



ONTWIKKELSTRATEGIE PLANGEBIED MEERSTAD

september 2026

0. Van Wensbeeld naar realisatie

In deze Ontwikkelstrategie beschrijven we hoe we de realisatie van het Wensbeeld 2050 voor plangebied Meerstad voor ons zien: wat ontwikkelen we waar wanneer en wat is daarvoor nodig. Deze strategie is tegelijkertijd en in nauwe relatie met de gebiedsbegroting tot stand gekomen. De strategische keuzes voor de gebiedsontwikkeling hangen, logischerwijs, samen met de huidige financiële mogelijkheden en de keuzes die op basis daarvan gemaakt zijn om tot de gebiedsbegroting te komen. Samen vormen de ontwikkelstrategie en de gebiedsbegroting het fundament voor de ontwikkeling van het plangebied in de komende jaren.

Dit document start met de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie. Hoofdstuk 2 gaat in op de afronding van bestaand dorp Meerstad. Daarna leest u in hoofdstukken 3 en 4 de strategie voor de drie nieuwe woongebieden in het plangebied en bijbehorende hoofdinfrastructuur. Tot slot gaan we in op een aantal Aandachtspunten en de twee andere hoofdsporen van de gebiedsontwikkeling: planologie en participatie.

Managementsamenvatting

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van plangebied Meerstad blijft het realiseren van het Wensbeeld, waarbij woningbouw, voorzieningen, groen, water en recreatie integraal worden ontwikkeld. De kwaliteit van het plangebied wordt niet uitsluitend bepaald door het aantal woningen. De ambitie is het realiseren van woongebieden waarin mensen kunnen wonen, werken, recreëren en ontmoeten. Daarom investeren we niet alleen in woningbouw, maar ook in de kwaliteit van de leefomgeving.

Deze ontwikkelstrategie borgt:

- een sterke groenblauwe structuur, er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen groen:
 - o ecologisch groen,
 - o groene verbindingen en parken,
 - o buurtgroen,
- hoogwaardige openbare ruimte,
- ruimte voor ontmoeten en bewegen,
- onderwijs en maatschappelijke voorzieningen,
- recreatie aan en rond het water,
- een aantrekkelijk centrumgebied,
- veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes.

Groen en water zijn geen restfuncties maar vormen de dragers van het gebied en vervullen ook een belangrijke functie voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, recreatie en groenontwikkeling. Het Woldmeer en de bijbehorende groenblauwe structuren hebben een bovenwijkse betekenis die verder reikt dan het plangebied alleen. Juist deze kwaliteiten maken Meerstad onderscheidend binnen Groningen.

Met deze ontwikkelstrategie bieden we ruimte voor circa 5500-6500 woningen bovenop de gerealiseerde en nog te bouwen woningen in het dorp Meerstad (in totaal ruim 2.000). De eerste tien jaar ligt de nadruk op de ontwikkeling van De Eems, Grunopark en een eerste deel van de uitbreiding van Harkstede. Hiermee leveren we een substantiële bijdrage aan de woningbouwdoelstellingen van Groningen. De Eems vormt daarbij het belangrijkste gebied voor de realisatie van betaalbare woningen en geeft concreet invulling aan de ambitie van de ongedeelde gemeente.

1. Uitgangspunten voor deze ontwikkelstrategie

Wensbeeld 2050

In november 2022 is na een groot openplanproces de Agenda voor de Toekomst Plangebied Meerstad met bijbehorend Wensbeeld 2050 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Groningen. Daarin zijn de ruimtelijke ambities van het 2500 hectare grote plangebied vastgelegd*. Naast de concentratie van woonbebouwing in het bestaande dorp Meerstad komen er in het plangebied drie nieuwe woongebieden: De Eems, het gebied rond de Grunoplas (werknaam Grunopark/De Wierden) en een uitbreiding van Harkstede. Belangrijke onderleggers voor het Wensbeeld zijn de cultuurhistorie, het landschap en het uit te breiden Woldmeer. De nieuwe woongebieden zijn ‘te gast in het landschap’.

Wensbeeld - versie 2022



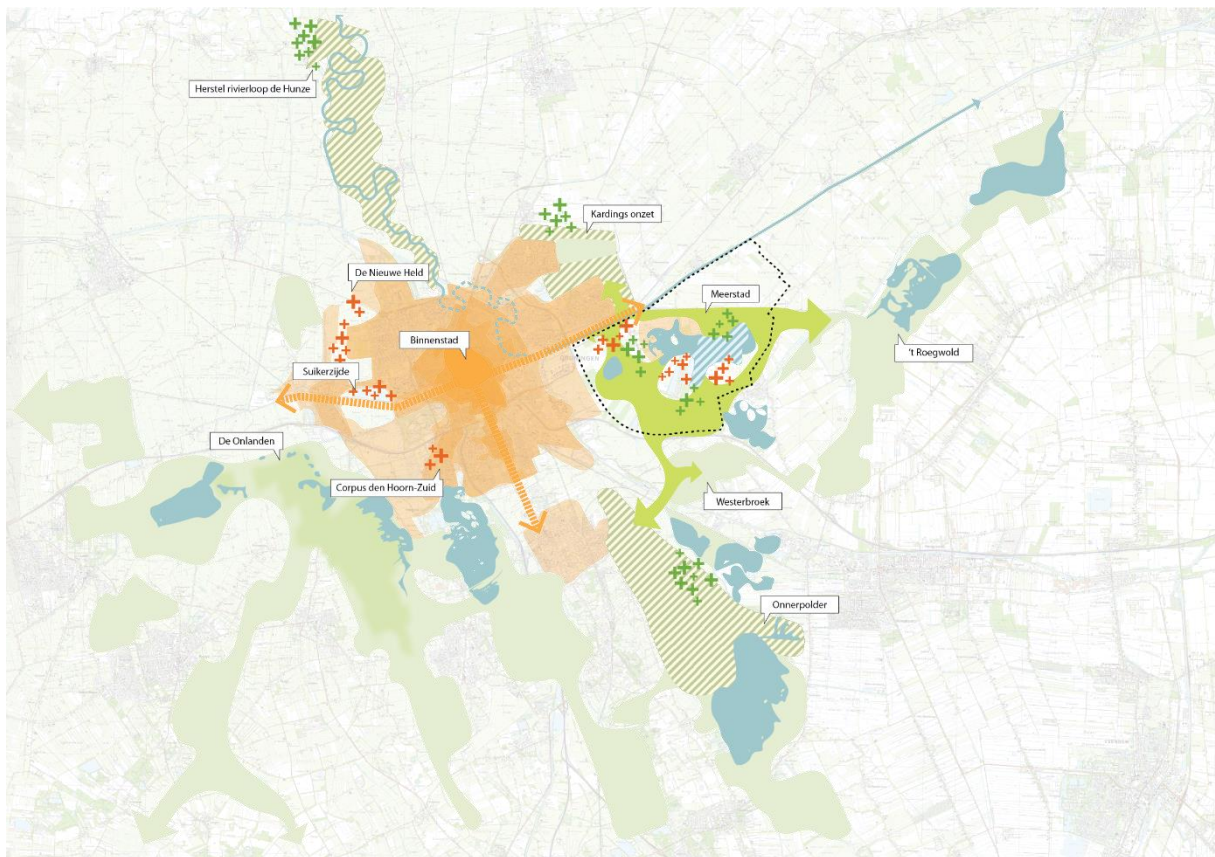
Dit Wensbeeld is en blijft de uiteindelijk te realiseren ruimtelijk ambitie voor plangebied Meerstad en vormt daarmee een van de uitgangspunten voor deze ontwikkelstrategie.

* Het gedeelte ten noorden van het Slochterdiep (Meerstad Noord) is overgedragen aan de gemeente Groningen en maakt daardoor geen onderdeel meer uit van de integrale opgave van Bureau Meerstad. Het plangebied is daarmee nu nog 1900 ha groot.

Bijdragen aan gemeentelijke ambities

Met de ontwikkeling in plangebied Meerstad hebben we de kans om bij te dragen aan een flink aantal gemeentelijke ambities die zijn vastgelegd in het coalitieakkoord Eigenzinnig & Verbonden. Denk aan de ongedeelde gemeente (met woningen voor iedereen, ook voor specifieke doelgroepen als wooncoöperaties of specifieke doelgroepen), de sociale agenda (ruimte voor ontmoeting, onderwijs, werk, gezondheid etc.), voorzieningen, duurzaamheid (de belangrijke rol van het Woldmeer als bergingsmeer, biobased bouwen, etc.), mobiliteit (goede ontsluitingstructuren, ov, fietsinfra), groen (meerdere ecologische en groenstructuren, wijkparken, het Meerbos) en samen (sportpark, ruimte voor

evenementen). Deze thema's komen allemaal terug in de ontwikkeling van het gebied zoals we die met deze strategie voor ogen hebben.



Ontwikkeling stad en landschap



Plangebied Meerstad in relatie tot omliggende landschappen

Flexibiliteit: kunnen inspelen op een veranderende wereld De ontwikkeling van plangebied Meerstad duurt nog 25 jaar en ondertussen zal de wereld op allerlei fronten veranderen. Denk aan woonwensen, klimaat, economie en mobiliteit. Daarom presenteren we nu geen dichtgetimmerde strategie voor die hele periode, maar hebben we een knip gemaakt in twee fasen: de komende 10 jaar en de periode daarna. Zo zorgen we ervoor dat er ruimte is om na die eerste fase weer keuzes te maken die passen bij de wereld zoals die er dan uit ziet.

In de hoofdstukken 3 en 4 werken we dit verder uit.

