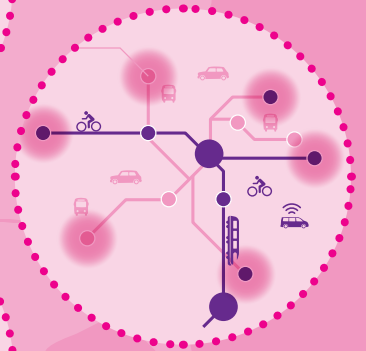
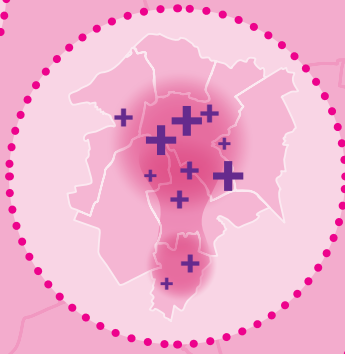
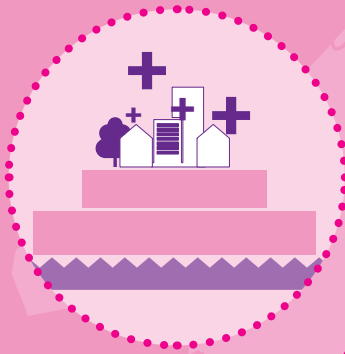


# Koers

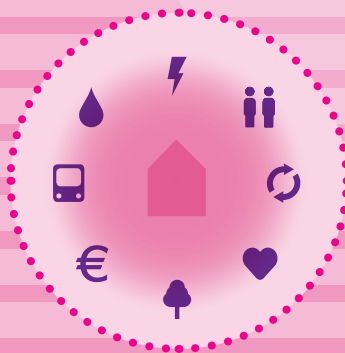
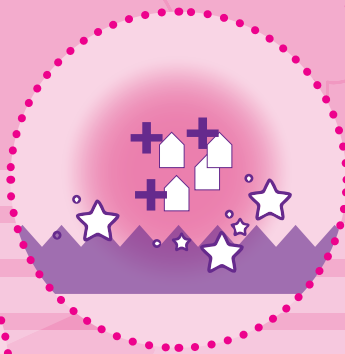
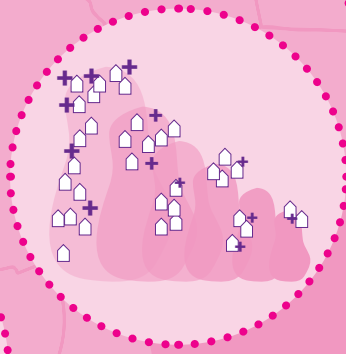
## Verstedelijkingsstrategie

### Regio Groningen-Assen

#### Fase 2



*compleet  
complementair  
coöperatief*



21 oktober 2020



Weids landschap en centrumstedelijk gebied in de regio RGA en net daarbuiten





## Voorwoord

De gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier, de provincies Drenthe en Groningen en de Ministeries van BZK, I&W en EZK ontwikkelen samen een verstedelijkingsstrategie voor de regio Groningen-Assen. Directe aanleiding is de urgente behoefte aan nieuwe woningen in de regio.

Om daarin te kunnen voorzien moet een strategie worden ontwikkeld waarin zowel voldoende en geschikte woningen kunnen worden gebouwd, als waarmee de bredere ontwikkeling van de regio is gediend.

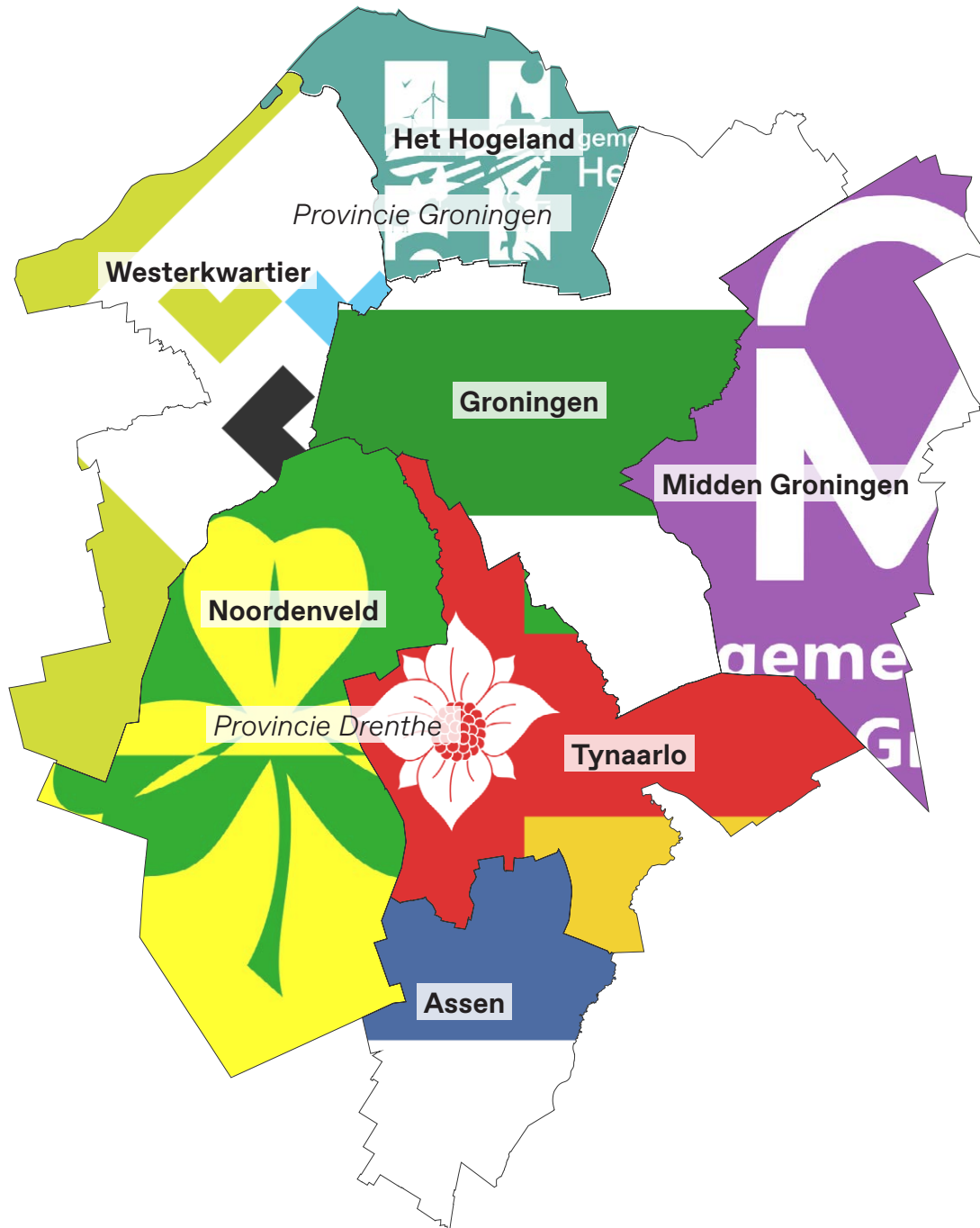
De regio Groningen-Assen is bijzonder in zijn samenspel tussen stad en land. Bruisende stedelijkheid, landschappelijke schoonheid en natuurlijke kwaliteit gaan hier hand in hand. De regio is een economisch kerngebied in Noord-Nederland en krijgt steeds meer een internationaal karakter. Steden en dorpen in de regio Groningen-Assen worden daardoor ook steeds meer op elkaar betrokken en van elkaar afhankelijk. Het is van belang de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio te stimuleren en tegelijkertijd de unieke karakteristieken van het totale landschap verder te versterken. Daarin ligt ook de verbinding met mondiale opgaven als klimaatverandering, verschalende biodiversiteit en bedreigd erfgoed.

Deze opgave inspireert en zet aan tot actie. In tal van fysieke en digitale bijeenkomsten werken medewerkers en bestuurders van de 7 gemeenten, 2 provincies en 3 departementen aan stapsgewijze concretisering van die verstedelijkingsstrategie. Voor u ligt een volgende 'stapsteen' in de totstandkoming van die strategie: het benoemen van ontwikkelprincipes die de koers hiervoor zullen bepalen.

De pen hiervoor wordt gevoerd door De Zwarte Hond, geadviseerd door de bureaus KAW en PAU. De dank gaat vooral uit naar alle medewerkers van het regiobureau en de andere betrokken overheden die zich hiervoor de afgelopen periode hebben ingespannen.

