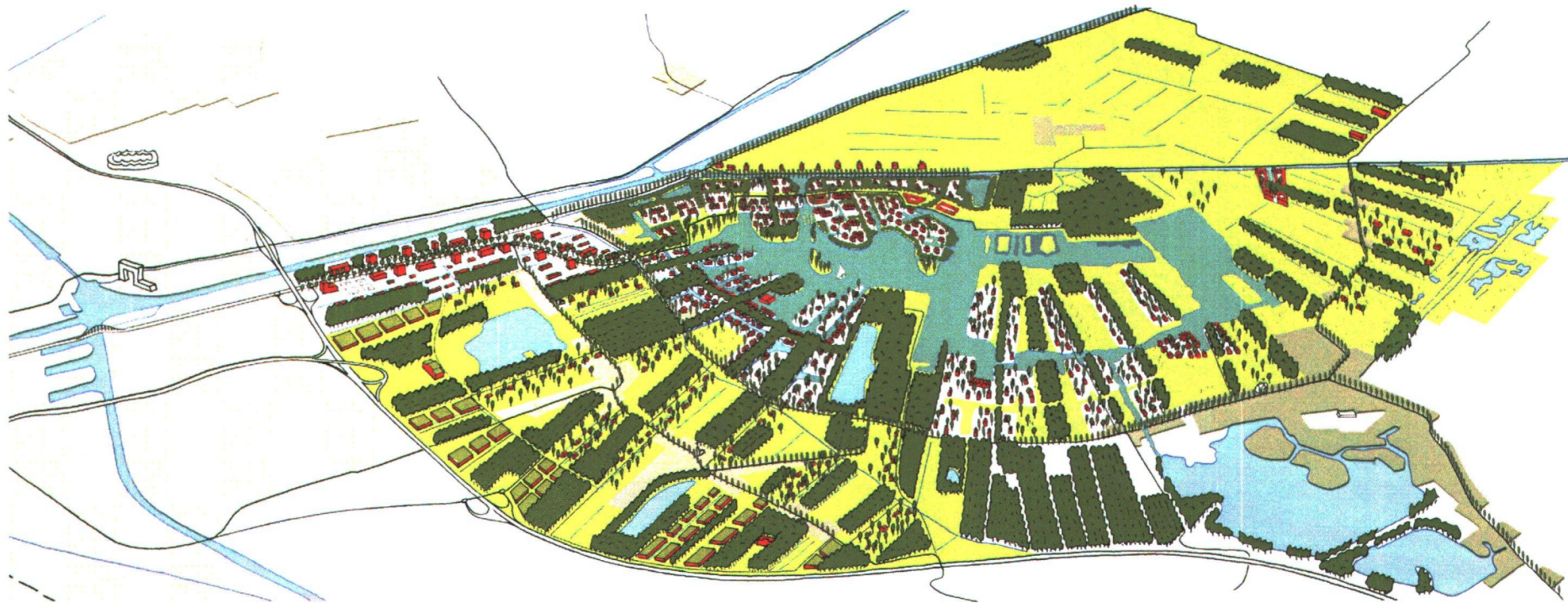
0 Inleiding

Begin 2016 is de verkoop van Tersluis gestart. De verkoop van Tersluis loopt goed en de verwachting is dat dit deel van Meerstad binnen afzienbare tijd klaar is. Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen zal begin 2018 het eerste deel van Sluis-Oost, Harkstede Broeklanden en Achter Klein Harkstede bouwrijp moeten worden gemaakt. Dit brengt gelijk de vraag naar boven hoe dit deel van Meerstad eruit gaat zien en wat de volgende stappen in de ontwikkeling zijn? Welk bovenwijkse voorzieningen moeten bijvoorbeeld in Tersluis en Sluis-Oost ontwikkeld worden? Hoe is Tersluis verbonden met de Harksteder Broeklanden en wat voor gebied wordt dit? Allemaal vragen waarop het antwoord gegeven kan worden door uit te zoomen naar de schaal van de stad en de regio.

In het vroege voorjaar van 2016 is daarom begonnen met het opstellen van deze uitwerking van de Ontwikkelstrategie Meerstad. Deze uitwerking bouwt voort op de ontwikkelstrategie Meerstad uit 2011 en de Uitwerking van de Ontwikkelstrategie Meerstad van begin 2016 (06.01.2016) en geeft voor de komende jaren richting aan de ontwikkeling van Sluis-Oost, Harkstede Broeklanden en Achter Klein Harkstede.



1 De huidige opgave



Meerstad op lange termijn, mogelijke uitwerking ontwikkelstrategie

Bron: *Ontwikkelstrategie Meerstad, uitwerking 2016*
(dd 06.01.2016)

1 De huidige opgave

De Ontwikkelstrategie Meerstad (2011) kent het Masterplan Meerstad als vertrekpunt. Begin 2016 is de Ontwikkelstrategie Meerstad nader uitgewerkt voor het gebied Tersluis. De voorliggende uitwerking bouwt hierop voort.

De opgave houdt in dat in totaal 4.850 woningen gebouwd moeten worden. Deze bouw vindt plaats in behapbare fasen die elk afzonderlijk kunnen worden afgerond. De Ontwikkelstrategie Meerstad (2011) koppelt kwaliteitsgroei aan flexibiliteit. De kwaliteitsgroei bestaat daarbij uit:

- een groenblauw raamwerk: het Woldmeer en natuurontwikkeling rondom;
- een recreatief netwerk, op water en op land, met de vaarverbinding als belangrijk onderdeel;
- een sterke koppeling met het centrum van Groningen door middel van grijs, groene en blauwe infrastructuur, voor zowel recreatief- als autoverkeer, en flora en fauna.

