

PLANGEBIED MEERSTAD

ONTWIKKELSTRATEGIE EN GEBIEDSBEGROTING

BEELDVORMENDE SESSIE GEMEENTERAAD

28 OKTOBER 2026

AGENDA Beeldvormende sessie gemeenteraad

Ontwikkelstrategie en gebiedsbegroting Meerstad.

1. Voorstelronde
2. Introductie Meerstad van 2005 naar nu
   Marcel Slijkhuis
3. Stand van zaken Plangebied Meerstad
   Jurjen van Keulen
4. Ontwikkelstrategie en gebiedsbegroting Meerstad
   Frits Dinkla
5. Ruimte voor stellen vragen en gesprek



INTRODUCTIE MEERSTAD 2005-NU

MARCEL SLIJKHUIS

Historie en achtergrond Meerstad



- Ideeën gestart in de jaren ‘90
- Masterplan Meerstad 2005
- Combineren nabijheid stad en ‘buiten wonen’: ‘trek’ uit de stad beperken
- Logische locatie om buitenstedelijk te groeien
- Waterberging voor de stad
- 2500 hectare, 1/3 groen, 1/3 blauw, 1/3 rood
- 10% sociaal, rest midden en hoger segment
- Adaptief plan

Gemeente Groningen

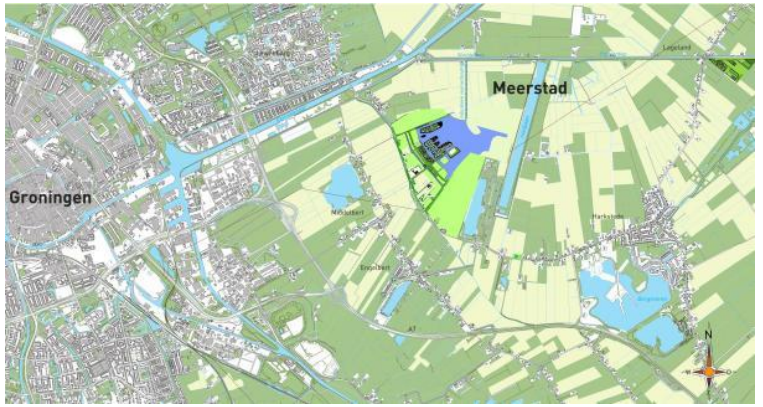
Historie en achtergrond Meerstad

- 2001 intentieovereenkomst, 2003 samenwerkingsovk
- Gezamenlijke exploitatie maatschappij (gebruikelijk model cv/bv)
- GEMM: 4x private partijen, 4 publieke partijen
  - Verdeelde grondposities en verwervingsopgaven
  - Herindeling was nog niet in beeld
  - Suikerzijde en Stadshavens nog niet op de tekentafel
  - Betrokkenheid Rijk – Ecologische hoofdstructuur (DLG)
  - Gemeente Slochteren (bevoegd gezag, voorzieningen)
  - Provincie
  - Waterschap
- 2008 – Kredietcrises, omvallen Lehmanbrothers

Gemeente Groningen

Historie en achtergrond Meerstad

- 2012 Gemeente enige aandeelhouder
- Bouwclaim private partijen
- Gestart met Meerstad Midden (Meeroevers)
- Rente drukt op grondexploitatie
- Aantal vraagstukken op te lossen (o.a. Meerstad Noord, boekwaarde)







Gemeente Groningen



Vanaf vandaag kunt u zich inschrijven voor de woningen en vrije kavels van Meeroevers I. Meeroevers is het eerste woongebied in het nieuwe natuurlijke woonlandschap Meerstad. Meeroevers wordt een zeer gevarieerd en natuurlijk woongebied met mooie lommerijke lanen, een karakteristiek waterfront en bijzondere eilanden; Met rij- en halfvrijstaande woningen, maar ook met waterwoningen en vrije kavels om uw eigen droomhuis te bouwen. Meeroevers staat voor duurzaam, voor gasloos en voor energiezuinig. In Meeroevers is er meer ruimte om te wonen, te recreëren en te leven. Het biedt iedereen de kans om zijn woonideaal vlakbij de stad Groningen te verwezenlijken. Kom dus naar ons informatiecentrum en laat u helemaal bijpraten door onze adviseurs. En kijk alvast op meerstad.eu voor nieuws, prijzen, procedures en bezoektijden.

De Ontwikkel Combinatie Meerstad, VDM Woningen en Bureau Meerstad dragen zorg voor de ontwikkeling van de eerste woningen en kavels in de eerste fase.

meeroevers
het natuurlijke begin van meerstad

Elke fase vormt een afgerond geheel...



...en elke stap leidt tot Meer Kwaliteit



Gemeente Groningen

Historie en achtergrond Meerstad

- 2012: Financiering via gemeente, financiële voorziening
- 2016: Overhevelen deel bovenwijkse voorzieningen
- 2025: Overhevelen Meerstad Noord (25 jaar)

