

Belangenvereniging MEER-dorpen

Groningen, 13 november 2023

Betreft: Reactie op Raadsvoorstel 17 okt 2023

Keuze voorkeursvariant verdere uitwerking Agenda voor de Toekomst Meerstad

Geacht College van B&W, Geachte Raadsleden,

Als bestuur van de Belangenvereniging MEER-dorpen maken wij gebruik van de gelegenheid om te reageren op het Raadsvoorstel 'Keuze voorkeursvariant verdere uitwerking voor de Toekomst Meerstad'.

We zijn positief over:

- de nieuwe ontwikkelgebieden zijn te gast in het landschap, in plaats van dat 'overal' gebouwd wordt.
- het behouden van de cultuurhistorische linten en het bestaand groen
- het realiseren van nieuwe strategische groenstructuren

Deze punten komen ook overeen met onze dorpsvisie en de plannen van de werkgroep MEER-bos.

- het plangebied van de EKZ is vergroot richting het zuiden, zo wordt ook de aanhechting van de nieuwe wijk aan de bestaande structuur mee-ontworpen.

Verontrust zijn wij over:

- het ontbreken van een visie en een plan over het gebied tussen de stad en de Eemskanaalzone.
- de verhoging van het aantal woningen in de Eemskanaalzone (EKZ): van 2100 naar 2300 – 3000 woningen (in 2018 was dat nog 1500). Bij elk document wordt het aantal woningen hoger, het overige programma meer en dus stedelijker en drukker.
- de onevenredige programmaverdeling. Voor de EKZ: in percentages sociaal, betaalbaar en duur gaat het bij die 2300 woningen van 30% - 40% - 30% (1700) naar 35% - 37% - 28%. Een motivatie hiervoor ontbreekt. We hebben twijfels of dit een toekomstbestendige, veerkrachtige woonwijk oplevert.

Ons advies:

- het ontwikkelen van een visie voor het gebied tussen de EKZ en de Stadshavens en het betrekken van dit gebied bij de planvorming.
- het herzien van het aantal woningen
- het herzien van de programmaverdeling

Kortom: we zien een geweldige kans in het betrekken van het gebied tussen de EKZ en de Stadshavens om hoogstedelijk met kwaliteit te bouwen en een sociaal veilige route te creëren. De Eemskanaalzone kan daardoor meer ontspannen stedelijk worden ingericht. Zo ontstaat een betere en logische overgang van de stad naar Meerstad en buitengebied.

Verhoging aantal woningen

Wij zijn geschrokken over de uitwerking van model 3. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), reactierapport, Agenda voor de toekomst en het Wensbeeld zijn voor ons de kaders voor de ontwikkeling van de Eemkanaalzone. Daar is veel overleg, inspraak en meepraten van ons ingestoken. We waren niet blij met de verhoging van 1500 naar 2100 woningen, maar we begrijpen de noodzaak en urgentie van meer woningen.

In het raadsvoorstel 'Keuze voorkeursvariant verdere uitwerking Agenda voor de Toekomst Meerstad' is het eindperspectief 3000 woningen. Verder wordt er voorgesteld om in de periode tot 2034 te verdichten van 1700 naar 2300 woningen in de Eemkanaalzone.

Die 600 extra woningen komen uitsluitend en zonder enig overleg vooraf met de bewoners in de Eemkanaalzone.

Het verhogen van het aantal woningen ondermijnt ons vertrouwen in het participatieproces/openplanprocedure, waar we de laatste tijd redelijk content mee waren.

Wij vragen de raad om de karakteristieken van de ontwikkeling van de Eemkanaalzone, gebaseerd op onder meer het SPvE en de Agenda voor de Toekomst en het Wensbeeld – beide door de Raad geaccordeerd op basis van 2100 woningen – zoveel mogelijk overeind te houden. In de NRD van juli 2023 wordt ook het aantal van 2100 genoemd.

In de hoofdtekst van het Raadsvoorstel wordt overigens nergens die 3000 woningen voor de Eemkanaalzone (EKZ) genoemd, wel in één van de kadertjes in de bijlage. En de wethouder noemt het ook in de pers (DvhN).

In de hele openplanprocedure hebben we steeds geparticipeerd met de aanneming van 2100 woningen in de Eemkanaalzone.