# 0

## Inhoud



De RGA omvat 7 gemeenten en 2 provincies



# 01

## Inleiding

Aanleiding en urgentie, bestaande afspraken, de opdracht, de context en een gefaseerde aanpak

# 02

## Lessen Dashboard Verstedelijking

Conclusies op hoofdlijnen

# 03

## Ontwikkelprincipes

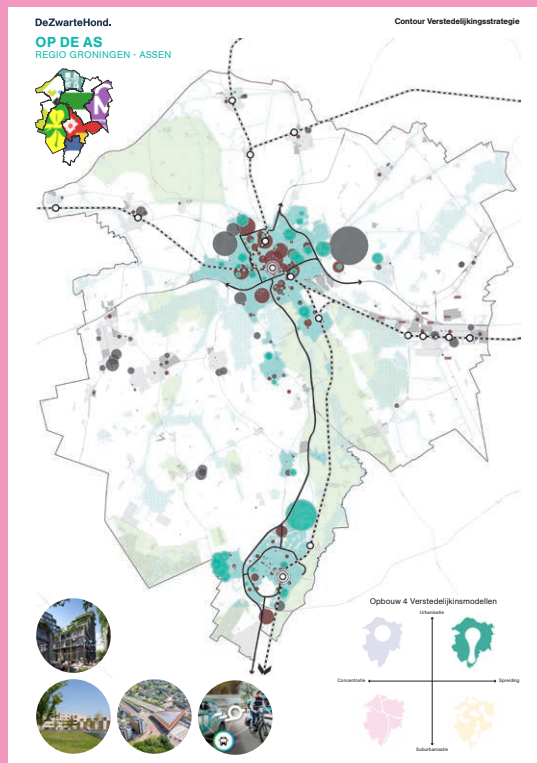
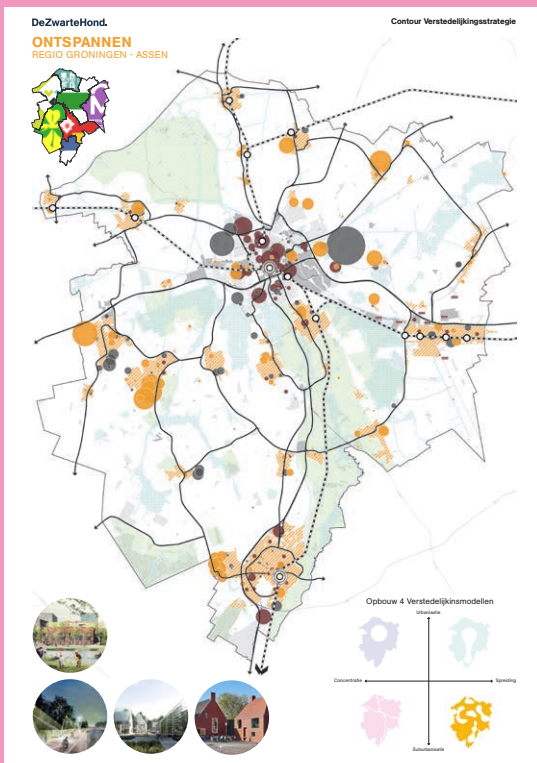
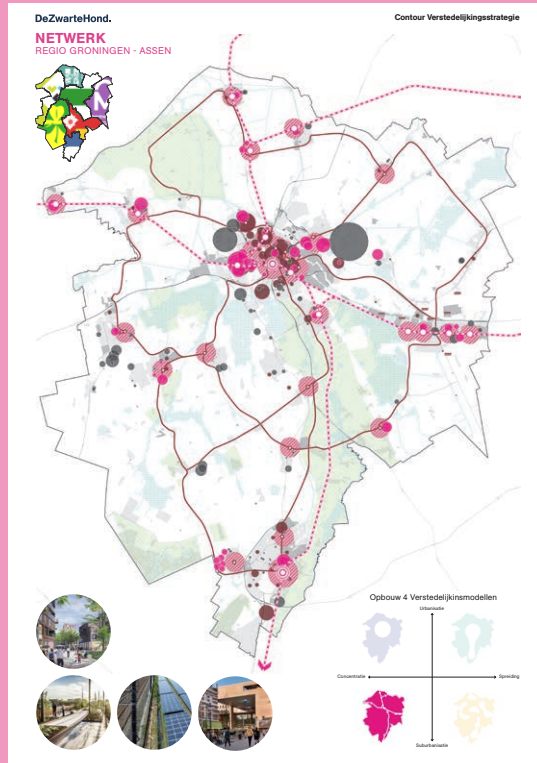
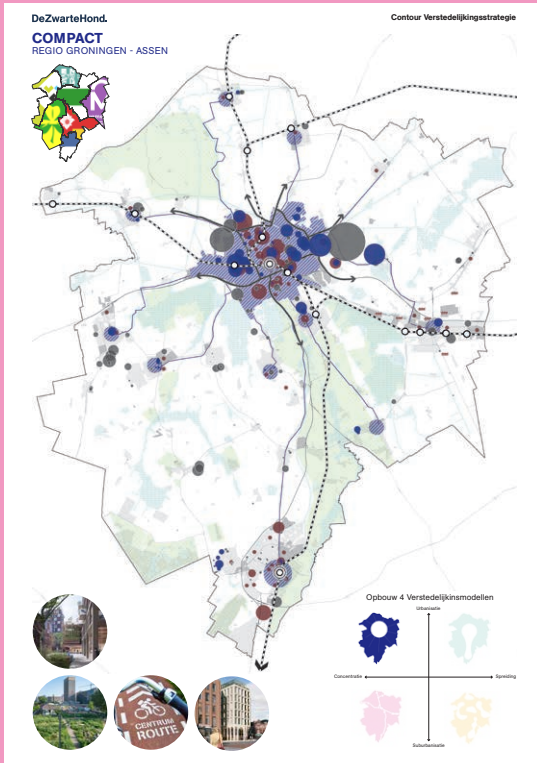
- |            |  |
|------------|--|
| Principe 1 | Bestaand verstedelijkt gebied versterken |
| Principe 2 | Agglomeratiekracht vergroten             |
| Principe 3 | Polycentrische ontwikkeling stimuleren   |
| Principe 4 | Mobiliteit in balans                     |
| Principe 5 | Proportioneel en passend                 |
| Principe 6 | Hefboom voor herstructurering            |
| Principe 7 | Samenwerken aan een duurzame regio       |