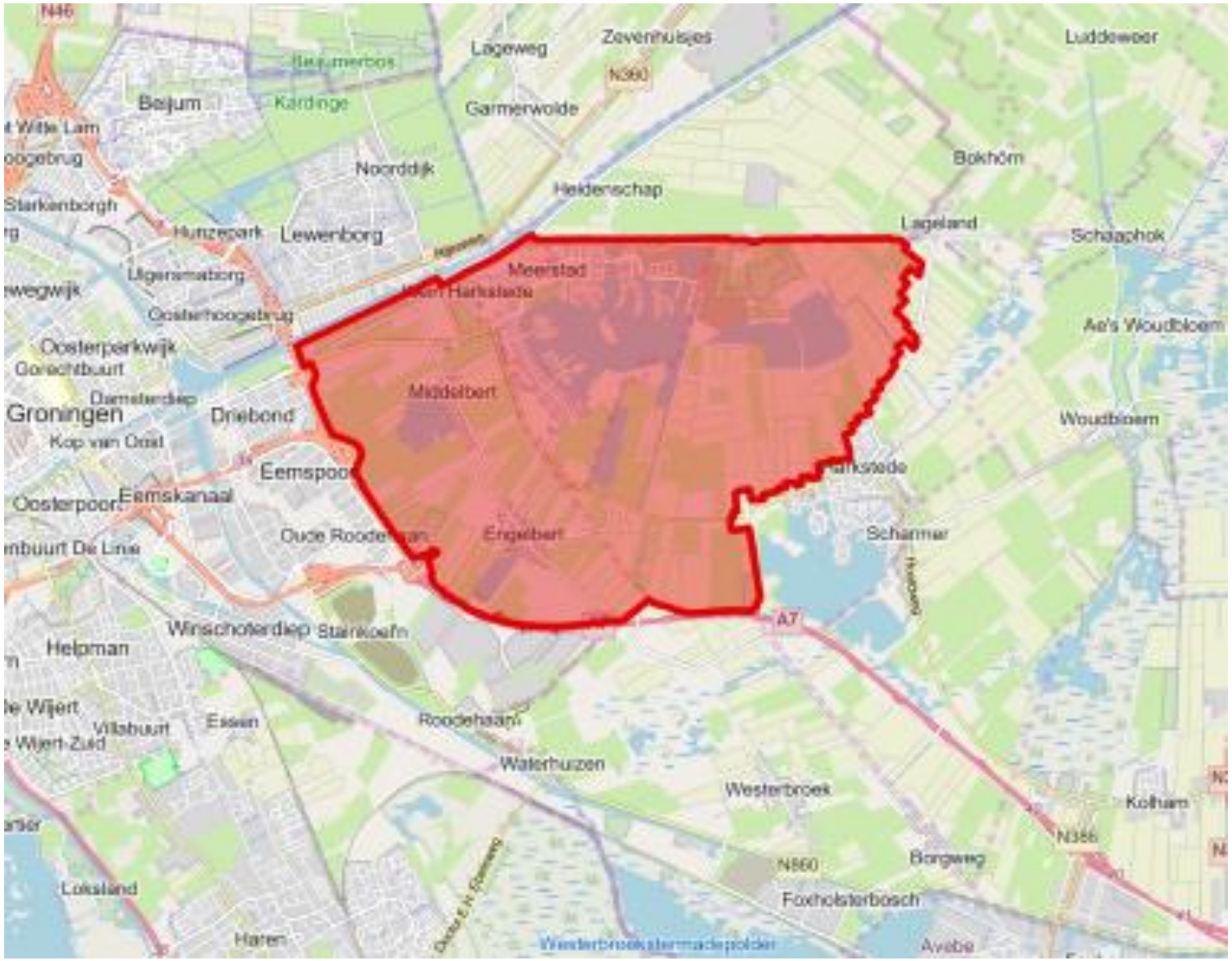
- **Dorp Meerstad populair/ waardecreatie** heeft plaatsgevonden
- Gebiedsontwikkeling niet renderend
- Uitname bovenwijks is gebruikelijk
- Programma gewijzigd: ongedeelde stad
- Aantal nieuwe vraagstukken (stikstof, netcongestie)



STAND VAN ZAKEN PLANGEBIED MEERSTAD

JURJEN VAN KEULEN

Plangebied Meerstad.