Deze uitgangspunten zijn allen terug te voeren op de vijf hoofdpunten die zijn benoemd in de oorspronkelijke samenwerkingsovereenkomst (vastgesteld 27.12.1999), te weten:

1. De bouw van woningen in het middensegment;
2. De aanleg van een groot meer, gericht op de buffering en berging van een oppervlakte van ten minste 650 hectare water;
3. Het creëren van een recreatieve trekker, onder meer in de vorm van het genoemde meer;
4. De ontwikkeling van een robuuste verbindingzone ter versterking van de ecologische (hoofd)structuur van stad en regio; en daarmee:
5. De aanleg van een nieuw, kwalitatief hoogwaardig landschap van substantiële omvang.

Wat betreft het uitgangspunt over de bouw van woningen in het middensegment heeft een verschuiving plaatsgevonden. In de praktijk worden in Meerstad tot op heden voornamelijk woningen ontwikkeld in alle segmenten voor de leeftijdscategorie tussen de 25 en 40 jaar. Ook voor niches zoals waterwonen is afgelopen jaren plaats geweest.

Deze ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag wat Meerstad wil zijn (identiteit) en wat dit betekent voor de verdere ontwikkeling. De belangrijkste vragen spitsen zich toe op:

- de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu;
- de rol van de publieke en private voorzieningen en daarmee de ruimtelijke positionering van deze voorzieningen;
- de (recreatieve) betekenis van het meer en in het verlengde daarvan de grootte en de opbouw;
- En in samenhang daarmee de ontsluiting van en koppeling aan de bestaande stad.

De koppeling met de stad krijgt zijn vorm in de Eemskanaalzone. Dit wordt uitgewerkt in een ander project. Deze ontwikkelstrategie geeft uitgangspunten mee voor dit project vanuit de visie op de ontwikkeling van Meerstad.

2 Kenschets Meerstad

Meerstad =

Meerstad is de ideale combinatie van buitenleven en het goede van de stad. Meerstad heeft zodoende een bijzonder karakter.

De kern van Meerstad wordt gevormd door het Woldmeer, dat niet alleen gebruikt zal worden door bewoners van Meerstad, maar ook door mensen wonend in het oostelijke deel van Groningen stad en omliggende dorpen. Het meer zorgt voor een gevoel van ruimte. Het verbreedt letterlijk de horizon. Daarnaast daagt het meer zowel winters als zomers uit tot activiteit. Meerstad is daarom een gezonde plek om te leven.

Naast de ruimte op het water komt er in de omgeving alle mogelijkheid tot bewegen en genieten. Het landschap rondom wordt goed ontsloten voor de recreant en is gekoppeld aan de grootschalige naastgelegen natuurgebieden van het Roegwold.

De woningdichtheid in Meerstad is, vergeleken met stedelijk gebied, laag waardoor het landschap als het ware al bij de voordeur begint. Elke buurt is anders en verschilt in sfeer en dichtheid. Landschappelijke dragers zorgen voor de identiteit van Meerstad als geheel. Dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, winkels, zorg en sportclubs, zijn allemaal aanwezig in en in de nabijheid van Meerstad.

In het volgende hoofdstuk worden het karakter, de woonsferen, de ruimtelijke opbouw, infrastructuur en landschap en ecologie verder uitgewerkt tot uitgangspunten voor de volgende fasen in de ontwikkeling van Meerstad.



**Meerstad =
Woldmeer als hart**



**Meerstad =
Healthy living**



**Meerstad =
Landschappelijk wonen**



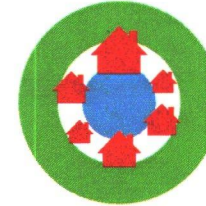
3 Uitgangspunten

Karakter Meerstad

Ruimtelijke structuur

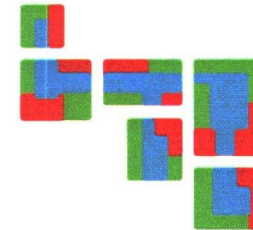
Meerstad wordt gekenmerkt door een blauw hart in de vorm van het Woldmeer met daaromheen twee schillen. De sferen en dichtheden van de buurten verschillen, maar voegen zich altijd in de karakters van Meerstad: groen, dorp en water. De buitenste schil is landschappelijk en groener van aard. Onder meer de landerijen, bestaande linten en Harksteder Broeklanden zijn er onderdeel van.

Bronnen: Masterplan Meerstad, Ontwikkelstrategie Meerstad (december 2011), Herijkte Ontwikkelstrategie (06-01-2016) en Stand van zaken ruimtelijke kwaliteit (regiobureau Assen Groningen, 24-02-2016)



Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van Meerstad gebeurt in kleine stappen waarbij elke buurt een zelfstandige en afgeronde eenheid vormt. Samen vormen de deelgebieden een grotere structuur. De ontwikkeling van Meerstad is flexibel: het programma en de omvang van de buurten is afhankelijk van de woningvraag op dat moment. Door de aanleg van een robuuste structuur van openbare ruimten en een flexibele verkaveling is het mogelijk om tijdens de ontwikkeling van een buurt nog bij te sturen op woningaantallen en typen.