# 04

## Vervolg

Richting een voorkeursvariant, koers en urgentie

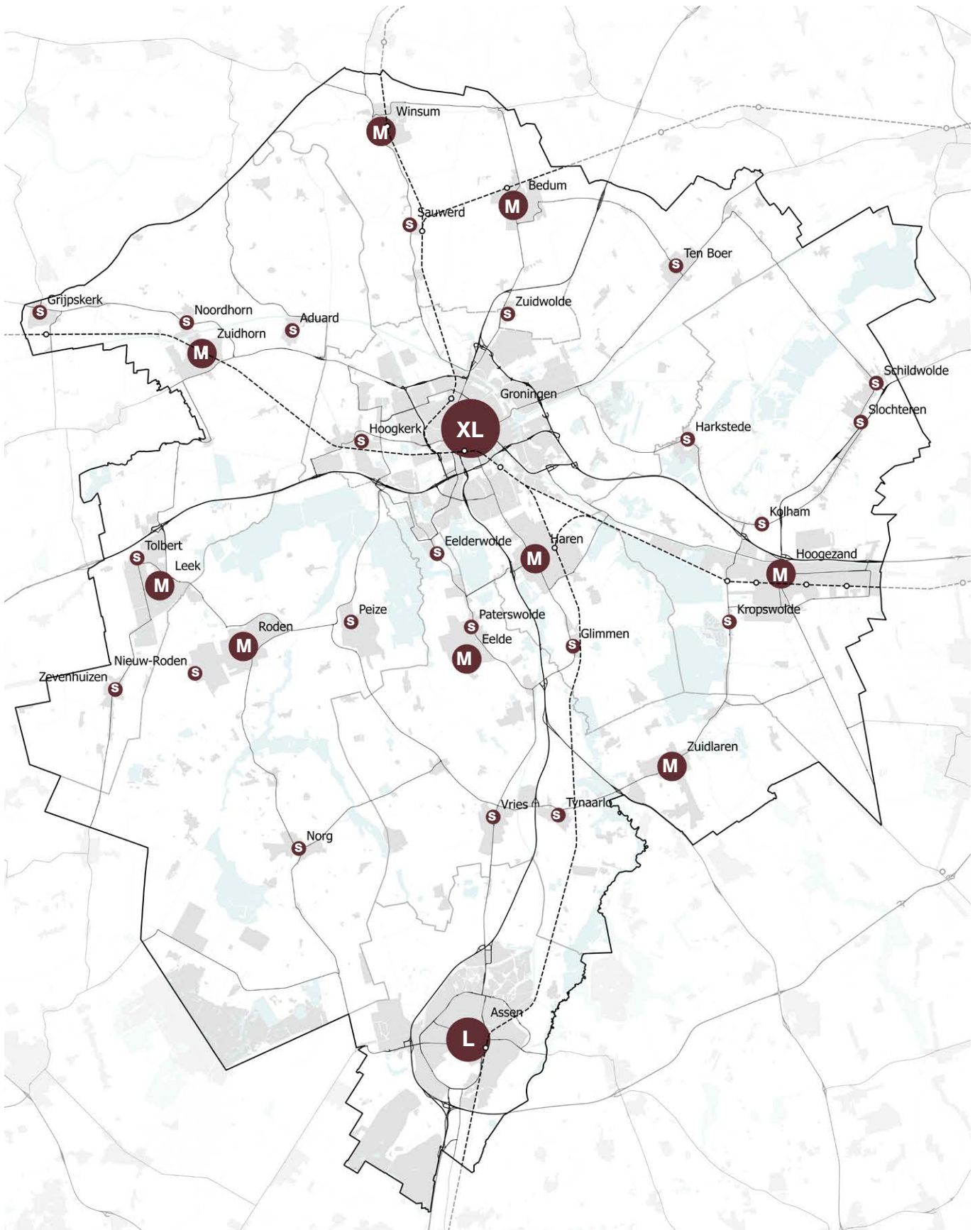
# 1 Inleiding



De vier verstedelijkingsmodellen zoals ontwikkeld in Fase 1







Plangebied regio Groningen-Assen



## Bestaande afspraken Woondeal Groningen

Groningen kent een grote druk op de woningmarkt en zal de bouwproductie aanzienlijk moeten vergroten om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar woningen. De gemeente Groningen kent een behoefte van ca. 20.000 woningen tot 2030. Rijk en gemeente willen de (binnen)stedelijke vraag opvangen in ontwikkelzones Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone, Reitdiepzone, Oosterhamrikzone en de buitenstedelijke vraag in met name Meerstad. Daarmee kan worden voorzien in de grote vraag naar stedelijk wonen, kan het landelijk gebied rond de stad groen en opgehouden worden, wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd en ongewenste, extra mobiliteit tegengegaan (Omgevingsvisie “The Next City”).

Op de (middel)lange termijn is er een tekort aan binnenstedelijke plannen. Om ook in de periode na 2021 in de behoefte te voorzien, ligt de focus op de versnelling van de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein en de Eemskanaalzone.

In de Woondeal Groningen zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties in de gemeente Groningen, het organiseren van voldoende plancapaciteit en het tot stand brengen van integrale gebiedsontwikkeling.<sup>1</sup>

Voor het bredere beeld spraken de gemeente Groningen en de minister af om gezamenlijk met relevante partners, waaronder de provincies Groningen en Drenthe, een integrale langetermijnstrategie voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid te ontwikkelen. Deze moet worden uitgewerkt tot een verstedelijkingsakkoord en moet input geven aan de nationale Omgevingsagenda Noord.

In dat verstedelijkingsakkoord zal onder meer aandacht worden besteed aan de relatie tussen stad- en ommeland en de effecten van verdere groei van de stad op het vestigingsklimaat en krimp in het ommeland.<sup>2</sup> De geografische scope is de regio Groningen-Assen, waarbij de grootste urgentie zich voordoet in de periode 2020-2030, maar waarbij tevens een doorzicht wordt gegeven voor de periode 2030-2040. Gebieden met evidente samenhang (bijvoorbeeld belangrijke werklocaties) worden in de te ontwikkelen verstedelijkingsstrategie betrokken, ook als deze buiten de regio Groningen-Assen vallen.

<sup>1</sup> Afspraken over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties: Groningen en de Minister kijken naar mogelijkheden om de woningbouw te versnellen naar totaal ca. 8.000 woningen tot 2023, in de Eemskanaalzone, het Suikerfabriekterrein, de Reitdiepzone, de Oosterhamrikzone, Meerstad, Reitdiep, De Held, Selwerd en de andere wijkvernieuwingswijken.

Afspraken over voldoende plancapaciteit: Groningen en de minister spreken af zich gezamenlijk meerjarig in te spannen om tussen 2023 en 2030 ca. 12.000 woningen versneld te realiseren. Daarvan zullen ca 5.000 woningen op uitleglocaties en door inbreiding worden gerealiseerd en 7.000 woningen op het Suikerfabriekterrein en Eemskanaalzone.

Afspraken met betrekking tot integrale gebiedsontwikkeling: Naast de Versnellingstafel om de productie op korte termijn te versnellen, gaan Groningen en het Rijk een meerjarig partnerschap aan voor de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein (maximaal 4500 woningen), de Eemskanaalzone (maximaal 2500 woningen) en de wijkvernieuwing in Selwerd (maximaal 1000 extra woningen en 1600 woningen verduurzamen). Het doel is tot een versnelde duurzame, stedelijke verdichting te komen in combinatie met stedenbouwkundige kwaliteit en goede (fiets)bereikbaarheid.

<sup>2</sup> Dit onderdeel is in deze rapportage nog niet uitgewerkt. Het overleg met een aantal krimpgemeenten en de provincies is ingepland. De resultaten worden meegenomen in de volgende rapportage.



## De opdracht

### Naar een verstedelijkingsstrategie en -akkoord

De concrete woningbouwafspraken in de Woondeal Groningen-BZK hebben betrekking op 20.000 woningen in de stad Groningen in de periode 2018-2030. Daarvan zijn in de afgelopen 2 jaar inmiddels ca. 3.500 woningen gerealiseerd.

Voor de totale regionale opgave die in de regio Groningen-Assen tot 2030 gerealiseerd moet worden, is de basis aangegeven in het rapport 'Woningmarktonderzoek Groningen-Assen' van KAW Architecten en adviseurs van maart 2020. Voor de periode 2020-2030 wordt daarin uitgegaan van ruim 21.000 woningen, met een opgave voor de periode na 2030-2040 van nog eens 15.000 woningen.

Voor de uitwerking van fase 3 in een ontwikkelperspectief is de combinatie van Woondeal-afspraken en de KAW-rapportage de basis. Daarbij nemen wij mee dat KAW de stad Groningen adviseert te zoeken naar extra locaties én dat ervaringen uit het verleden met plan-uitval, procedurele belemmeringen, etc. geleerd hebben dat voor de regio een plancapaciteit georganiseerd moet gaan worden van ca. 130% van de geraamde behoefte.

De opdracht voor het op te stellen verstedelijkingsakkoord is om, aanvullend op de afgesproken taakstelling voor de gemeente Groningen, vanuit een brede, gezamenlijk gedragen verstedelijkingsstrategie afspraken te kunnen maken om te komen tot voldoende plancapaciteit voor de woningbouw in de regio in de periode tot 2030 en in de periode 2030-2040 en om de daarbij behorende integrale ontwikkel- en (voor)investeringsagenda op te stellen. Adequate monitoring zal er bij de uitvoering voor moeten zorgen dat tijdig op de goede locaties in de woningbouwbehoefte kan worden voorzien.





## De context

### Verstedelijkingsstrategie en RGA-beleid

De Regio Groningen-Assen kent een lange historie van afgestemde beleidsformulering en –uitvoering. De eerste afspraken dateren al van begin jaren '90 van de vorige eeuw en sinds die tijd heeft het regionale samenwerkingsverband zich ontwikkeld tot een stabiel, interprovinciaal en intergemeentelijk platform op het gebied van wonen, werken, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de in 2013 geactualiseerde Regiovisie werkt de Regio Groningen – Assen aan drie speerpunten.

1. Het economisch kerngebied verder ontwikkelen: De Regio Groningen-Assen heeft een belangrijke functie als economisch kerngebied in Noord-Nederland. Zowel voor de inwoners en ondernemers in de regio als daarbuiten is het van eminent belang dat Groningen-Assen deze positie behoudt en verder ontwikkelt. Dit vraagt onder meer om het profileren van de regio als de attractieve stadsregio waarin het prettig werken en wonen is.
2. De interne samenhang verbeteren c.q. de bereikbaarheid vergroten. De verwevenheid tussen de steden Groningen en Assen enerzijds en de regio anderzijds wordt sterker. Het aantal dagelijkse verplaatsingen tussen de regio en de steden groeit nog steeds. Of het nu is om te werken, te wonen, onderwijs te volgen, medische voorzieningen te gebruiken, te winkelen, te

recreëren of evenementen te bezoeken. Het is zaak ervoor te zorgen dat dit samenhangende systeem goed kan functioneren en zich verder kan ontwikkelen. Kernwoorden daarbij zijn verknopen, verslimmen en vergroenen. Dit vraagt onder meer een hoogwaardig en duurzaam vervoersnetwerk, het versterken van de bijbehorende infrastructuur en het monitoren van regionale afspraken over de ontwikkeling van plancapaciteiten voor wonen, werken, bedrijfshuisvesting en voorzieningen.

3. De kwaliteit van stad en land behouden en versterken. Groningen-Assen is een regio met een grote diversiteit aan landschappen en woonmilieus. 'Stad en land' vormen hier een twee-eenheid. De regio combineert een grote diversiteit aan recreatieve milieus en woonmilieus met een breed en actueel cultureel aanbod. De regio combineert vrijheid, ruimte en ecologische kwaliteiten met een breed spectrum aan stedelijke en dorpse voorzieningen. Die kwaliteiten wil de regio koesteren en waar mogelijk de steden versterken als centra en ankerpunten voor werk, onderwijs, cultuur en voorzieningen en het landelijk gebied als aantrekkelijk en vitaal platteland en recreatief gebied.