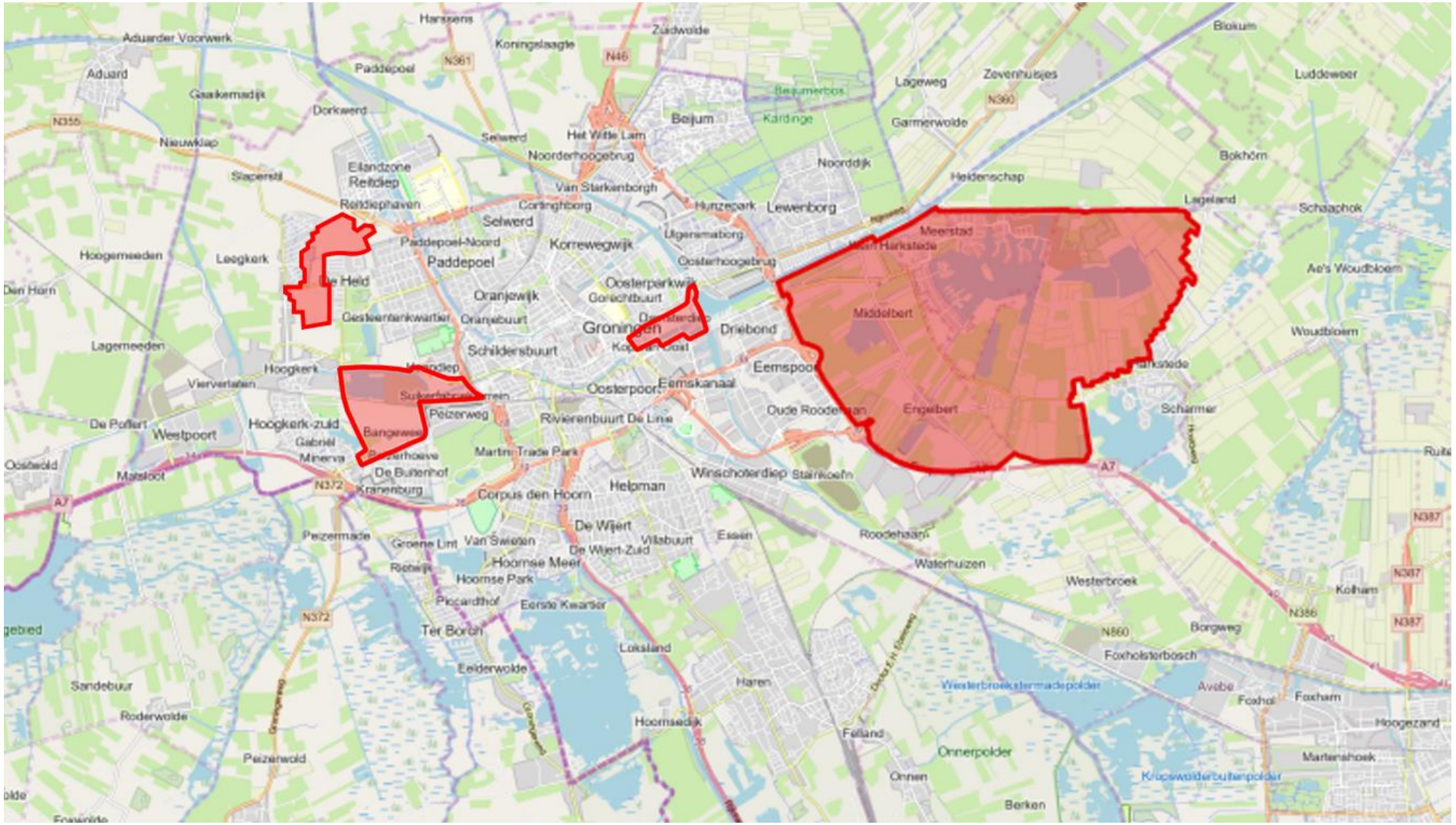


Feiten & Cijfers

- 4627 Meerstadjers
- 2952 volwassenen
- 241 65-plussers
- 1675 kinderen
- 1485 opgeleverde woningen
- 249 woningen in aanbod

Peildatum 23/09/26

Plangebied De Nieuwe Held, Suikerzijde, Stadshavens en Meerstad.



Vergelijking Meerstad, Suikerzijde, Stadshavens







Onderwerp	Plangebied Meerstad	Suikerzijde	Stadshavens
Oppervlakte	1900 ha	160 ha	34,5 ha
Woningprogramma	7500-8500	5500	3300
Commercieel/ maatschappelijk Bedrijven/kantoren	200.000 m^2 42 ha	110.000 m^2	33.000 m^2
Groen en water	Woldmeer (350 ha), natuurgebieden en landschappelijke ontwikkeling	Parken, groenstructuren en openbare verblijfsruimte	Havenpark, kades en groene openbare ruimte
Ruimtelijk karakter	Gebieden te gast in het landschap	Groenstedelijk	Hoogstedelijk