Maatschappelijke voorzieningen

Wonen in het dorps karakter van Meerstad betekent dat maatschappelijke voorzieningen in de buurt zijn. Kinderen kunnen lopend of met de fiets naar school gaan. Deze voorzieningen kunnen meegroeien met de buurt. Zo hoeven de verschillende scholen of zorgvoorzieningen niet tegelijkertijd worden gebouwd. Als de laatste wordt ontwikkeld, wordt de eerste mogelijk alweer herbestemd. Binnen Meerstad zal op meerdere plekken ruimte worden gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, daarnaast kunnen bewoners van Meerstad ook gebruik maken van bestaande maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de scholen, winkels en huisartsen in Harkstede.

Bronnen: Voorzieningsvisie Meerstad (juli 2010), Geactualiseerde voorzieningen visie (21-06-2013) en Memo gewenste maatschappelijke voorzieningen Meerstad (Republieq i.o.v. DMO, 29-09-2016)



Commerciële voorzieningen en werkgelegenheid

Meerstad wordt gekenmerkt door een gelaagdheid in het voorzieningenaanbod. Op plekken waar de woningdichtheid hoger is dan gemiddeld wordt ruimte geboden voor kleinschalige commerciële voorzieningen zoals een kapper, snackbar en een fietsenmaker. Ondernemers krijgen zo de ruimte om kleinschalige, en in de omgeving passende, bedrijvigheid te starten. Daarnaast kunnen ZZP'ers die in Meerstad wonen in de omgeving passende bedrijvigheid vanuit de woning starten.

De sluis is één van de plekken waar voorzieningen zullen zorgen voor levendigheid. Op de plek met de hoogste dichtheid binnen Meerstad, nabij het park, wordt ruimte geboden voor aanvullende voorzieningen. Meerstad krijgt daarmee een centrum met een middelgrote supermarkt met doorgroeimogelijkheden met additief programma bij het park.

Bronnen: DPO en advies supermarkt (Broekhuis Rijs Advisering, 26-09-2014)



Ontsluitingsstructuur

Het OV netwerk is, samen met de wens een doorgaande structuur voor fiets- en autoverkeer te realiseren, leidend voor de ontsluitingsstructuur van Meerstad. Een doorlopend wegennetwerk welke aansluit op het omliggende netwerk verbindt de verschillende buurten aan elkaar. De buurten zijn daardoor altijd vanuit twee richtingen bereikbaar. Door de ontwikkeling van een fijnmazig en veilig netwerk van fietsroutes zal het fietsgebruik binnen Meerstad worden gestimuleerd. Op meerdere plekken binnen Meerstad zal een school worden ontwikkeld, waardoor kinderen altijd de mogelijkheid hebben om op de fiets naar school te gaan.

De verbinding tussen Meerstad en Groningen zal versterkt worden door de ontwikkeling van zogenaamde Fast Lanes voor de fiets, HOV en de auto.

Bron: Fietsstrategie gemeente Groningen 2015-2025, Fietsen in Meerstad (14-01-2014) en Concept Verkeersontsluiting Meerstad, (Goudappel Coffeng, juli 2016)



Doelgroepen

Nu het eerste deel van Meerstad, Meeroevers, voor een groot deel is ontwikkeld kan een profielschets worden gemaakt van 'de huidige Meerstadbewoner'. Deze persoon is tussen de 30-39 jaar, heeft kinderen tussen de 0-9 jaar en heeft een gemiddelde gezinsgrootte van drie mensen. Verder is hij/zij afkomstig uit de stad Groningen. Meerstad heeft de opgave om woningen te ontwikkelen in het middensegment en wil daarnaast een breed scala doelgroepen aan trekken. Appartementen en patiwoningen kunnen worden gebouwd voor senioren en experimentele woonvormen trekken pioniers aan.