Flexibiliteit: ook in de eerste jaren

Deze ontwikkelstrategie laat ook ruimte om de eerste fase flexibel te kunnen ontwikkelen. Flexibiliteit inbouwen is in het vak van gebiedsontwikkeling regelmatig noodzakelijk, bijvoorbeeld als er als gevolg van marktomstandigheden of planologische procedures geplande onderdelen niet op dat moment door kunnen gaan, terwijl de vraag naar woningen niet vermindert. Dan wil je de ruimte houden de woningen elders binnen je gebied te ontwikkelen. Onze filosofie daarbij is dat we de hoofdstructuren van het Wensbeeld als ruimtelijk uitgangspunt nemen. Binnen die hoofdstructuren is er ook de eerste jaren ruimte voor flexibiliteit in zowel planning, als (woningbouw)programma, als voorzieningen, groen, parkeren, etc. De gebiedsbegroting geldt als financieel kader, waarbij bij een uitwerking voor een deelgebied een veel specifiekere grondexploitatie wordt opgesteld.

Doorontwikkeling vanuit de besluitvorming in november 2023

De raad wordt voorgesteld om op basis van het wensbeeld uit 2023 én de financiële mogelijkheden de gebiedsbegroting Meerstad met een woonprogramma van ca. 5500- 6500 woningen vast te stellen. In de periode na november 2023 zijn door Bureau Meerstad verschillende ruimtelijke ontwerpen, financiële berekeningen en civieltechnische ramingen gemaakt. Daarbij is vastgesteld dat het realiseren van 8.000 woningen (zoals in het Wensbeeld voorzien) tot ruimtelijke plannen leidt waarbij, ondanks vele pogingen, nooit een goede balans gevonden is tussen de gewenste ruimtelijke kwaliteiten, de technische uitvoerbaarheid en randvoorwaarden en de financiële haalbaarheid.

De kaders voor de ontwikkeling van Meerstad zoals zijn daarmee:

- Ruimtelijk uitgangspunt blijft het wensbeeld. Drie woongebieden (en aangewezen bedrijvenlocaties) ‘te gast in het landschap’.
- Het uitgraven van het Woldmeer conform de afspraken met het Waterschap (350 ha).
- De aanleg van de hoofdstructuur (bovenbuurtse investeringen in doorgaande wegen in Meerstad, maar ook bruggen, rotondes, fietsroutes, parken, ecologisch- en buurtgroen). Dit zien we als noodzakelijke basis voor de realisatie van de totale gebiedsontwikkeling inclusief de ontwikkelgebieden.

Ten opzichte van de uitgangspunten betekent dat rekenkundig dus minder woningen (was 8.000, nu 5500 - 6500). De eerste 10 jaar worden wel minimaal zoveel woningen ontwikkeld als destijds bedoeld, maar doordat de jaren vanaf 2036 er meer duur wordt geprogrammeerd, betekent dat in totaliteit minder woningen. Ook het sociale aandeel voor Meerstad komt daarmee lager uit dan waar we in 2023 vanuit gingen. Onder verwijzing naar de flexibiliteit zoals hierboven beschreven, kan het gemeentebestuur nog

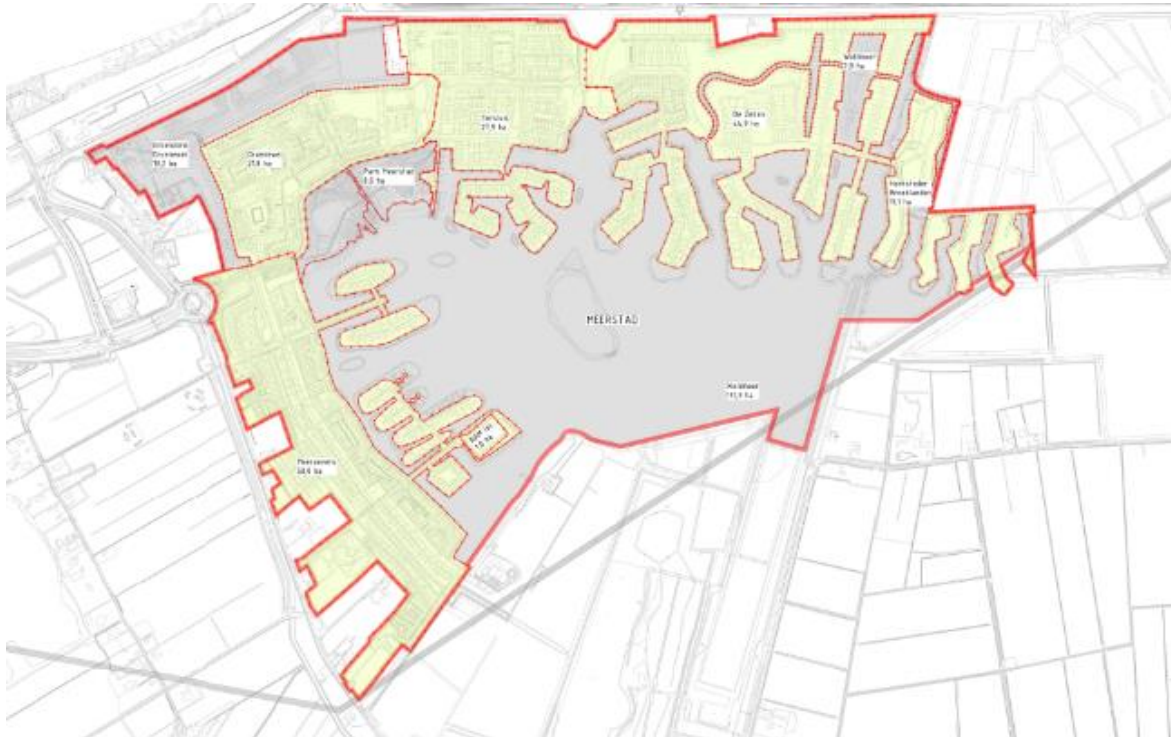
wel een afweging maken in hoeverre er straks niet toch anders geprogrammeerd moet worden.

Opsplitsing Meerstad Bestaand en Meerstad Toekomst

In de gebiedsbegroting zijn twee deexploitaties uitgewerkt: Meerstad Bestaand (grondexploitatie) en Meerstad Toekomst (gebiedsbegroting). In deze ontwikkelstrategie gebruiken we dezelfde opsplitsing, uitgewerkt in de hoofdstukken 2 en 3.

2. Meerstad Bestaand

Onder Meerstad Bestaand verstaan we het **dorp** Meerstad inclusief de uitbreiding daarvan waar Bureau Meerstad op dit moment aan werkt. Op onderstaande kaart is dit gebied rood omrand.



Ontwikkelstrategie Meerstad Bestaand

Meerstad Bestaand is bijna klaar. De laatste jaren zijn met de ontwikkeling van woonwijk De Zeilen en het naastgelegen woongebied in Harksteder Broeklanden de laatste woongebieden in Meerstad bouwrijp gemaakt. Het Woldmeer is inmiddels 100 hectare groot en wordt al veel gebruikt als recreatiegebied, met twee stranden en het Strandhuis als horecagelegenheid. Ook is toegewerkt naar een woongebied met meer voorzieningen dan oorspronkelijk gedacht. De superhub is een paar jaar geleden gerealiseerd en een permanente School in Groenewei (IKC Groenewei, inclusief sportvoorziening). In Groenewei wordt ook gewerkt aan een multicourt. Op het gebied van mobiliteit wordt binnenkort de definitieve sluisbrug in gebruik genomen en in het verlengde daarvan wordt gewerkt aan een bussluis aan het eind van De Zeilen, zodat OV ook De Zeilen bedient. Ten behoeve van bestaand Meerstad maar net over de grens in De Wierden kwam onder meer een volgende fase van een gezondheidscentrum, en kortgeleden (september 2026) is vooruitlopend op een definitieve buurtaccommodatie het tijdelijk dorps huis geopend. Daarnaast wordt gebouwd aan de permanente vestiging van IKC Meeroevers en is het plan binnen vijf jaar in die omgeving een combigebouw te realiseren met een gymzaal, ruimte voor BSO en een buurtaccommodatie.

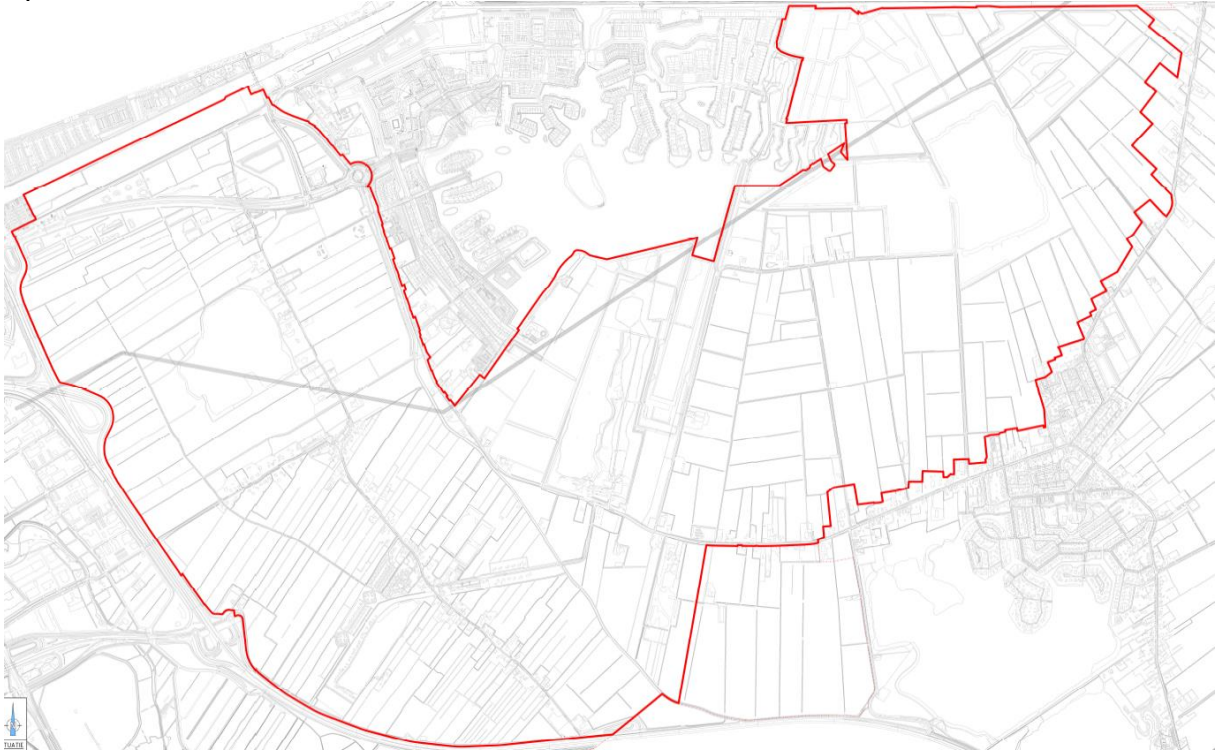
De activiteiten de komende jaren bestaan voornamelijk uit:

- verkoop van de laatste circa 300 woningen, waaronder de Sluisbuurt met daarin ook 1000 m2 aan voorzieningen.
- woonrijp maken laatste delen van De Zeilen en Harksteder Broeklanden,
- aanleg van de waterinlaat Eemskanaal - Slochterdiep.

De verwachting is dat deze werkzaamheden in 2030 klaar zijn. Er is dan een afgerond woongebied ontstaan inclusief de groenstructuur in Harksteder Broeklanden. Meerstad Bestaand kan dan ook financieel worden afgesloten. De slotcalculatie sluit budgetneutraal.

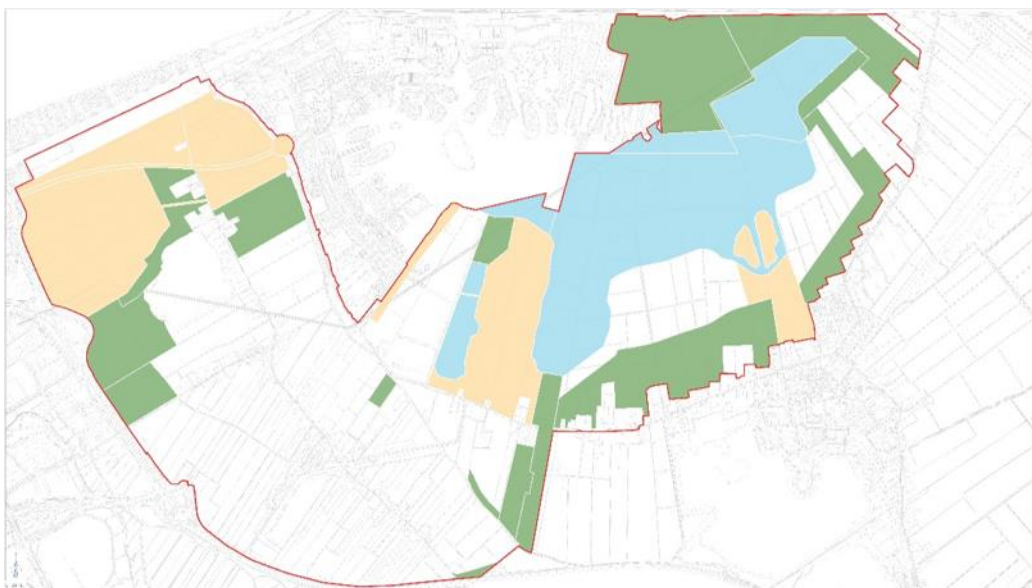
3. Meerstad Toekomst

Onder Meerstad Toekomst verstaan we het plangebied exclusief Meerstad Bestaand. Op onderstaande kaart is dit roodomrand.



Zoals eerder aangegeven, maken we een knip in de realisatie van dit gebied. In dit hoofdstuk leest u de ontwikkelstrategie voor de komende 10 jaar en in hoofdstuk 4 het beeld voor de periode daarna.

Hieronder ziet u de ontwikkelvlekken voor de eerste fase (donkergeel).



Ontwikkelvlekken eerste 10 jaar

Ontwikkelstrategie Meerstad Toekomst 2026 - 2036

Samengevat richt de ontwikkelstrategie voor de komende 10 jaar zich op drie onderdelen:

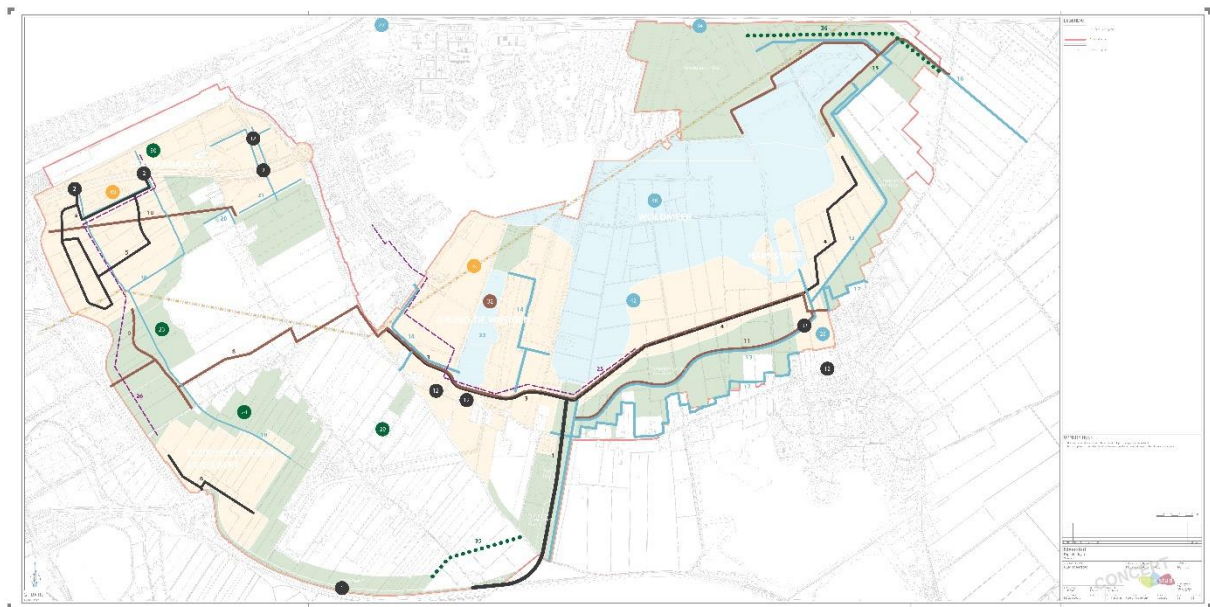
- creëren van hoofdstructuren als noodzakelijke basis voor de realisatie van de nieuwe ontwikkelgebieden,
- graven van het volledige Woldmeer, als basis voor de water- en groenbeleving in Meerstad, en doordat we de gronden gebruiken voor de ophoging van woon- en leefgebieden ook een noodzakelijke voorwaarde om nieuwe gebieden in ontwikkeling te brengen
- voorbereiden en (deels) ontwikkelen van de drie nieuwe woongebieden.

In onderstaande paragrafen zijn deze drie onderdelen verder uitgewerkt.

3.1 De hoofdstructuren van het plangebied

Om een gebied goed te laten functioneren en te integreren in de stad zijn investeringen nodig in infrastructurele werken, zoals nieuwe ontsluitingswegen, aanpassingen aan bestaande wegen, nieuwe groenstructuren en nieuwe waterstructuren. (Voor zover deze (ook) ten gunste komen van bestaande woningen of woningen buiten het plangebied noemen wij deze hoofdstructuren bovenwijks.) Belangrijke filosofie achter deze ontwikkelstrategie is dat met het vastleggen van de (locaties en budgetten van de) hoofdstructuren, we de komende jaren flexibel blijven bij de programmering binnen die gebieden en vlekken.

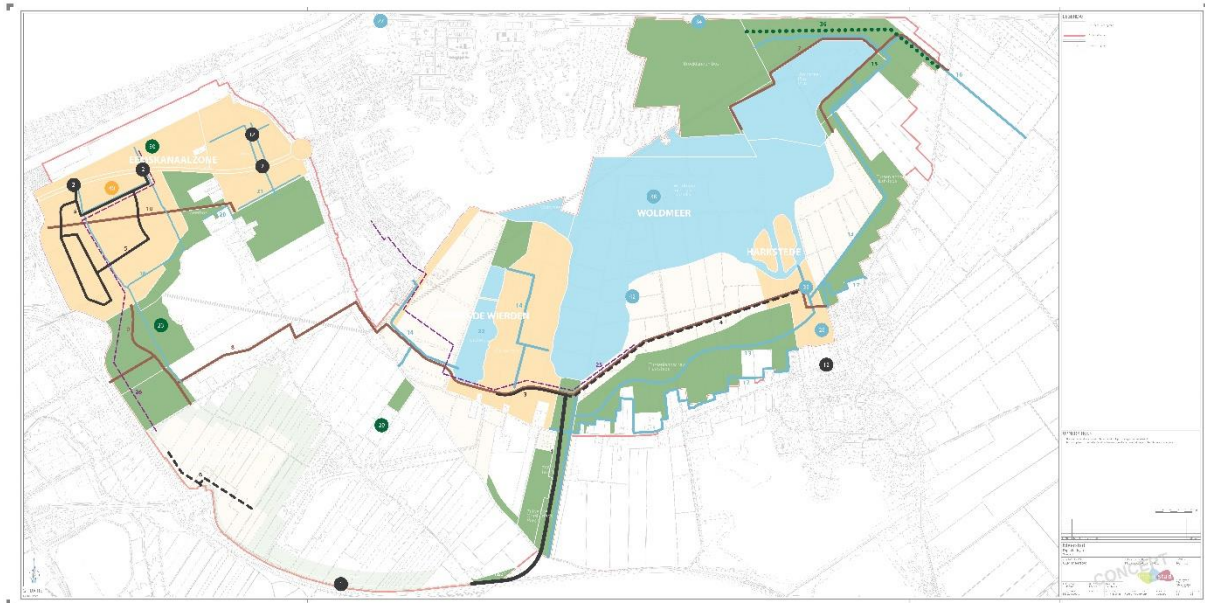
Er zijn 42 infrastructuurelementen benoemd die samen het geraamte van Meerstad moeten creëren. Bij de inventarisatie daarvan is uitgegaan van het Wensbeeld. We hebben onderscheid gemaakt in hoofdstructuren die we de eerste 10 jaar gaan uitvoeren en die in de jaren erna.