In de raadsbrief over de noordelijke ontsluitingsweg, de Meerstadlaan, (2018) wordt voor het eerst een aantal van 1500 woningen genoemd. In het SPvE zijn het 2100 woningen, plus voorzieningen en bedrijven om er een bovenwijks verzorgingsgebied van te maken. Een verschuiving dus van lokaal naar bovenwijks. In het Raadsvoorstel wordt nu 2300 / 3000 woningen genoemd. Kortom: bij elk nieuw document wordt het stedelijker. En dus drukker: meer verkeer, meer mensen. Daarmee komt het landelijke karakter, maar ook de natuur alsmaar meer onder druk te staan.

In het SPvE (aug 2020) gaat het om 2100 woningen voor de EKZ. In het reactierapport wordt dat als volgt omschreven: een parkachtig gebied met woningbouw in een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 6 – 27 woningen per hectare en dan aan de bovenkant daarvan, gezien de urgentie van meer woningen. Van die woningbouw is 70% grondgebonden en 30% appartementen. Over het aantal woonlagen kan nog geen uitspraak worden gedaan.

Als we de kengetallen als uitgangspunt nemen en de infrastructuur, bestaande groen (Rietlanden en het Driebondsbos), economisch programma (o.a. bibliotheek, horeca, winkels, gezondheidscentrum, supermarkt, scholen, sportvelden) en het bedrijvenpark er aftrekken, blijft er waarschijnlijk minder dan 100 ha over voor woningen. **We vragen**

ons af wat er dan overblijft van het eerdere standpunt, zoals beschreven in het reactierapport SPvE. Ons advies is dan ook om vast te houden aan de bebouwingsdichtheid zoals genoemd in het SPvE.

Visie en planvorming gebied tussen Stad en Eemskanaalzone

De dichtheden in plangebied Meerstad zijn het hoogst in de Eemskanaalzone. Er wordt gesteld: 'Hogere dichtheid naarmate je dichterbij de stad komt'. Dat klinkt logisch, maar is het niet. Immers tussen de EKZ en de binnenstad ligt nog een heel gebied waar helemaal geen woningen zijn en de dichtheid van bebouwing überhaupt laag is. Pas in de Kop van Oost gaat de dichtheid omhoog. In de toekomst weliswaar ook in de gebiedsontwikkeling van de Stadshavens. Maar in het tussenliggende gebied (ten westen van de ring: de Driebond en de Scandinavische havens) zijn juist geen woningen en is de dichtheid van bebouwing laag.

We zijn content dat het plangebied van de EKZ vergroot is richting het zuiden, zo wordt ook de aanhechting van de nieuwe wijk aan de bestaande structuur mee-ontworpen. Echter missen we nu de visie op de aanhechting ten westen van het grondgebied Meerstad. Juist nu de aantallen woningen in de EKZ zo worden opgeschroefd is het evident om dit mee te ontwikkelen. We hebben vaker aangedrongen op een herziene visie van Meerstad inclusief het gebied tussen Meerstad en de stad: de hele oostflank van de stad. **We dringen nogmaals aan op het ontwikkelen van een visie en het betrekken van het gebied tussen de EKZ en de Stadshavens bij de planvorming. In dit gebied zijn volop mogelijkheden om met kwaliteit in hoge dichtheden te bouwen.**

Daarnaast blijft de fietsverbinding zonder de ontwikkeling van deze zone sociaal onveilig. Sociale ogen op de openbare ruimte vanuit woningen zijn nodig voor de sociale veiligheid. **We vinden het onverantwoord als de gemeente besluit 10.000 woningen te bouwen zonder dat een veilige, logische aansluiting met de stad wordt gewaarborgd. Dit zou een voorwaarde moeten zijn voor het ontwikkelen van een woonwijk.**

Programmaverdeling

De huidige opdracht is het realiseren van een programmaverdeling 15% sociaal, 9% betaalbaar en 76% duur voor geheel Meerstad. Voor de EKZ worden hele andere percentages genoemd. Waarom wordt dit niet wat evenrediger verdeeld? Een stijging van 3600 naar 4200 in de periode tot 2034 betekent voor de drie ontwikkelgebieden dus 600 meer woningen, die allemaal in de EKZ staan gepland: van 1700 naar 2300 woningen. De EKZ krijgt er dus onevenredig meer woningen bij. Bovendien wordt het in de fase na 2034 opgetrokken naar 3000 woningen.