Voorzieningen groot thema voor dorp Meerstad

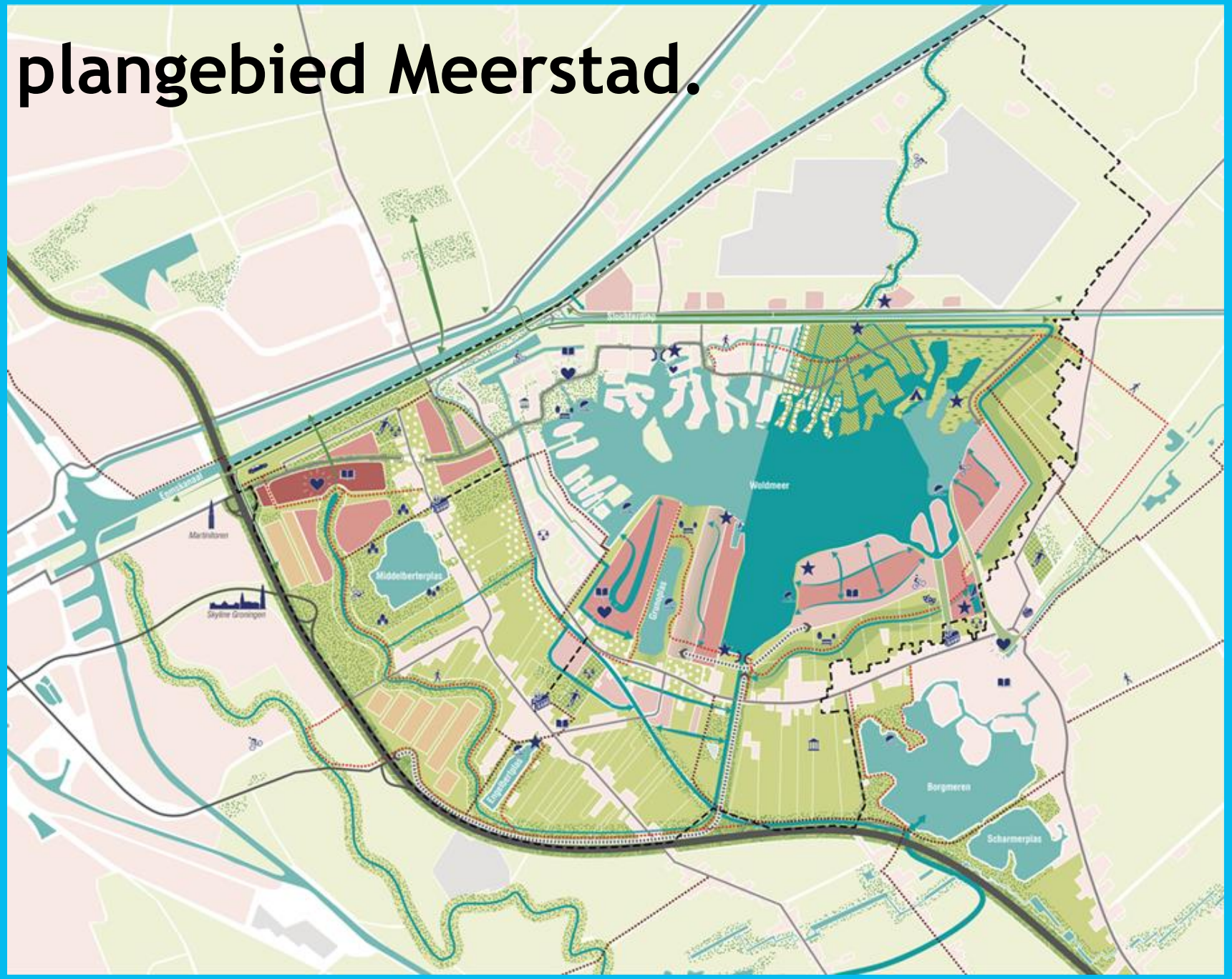





Boodschappen & service	Opgroeien & leren	Zorg & welzijn
Jumbo • PostNL-pakketpunt	2 basisscholen • 7 kinderopvanglocaties • diverse speelplekken en -tuinen	Huisarts • tandarts • fysiotherapie • verloskundige • logopedist • apotheek • diëtist • mondhygiënist • psycholoog • pedicure • kappers
Ontmoeten & maatschappelijk	**Sport & activiteiten**	**Water, groen & recreatie**
Dorpshuis • Strandhuis • Volkstuinvereniging • Popkoor	Sportzaal • Sportcontainer • Sportclubs • Break Out Grunopark • Volleybalvereniging • IJsvereniging	Woldmeer • Stranden • Park Meerstad • Zwemmen, varen & suppen • Wandelen & fietsen

Historie plangebied Meerstad.

- Agenda voor de Toekomst (nov. 2022)
- Wensbeeld
- Veel participatie
- Veel ambitie
- Nu: haalbaarheid realistisch gemaakt voor komende 10 jaar



Participatie samen maken we betere plannen

Brede participatiesessies
per deelgebied, elke 3-4 maanden



Regulier overleg met thematische belangenorganisaties
bv Meerbos, sportpark, strandzone, db Meerstad, …



Thematische werksessies
bv uitwerking Meerbos, sportpark, strandzone, …

Klankbordgroep
alle dorpsbelangenverenigingen in het plangebied, zo'n 3x per jaar



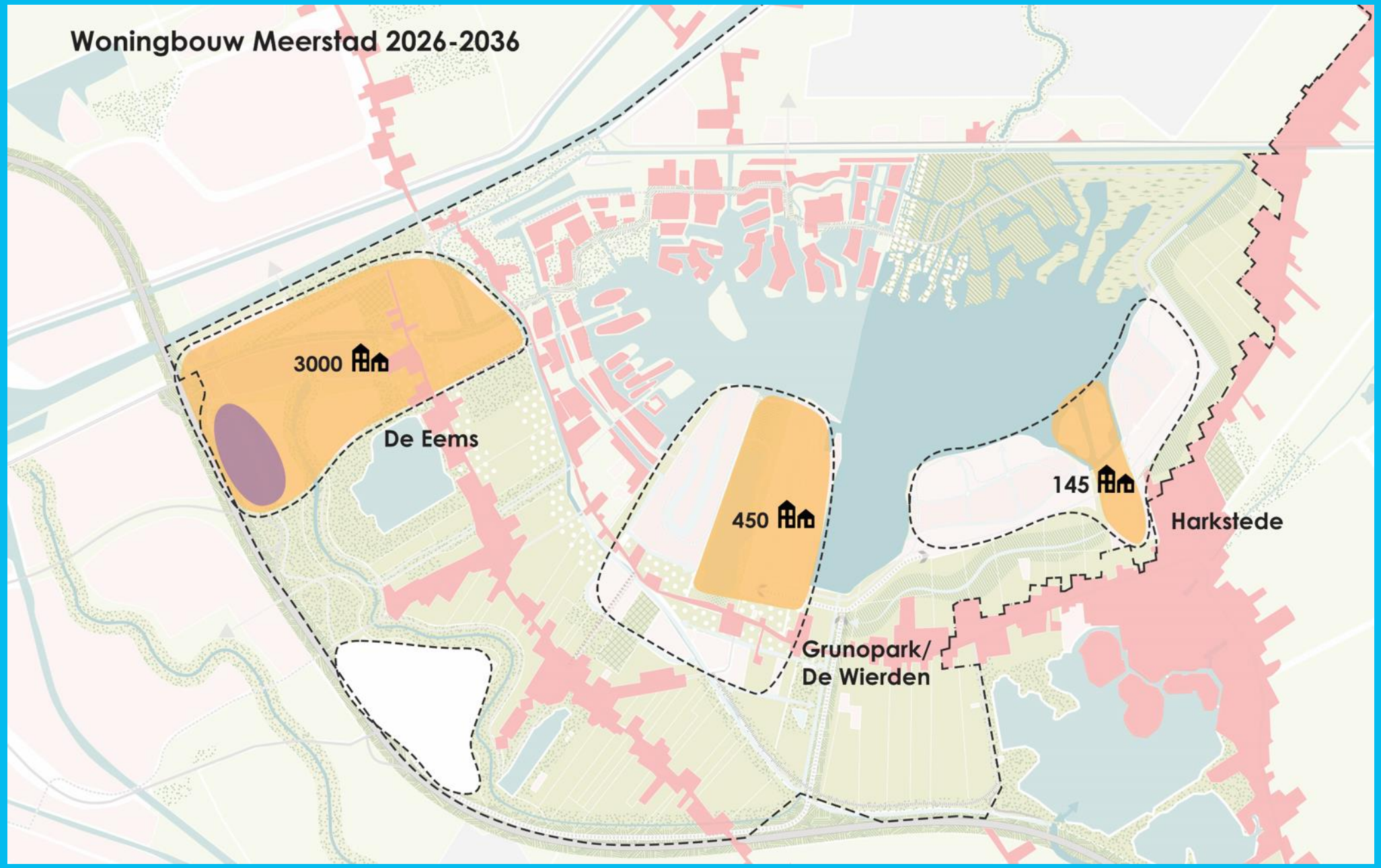
Individuele gesprekken
wanneer nodig of wenselijk proactief en reactief