Hoofdstructuren totaaloverzicht

De eerste 10 jaar

De hoofdstructuren die we eerste 10 jaar willen aanleggen, zijn absoluut noodzakelijk om de woon- en leefgebieden te bereiken of 'droge voeten' te geven. U ziet ze in onderstaande tekening.



Hoofdstructuren eerste 10 jaar

- 1 Zuidelijke ontsluitingsweg
- 2 Meerstadlaan
- 5 Wijkontsluitingsweg De Eems
- 7 Calamiteitenroute Broeklanden - Hamweg
- 10 Fietspad Martinilaan
- 12 Aansluiting op bestaande infrastructuur
Watergang (groenzone) De Eems en (groenzone) bedrijventerrein
Engelbert
- 18 Watergang Zuidelijke ontsluitingsweg
- 19 Watergang Meerbos
- 20 Watergang Lintweide
- 21 Waterberging Grunoplas
- 22 Waterberging Groenzone De Eems
- 23 Waterinlaat Eemskanaal - Slochterdiep
- 27 Sportpark Engelbert
Sportpark De Eems (of beter: wijkpark met daarin o.a.
sportvoorzieningen en locaties voor onderwijs)
- 30 Brug Broeklanden bos - Slochterdiep
- 34 Ecologische verbinding Hamweg - Broeklanden Bos
- 36 Warmtestad
- 40 Netcongestie (oplossing in De Eems)
- 41

We lichten een aantal specifiek toe:

1. Zuidelijke ontsluitingsweg

De belangrijkste hoofdstructuur op het gebied van infrastructuur is de zuidelijke ontsluitingsweg. De aanleg hiervan is uiteindelijk noodzakelijk voor de verkeersbereikbaarheid van de woongebieden. We willen hiermee de komende jaren starten. Hoewel we budget hebben vastgelegd voor de definitieve inrichting, is vooralsnog de gedachte hem eerst aan te leggen als weg alleen voor bouwverkeer. Zo zorgen we ervoor dat het bouwverkeer niet over bestaande wegen (met name de Hoofdweg) moet. Daarmee ontlasten we de bestaande structuren, met name de Hoofdweg. Als bijkomend voordeel leert een eerste analyse dat we hiermee geen belemmering ondervinden van de huidige stikstofwetgeving. Onderdeel van de uitwerking de komende jaren is wanneer de transformatie van de ontsluitingsweg tot een door iedereen te gebruiken route moet plaatsvinden. Dit hangt samen met de ontwikkeling van de woongebieden. Overigens is een mogelijke tweede fase van de zuidelijke ontsluitingsweg geen onderdeel van de gebiedsbegroting. Het gaat dan om een verbreding van de weg tussen de aansluiting Westerbroek en Heuver Banden, die mogelijk noodzakelijk is na 2040. Hij valt buiten de scope van de gebiedsbegroting omdat op dit moment wordt verkend of er andere oplossingen mogelijk zijn, met name een aansluiting op de A7 ter plekke van Heuver.

27. Waterinlaat Eemskanaal - Slochterdiep

Dit gaat om het vergroten van de waterinlaatcapaciteit (bij calamiteiten) ten behoeve van de waterbergingsfunctie van het Woldmeer. Dit is weliswaar een hoofdstructuur, maar hij valt niet onder de gebiedsbegroting Toekomst Meerstad. Gezien de ligging is hij namelijk onderdeel van Meerstad Bestaand.

40. Warmtestad

Dit gaat om de aanleg van het warmtenet in De Eems. In de gebiedsbegroting is rekening gehouden met een bijdrage aan deze investering. Het grootste deel van de investeringen is onderdeel van de kosten die een ontwikkelaar of corporatie betaalt.

41. Netcongestie

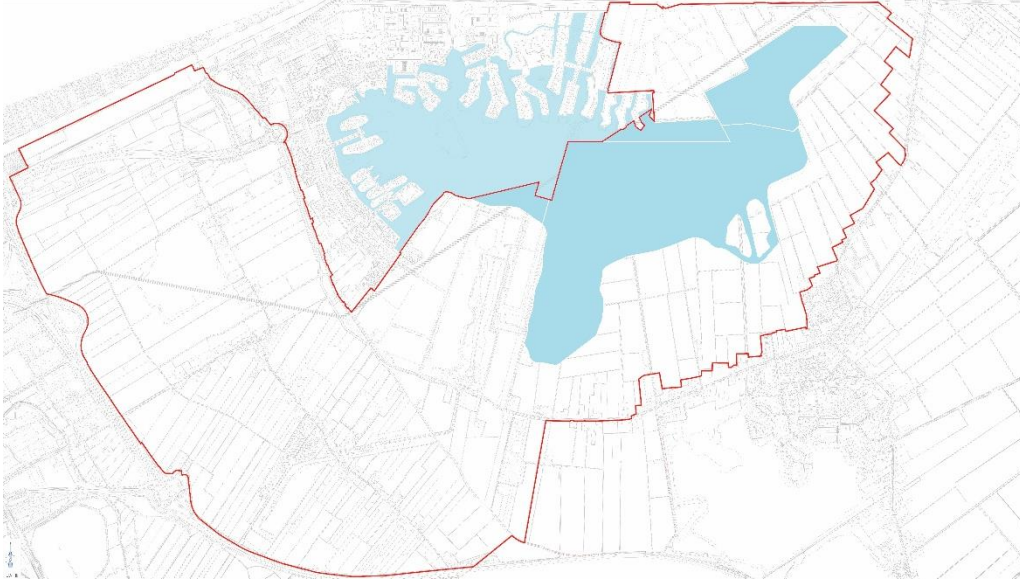
Dit gaat om de aanleg van een e-boiler in De Eems, waarmee we het probleem van netcongestie kunnen oplossen. In de gebiedsbegroting is geen rekening gehouden met een bijdrage vanuit Meerstad, omdat hij vooral van nut is voor WarmteStad en Enexis.

3.2 Het Woldmeer

Het realiseren van het Woldmeer in zijn definitieve, uitgebreide vorm heeft hoge prioriteit. Daarvoor zijn meerdere redenen. Ten eerste waterveiligheid: het belangrijkste doel van het meer is een bufferfunctie bij overlast. Ten tweede heeft het meer een belangrijke recreatieve functie voor stad en regio. En ten derde is in de ontwikkeling van plangebied Meerstad het Woldmeer noodzakelijk voor de realisatie van de nieuwe woongebieden. De grond en het zand dat vrijkomt bij het uitgraven is namelijk nodig als ophoogzand voor die gebieden.

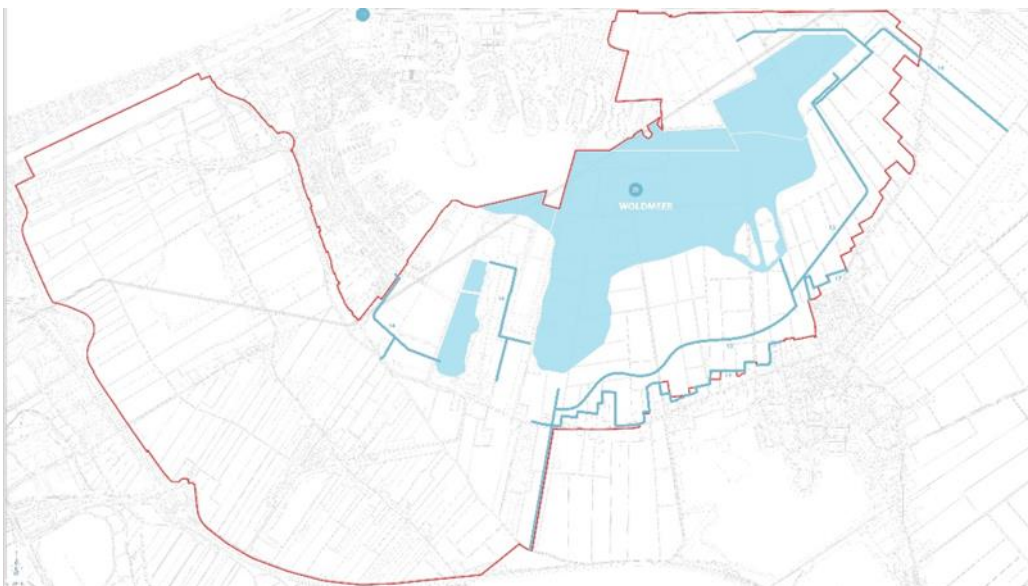
Relevant in de prioritering is dat de ontgrondingenvergunning eind 2030 verloopt en de eisen voor een nieuwe vergunning tegenwoordig veel zwaarder zijn.

