

## Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Meerstad

### Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Hoe bepaal ik de regio?

Het meest praktisch is om aan te sluiten bij bestaande woningmarktgebieden. Die zijn veelal bepaald op basis van woon-werkrelaties. Soms zijn er al afspraken.

De toekomstige regionale vraag

Hoe maak ik de regionale woningbouwvraag inzichtelijk? Voor de bepaling van de toekomstige regionale vraag zijn demografie, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad sleutelvariabelen

### Wat is de regio?

De Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. De Regio Groningen-Assen werkt al twintig jaar intensief samen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio en wordt gezien als samenhangend woningmarktgebied.

### De toekomstige regionale vraag

De gemeenten in de Regio Groningen-Assen werken samen aan een gezonde en goed functionerende regionale woningmarkt, met een grote variatie aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Hierbij lag tot op heden de focus op afspraken over aantallen toe te voegen woningen. Naar aanleiding van het door de regio uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek uit 2015 is voorgesteld om de wijze van regionale woningmarktsturing aan te passen. Centraal hierin staat het advies om bij het afstemmen van de toekomstige woningbehoefte niet alleen te kijken naar het aanbod in aantallen, maar ook naar de bijbehorende woonmilieus en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Hierbij is geconcretiseerd op welke wijze de stad Groningen de omvangrijke woningbehoefte kan faciliteren.

Het resultaat van de gestelde opgave is te vinden in de rapportage Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030, KAW en Weusthuis Advies, maart 2017. De analyse van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt is gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2015.

### Regionale vraag-aanbod confrontatie + ruimtebehoefte Meerstad

Binnen de Regio Groningen Assen is er een variatie aan woonmilieus te vinden, van stedelijk tot landelijk. Waar in een deel van de regio sprake is van een forse woonvraag en bevolkingsgroei (stad Groningen), is in een ander deel sprake van krimp (Noord en Oost). De forse stedelijke woonvraag zal deels landen in de regio, met name aan de zuidwestkant. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030.

Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort zal zijn aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen, elk globaal de helft. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de restruimte in Ter Borch en Haren-Noord. Meerstad biedt als moderne-stadswijk voldoende ruimte voor de vraagsubstitutie uit het (centrum-)stedelijk woonmilieu. KAW/Weusthuis verwacht dat de totale ruimte van 6.000 woningen op deze locaties geheel benut wordt doordat mensen die in eerste instantie een stedelijk woonmilieu wensen, als alternatief het wonen 'aan de stad' verkiezen. Randvoorwaarde is dat de gemeente de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum verder ontwikkelt, zodat ook Meerstad door steeds meer mensen gezien wordt als alternatief voor stedelijk wonen.

### **Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied**

In trede 1 heeft u de regionale ruimtebehoefte bepaald waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Alleen wanneer die behoefte er is, is trede 2 aan de orde.

Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? Om deze vraag te beantwoorden biedt de handreiking u handvaten voor de bepaling van:

De beschikbare ruimte (kwantiteit)

De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwaliteit)

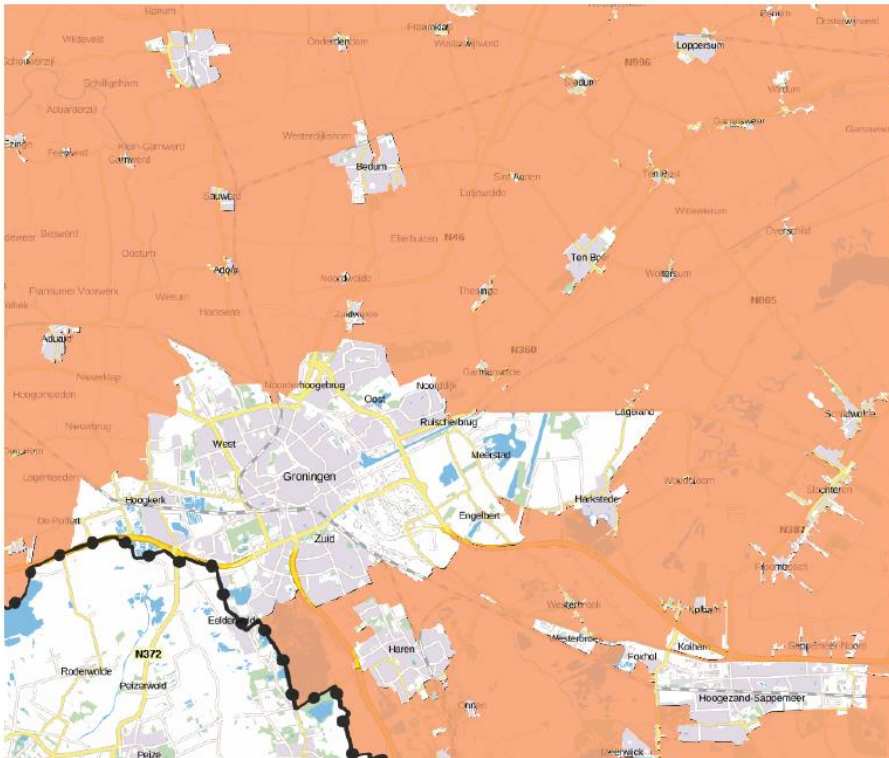
U loopt dan trede 2 door om te bekijken of u binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan voorzien.