De op te stellen verstedelijkingsstrategie past dan ook bij uitstek bij de koers van de Regio en bij de beleidsvisies die zijn vastgesteld dan wel bij de deelnemende gemeenten en provincies in ontwikkeling zijn.



## Gefaseerde aanpak

De verstedelijkingsstrategie wordt mede ontwikkeld op basis van het door het College van Rijksadviseurs (CRA) ontwikkelde instrument 'Dashboard Verstedelijking'. Daarmee wordt inzicht geboden in hoe de woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde levert. Dat instrument wordt toegepast op de schaal van de regio en een generatie vooruit. Daarnaast is het Dashboard een instrument dat regio's kan helpen integrale afwegingen te maken in hun verstedelijkingsstrategie. De aanpak voor de Regio Groningen-Assen kent verschillende fases.

In **fase 1** zijn vier verstedelijkingsmodellen gemaakt om met het Dashboard Verstedelijking te vergelijken. Als input voor het Dashboard is door de gemeenten plannen aangeleverd met een totaal van bijna 50.000 woningen. Deze locaties zijn gecombineerd tot vier sterk van elkaar verschillende modellen: Compact, Op de As, Netwerk en Ontspannen. De modellen vormen de 'hoeken van het speelveld'.

Deze modellen zijn daarop beoordeeld op een groot aantal indicatoren. Hiermee is gedetailleerd inzicht ontstaan in het totale 'regionale speelveld', in de effecten van de modellen en in de mate waarin verschillende modellen bijdragen aan het bereiken van doelstellingen. De belangrijkste conclusies zijn

opgenomen in het volgende hoofdstuk. Voor een uitgebreid overzicht van de resultaten verwijzen wij naar de publicatie: *Resultaten Dashboard Verstedelijking Regio Groningen-Assen, augustus 2020*.

De uitkomsten van het Dashboard worden, mede gevoed door actueel rijks-, provinciaal en lokaal beleid, in **fase 2** omgezet naar gezamenlijke ontwikkelprincipes die richting geven aan de voorkeursvariant (ontwikkelperspectief). Deze principes worden in **fase 3** concreet uitgewerkt tot een ontwikkelperspectief. In deze fase worden daar ook planning en investeringsagenda aan toegevoegd. Het Dashboard kan in deze fase wederom worden gebruikt als hulpmiddel voor de beoordeling van concrete locatie-afspraken. Gezamenlijk levert dit de Verstedelijkingsstrategie op, waarbij in het te sluiten Verstedelijkingsakkoord afspraken gemaakt zullen worden over wat er nodig is om deze samenhangende strategie ook daadwerkelijk te verwezenlijken, welke rol de betrokken overheden daarbij zullen spelen en welke instrumenten ingezet kunnen en moeten worden.

### COMPACT

#### Zo veel mogelijk in Groningen

+ Aangevuld met mooiste binnenstedelijke plan(nen) van Assen en andere grotere plaatsen in de regio

+ Lijst Groningen & Assen

(vgl. KAW prognose stad versnelt)



### NETWERK

#### Alle plannen binnen 1200 m Intercity-station

+ Alle plannen binnen 800 m Sprinter- of HOV-busstation

+ Lijst Groningen & Assen

(vgl. KAW prognose middenscenario)



### OP DE AS

#### Zo veel mogelijk in Assen & Groningen

+ lijst Groningen & Assen

(vgl. KAW prognose middenscenario)



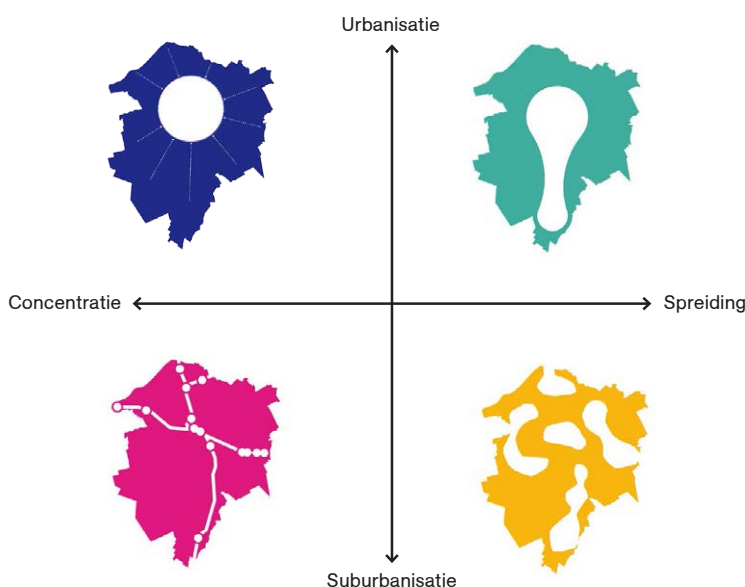
### ONTSPANNEN

#### Alle planruimte in de regio

+ Aangevuld met +5% in 22 kleine kernen in stedelijk milieu (verdichten dorpscentra)

+ Lijst Groningen & Assen

(vgl. KAW prognose regio versnelt)



De vier verstedelijkingsmodellen zoals ontwikkeld in Fase 1

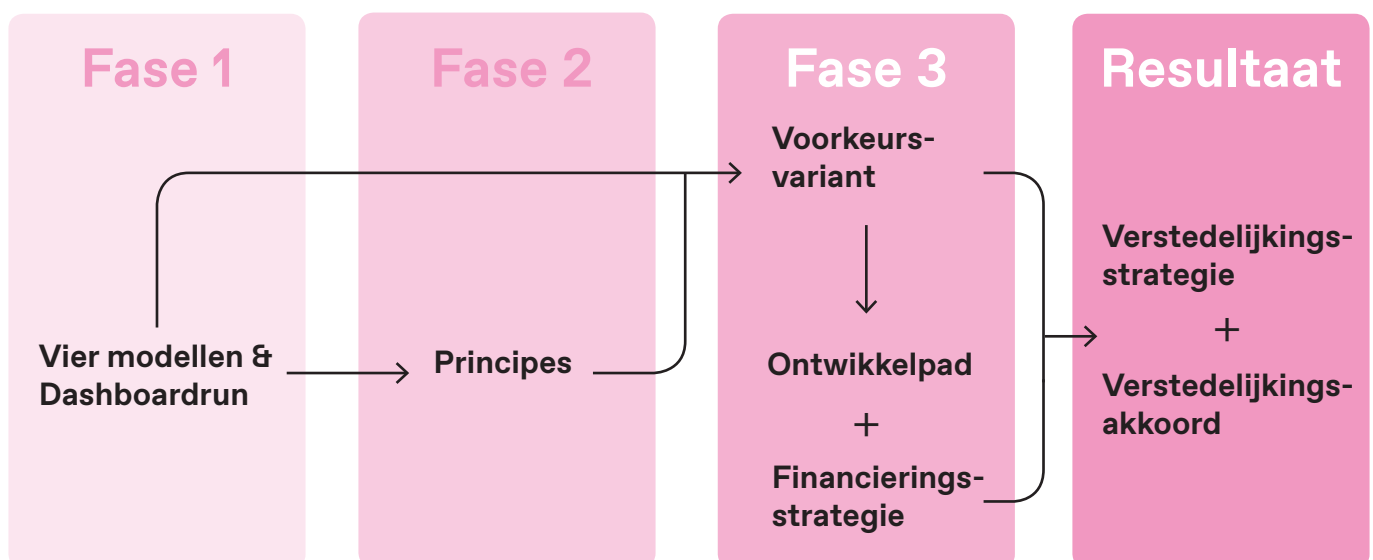


## Denken én doen

### Fase 2 als richtinggevende tussenstap

Deze rapportage betreft de uitwerking van fase 2: in 7 principes wordt uitwerking gegeven aan de ontwikkelprincipes voor de regionale verstedelijkingsstrategie, samengevat met de termen *complementair*, *compleet* en *coöperatief*.

De behoefte aan nieuw woningaanbod in de Regio Groningen-Assen is groot en urgent. Daarom zetten nu rijk, provincies en gemeenten alles op alles om snel kwalitatief hoogwaardig en passend woningaanbod te realiseren en om dat op korte termijn ook mogelijk te maken. Maar korte termijn handelen, willen we altijd blijven doen binnen het bredere kader van de gewenste regionale ontwikkeling (economie, mobiliteit, voorzieningen, landschap, etc.) én om (over)morgen goed te kunnen handelen zullen we nú over die gewenste toekomst na moeten denken. In dat proces van denken en doen geeft deze tussenfase de richting aan voor keuzes die we vervolgens uiterlijk begin 2021 in het belang van een complementaire, complete en coöperatieve regio uitgewerkt willen zien.