Het graven van de uitbreiding van het Woldmeer voeren we daarom uit in de periode tot 2030. Het grondwerk wordt in 8 fasen uitgevoerd. Na afronding in 2030 zijn de contouren van de toekomstige ontwikkelgebieden vormgegeven en is de omlijsting van 'groene' en 'rode' (ontwikkel)gebieden (voor woningbouw en bedrijventerreinen) gereed.



Hoofdstructuur watersysteem

Het Woldmeer is ook de basis van het toekomstige watersysteem van Meerstad. Om dat te kunnen inrichten en laten functioneren, realiseren we tegelijkertijd de hoofdstructuur van dat watersysteem. Dat bestaat uit onderstaande onderdelen uit de lijst met 42 hoofdstructuren:



Hoofdstructuren Woldmeer

13	Kwelsloot Harkstede
14	Kwelsloot Gruno de Wierden
15	Kwelsloot plas dras
16	Watergang Hamweg (Midden-Groningen)
17	Watergang Harkstede (Midden-Groningen)
27	Waterinlaat Eemskanaal - Slochterdiep
38	Recreatieve inrichting plas dras eiland

Specifiek zijn daarmee ook de kwelsloten onderdeel van deze hoofdstructuur. Bijvoorbeeld tussen het bestaande dorp Harkstede en de uitbreiding wordt een groene open ruimte gerealiseerd met daarin de kwelsloot, die noodzakelijk is voor het watersysteem van geheel Meerstad. Naast de waterfunctie voorkomt deze strook dat het bestaande dorp ‘versmelt’ met de uitbreiding. Daarnaast kan in dit tussenlandschap de ecologische hoofdstructuur worden vormgegeven.

3.3 Drie nieuwe woongebieden

Meerstad Toekomst krijgt drie nieuwe woongebieden: De Eems, Grunopark/De Wierden en de uitbreiding van Harkstede. In deze paragraaf leest u per gebied de ontwikkelstrategie voor de komende tien jaar.

3.3.1 De Eems

Ontwikkelgebied De Eems ligt ten zuiden van het Eemkanaal, aan de westzijde van het plangebied Meerstad, tussen de oostelijke ringweg en het bestaande dorp Meerstad. Dit deelgebied ligt het dichtst bij de stad Groningen en is het laatste onderdeel van de Eemskanaalzone. Het krijgt een stedelijke invulling met een centrumvoorziening voor heel plangebied Meerstad. De Eems ontwikkelen we volledig in de komende 10 jaar.



De Eems als laatste schakel in de serie ontwikkelingen aan de stadsas

De Eems is opgebouwd uit vier deellocaties:

1. Lintweide
Aan de oostzijde komt deze eerste 'buurt' van De Eems, als overgang van bestaand Meerstad naar het lint
2. Bedrijventerrein
Aan de westzijde komt een gemengd bedrijventerrein
3. Sport en maatschappelijk
Aan de noordzijde van De Eems (boven de Meerstadlaan en Lintweide) komt een strook met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (hier zijn 2 scholen bedacht) en sportaccommodaties
4. Centrumdeel en overige woongebieden
In het hart De Eems komt een centrumgebied met voorzieningen, met retail, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, waaronder een Forumfiliaal/bibliotheek. Ook is in het gebied ten zuiden van de Martinilaan nog een locatie voor een school.

Daarnaast wordt de eerste fase van het Meerbos de komende jaren in De Eems gerealiseerd.

In de oost-westverbinding wordt De Eems gemarkeerd door twee belangrijke verkeersverbindingen: de Meerstadlaan voor het autoverkeer en de Martinilaan voor het fietsverkeer.

In de noord-zuidverbinding komt er een gebied met bedrijven direct langs de oostelijke ringweg en loopt er een lint met een open landschappelijk karakter langs de Middelberterweg en de Middelberterplas.

Voor de noodzakelijke waterberging wordt ten zuiden van het ontwikkelgebied De Eems in de zone langs de A7 de groenzone De Eems gerealiseerd.

In de parkeerbehoefte wordt volledig voorzien in de binnenterreinen van de ontwikkelvelden (witte gebieden).



Stedenbouwkundig raamwerk De Eems

Programmatisch uitgangspunt voor De Eems is de ongedeelde gemeente, waarbij de percentages in het onlangs vastgestelde volhuisvestingsplan richtinggevend zijn 30% sociaal / 30% betaalbaar / 40% duur. Binnen het stedenbouwkundig raamwerk wordt dit vertaald in 26/33/40.

In de gebiedsbegroting gaan we uit van in totaal 3000 woningen in De Eems.

In onderstaande tabel ziet u de verdeling:

Periode 1 ^e 10 jaar	De Eems (26/33/40)
	3000
Sociaal	Circa 780
Betaalbaar	Circa 990
Vrije sector	Circa 1.200

Eengezinswoningen	Circa 35%
Appartementen	Circa 65%

Lintweide

Lintweide is de eerste buurt die we ontwikkelen in De Eems. Er wordt gewerkt aan de laatste versies van het stedenbouwkundig plan en het planologische kader. Door de realisatie van Lintweide op korte termijn kunnen we de woningproductie op peil houden en hebben we locaties waarop omgevingsvergunningen afgegeven kunnen worden om te bouwen.



Vogelperspectief Lintweide richting stad

3.3.2 Grunopark/De Wierden

Rond de Grunoplas ligt het ontwikkelgebied Grunopark/De Wierden. Dat bestaat uit drie delen: Grunopark aan de oostkant, De Wierden aan de westkant en de Woltjersspoorbuurt ten zuiden van de Hoofdweg. De focus voor de eerste 10 jaar ligt op Grunopark. Dat heeft meerdere redenen.

- In De Wierden moet het hoogspanningstracé eerst nog ondergronds gebracht worden voordat we hier kunnen gaan bouwen. Dit is op dit moment onderdeel van gesprekken met TenneT en andere overheden, waarbij de verwachtingen zijn dat dit leidt tot een positieve uitkomst, maar waarbij de uitvoering niet in de eerste jaren is voorzien.
- In Woltjersspoorbuurt is beperkt sprake van gemeentelijk grondeigendom.

- In combinatie met de ontwikkeling van De Eems hebben we voor de eerste 10 jaar hiermee voldoende productieruimte aan woningen, waarbij in het Grunopark ook het dure segment kan worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige schets Grunopark/De Wierden

Grunopark

Grunopark ligt ten zuiden en westen van het (toekomstige) Woldmeer en ten westen van de toekomstige zuidelijke ontsluitingsweg. Het westelijk deel van Grunopark, direct naast de Grunoplas, ligt op de voormalige camping en kent door de groene invulling een goede basis om een uniek woonmilieu met luxe woningen te creëren. Het oostelijk deel van Grunopark ontstaat door de contour van het nieuwe Woldmeer.

Het gebied is daarmee opgebouwd uit twee deellocaties:

1. voormalig campingterrein aan de Grunoplas
2. nieuw woongebied aan de oostzijde van de camping.

In Grunopark komen geen voorzieningen.

Het realiseren van specifieke waterberging is voor dit ontwikkelgebied niet noodzakelijk en er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein en in de binnenterreinen van de ontwikkelvelden (witte gebieden) op te lossen.



Stedenbouwkundige schets Grunopark

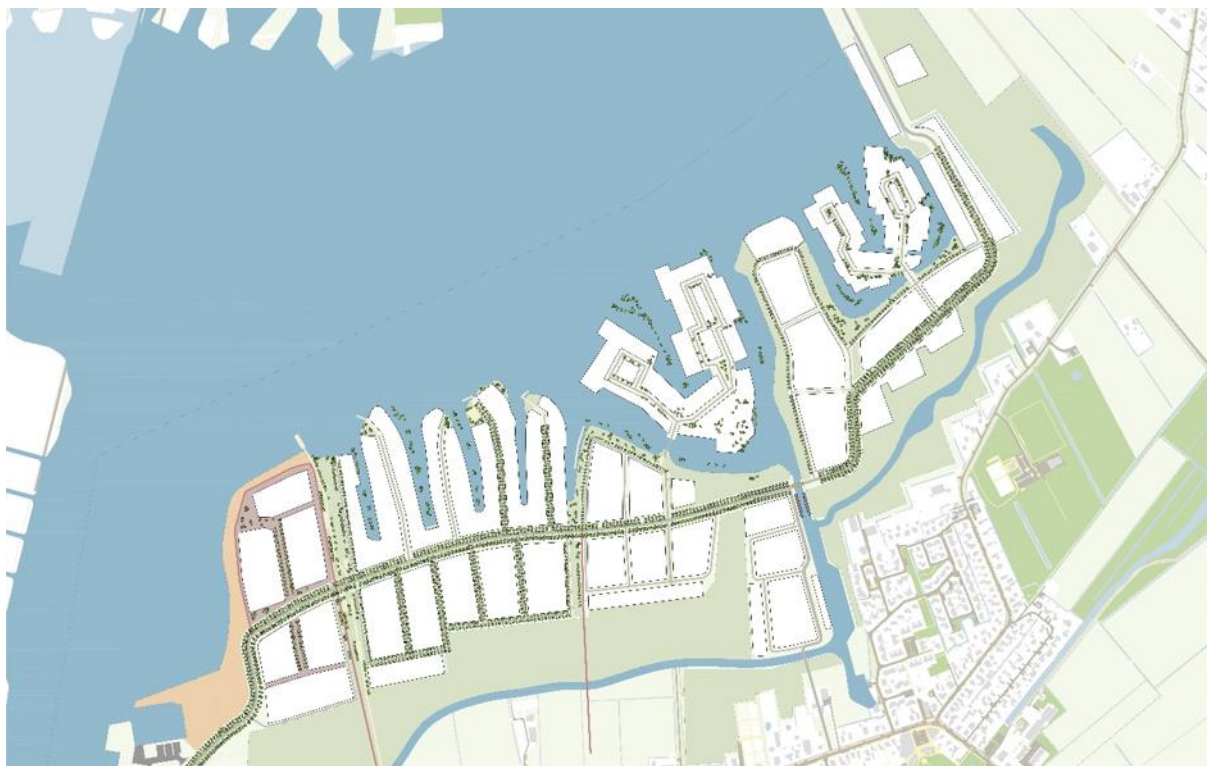
Programmatisch uitgangspunt is de bestaande kwaliteit van het gebied. In totaal realiseren we in Grunopark 450 woningen, waarvan 150 op de camping. De woningdifferentiatie komt dan op basis van de proefverkaveling uit op 10% sociaal, 0% betaalbaar en 90% duur, en 90% grondgebonden woningen. In onderstaande tabel ziet u de verdeling:

Periode 1 ^e 10 jaar	Grunopark (10/0/90)
	450 woningen
Sociaal	Circa 45
Betaalbaar	0
Vrije sector	Circa 405
Eéngesinswoningen	Circa 90%
Appartementen	Circa 10%

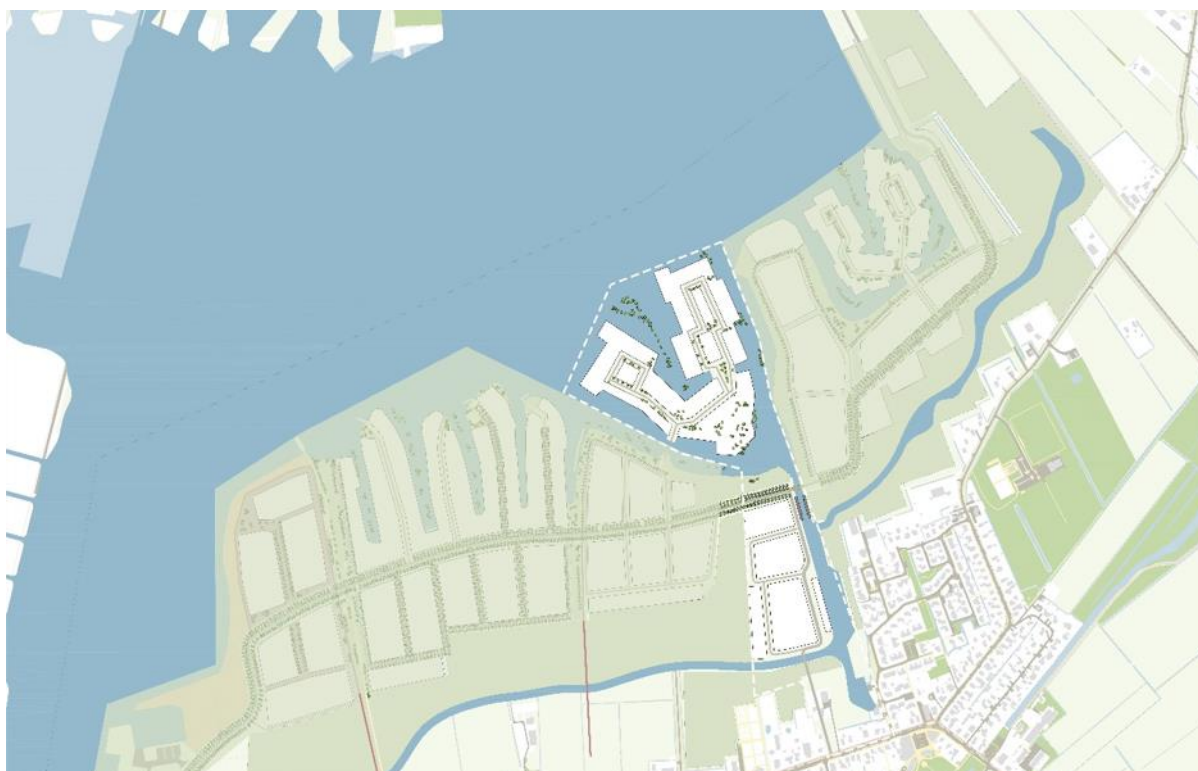
3.3.3 Uitbreiding Harkstede

Ontwikkelgebied Uitbreiding Harkstede ligt in het oostelijk deel van plangebied Meerstad en vormt de verbinding met het bestaande dorp Harkstede en de rest van Meerstad. De ontwikkeling van dit gebied is een samenwerking tussen de gemeenten Groningen, Midden-Groningen en Bureau Meerstad. Binnen die samenwerking stemmen we de volgorde, aantallen en het tempo af. Die afstemming is bij het opstellen van deze ontwikkelstrategie nog lopend.

We gaan nu voor de komende 10 jaar uit van de realisering van 145 woningen (10% van het beoogde totaal van 1450) direct ten noorden van het bestaande dorp Harkstede.



Stedenbouwkundige schets uitbreiding Harkstede



Stedenbouwkundige schets uitbreiding Harkstede eerste 10 jaar (gedeelte binnen witte stippellijnen)

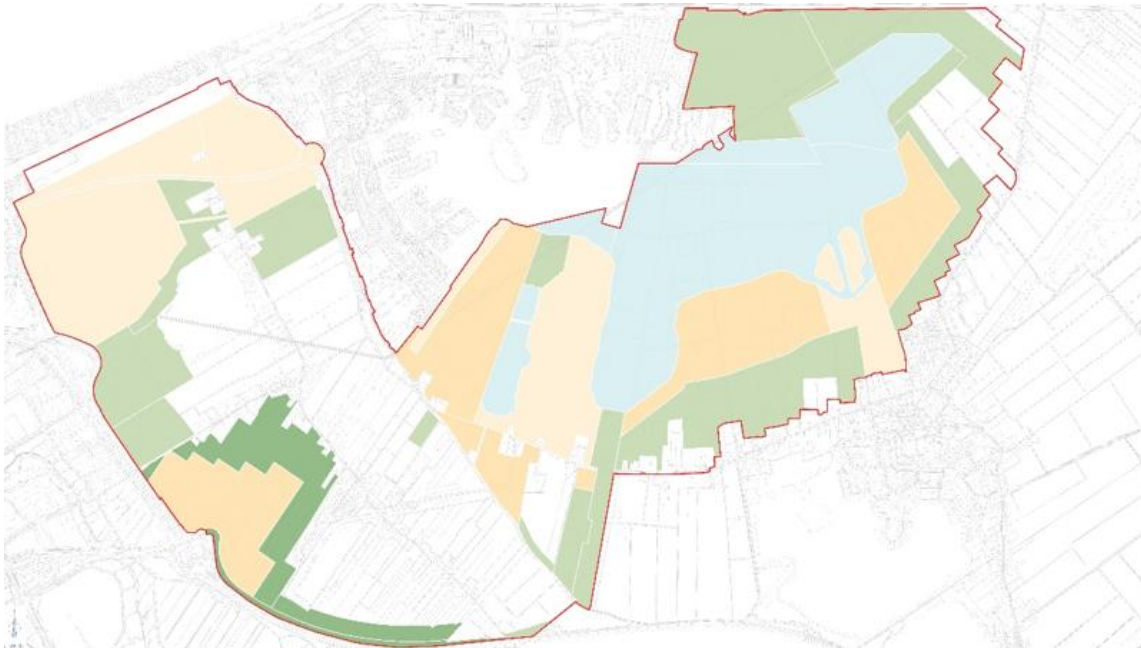
Programmatisch uitgangspunt in de gebiedsbegroting is 9% sociaal, 10% betaalbaar en 81% duur. In onderstaande tabel ziet u de verdeling:

Periode 1 ^e 10 jaar	Harkstede a/h Water (9/10/81)
	145 woningen
Sociaal	Circa 15
Betaalbaar	Circa 15
Vrije sector	Circa 120
Eéng gezins woningen	Circa 90%
Appartementen	Circa 10%

4 Meerstad Toekomst - na 2036

De ontwikkelstrategie voor plangebied Meerstad hebben we opgeknipt in twee fasen. Dat biedt de ruimte om na de eerste 10 jaar nieuwe keuzes te maken, die passen bij hoe de wereld er dan uit ziet. Toch hebben we wel beeld bij wat er in die tweede fase moet gebeuren en dit rekenkundig vertaald in de gebiedsbegroting. Dat beeld leest u in dit hoofdstuk.

Hieronder ziet u de ontwikkelvlekken in het plangebied voor deze fase (donkergeel, de lichtgele horen bij fase 1).