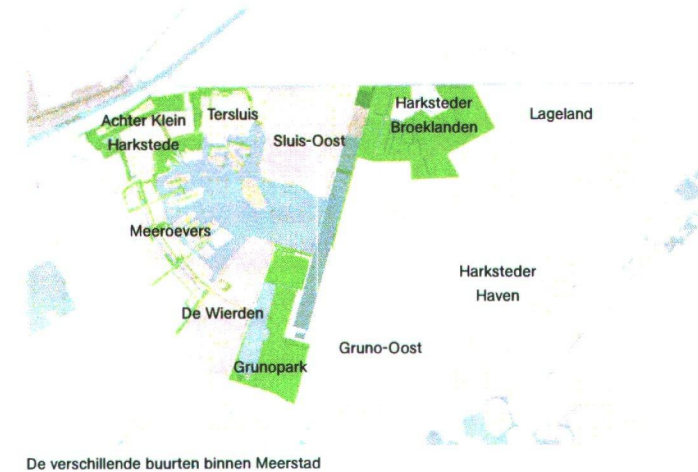


Woonsferen

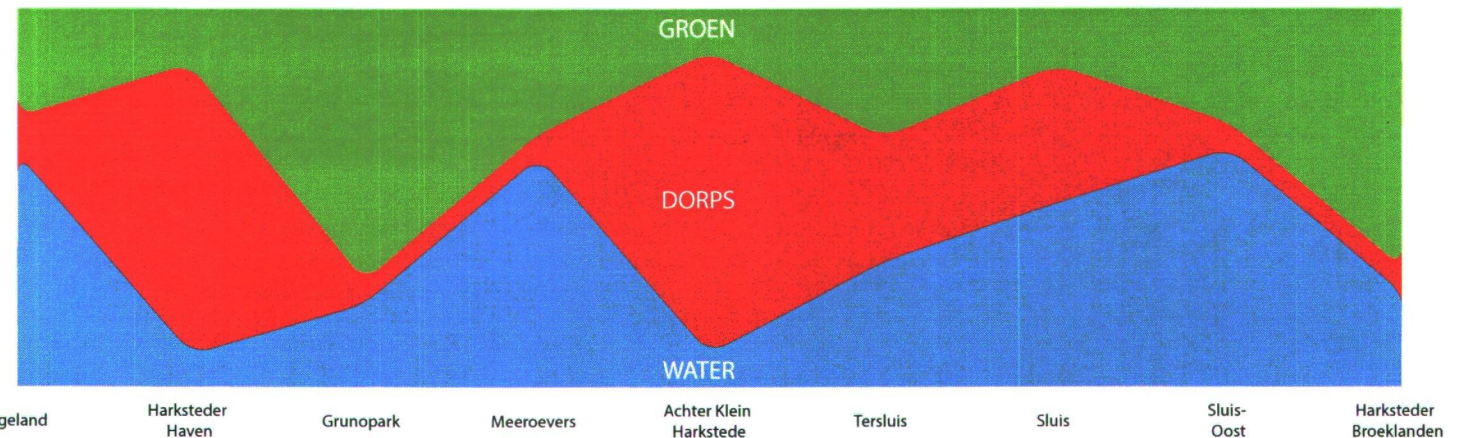
Drie karakters: groen, dorp en water

Het principe van Meerstad is het aansluiten op- en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. Bestaande landschappelijke lijnen en structuren vormen de basis van de ruimtelijke ontwikkeling van de buurten. De ruimtelijke opbouw laat consequent drie woonsferen zien. Op en rond het Woldmeer bepaalt de kwaliteit van het water deze sfeer. Daaromheen ligt een schil met dorps kwaliteiten. Hier is het karakter meer intiem en compacter. Als buitenste schil wordt Meerstad omkaderd door een groene, landschappelijke lijst. Met de ontwikkeling van de groene lijst wordt enerzijds aansluiting gezocht met de omgeving, zoals het landschap, dorpen en de historische linten. Anderzijds zorgt het voor een landschappelijke en logische aanvoelende inbedding van Meerstad in diezelfde omgeving.

De drie karakters bepalen de verschillende sferen van de buurten. Deze is niet overal gelijk; in sommige buurten vormt het Woldmeer de basis van de identiteit in andere juist meer de groene lijst. Door deze verscheidenheid aan karakters oogt Meerstad kleinschalig en divers. Grote groene en blauwe dragers zijn de identiteitsdragers voor Meerstad als geheel.



De verschillende buurten binnen Meerstad



De identiteit van de verschillende buurten wordt in meer of mindere mate bepaald door een groen, dorps of waterkarakter.

Water

Het Woldmeer vormt het hart waar omheen Meerstad geleidelijk wordt ontwikkeld. Er wordt aan gewoond, en ook het nieuwe wijkpark is sterk gericht op het meer. Het water biedt mogelijkheden voor verschillende woonsferen. Zo kan rond een haven of aan een waterfront in een hogere dichtheid gebouwd worden. Eilanden kunnen juist weer ruimer worden opgezet. In beide gevallen is het Woldmeer de kwaliteitsdrager. Er zal op deze manier een gevarieerde waterrand ontstaan met afwisseling tussen open en bebouwd, publiek en privaat en een variëteit aan landschappelijke structuren.



Dorps

De tweede schil heeft, in vergelijking met de andere twee schillen, een meer dorpse, intiemere en compacte schil van woonbebouwing. Dit dorpse woonmilieu heeft geheel eigen kwaliteiten: een iets compactere opzet dan de twee andere sferen met smallere straten en intieme hofjes. Het heeft een menselijke schaal, korte zichtlijnen worden afgewisseld met langere en ruime, groene straten sluiten aan op intieme pleintjes.



Groen

Meerstad wordt omlijst door een landschappelijk kader. Deze landschappelijke lijst moet zorgen voor een logische inbedding van Meerstad in haar omgeving. De groene kwaliteiten van de landbouwgronden en de meer natuurlijke kwaliteiten van gebieden als Harksteder Broeklanden en het Grunopark bepalen de identiteit van deze groene lijst. De openbare ruimte is ruim opgezet en heeft een sterk groen karakter. In bosgebieden en landschappelijke buurten wordt ontspannen gewoond. Op buurtniveau biedt de groene lijst ruimte aan kleinschalige ontmoetingsplekken met bijvoorbeeld eetbaar groen zoals moestuinen en fruitbomen.