Structurele informatievoorziening
websites, nieuwsbrieven, socials, brieven, MeerstadNieuws, mailboxen, etc.

Stand van zaken plangebied Meerstad.

- Dorp Meerstad nadert eindfase
  - Nog circa 300 woningen in De Zeilen
  - Sluisbuurt in voorbereiding (wonen, voorzieningen, ondernemen)
- Nieuwe fase: 3 deelgebieden in ontwikkeling
  - De Eems
  - Grunopark/De Wierden
  - Harkstede
- Uitbreiding Woldmeer
  - 130 ha > 350 ha
  - Recreatie & waterberging




Woningbouw Meerstad 2026-2036
3000
De Eems
450
145
Harkstede
Grunopark/
De Wierden

Drie deelgebieden: De Eems (1)







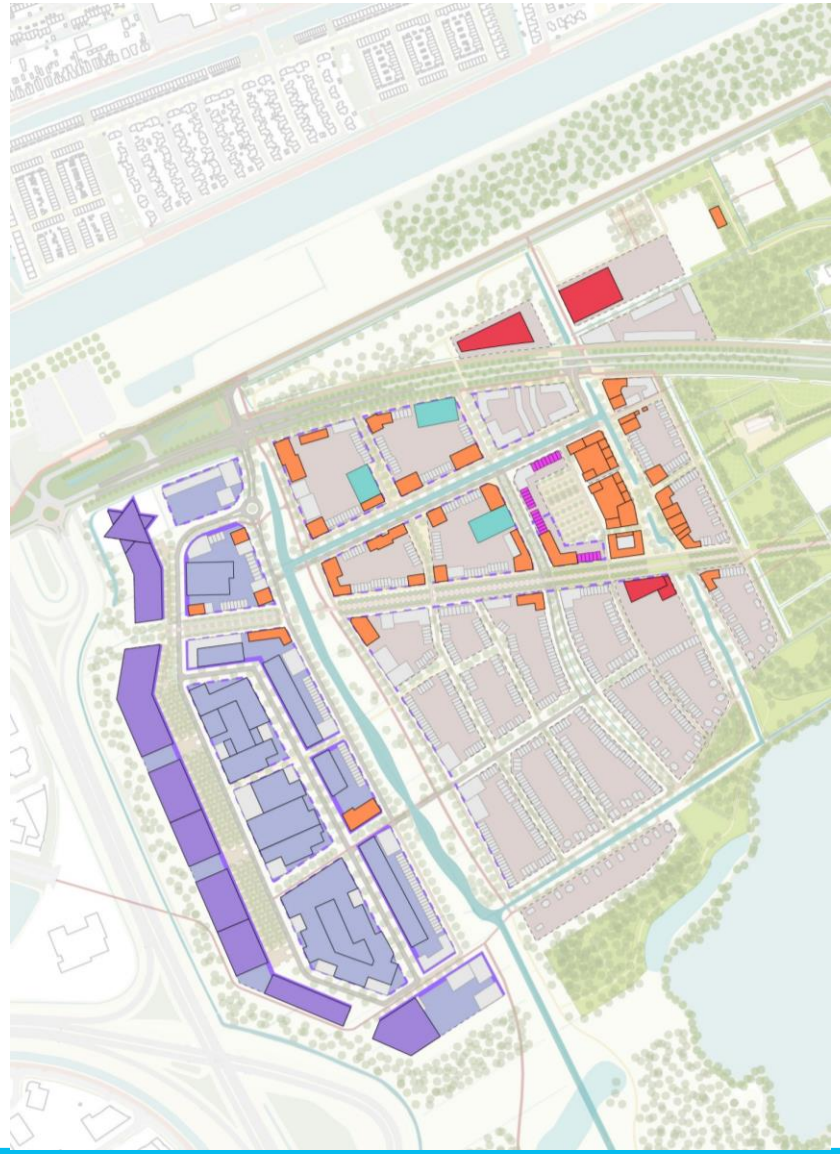




De Eems Lintweide
Stedenbouwkundig plan



De Eems gemengd woonmilieu met bedrijvigheid







Drie deelgebieden: Grunopark/De Wierden (2)