Ontwikkelvlekken na 10 jaar

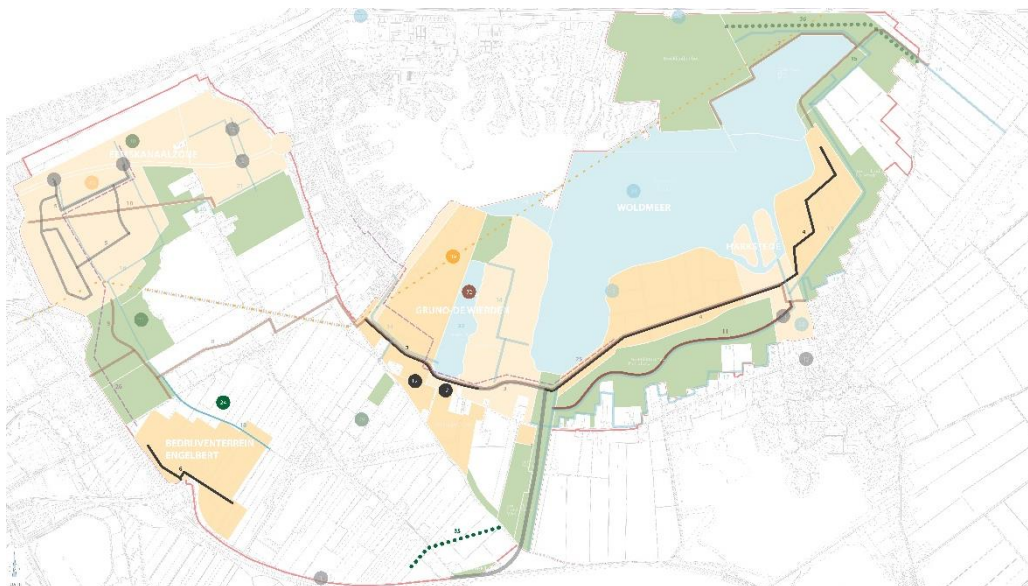
4.1 De hoofdstructuren van het plangebied

We hebben de volgende infrastructuur voor de ontwikkelgebieden in beeld om aan te leggen na 2035.

In onderstaand overzicht ziet u om welke structuren het gaat.

- 3 Wijkontsluitingsweg Gruno de Wierden
- 4 Wijkontsluitingsweg Harkstede
- 6 Wijkontsluitingsweg Bedrijventerrein Engelbert
- 8 Fietspad doorfietsroute Groningen - Harkstede
- 9 Fietspad Olgerweg - De Eems
- 11 Fietspad groenzone Harkstede
- 24 Waterberging Groenzone bedrijventerrein Engelbert
- 25 Persriool Harkstede
- 26 Persriool Bedrijventerrein Engelbert - De Eems
- 28 Haven Harkstede
- 31 Evenemententerrein Groenzone De Eems
- 32 Drijvende fietsbrug Grunoplas
- 33 Brug Harkstede
- 35 Ecologische verbinding tussen Groenzone ZOW - Groenzone Woltjerspoor

- 37 Jachthaven Woldmeer
- 39 Hoogspanning
- 42 Strand



Hoofdstructuren na 10 jaar

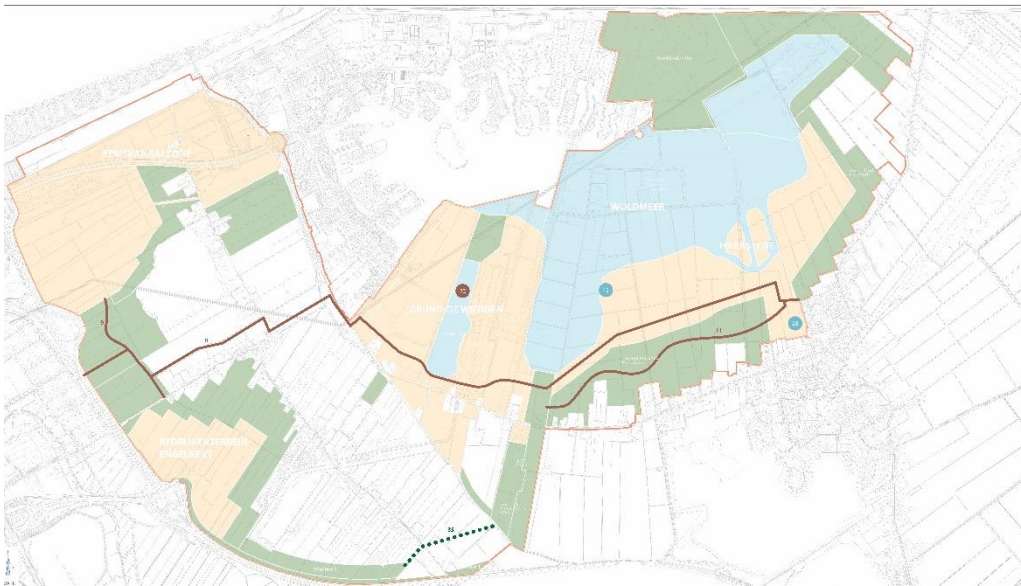
Hoofdstructuren zonder dekking in de gebiedsbegroting

We hebben de kosten van de meeste hoofdstructuren gedekt in de gebiedsbegroting. In een aantal gevallen hebben we dit niet gedaan. Dit gaat voor een deel om hoofdstructuren die na 2035 zijn gepland en waarvan op dat moment de afweging kan worden gemaakt in hoeverre ze echt noodzakelijk zijn. Dit zijn de volgende onderdelen:

- 8 Fietspad doorfietsroute Groningen - Harkstede
- 9 Fietspad Olgerweg - De Eems
- 11 Fietspad groenzone Harkstede
- 28 Haven Harkstede
- 32 Drijvende fietsbrug Grunoplas
- 35 Ecologische verbinding tussen Groenzone ZOW - Groenzone Woltjerspoor
- 42 Strand

Daarnaast valt een drietal projecten buiten de scope van de gebiedsbegroting. Dit zijn een jachthaven aan het Woldmeer (37) en een mogelijk evenemententerrein langs de A7 (31). We reserveren wel ruimte voor deze twee projecten. Het derde project is het ondergronds brengen van het hoogspanningstrace (39). Deze maatregel is weliswaar noodzakelijk voor uiteindelijk het kunnen uitvoeren van deze ontwikkelstrategie, maar er wordt geen bijdrage vanuit de gebiedsbegroting voorzien.

Dit sluit aan bij de huidige gesprekken hierover tussen het Rijk, provincie, gemeente en TenneT, waarbij erover wordt gesproken de kosten buiten de Meerstad- en gemeentebegroting te dekken.



4.2 De nieuwe woongebieden

4.2.1 Grunopark/De Wierden

In de ontwikkellocatie Grunopark/De Wierden liggen, naast het Grunopark dat in de eerste 10 jaar wordt gerealiseerd, de deelgebieden De Wierden en Woltjersspoorbuurt. Deze ontwikkelen we in deze tweede fase.

De Wierden (geel) en Woltjersspoorbuurt (oranje)

De Wierden

Op dit moment voorzien we voor De Wierden de volgende aantallen en verdeling:

- Aantal woningen: circa 700
- Woningdifferentiatie: 10% sociaal, 5% betaalbaar en 85% vrije sector
- Verhouding grondgebonden/gestapeld: 70% ééngezins en 30% appartementen

Woltjersspoorbuurt

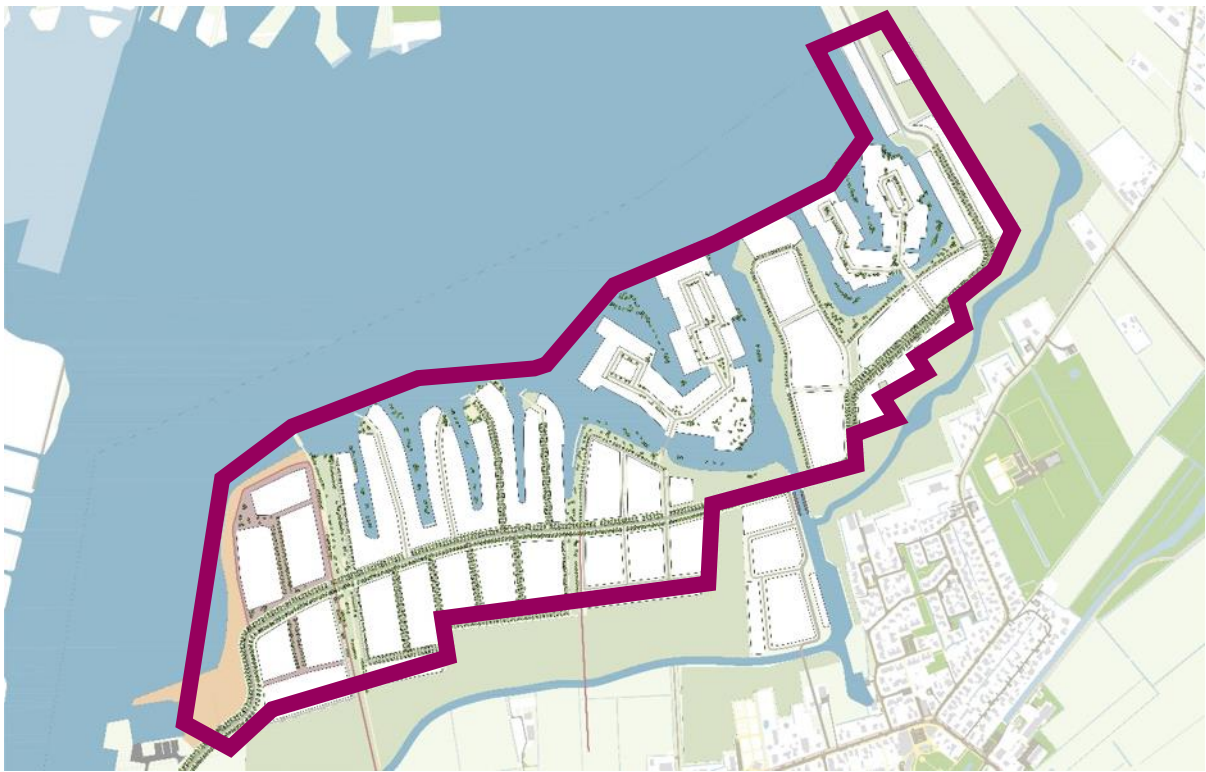
In verband met het beperkte grondeigendom in deze buurt bepalen we later op welke manier we hier gaan ontwikkelen. Er is ook een ontwikkeling denkbaar met losse kavels en tweekappers op alleen de gronden die al in eigendom zijn van de gemeente

Op dit moment voorzien we de volgende aantallen en verdeling:

- Aantal woningen: 120
- Woningdifferentiatie: 0% sociaal, 0% betaalbaar en 100% vrije sector
- Verhouding grondgebonden/gestapeld: 100% ééngezins en 0% appartementen

4.3 Uitbreiding Harkstede

De uitbreiding van Harkstede realiseren we in deze fase (afgezien van de 150 woningen uit fase 1). Dat doen we in nauwe samenwerking met de gemeente Midden-Groningen.