Ritmiek en dichtheid

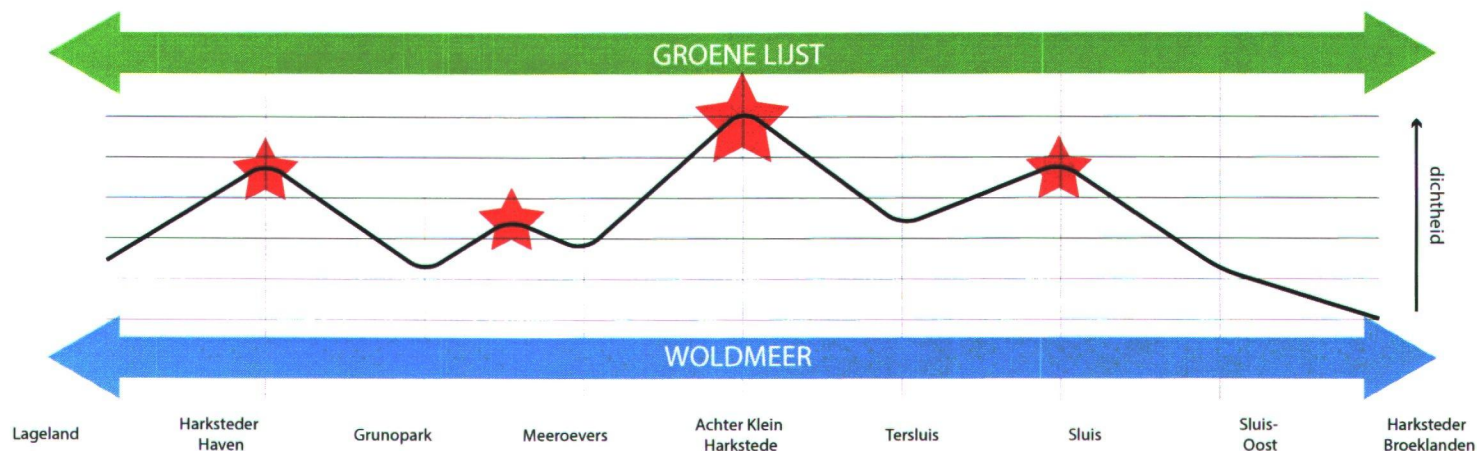
Afwisselende dichtheden en sferen

Meerstad is een aaneenschakeling van verschillende buurten met een eigen karakter. De dichtheid is niet overal gelijk: Op bepaalde plekken is de structuur dichter, op andere plekken opener en is er meer ruimte voor natuur en water. Met de versterking van deze diversiteit kan het huidige woningaanbod binnen Meerstad worden verbreed. Zo kan passend in de omgeving kleinschalig, gestapeld worden gebouwd rond voorzieningen en meer ruimte worden geboden voor zowel sociale als vrije sector huur.

Tevens kan door de ontwikkeling van meer bijzondere woonvormen ingezet worden op verbreding van de doelgroepen voor Meerstad. Hierbij kan gedacht worden aan moderne vormen van combinaties van wonen en werken, bijzondere woonvormen op en aan het water en ander vormige ontwikkelmogelijkheden zoals bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap.

Op plekken met een hogere dichtheden zal er ruimte zijn voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Op buurtniveau komen er scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. Op knooppunten, zoals rond de sluis, zal er ruimte geboden worden voor kleinschalige commerciële voorzieningen. In Achter Klein Harkstede, de buurt met de hoogste dichtheid, zal een wijkcentrum worden ontwikkeld. Op deze locatie krijgt Meerstad een middelgrote supermarkt met doorgroeimogelijkheden met additioneel programma. Daarnaast zal binnen Meerstad ruimte worden geboden voor moderne vormen van combinaties van wonen en werken. Op buurtniveau zal nader worden onderzocht hoe deze combinatie vorm kan krijgen.

Meerstad wordt ontwikkeld als een aaneenschakeling van verschillende buurten met afwisselende dichtheden. Op plekken met een hogere dichtheid is er ruimte voor voorzieningen (aangeduid met rode ster)



Landschap en ecologie

Omarming door het landschap

De buitenste schil rond het Woldmeer is landschappelijk en koppelt Meerstad aan het landschap van Oost-Groningen.

Het landschappelijk raamwerk dat is uitgewerkt in 2012 wordt verder uitgebouwd door de groene lijst, bestaande uit het oude lint en een deel van het Slochterdiep, door te trekken richting Slochteren. De groene lijst vormt zo de verbinding tussen het Roegwold (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland), de Harksteder Broeklanden (ecologisch kerngebied Meerstad) en het Kardingebos (Stedelijke Ecologische Structuur). Tussen de linten van Harkstede en Engelbert is voorzien in een bosrijk woonmilieu, wat een toevoeging is aan de bestaande woonsferen. Deze groene ruimte zorgt voor een heldere begrenzing en geeft Meerstad daarmee zijn zelfstandige positie ten opzichte van de stad.

De Eemskanaalzone zorgt voor de koppeling met de stad. Deze infrastructurele verbinding kan door zijn groene karakter een belangrijke rol vervullen als ecologische zone die diep het stedelijk weefsel in loopt.

Aan de zuidzijde grenst de groene omarming weer aan het Natuur Netwerk Nederland. Hier liggen goede mogelijkheden om het watermilieu van Meerstad via enkele 'stepping stones' via verbindingszone 'Westerbroek' te koppelen aan het zuidelijker gelegen Zuidlaardermeer. Op hoger schaalniveau kan hierdoor de koppeling worden gezocht met de ontwikkeling van het Kardings Ontzet; een bewonersinitiatief om Kardinge ecologisch te verbinden aan Roegwold en het Zuidlaardermeer.