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd.

Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. het gebied is nu ook beleidsmatig als zodanig verankerd (zie hieronder <https://groningen.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9920POVgeconsolideerd-GV01v>). Hiermee bouwen we binnen bestaand stedelijk gebied en kan worden voldaan aan invulling van deze trede.

## Omgevingsverordening geconsolideerde versie



### Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Meerstad wordt gerekend tot bestaand stedelijk gebied. Invullen van trede 3 is niet van toepassing. Overigens wordt Meerstad ontsloten voor openbaar vervoer, auto- en fietsverkeer. Voor fietsers wordt een netwerk ontwikkeld met conflictvrije, doorgaande fietsroutes, zogenaamde snelfietsroutes. Een busverbinding geeft via de wijk Lewenborg aansluiting op de buslijn naar het NS-Station Groningen. Zo is de wijk multimodaal ontsloten.

## bijlage: achterliggende tabellen uit onderzoek KAW/Weusthuis

Tabel 6: Verwachte woningbehoefte en plannen Stad Groningen, ingezoomd naar grondgebonden ('ggb') en gestapeld wonen ('gest') (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen. Zie voetnoot 7 voor de verdeling grondgebonden en gestapeld.

Stad Groningen		(centrum-)stedelijk	moderne stadswijk	excellent	totaal Stad Groningen
<b>Periode 2017-2022</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	3255	570	325	4150
	gest	3525	145	80	3750
	<b>totaal</b>	<b>6780</b>	<b>715</b>	<b>405</b>	<b>7905</b>
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	3550	590	330	4470
	gest	3845	150	85	4080
	<b>totaal</b>	<b>7395</b>	<b>740</b>	<b>415</b>	<b>8550</b>
Netto programma (nieuw minus sloop)	<b>totaal</b>	<b>7292</b>	<b>1896</b>	<b>118</b>	<b>9306</b>
<b>Periode 2022-2030</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	5005	880	500	6385
	gest	5425	220	125	5770
	<b>totaal</b>	<b>10430</b>	<b>1100</b>	<b>625</b>	<b>12160</b>
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	5515	925	515	6955
	gest	5970	230	130	6330
	<b>totaal</b>	<b>11485</b>	<b>1155</b>	<b>645</b>	<b>13285</b>
Netto programma (nieuw minus sloop)	<b>totaal</b>	<b>1338</b>	<b>3994</b>	<b>0</b>	<b>5332</b>
<b>Periode 2017-2030</b>					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	8260	1450	825	10535
	gest	8950	365	205	9520
	<b>totaal</b>	<b>17210</b>	<b>1815</b>	<b>1030</b>	<b>20065</b>
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	9060	1515	850	11425
	gest	9820	380	210	10410
	<b>totaal</b>	<b>18880</b>	<b>1895</b>	<b>1060</b>	<b>21835</b>
Netto programma (nieuw minus sloop)	<b>totaal</b>	<b>8630<sup>9</sup></b>	<b>5890</b>	<b>118</b>	<b>14638</b>
<i>vast in bestemmingsplan</i>	<i>totaal</i>	<i>2916</i>	<i>1421</i>	<i>67</i>	<i>4404</i>

Opmerking 1: Plannen in het woonmilieu 'moderne stadswijk' vallen o.a. in Meerstad, Reitdiep en De Held.

Opmerking 2: De behoefte aan modern stedelijk wonen (waaronder in Meerstad) valt naar verwachting hoger uit door substitutie vanuit de stedelijke woonvraag.

Figuur 9: Stedelijke woonvraag verdeeld naar woonmilieus