Op dit moment voorzien we de volgende aantallen en verdeling:

- Aantal woningen: circa 1.280
- Woningdifferentiatie: 10% sociaal, 10% betaalbaar en 80% vrije sector
- Verhouding grondgebonden/gestapeld: 80% ééngezins en 20% appartementen

5. Noties bij de ontwikkelstrategie de eerste 10 jaar

In hoofdstuk 3 heeft u de programmatische uitgangspunten kunnen lezen voor de drie woongebieden tot en met 2036. De beelden die erbij zijn getoond, hebben we ‘stedenbouwkundig raamwerk’ (De Eems) respectievelijk ‘stedenbouwkundige schets’ genoemd (Grunopark/De Wierden en Harkstede). Dat betekent dat de plannen nog verder moeten worden uitgewerkt tot stedenbouwkundige plannen. Dat vraagt nog om uitwerkingen met de omgeving (participatie) en met marktpartijen, corporaties en andere stakeholders, waaronder gemeentelijke afdelingen bijvoorbeeld op het gebied van maatschappelijke voorzieningen. We hebben met het vastleggen van de hoofdstructuren en de financiële kaders vanuit de gebiedsbegroting de kaders vastgelegd waarbinnen we ook de komende 10 jaar flexibel kunnen zijn met uitwerkingen.

Daarbij zullen we in elk geval inzoomen op parkeeroplossingen, groen en het woonprogramma. In onderstaande paragrafen leest u daarop een toelichting.

5.1 Parkeeroplossing in De Eems

In deze ontwikkelstrategie is het uitgangspunt dat in De Eems het parkeren, op basis van de gemeentelijke parkeernormen, gerealiseerd wordt in de binnenterreinen van de verkavelingsopzet. In de openbare ruimte is een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien, met name bedoeld voor bezoekersparkeren. Gezien het aantal te realiseren woningen in De Eems leidt dat in de binnenterreinen tot grote velden met geparkeerde auto's en daarmee druk op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Uit stedenbouwkundige overwegingen heeft het de voorkeur om in de deelgebieden met een meer stedelijke uitstraling, zoals in ieder geval het centrumgebied van De Eems, het parkeren op te lossen in andere vormen: parkeerhubs, parkeerplinten, parkeerdek of een tweelaags dek met bijvoorbeeld zonnepanelen. Daarmee kan een aanzienlijk deel van de binnenterreinen met meer ruimtelijke kwaliteit worden ingericht en kan eenvoudiger worden ingespeeld op veranderend autobezit en -gebruik.

Wel heeft dit negatieve financiële gevolgen voor de gebiedsbegroting. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen we dit van locatie tot locatie in De Eems moeten bekijken, waarbij we ook onderzoeken of de gebouwde parkeervoorzieningen voor een groot deel uit de opstalexploitatie bekostigd kunnen worden en welke kwalitatieve voordelen een compactere parkeeroplossing heeft. Door in de gebiedsbegroting volledig uit te gaan van maaiveldparkeren in de binnenterreinen hebben we de meest goedkope oplossing als basis genomen.



5.2 Oppervlak groen in De Eems

Door het aantal geprogrammeerde woningen, de daaruit voortvloeiende woningdichtheid en het benodigde parkeeroppervlak, blijft er minder ruimte over voor openbaar groen in De Eems. Daardoor zit er druk op het realiseren van de beleidsambities groen. Bij de uitwerking zullen we ook hier verkennen of we de hoeveelheid groen kunnen vergroten, binnen de financiële kaders. Overigens is direct buiten de ontwikkellocatie De Eems voldoende groene ruimte aanwezig en investeren we voldoende in groene kwaliteit.

5.3 Woonprogramma De Eems

Voor de ontwikkellocatie De Eems is nu uitgegaan van de realisatie van 3.000 woningen, met een woningdifferentiatie van 26/33/40 en een verhouding grondgebonden/gestapeld van 35/65. Het aandeel (koop)appartementen is daarmee relatief hoog, gegeven de huidige marktvraag. Bij de uitwerking van deelgebieden in De Eems is dit een belangrijk aandachtspunt waar we met het programmamanagement Wonen van de gemeente en de marktpartijen en corporaties naar een optimum willen gaan. Dit geldt tevens voor het thema sociaal en betaalbaar wonen in relatie de stedelijke opgave en dan specifiek de afspraken met de corporaties en de mogelijke effecten op wijkvernieuwing.

6. Van ontwikkelstrategie naar uitvoeringsagenda

In deze ontwikkelstrategie schetsen we in hoofdlijnen de stappen die we gaan zetten, en in welke volgorde, om de nieuwe gebieden van plangebied Meerstad te ontwikkelen. De komende jaren willen we starten met Lintweide en de centrumontwikkeling in De Eems, de camping in het Grunopark en een eerste aanzet geven tot de uitbreiding van Harkstede. Dit alles naast de aan te leggen hoofdstructuren. Afhankelijk van de groei van de woongebieden leggen we voorzieningen aan.

Om deze stappen te kunnen zetten, is nog een aantal zaken van belang, die vooral te maken hebben met onderwerpen die breder spelen in Nederland: planologie, stikstof en netcongestie.

Planologie

Om het graven van de uitbreiding van het Woldmeer, de aanleg van de hoofdstructuren en de realisatie van woningen planologisch mogelijk te maken, zijn op dit moment twee essentiële documenten in voorbereiding:

- de MilieuEffectRapportage (MER) en
- het Omgevingsprogramma (OP).

Beide documenten moeten aantonen dat bij de ontwikkeling van plangebied Meerstad op basis van de ambities van het Wensbeeld, sprake is van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (ETFAL). Dit is de benaming uit de Omgevingswet, voorheen heette dat 'goede ruimtelijke ordening'. Op basis van de huidige inzichten gaan we werken met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) om ontwikkelingen mogelijk te maken. Het geheel aan activiteiten die we willen uitvoeren, vraagt nog om een nadere analyse of dit de meest effectieve route is om onze doelen te realiseren. Dit vraagt dus nog om uitwerking.

Stikstof

Belangrijk aandachtspunt uit deze documenten is stikstof. Op dit moment is er ruimte voor de realisatie van de eerste honderden woningen. We verkennen de opties om binnen onze invloedssfeer dit aantal op te schroeven de komende jaren.

Netcongestie

We zetten in op een aantal actielijnen om te zorgen dat de woningen straks stroom hebben. Uiteindelijk is de verbinding met Meerstad-Noord een oplossing, maar tot die tijd hebben we deze twee actielijnen:

- ontwikkeling van een e-boiler om netcongestie op te heffen. Dit vraagt nog om toestemming van een aantal stakeholders. Er ligt een aanvraag of wij hiermee een landelijk 'doorbraakproject' kunnen zijn. Of dit lukt horen we in Q3/Q4 van 2026.
- De reguliere lijn met Enexis om ons op de prioriteitenlijst geplaatst te krijgen.

7. Participatie

Participatie is voor Bureau Meerstad in de ontwikkeling van de plannen een vierde en belangrijk spoor. Samen maken we betere plannen: dat is ons mantra en dit passen we dagelijks toe. Onze participatiestrategie is dat we een continue dialoog voeren en op allerlei manieren omwonenden, belangengroepen en andere stakeholders structureel meenemen in de ontwikkelingen en vragen om te reageren en input te leveren. Die strategie zetten we voort. Deze ontwikkelstrategie en de bijbehorende gebiedsbegroting brengen we in het participatiespoor als ingrediënten in ('de stand van nu'), als een nieuw fundament voor hoe we verder gaan.

Participatie is niet alleen van belang voor de kwaliteit van onze plannen. Ook voor het planologische traject is communicatie/participatie met betrokken professionele instanties (zoals de provincie en het waterschap), belanghebbenden (zoals grondeigenaren en natuurverenigingen) en de omgeving (zoals dorpsbelangenverenigingen en direct-omwonenden) van belang. Alleen als er voldoende draagvlak is voor de plannen bij al deze groepen kunnen zienswijzen en uitiem bezwaarprocedures bij de Raad van State voorkomen worden.

8. Planning op hoofdlijnen

2027-2030

- afronding Meerstad Bestaand;
- afronding Woldmeer;
- aanleg eerste hoofdstructuren, waaronder de Zuidelijke ontsluitingsweg als bouwweg;
- voorbereiding en start realisatie De Eems met Lintweide in de eerste fase;
- voorbereiding Grunopark;
- eerste ontwikkeling Harkstede aan het Water, afhankelijk van uitkomsten planontwikkeling Harkstede ism Midden-Groningen

2030-2036

- oplevering Woldmeer
- afronding De Eems;
- realisatie Grunopark;
- voorbereiding De Wierden;
- verdere voorbereiding Harkstede aan het Water;
- aanleg aanvullende hoofdstructuren, waaronder inrichting Zuidelijke Ontsluitingsweg als reguliere weg
-

Na 2036

- verdere ontwikkeling en realisatie resterende woonvelden;
- actualisatie programmering op basis van marktomstandigheden;
- bestuurlijke afweging over infrastructurele investeringen.