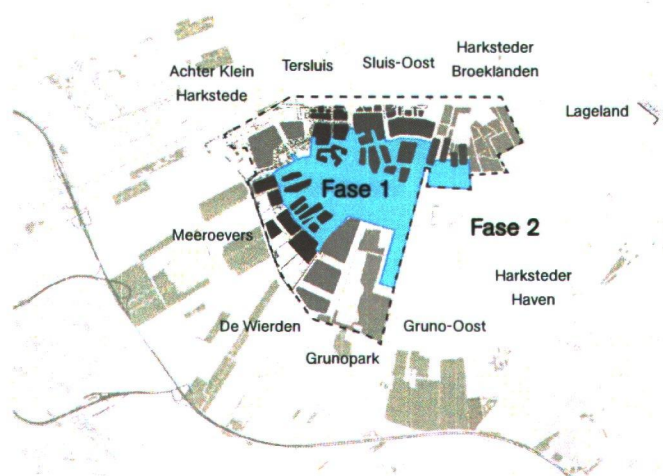
Fasering

Fasering vanuit de Ontwikkelstrategie

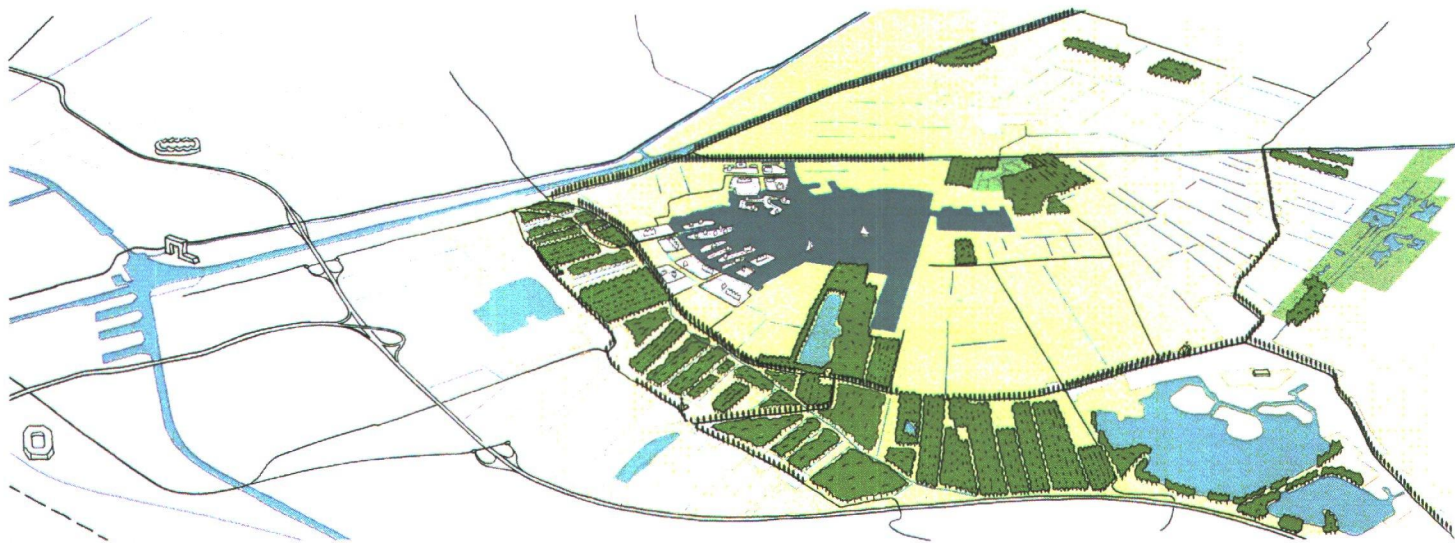
Vanuit de Ontwikkelstrategie Meerstad is ingezet op een open en flexibele ontwikkeling waarin het toewerken naar het eindbeeld wordt vervangen door het denken in behapbare fasen die afzonderlijk afgerond kunnen worden.

Deze strategie wordt voortgezet. De ontwikkeling van Meerstad Midden is op te delen in twee fasen. De komende jaren wordt toegewerkt naar de afronding van fase 1. Sluis-Oost en de Harksteder Broeklanden worden als eerste ontwikkeld en na ontwikkeling van Achter Klein Harkstede en De Wierden is fase 1 afgerond.