Schematische weergave indeling in fases

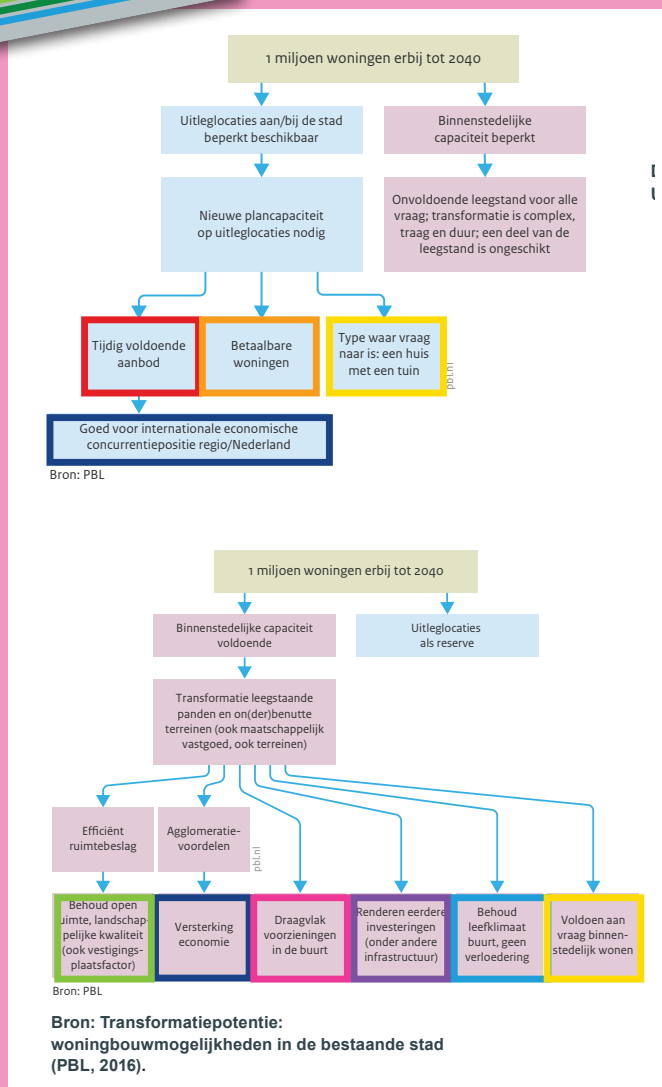
# 2

## Lessen Dashboard Verstedelijking



### Thema's

- Versterking economie
- Benutten eerdere infrainvesteringen
- Dragvlak voorzieningen versterken
- Tijdig
- Gezonde grondexploitatie
- Woonmilieuvoorkeur
- Duurzaam ruimtegebruik
- Duurzaam energiegebruik
- Versterking leefklimaat bestaande stad



## Het Dashboard Verstedelijking als instrument in het opstellen van de Verstedelijkingsstrategie

Als onderdeel van fase 1 zijn de vier verstedelijkingsmodellen Compact, Netwerk, Ontspannen en Op de As doorgerekend op de effecten op verschillende thema's met het instrument Dashboard Verstedelijking.

In oktober 2018 presenteerde het College van Rijksadviseurs (CRa) het Dashboard Verstedelijking. Een instrument dat inzicht biedt in hoe de woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Het Dashboard vergelijkt verschillende verstedelijkingsmodellen met elkaar op schaal van een regio, en kijkt daarbij een generatie vooruit. Het brengt de effecten in beeld van de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking op verschillende maatschappelijke doelen. Op deze manier kan het Dashboard Rijk en regio's helpen om integrale afwegingen te maken in hun verstedelijkingsstrategie.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het Dashboard omarmd. Het ministerie werkt aan de doorontwikkeling van het instrument en de indicatoren, en past het tegelijkertijd toe in regio's, zoals afgesproken in de woondeals.

Daarbij is het belangrijk te weten dat ieder model puur uitgaat van bestaande plancapaciteit, evenveel woningen bevat (alleen in een andere spreiding over de regio) en in ieder model is gestreefd naar een vergelijkbare verdeling in woonmilieus (van landelijk tot hoogstedelijk, gebaseerd op het onderzoek van KAW). In ieder model zit een aandeel vaste plannen (identiek in ieder model, iets meer dan de helft van het totaal aantal woningen). Verder zit in ieder model een gelijke groei van werkgelegenheid, ca 28.000 banen, conform het PBL-scenario WLO Hoog<sup>3</sup>.

Voor een uitgebreid overzicht van de resultaten verwijzen wij naar de publicatie *Resultaten Dashboard Verstedelijking Regio Groningen-Assen, augustus 2020*. Hier een greep uit de belangrijkste lessen, op niveau van de regio, de totale aangeleverde plancapaciteit en de meest opvallende verschillen tussen de modellen.

<sup>3</sup> De studie 'Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving', kortweg WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op het gebied van fysieke leefomgeving in Nederland. De WLO is opgesteld door het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) en het CPB (Centraal Planbureau).



## Conclusies Dashboard Verstedelijking op hoofdlijnen

### **De kracht van de verstedelijkingsopgave is groot, maar ook overzichtelijk**

De verstedelijkingsopgave is een krachtig instrument om de regio te versterken: een toename van 35.000 woningen (groei van ca. 15%) en 28.000 banen (groei van 11%). Tegelijkertijd is belangrijk te beseffen dat dit geen opgave is van ongekeerde grootte: de regio groeide tussen 2006-2018 harder, namelijk met ruim 40.000 woningen in slechts 12 jaar – de opgave voor 2020-2040 is 35.000 woningen in 20 jaar.

### **Door nieuwe woningen en banen groeit de stad Groningen naar niveau stedelijke dichtheid vergelijkbaar met de situatie in de Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht nu**

Dit leidt onder andere tot een verbetering van het gemiddeld aantal banen bereikbaar binnen 10 km en ander mobiliteitsgedrag: afname van het aantal korte autotrips en een toename van OV- en fietsgebruik op regionaal niveau.

Het Dashboard Verstedelijking is geen verkeersmodel. In fase 3 van de VRGA zal met regio en Rijk een integrale verkeersanalyse gemaakt worden op het dan voorliggende voorkeursmodel.

### **Nieuwe woningen nabij bestaand werk en voorzieningen heeft grote positieve maatschappelijke impact**

Dit levert maatschappelijke meerwaarde, omdat mensen zo meer opties krijgen om hun leven ruimtelijk in te richten, hoe ze wonen, waar ze werken en hun vrije tijd door brengen. Zo wordt bovendien onnodige mobiliteit vermeden en tegelijkertijd worden eerdere maatschappelijke investeringen in de bestaande bebouwde omgeving, zoals scholen en theaters, beter benut.

Dit lukt in de RGA-modellen wel voor de nabijheid van werk, maar niet voor voorzieningen: de nieuwe woningen hebben in alle gevallen een slechtere nabijheid van voorzieningen dan de bestaande voorraad. Dat is zonde, want daarmee missen bestaande voorzieningen draagvlak.

### **De bestaande voorraad kan profiteren van de verstedelijkingsopgave door nieuwe woningen nabij bestaande te bouwen**

Dit levert maatschappelijke meerwaarde op, onder meer rond de energietransitie en de leefbaarheid van kwetsbare wijken. Voor de energietransitie betekent het dat investeringen in energie-infrastructuur gedeeld kunnen worden tussen nieuwe woningen en de bestaande voorraad. Tegelijkertijd kan de verduurzaming van de bestaande voorraad efficiënter worden aangepakt met het creëren van schuifruimte. Zo worden kosten van de energietransitie gereduceerd of zelfs vermeden. Door toevoeging van nieuwe woningen aan kwetsbare wijken kunnen deze gebieden een boost krijgen en wordt het draagvlak voor voorzieningen in de wijk vergroot. Zo biedt nieuwbouw een enorme potentie voor de verbetering van de bestaande stad.

Dit lukt in de RGA-modellen redelijk, de meekoppelkansen liggen rond de 40%, maar grote delen van de bestaande woningvoorraad blijven buiten beeld door het ontbreken van binnenstedelijke plannen.

### **Delen van plancapaciteit sorteren weinig effect & op sommige kansrijke plekken weinig plancapaciteit**

Er is een groot aandeel plannen op greenfields aan dorp- of stadsranden. Hierbij gaat groen verloren en is het lastig een duurzaam mobiliteitsprofiel haalbaar te maken. Het is verleidelijk gebruik te maken van de ruimte, maar deze plekken leveren vaak weinig maatschappelijke meerwaarde op, zijn vaak een gemiste kans op het versterken van draagvlak voor bestaande voorzieningen en infrastructuur en zullen in veel gevallen juist veel investeringskosten vergen om bereikbaarheid en voorzieningenniveau op peil te brengen.

Anderzijds valt het op dat er weinig plannen zijn rondom bestaande HOV-haltes en sprinterstations en dat sommige kwetsbare wijken geen plancapaciteit nabij hebben, waardoor zij meekoppelkansen missen.