We missen een motivatie waarom de percentages zo verschillen per ontwikkelgebied. Wat is de verdeelsleutel en wat zijn de bijbehorende criteria? In de EKZ komt verhoudingsgewijs het grootste aandeel sociale woningbouw. **We hebben zorgen over de programmaverdeling 30% / 40% / 30% in de EKZ. Levert dit een toekomstbestendige, veerkrachtige wijk op?**

Als de raad kiest voor model 3 inclusief het opplussen van het geheel, dan komt dat in de EKZ terecht. En daarbovenop komen de woningen die meer gebouwd gaan worden ook in de EKZ. We missen de motivatie hiervoor.

Het unieke wat de EKZ heeft doe je teniet met het voorstel van nog meer woningen en dus daarmee ook hoogbouw, hier ontkom je dan niet aan. In het DvhN verscheen een artikel over de plannen van de EKZ en daarin werd meerdere keren de term verdichten genoemd. Dit kan ook hoogbouw impliceren. In welke mate is dat de bedoeling? Dit is ook in strijd met de karakteristieken en de aantallen uit het SPvE, het reactierapport en De Agenda voor de Toekomst.

Welke gevolgen heeft de wijziging voor het gehele gebied en omgeving, o.a. de voorzieningen en het vervoer?

Ook heeft dit gevolgen voor de programmaverdeling. Voor de EKZ:

1700 woningen: 30% sociaal / 40% betaalbaar / 30% duur

2300 woningen: 35% sociaal / 37% betaalbaar / 28% duur

Er wordt nergens genoemd hoeveel woningen er in totaal in EKZ komen als er wordt uitgegaan van 10.000 woningen in totaal.

Er wordt genoemd dat men zich inspant om in Grunopark/de Wierden het percentage sociaal en betaalbaar verder te verhogen. Waarom slechts een inspanning, terwijl een verhoging van dit percentage in de EKZ wel direct aangepast kan worden?

En hoe zit het dan precies met de aantallen voor Grunopark / de Wierden: van 340 naar 500 of bovenop die 500? En kan dit dan consequenties hebben voor sociaal en betaalbaar wonen in de EKZ: dat dit lager wordt?

Ons advies en wens: trek de verhoudingen recht en verdeel de 600 extra woningen evenrediger over de ontwikkelgebieden.

En zorg voor een evenredig programmaverdeling voor de EKZ en Grunopark / de Wierden. In het reeds gerealiseerde Meerstad is het aandeel sociaal en betaalbaar zeer laag en juist in het gebied Grunopark/ /de Wierden ligt de kans om deze verhouding in deze naast elkaar gelegen deelgebieden te verbeteren en zodoende tegemoet te komen aan de 'ongedeelde stad'.

Het gebied Grunopark / de Wierden is groter qua gebied dan de EKZ. In Grunopark / de Wierden is relatief meer ruimte voor woningen, omdat er geen o.a. bedrijvenpark, geen bovenwijkse voorzieningen komen.

Verkeersveiligheid

De Belangenvereniging maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid in de MEERdorpen. Een nieuwe woonwijk met zoveel meer woningen en voorzieningen trekt ook meer mensen aan en dus meer verkeersbewegingen: daar zijn de lintwegen niet op ingericht.

Volgens de MER Meerstad Midden-west (2017) is het van belang dat de verkeersstroken in overeenstemming zijn met de functie van de wegen en wegcategorisering op basis van de indeling erftoegangsweg (ETW), gebiedsontsluitingsweg (GOW) en stroomweg (SW). De lintwegen worden gedefinieerd als erftoegangswegen, maar zijn niet als zodanig ingericht en kunnen een veel hogere verkeersintensiteit niet aan. Een aantal jaar geleden is de inrichting van de Middelberter- en Engelberterweg aangepast op een zgn. 30km zone. Echter deze

inrichting voldoet niet en de hoge verkeersnelheden worden dan ook nauwelijks afgeremd.

Eind 2022 is de enquête Leefbaarheid vanuit de gemeente bij inwoners afgenomen. Met stip als zorgpunt staat de verkeersveiligheid. Daarbij gaat het vooral om te hard rijden. Zeker op wegen waar schoolgaande kinderen fietsen levert dit gevaarlijke situaties op, aldus bewoners.

Ons advies: er dient in een gedegen plan te worden opgenomen wat die gevolgen zijn en wat de gemeente kan doen om de verkeerssituatie in het hele gebied zo veilig mogelijk te maken.