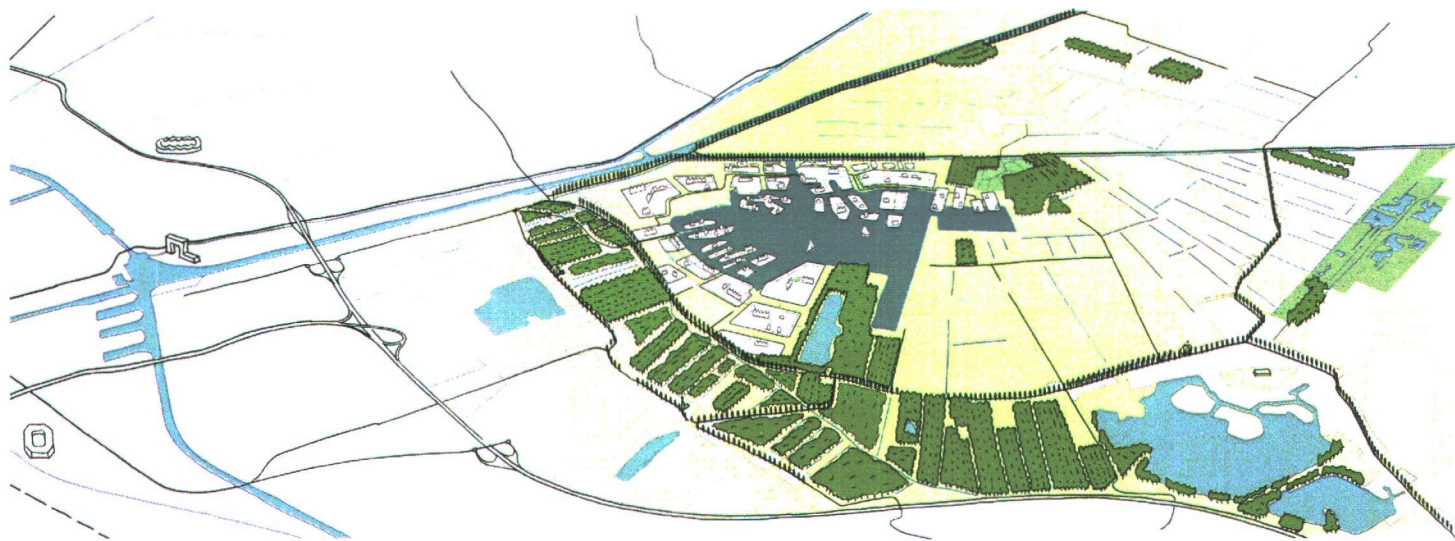
Daarna wordt de volgende fase aangepakt. De keus die we nu maken voor fase 1 mag geen belemmeringen vormen voor fase 2.



4 Ontwikkelstrategie



situatie na ontwikkeling van Tersluis



mogelijke uitwerking eerste fase

Ontwikkelstrategie

De komende jaren wordt de omarming aan de westelijke zijde van het Woldmeer afgerond. Door het voortzetten van de huidige opzet van buurten rondom het meer ontstaat een samenhangend geheel. De driedeling van wonen aan het water, in het dorp en aan het groen blijft leidend.

De buurt krijgt een eenvoudig centrum met commerciële voorzieningen. Daarnaast is ruimte voor enkele kleinere buurtcentra. Bij de sluis zijn alle randvoorwaarden aanwezig voor een mooie mix van horeca en kleinschalige dienstverlening (bijv. kapper). Er is voorzien in drie locaties voor een basisonderwijs. Eventueel in combinatie met zorg.

Achter Klein Harkstede heeft een sterk dorps karakter en ontleent zijn identiteit aan het park en het wijkcentrum. De dichtheid is er hoger dan in andere delen van Meerstad en door de aanwezigheid van verschillende functies zal het fungeren als de ontmoetingsplek voor Meerstad.

Sluis-Oost zet in op een zo groot mogelijke beleving van het water en het groen. Bij de sluis is sprake van dorps wonen. De rondweg wordt verlengd tot in Sluis-Oost. Over het Slochterdiep komt een fietsburg.

Harksteder Broeklanden voorziet in een bijzonder woonmilieu dat zich kenmerkt door water, rust en bestaand bos. Het gebied heeft een bijzondere ecologische waarde en biedt goede mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

De groene omlijsting aan de noordzijde, langs het Slochterdiep, wordt verder ontwikkeld. Om Meerstad zijn zelfstandige positie ten opzichte van de stad te laten behouden is een duidelijke cesuur tussen het stedelijk milieu van de stad en Meerstad een vereiste. De zone tussen het lint van Middelbert en het lint van Harkstede speelt hierin een belangrijke rol. Dit gebied dient zijn groene karakter daarom te behouden en versterken. Het gebied kan dan op termijn worden ingezet voor een ander onderscheidend woonmilieu; het boswonen. Door het beplanten van het gebied vooruit te trekken is deze bijzondere kwaliteit al bij de verkoop van de grond aanwezig.

Visiekaart



Sfeer op buurtniveau

Sluis-Oost

Ten oosten van de sluis zal Sluis-Oost worden ontwikkeld. Deze buurt is ruimer en landschappelijker opgezet dan Tersluis. Rond de sluis zal de dichtheid hoger zijn en heeft deze buurt een meer dorps karakter. Hier is ruimte voor kleinschalige, commerciële voorzieningen. De sluis zal daarmee als ontmoetingsplek voor verschillende buurten fungeren. Richting Harksteder Boeklanden neemt de dichtheid af en zijn het Woldmeer en de groene lijst de dragers voor een ontspannen woonomgeving.



Harksteder Broeklanden

De buurt Harksteder Broeklanden heeft een open karakter. Schiereilanden met ruime kavels steken het Woldmeer in. Water, groen en rust zijn hier alom aanwezig. De kavels zijn er ruim en de openbare ruimte informeel en landschappelijk. Harksteder Broeklanden biedt naast traditionele bouw ruimte voor meer experimentele woonvormen. Het natuurgebied wordt toegankelijk gemaakt voor passende recreatie, zoals vaarroutes voor fluisterboten en wandelroutes.



Achter Klein Harkstede

Grenzend aan het park zal een dorpse buurt worden gebouwd. De dichtheid is er hoger dan in de rest van Meerstad, maar zal groen aanvoelen. Achter Klein Harkstede zal als entree van Meerstad fungeren en heeft een front naar de belangrijkste ontmoetingsplek van Meerstad, het park. In Achter Klein Harkstede is ruimte voor een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Ook zal hier een buurtoverstijgend centrum worden ontwikkeld met commerciële voorzieningen.