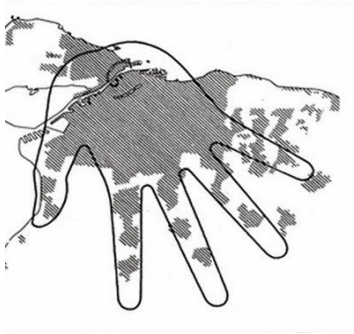


Drie deelgebieden: Harkstede (3)

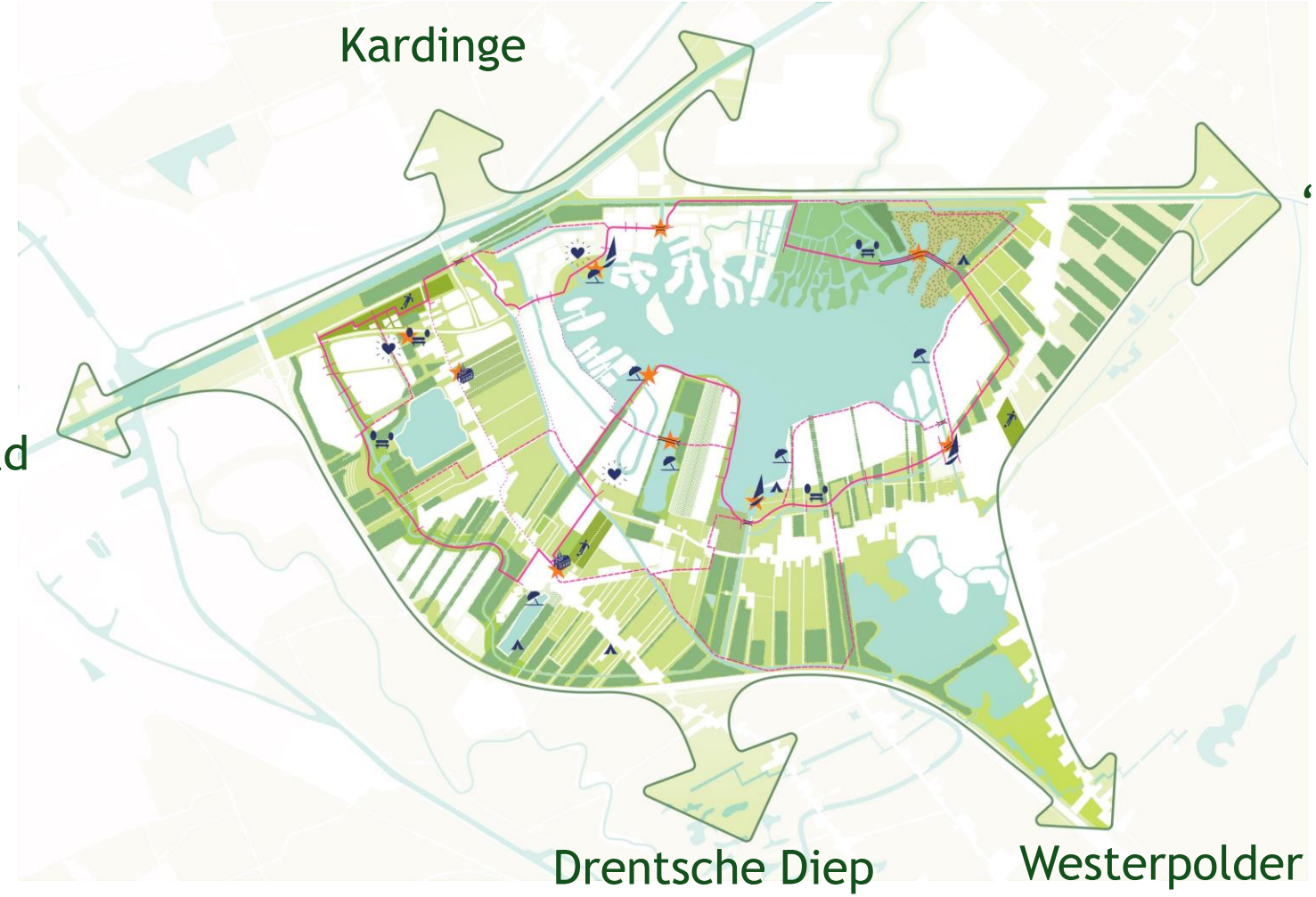




Groen: Een nieuw stadslandschap voor Groningen?