## Er is een ruime plancapaciteit in de regio van 138% t.o.v. de geprognostiseerde vraag

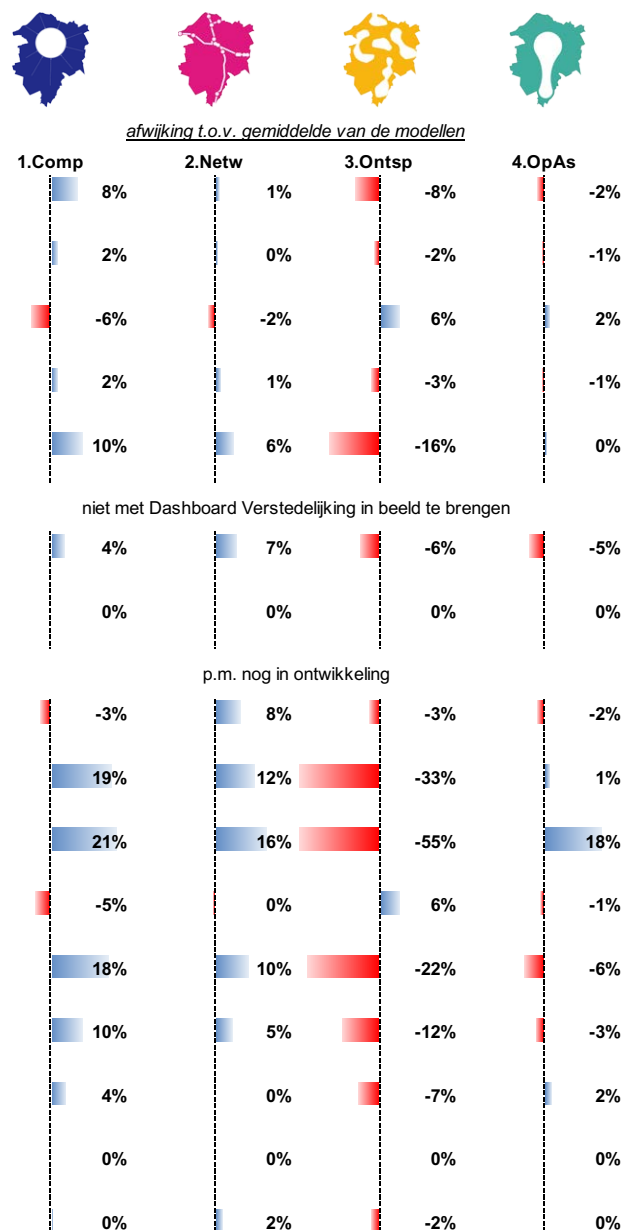
Er valt dus wat te kiezen, maar niet alle plancapaciteit zorgt voor de gewenste maatschappelijke effecten (zie hierboven). Ook is er een groot aandeel plannen 'vast' gezet (dus gelijk in ieder model), die op meerdere indicatoren minder goed scoren dan de variabele plannen. In fase 3 is het raadzaam de exacte status van 'vast' in de beoordeling te betrekken.

## De Modellen Compact en Netwerk scoren in de breedte het beste

Opvallend is dat model Ontspannen als aanzienlijk lager scoort op de indicatoren nabijheid OV, grondgebruik en reizigerskilometers. Hierdoor slaan de andere drie modellen, vooral Compact en Netwerk, positief uit.

De grootste verschillen (afwijkingen van meer dan 10% t.o.v. gemiddelde) zijn te zien op grondgebruik (Ontspannen veel verlies van agrarisch en stedelijk groen), reizigerskilometers (Ontspannen ruim 200.000 extra autokilometers per dag meer dan Compact) en nabijheid van OV.

opgave: + ca. 40.000 woningen	gemiddelde modellen
Veranderende nabijheid nieuwe woningen in nabijheidsklasse hoogstedelijk	47.623
Nabijheid van werkgelegenheid banen gemiddeld bereikbaar binnen 10 km in 2018	105.981
Druk op mobiliteitsnetwerken A trein treintrips per dag	21.780
Druk op mobiliteitsnetwerken B auto autotrips per dag	-201.746
Nabijheid van openbaar vervoer van de nieuwe woningen heeft PTAL-score Goed	16.436
Kosten bovenplafonds infrastructuur	
Nabijheid van bestaande voorzieningen van de nieuwe woningen heeft >2 ha voorz. binnen 750 meter	28.123
Realisatietermijn plannen woningen gebouwd in 2030 t.o.v. de vraag	100%
Directe kosten en opbrengsten	
Match kwalitatieve vraag en aanbod woningen dat voldoet aan de woonmilieuvraag	90%
Bestaand grondgebruik hectare extra bebouwd gebied (greenfields)	902
Verlies van groen hectare verlies waardevol groen	72
Meekoppelkans energietransitie bestaande woningen met meekoppelkans	99.404
Toename reizigerskilometers afname autokilometers per dag (incl. trend) tov 2018	-539.149
Toename reizigerskilometers toename autokilometers nieuwe woningen per dag (incl. trend) tov 2018	926
Meekoppelkans kwetsbare wijken bestaande woningen in kwetsbare gebieden met meekoppelkans	8.320
Nabijheid van groen A bestaande woningen bestaande woningen met >5 ha groen binnen 750 meter	94,3%
Nabijheid van groen B nieuwe woningen van de nieuwe woningen heeft >5 ha groen binnen 750 meter	36.321



Overzicht Dashboardresultaten, modellen onderling vergeleken ten opzichte van gemiddelde score score. Rood: onder gemiddelde, blauw: boven gemiddelde

# 3

## Principes

1

Bestaand  
verstedelijkt gebied  
versterken

2

Agglomeratiekracht  
vergroten

3

Polycentrische  
ontwikkeling  
stimuleren

4

Mobiliteit  
in balans

5

Proportioneel en  
passend

6

Hefboom voor  
herstructurering

7

Samenwerken  
aan een duurzame  
regio

*compleet  
complementair  
coöperatief*



## Van Dashboardresultaten naar 7 principes als Koers Verstedelijkingstrategie

Het Dashboard geeft navolgbare conclusies over de onderlinge vergelijking van de vier modellen en algemene lessen over de impact van de woningbouwopgave. De uitkomsten zijn vertaald in 7 krachtige principes voor verstedelijking van de regio.

De positieve effecten van bouwen nabij bestaand werk, voorzieningen en woningen zijn duidelijk naar voren te komen. Tegelijkertijd is zichtbaar in de plancapaciteit dat de trend van het bouwen op greenfields nog niet doorbroken is.

Deze koers zet primair in op het versterken van het bestaand stedelijk gebied. Daarmee minimaliseren we de negatieve effecten op de groene kwaliteiten van de regio en maximaliseren we de positieve effecten van kwaliteitsverbetering van het bebouwd gebied, zowel in stad als dorp.

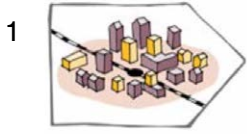
De principes zetten daarom in op slim concentreren, strategisch spreiden, het benutten en versterken van het netwerk (van T naar Q) en het verbeteren van het groen in en om het bebouwd gebied.

Daarmee worden verschillende doelen bereikt: versterken concurrentiekracht van de totale regio, meer duurzame mobiliteit, woningbouw als versneller voor andere opgaven en de maatschappelijke effecten landen in de hele regio.

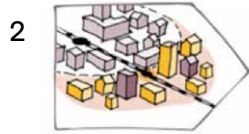
Want dat valt op in de regio: er is een groot besef van de sociale en maatschappelijke opgave (met name in noordoost) en de noodzaak om de welvaart evenwichtig te delen. Stad en land kunnen niet zonder elkaar en versterken elkaar door hun onderscheidende kwaliteiten te beschermen en verder te ontwikkelen.

De behoefte aan nieuw woningaanbod in de Regio Groningen-Assen is groot en urgent. Daarom zetten nu rijk, provincies en gemeenten alles op alles om snel kwalitatief hoogwaardig en passend woningaanbod te realiseren en om dat op korte termijn ook mogelijk te maken. Maar korte termijn handelen, willen we altijd blijven doen binnen het bredere kader van de gewenste regionale ontwikkeling (economie, mobiliteit, voorzieningen, landschap, etc.) én om (over)morgen goed te kunnen handelen zullen we nú over die gewenste toekomst na moeten denken.

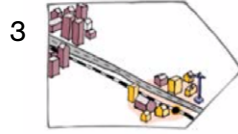
In 7 principes wordt uitwerking gegeven aan de ontwikkelprincipes voor de regionale verstedelijkingstrategie, samengevat met de termen *complementair*, *compleet* en *coöperatief*.