En net als Dorpsbelangen Meerstad vragen wij om het vroegtijdig realiseren van de zuidelijke ontsluitingsroute. En zorg voor toegankelijk openbaar vervoer.

Algemene opmerkingen 'Keuze voorkeursvariant:

Naast wonen worden ook diverse andere beleidsdoelen gerealiseerd, denk aan mobiliteit, energie en leefklimaat. Energie wordt in dit stuk genoemd, maar mobiliteit en leefklimaat niet. Waar moet aan gedacht worden?

Bedrijvenpark (pag 4)

In het Raadsvoorstel wordt genoemd dat er gewerkt wordt aan de ontwikkeling van een relatief klein bedrijvenpark. Het gaat om 26 hectare bruto. Dit neemt toch behoorlijk wat ruimte in beslag. Over de invulling van het relatief klein bedrijvenpark wordt niets genoemd. In het Wensbeeld wordt gesproken over duurzaam MKB. Dit zou in dit stuk terug moeten komen.

In het voorstel staat dat er geen distributie of grootschalige bedrijven en evenmin bedrijven met een hoge milieucategorie in het gebied komen. Dit klinkt positief, maar dat is in Eemspoort ook niet gelukt, waarom nu wel? Hoe gaat de gemeente dit garanderen? Bij de bestaande bedrijventerreinen (bv. West- en Eemspoort) zie je ook dat het erg gericht op de auto. Is geen verkeersvriendelijke omgeving voor fietsers.

Ons advies is om vast te houden aan de ambitie van het realiseren van duurzaam MKB.

Economisch programma – klimaatneutrale wijze

In het raadsvoorstel wordt genoemd dat bij het economische programma *waar mogelijk* op meer klimaatneutrale wijze gebouwd gaat worden in een groene omgeving. Naar onze mening dient dit als eis gesteld te worden.

Energie

Het realiseren van twee nieuwe transportverdeelstations wordt genoemd. Hoe zien deze eruit? En waar moeten deze komen? Laat deze zo weinig mogelijk zichtbaar zijn.

Het omleggen van het hoogspanningstracé zou mooi zijn als dit lukt.

NRD

In het Raadsvoorstel wordt gesteld dat er 12 reacties op de NRD zijn ontvangen die van antwoord zijn voorzien. Echter zijn deze nog niet openbaar. Netter zou het zijn geweest als we deze hadden ontvangen, voordat we deze inspraakreactie schrijven.

Wat is de planning van de MER?

Ruimtelijk wordt rekening gehouden met noodzakelijke voorzieningen. Hoe worden deze gefinancierd? Hier zitten nog wel wat open eindjes in.

Voorzieningen

In het Raadsvoorstel staat dat vooralsnog alle nu noodzakelijk geachte bovenwijkse voorzieningen zijn meegenomen in de berekeningen. Wat wordt verstaan onder (bovenwijkse) noodzakelijke voorzieningen? We vrezen dat de druk vooral bij de EKZ komt te liggen. En zijn de kosten voor het MEER-bos ook meegenomen?

Graag zien we het zo vroegtijdig mogelijk realiseren van groen- en natuurvorming (net als Dorpsbelangen Meerstad). Ook vragen wij inzicht welke specifieke binnenwijkse- en bovenwijkse voorzieningen en middelen er nodig zijn.

Ook vragen we ons af hoe men denkt de voorzieningen te realiseren. In de wijk Tersluis zouden ook rond de sluis 'voorzieningen' komen, maar het gebied ligt al jaren braak.

Woningen langs de waterkant

Er wordt genoemd: "In dit model zien we kansen om ook op aantrekkelijke locaties langs de waterkant sociale en betaalbare woningen te realiseren." Waar wordt precies bedoeld? Als het gaat om de waterkant van het Eemskanaal (Rietlanden en Driebondsbos): in het coalitieakkoord staan hier afspraken over genoemd.

Financiële consequentie: investeringen in (maatschappelijke) voorzieningen

In het Raadsvoorstel staat: "Op het moment dat we die voorzieningen noodzakelijk vinden, zullen we ze aan uw raad ter afweging aanbieden."

Vraag: wat zijn voorzieningen die blijkbaar nu nog niet noodzakelijk zijn, maar dit in de toekomst wel kunnen zijn?

Met vriendelijke groet,

Marina Weel,
Voorzitter Belangenvereniging MEER-dorpen