Groningen stad



Bovenwijks: Sport, Meerbos en voorzieningen De Eems




Stad
meerstad



ONTWIKKELSTRATEGIE GEBIEDSBEGROTING FRITS DINKLA

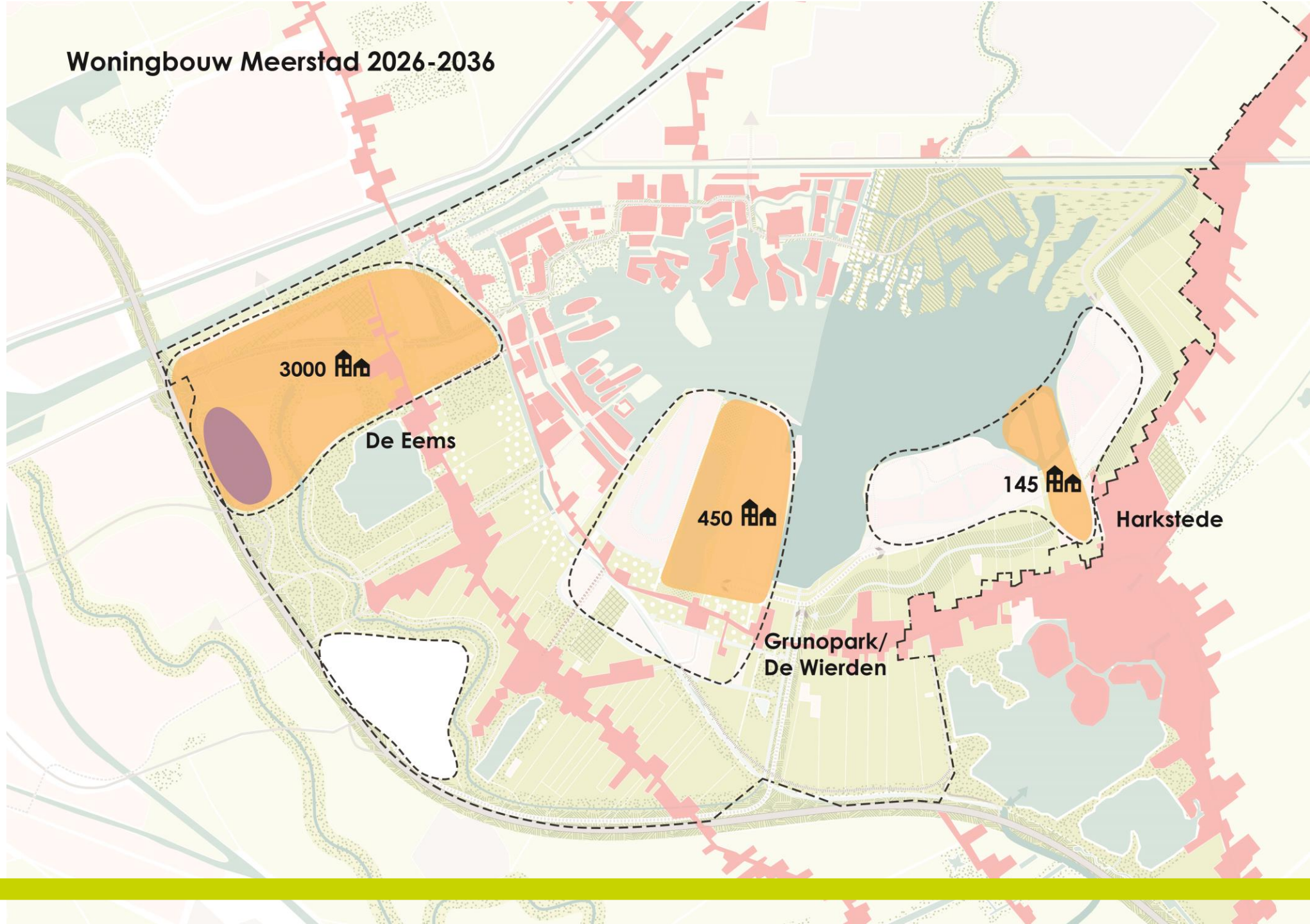
Wat stellen we voor:
Nieuwe Gebiedsbegroting Meerstad

- een **financieel stabiele ontwikkelstrategie**
- Gebiedsbegroting voor 25 jaar:
  - nu focus op realistisch programma 1e 10 jaar
  - 2e 15 jaar veel woningen in hogere segment (ivm sluitende begroting)
  - over 7-10 jaar **ruimte voor aanvullende keuzes latere ontwikkelfasen**
- fasering van hoofdinfrastructuur; deels in SIA
- beheersing van risico's op basis van Jaarplan