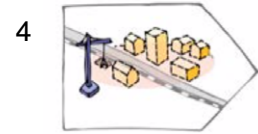
Binnen stedelijk gebied



Aansluitend op bestaand stedelijk gebied



Buiten bestaand stedelijk gebied gekoppeld aan bestaande infrastructuur



In nieuwe gebieden met te ontwikkelen nieuwe infrastructuur, inclusief OV

Voorkeursvolgorde uit de NOVI



Marco Vermeulen

Binnenstedelijke verdichting kan met maatwerk: optoppen met houtskeletbouw



DELVA, BPD, Boei & studioninedots

Herontwikkeling binnenstedelijk bedrijventerrein, Coberco Eindhoven  
Campina Kade



+PEIL architecten

Supermarkt en brasserie in Loppersum: stevig volume bescheiden en historisch verantwoord ingepast.

## Principe 1

### Bestaand verstedelijkt gebied versterken

In de VRGA<sup>4</sup> zetten Rijk en Regio zich in om het bestaand verstedelijkt gebied<sup>5</sup> te versterken en het landschap open te houden. Het gevarieerde landschap (van open tot kleinschalig besloten) is een kernwaarde van de RGA waar we zorgvuldig mee om willen gaan. Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk op greyfields (bestaande woongebieden) en brownfields (bestaande bedrijventerreinen, in aanmerking komend voor herontwikkeling) gebouwd. Deze nieuwe ontwikkelingen moeten stad of dorp versterken en gaat nooit ten koste van de woon- en leefkwaliteit.

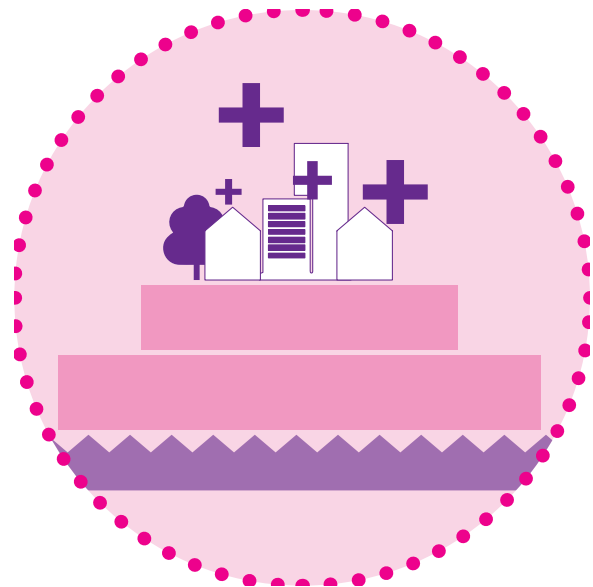
Nieuwbouw realiseren we bij voorkeur dichtbij bestaande werklocaties, diverse vervoersopties en bestaande voorzieningen. Hiermee bieden we de bewoners keuzevrijheid in de directe omgeving van de woning. Keuzevrijheid in wonen, werken, leren, zorg, vrije tijd en vervoer. En we bieden nabijheid, werk en voorzieningen op loopafstand, zodat we voor dagelijkse behoeften minder ver hoeven te reizen. Zo houden we meer tijd over voor dingen die we echt belangrijk vinden en gebruiken we minder energie. Het landschap wordt gespaard en onnodige mobiliteit vermeden.

Door nieuwe woningen dichtbij bestaande woningen te bouwen bieden we de mogelijkheid om opgaven voor klimaat, leefbaarheid en duurzaamheid in de bestaande bebouwde omgeving mee te koppelen. En met de bouw van nieuwe woningen rondom bestaande OV-knooppunten maken we optimaal gebruik van reeds gedane investeringen in infrastructuur.

In dichter bebouwde gebieden willen we andere oplossingen voor het weggebruik en (straat)parkeren. Niet om de auto te pesten, maar om de straat weer terug te geven aan bewoners, wandelaars en fietsers en de openbare ruimte weer een verblijfsruimte te maken. Daarbij vervullen groene ruimtes binnen de stad een belangrijke functie in beleving, bewegen en klimaatadaptatie.

En als we toch willen uitbreiden, maken we duidelijk hoe deze nieuwe woongebieden aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde opleveren, op de langere termijn en op grotere schaal. Deze 'kwaliteitswinstopdracht' kan in de vorm van

woningbouw die investeert in een mooie overgang naar het landschap inclusief het versterken van de biodiversiteit. Of iets extra's biedt op het gebied van water, energie of klimaat. Bouwen aan de rand dient nog steeds de rest van de kern te versterken en mag er niet voor zorgen dat er elders in bestaand gebied negatieve effecten optreden.



**Door de bouw van nieuwe woningen in het bestaand verstedelijkt gebied wordt de agglomeratiekracht van de regio versterkt: keuze uit meer banen, personeel, opleidingen, dienstverleners en voorzieningen. En dat is goed voor de concurrentiepositie van de RGA in Nederland.**

<sup>4</sup> Verstedelijkingstrategie Regio Groningen-Assen

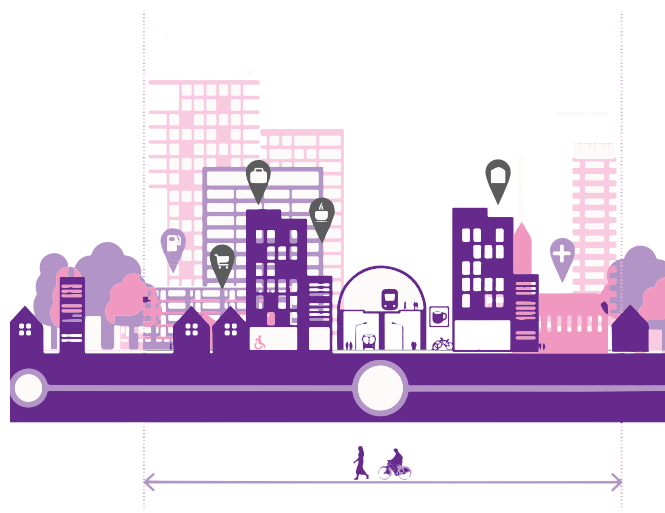
<sup>5</sup> Bestaand verstedelijkt gebied is zowel stad- als dorpsgebied





Peter Barber Architects

Donnybrook Quarter in Londen: grondgebonden woningen in hoge dichtheid

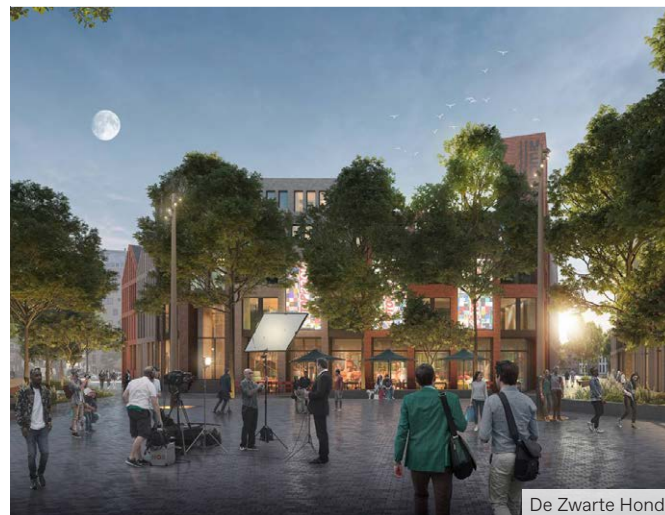


Nabijheid



gemeente Groningen

Stadshavens Groningen: de nieuwe groene, autoluwe wijk krijgt een hoogstedelijk karakter, gemengd met bestaande bouwwerken.



De Zwarte Hond

Stationsgebied Hilversum: passende openbare ruimte, bestemmingen door nieuwbouw dicht op het OV

Vervoer



Werk



Vrije tijd



Wonen



Panorama Nederland, College van Rijksadviseurs

Het vergroten van agglomeratiekracht en nabijheid is goed voor de keuzevrijheid in een regio: hoe je te verplaatsen, hoe je wilt wonen, werken of recreëren

## Principe 2

### Agglomeratiekracht vergroten

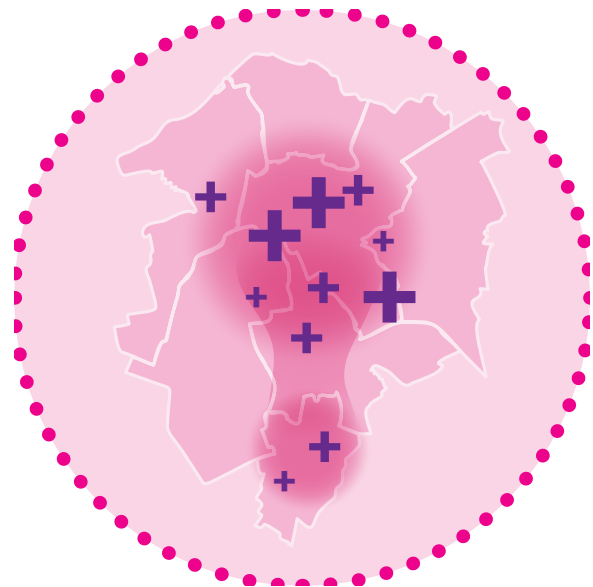
In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de agglomeratiekracht van de regio te vergroten. De stad oefent een sterke aantrekkingskracht uit op bedrijven en mensen door de ontmoetings- en ontplooiingsmogelijkheden en hoogwaardige voorzieningen, die bestaan bij de gratie van hoge dichtheid en grote massa aan inwoners en banen. Dat geldt voor Groningen als stedelijk centrum voor de regio en Assen als hoofdstad van Drenthe. Daar profiteert de hele regio (het daily urban system) van.