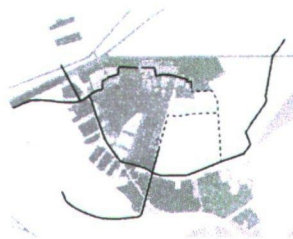


De Wierden

Aan de westzijde van het Grunopark zal De Wierden worden ontwikkeld. Het groene karakter van het Grunopark is bepalend voor de kwaliteit van deze buurt. Grotere groenstructuren zal de buurt dooraderen waardoor er ontwikkeld zal worden in wisselende dichtheden. Het groen in de buurten heeft hier een meer parkachtig karakter.



Planuitleg



Ontsluiting

In deze fase is een definitief doorlopend wegennetwerk nog niet mogelijk. Via de bestaande infrastructuur (Pilotenweg) wordt een tijdelijke ontsluiting gemaakt die de buurten met Harkstede verbindt en met de aantakking aan de A7.

Het OV krijgt in deze fase een keerlus in Sluis-Oost.

Voor langzaam verkeer wordt er een fietsbrug over het Slochterdiep gemaakt, die het achterliggende gebied ontsluit voor recreatie. Voor nooddiensten wordt deze fietsbrug over het Slochterdiep eveneens ingezet.

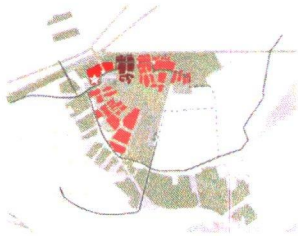


Voorzieningen

Evenredig over Meerstad zijn 3 school/zorglocaties verdeeld. Deze komen zo te liggen dat ze vanuit de verschillende buurten, op de fiets of lopend, optimaal bereikbaar zijn. De schoolroutes worden zo gekozen dat er zo min mogelijk oversteekbewegingen nodig zijn over de hoofdontsluiting.

De buurt krijgt een centrum met een middelgrote supermarkt met additief programma bij het park.

Bij de sluis komen kleinschalige commerciële functies en horeca.



Dichtheden

Meerstad kent een grote variatie aan woonsferen. De basis wordt gevormd door de karakters; groen, dorp en water. Daarbinnen hebben de buurten verschillende dichtheden zodat in totaal een ruim aanbod van sferen ontstaat.

In de noordwest hoek bij het park is de dichtheid hoger dan gemiddeld in Meerstad. Vanuit deze noordwest hoek wordt de bebouwing steeds dunner.



Natuur

De buitenste rand wordt gevormd door een groene zone met een hoge ecologische waarde. Aan de noordrand vormt de groene lijst samen met de Harksteder Broeklanden de aanzet tot een verbinding van de stad met het Roege Wold.

De Harksteder Broeklanden is de habitat van onder meer de heikikker. Desalniettemin biedt het gebied goede mogelijkheden voor recreatief medegebruik.



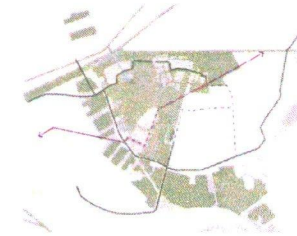
Recreatie

Het Woldmeer is het recreatief hart en voorziet in de recreatieve behoefte van de oostelijke stadswijken en de omliggende dorpen. Een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk ontsluit de omgeving.

In het park komt een strandje met een paviljoen. Dit is vooralsnog de eerste plek in Meerstad met een strand.

De Harksteder Broeklanden en de groene lijst krijgen een belangrijke recreatieve nevenfunctie met mountainbike-, hardloop en wandelroutes. Doordat het waterpeil gelijk is aan dat van het meer behoren kanoroutes die het meer met de broeklanden verbinden ook tot de mogelijkheden.

De al genoemde fietsbrug ontsluit het achterland.



Hoogspanning

Om De Wierden goed te kunnen ontwikkelen wordt de hoogspanningsleiding ter plekke ondergronds gebracht. Een definitieve positie zal binnen de zoekzone worden gevonden.

Om de recreatieve potentie van het meer ten volle te benutten is het daarnaast gewenst om de hoogspanningleiding ook ter plekke van het Woldmeer ondergronds te brengen.

Disclaimer

De uitwerking van deze *Ontwikkelstrategie Meerstad Midden II 2016* zoals opgenomen in dit document bevat informatie over de laatste stand van zaken en geeft een toekomstperspectief op (delen van) het project Meerstad. Deze informatie is indicatief en kan gedurende het (plan) proces wijzigen. GEM Meerstad staat niet in voor de volledigheid van deze informatie.

Deze informatie is onder voorbehoud van typfouten. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding, verstrekking en/of gebruik van deze informatie (door derden) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GEM Meerstad is verboden.

GEM Meerstad aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe en/of indirecte kosten en/of schade veroorzaakt door het gebruik van deze informatie. Aan de *Ontwikkelstrategie Meerstad Midden II 2016* kunnen geen rechten worden ontleend.

Onder GEM Meerstad wordt verstaan de Grondexploitatiemaatschappij Meerstad C.V. met als enig beherend vennoot de Grond-exploitatiemaatschappij Meerstad Beheer B.V.

© 2016 De Zwarte Hond
© 2016 MD Landschapsarchitecten

in opdracht van:
Bureau Meerstad
Waterviolier 2
9613 BH Meerstad
T. (050) 599 57 10
F. (050) 599 57 22
info@meerstad.eu
www.meerstad.eu