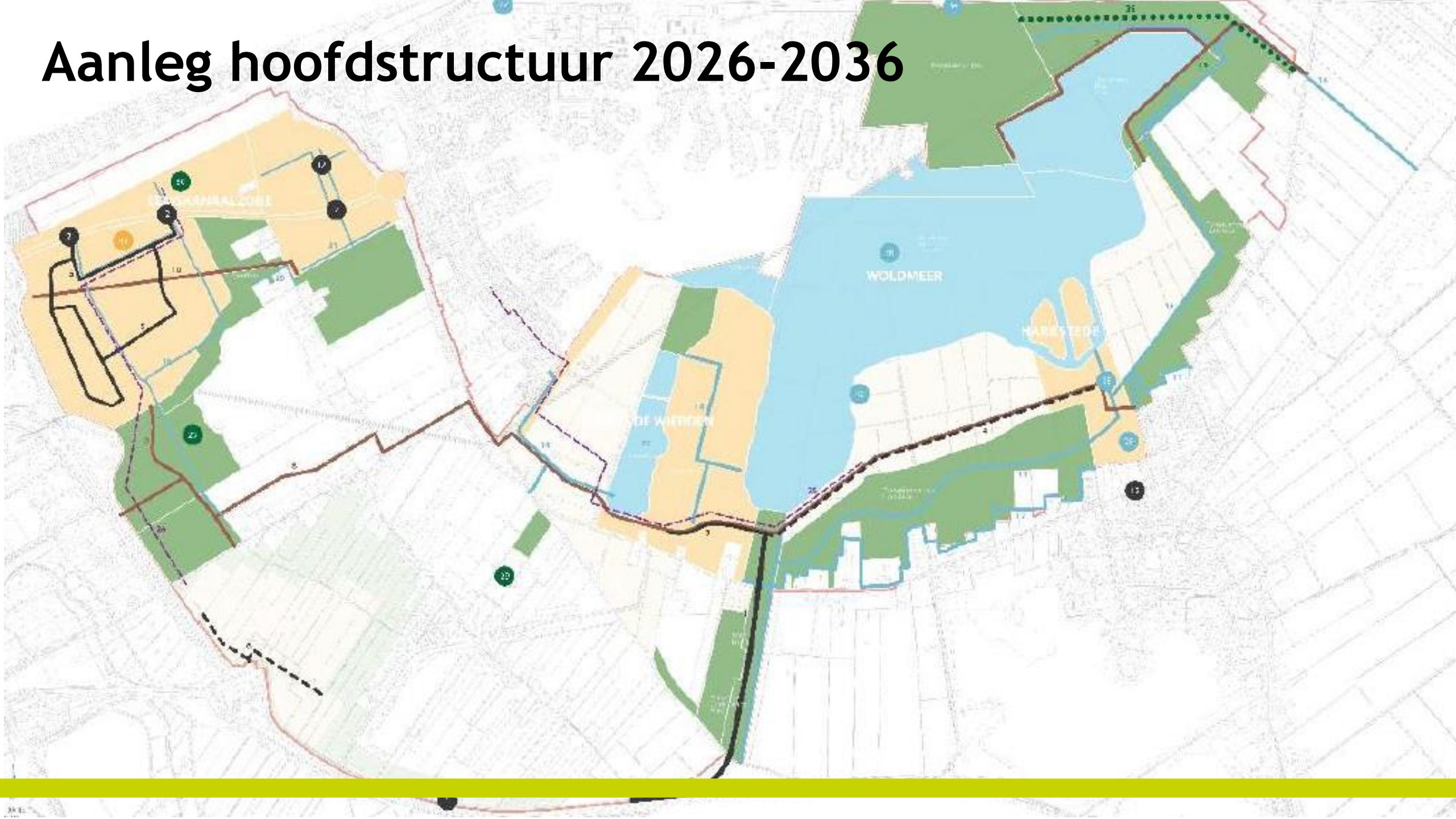
Herziening van de ontwikkelstrategie

1. Realisatie en overdracht Woldmeer (waterberging en recreatie): gemeentelijke bovenwijkse investering
2. Afmaken ‘dorp Meerstad’ inclusief groenvoorziening: Harksteder Broeklanden
3. Aanleg hoofdstructuur (bovenwijks) als noodzakelijke basis voor de realisatie van de ontwikkelgebieden in de 1e 10 jaar
4. Fasering in de realisatie van de woongebieden in de 1e 10 jaar en de periode daarna

Woningbouw Meerstad 2026-2036



Aanleg hoofdstructuur 2026-2036



Uitgangspunten financieel

- Gebiedsbegroting saldo €0 kaderstellend
- Aanleg noodzakelijke hoofdstructuur eerste 10 jaar
- Aantal langere termijn hoofdstructuren in de SIA (€24 milj)
- Parkeren binnen bouwvlekken
- Ondergronds brengen hoogspanning buiten gebiedsbegroting
- Overname Woldmeer door gemeente
- €30 milj subsidies aan de bijdrage kant
- Binnen gebiedsbegroting € 45 milj onvoorzien (risicobuffer)

Totaal programma

Toelichting op de uitgangspunten in de financiële doorrekening behorend bij de hernieuwde ontwikkelstrategie:

Uitgangspunt totaalprogramma: saldo 0 (na 25 jaar)

1. Woonprogramma: circa 5.800 woningen
   - De Eems 2.973 woningen
   - Gruno de Wierden 1.318 woningen
   - Harkstede: 1.455 woningen
2. Circa 42 ha bedrijventerrein
3. Niet woonprogramma: circa 200.000 m2 aan voorzieningen

Flexibiliteit in programma en fasering

- De Eems eerste 10 jaar 3000 woningen
  - Centrum
  - De verdeling is ongeveer conform gemeentelijke ambitie (30/30/40).
  - Relatief stedelijk, groot aandeel appartementen; hoge dichtheid als drager voorzieningen en verbinding bestaande stad
- Oostkant Grunopark/De Wierden eerste tien jaar 450 woningen
  - totaal 1300 woningen rekenkundig 10/0/90
- Harkstede eerste 10 jaar 145 woningen
  - totaal 1450 woningen rekenkundig 9/10/81
- Bedrijventerrein Meerpoort na 2034
- Voorzieningen volgen programma

Mijlpalen in de komende 5 jaar

- Afronden dorp Meerstad
- 2026 Meerstad-Noord overgedragen
- 2027 MER en Omgevingsprogramma
- Oplevering school De Meeroevers
- Bouw eerste woningen in De Eems en in Grunopark
- Diverse BOPA’s
- Bergingsmeer Woldmeer afgerond



Netcongestie

- Eerder: toezegging Enexis voor aansluitingen bestaand Meerstad
- Nu: Enexis zet vraagtekens bij stroomaansluiting in oa Meerstad en Stadhavens
- Taskforce Netcongestie gemeente Politiek/juridisch, alternatieven onderzoeken
- 'Doorbraakproject': Voor De Eems werken we samen met Warmtestad aan netbewust systeem met oa E-boilers



Planologie

- Faciliteren dat we snel verder kunnen met nieuwe deelgebieden en afmaken Woldmeer
- Omgevingsprogramma op hoofdlijnen en plan MER voorjaar 2027 in procedure
- Bopa's
- Stikstof:
  - voor Lintweide is er ruimte
  - onderzoek voor volgende deelgebieden

Werkbezoek

Meerstad moet je beleven!

In het voorjaar van 2027 nodigen we u graag uit voor een werkbezoek aan plangebied Meerstad. Om met eigen ogen te zien én te ervaren hoe dit bijzondere gebied zich ontwikkelt.




VRAGEN & GESPREK