De huidige woningbouwopgave, met een grote kwalitatieve vraag naar stedelijke milieus, is een kans om de dichtheid en massa van de stad als hart van de regio verder te vergroten, om zo het draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen en aantrekkelijkheid voor bedrijven als vestigingsplaats te vergroten, te profiteren van beperkte mobiliteitsgroei en energievraag en nieuwe bijzondere woonmilieus toe te voegen aan het regionale palet, zonder dat daardoor agglomeratienadelen optreden.<sup>6</sup>

Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor:

- zorgen dat de stad Groningen klaar is voor deze schaa sprong door voldoende duurzaam mobiliteitsaanbod. Dat betekent inzetten op benutten van bestaande en toevoegen van nieuwe stations, stedelijk OV beter bundelen en uitbreiden met tangentlijnen (waardoor hoofdstations worden ontlast), meer ruimte bieden aan langzaam verkeer in de openbare ruimte en de auto op afroep of op afstand beschikbaar laten zijn.

- investeren in stedelijk groen ten behoeve van klimaatadaptatie, vergroten van de biodiversiteit, leefbaarheid en gezondheid zodat bestaande en nieuwe inwoners geen negatieve effecten van inwonersgroei ervaren. Het vergroten van dichtheid gaat nooit ten koste van waardevol stedelijk groen.
- zorgen dat de stad een inclusieve emancipatiemachine blijft, waar iedereen ongeacht de plek waar zijn wieg stond de kans krijgt zich te ontwikkelen door middel van opleiding, werk, een sociaal netwerk, wooncarrière en meer.



**De nieuwe woningen worden ingezet als versneller voor andere opgaven. Het betreft altijd een integrale benadering en biedt meerwaarde voor iedereen (in de regio). Het vermindert de energievraag van mobiliteit, versterkt de economische concurrentiekracht en daarmee de welvaart in de regio. Aandachtspunt hierbij is dat de verdien capaciteit van de totale regio omhoog moet (ook in noord en oost).**

<sup>6</sup> Uit het Woningmarktonderzoek van KAW blijkt de vraag naar stedelijke milieus en de behoefte aan differentiatie van woonmilieus. De doorrekening van het Dashboard Verstedelijking laat zien dat meer dichtheid en massa in de stad positieve effecten geeft op de mobiliteits- en energievraag en het benutten van bestaande voorzieningen.





Voorbeeld van lokaal profiel en clustering: TechHub Assen



Voorbeeld van lokaal profiel en clustering: Industriepark Kleesfe Waard cleantech campus in Arnhem



Voorbeeld van lokaal profiel en clustering: Health Hub Roden

DONDERDAG 12 SEPTEMBER 2019, 08:04

DEEL DIT ARTIKEL:

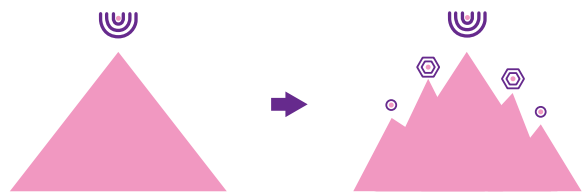


## Compacter centrum voor Zuidlaren: 'Niet iedereen zal tevreden zijn met de nieuwe plannen'



De Stationsweg in het centrum van Zuidlaren ondergaat de komende jaren een metamorfose (Rechten: RTV Drenthe/Jeroen Kelderman)

Een compacter winkelcentrum met meer dan alleen winkels. Zo moet het toekomstige centrum van Zuidlaren eruit komen te zien.



Van berg met 1 hoge piek naar een berglandschap

- Er ontstaat een interessant berglandschap met sterke economische kernen Groningen, Assen, Roden, Leek en Hoogezand. Waarbij de samenwerking met andere regio's actief wordt aangegaan, zoals Eemsdelta, regio Zwolle en Metropolregion Bremen/Oldenburg. De regio Groningen-Assen krijgt ook meer en meer een internationaal karakter. Buitenlandse bedrijven zien onze regio – centraal gelegen op de as Hamburg-Amsterdam – steeds vaker als een interessante vestigingsplaats. De Eemshaven, Groningen Airport Eelde en spoorverbindingen met Duitsland dragen bij aan de goede bereikbaarheid van onze regio. En dankzij de uitstekende universiteit en hogescholen weten steeds meer buitenlandse studenten de weg naar de RGA te vinden. De regio is aantrekkelijk voor toeristen: jaarlijks laten duizenden zich verrassen door de prachtige Groningse en Drentse steden, dorpen en landschappen.



## Principe 3

### Polycentrische ontwikkeling stimuleren

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om een polycentrische ontwikkeling van de regio te bevorderen. De grootste concentratie van inwoners en banen is in de stad, dat is goed voor de regio, maar de regio heeft meer te bieden dan de stad alleen. De regio heeft een sterk mobiliteitsnetwerk dat succesvol functioneert.

Het is een risico dat door de 'centrumgerichte' infrastructuur en de sterke groei van werkgelegenheid in de stad de pendel te sterk eenzijdig op de stad gericht raakt. Het zou onwenselijk zijn als daardoor werkgelegenheid uit de regio versterkt naar de stad trekt en daarmee de afhankelijkheid van de stad te groot wordt en woon-werkafstanden verder toenemen. We verkennen hoe we de economische potentie in de grotere kernen in de regio kunnen verhogen en zo werkgelegenheid en ontwikkelkansen in de regio kunnen houden: geen regio als berg met één top, maar een berglandschap met meerdere toppen.<sup>7</sup> Dat is niet alleen goed uit mobiliteitsoogpunt, maar juist met name voor de leefkwaliteit en sociaaleconomische ontwikkelkansen in de regio.

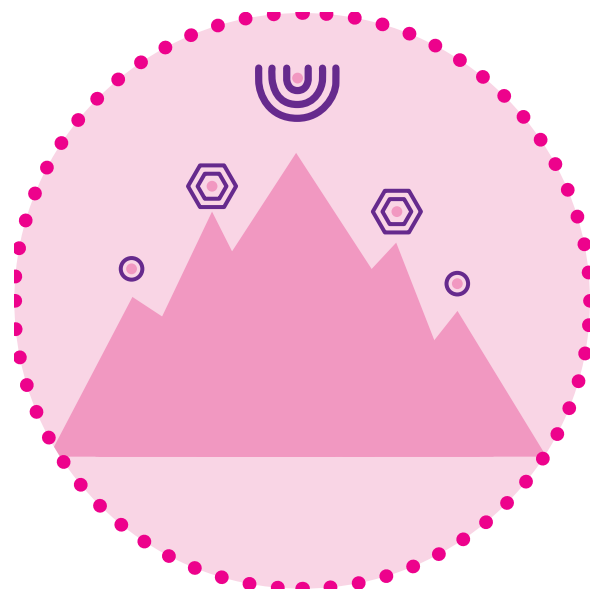
Daarbij hebben we in het bijzonder aandacht voor:

- (door)ontwikkelen van lokaal profiel werkgelegenheid. Een specialisme is belangrijk om onderscheidend te zijn en zo aantrekkingskracht uit te oefenen op bedrijven om zich aan de plek te binden. Dit is wel een strategie van de lange adem: werkgelegenheid laat zich lastig sturen, maar inzetten op een koppeling van onderwijs, onderzoek en het bedrijfsleven is de sleutel tot succes. Overheden kunnen daarin sturen met de vestiging van publiek programma zoals opleidingen en zorg. De RGA onderscheidt zich door innovatieve ontwikkelingen op het gebied van energie en gezondheid en dan in het bijzonder gezond ouder worden (healthy ageing).
- clustering op strategische plekken, multimodaal ontsloten. Daarbij denken we aan stationslocaties, maar ook de bestaande succesvolle HUBS (haltes van de Q-liners en Q-link) kunnen onderdeel van de ruggengraat van de regio worden. Knoop- en plaatswaarde moet in balans zijn: op geschikte plekken zijn binnen 5 min lopen (gelijk aan 300 meter) van de halte bestemmingen te vinden. Een halte bij een afrit aan de dorpsrand is minder geschikt dan een halte dichtbij een bestaand centrum met voorzieningen en bedrijvigheid. Deze knooppunten kunnen als HUB een bestemmingsfunctie krijgen. Hiermee wordt

ingespeeld op het benutten van de tegenspits in de regio. En wordt de nabijheid (keuzevrijheid) van bestaande woningen vergroot.

Polycentrische ontwikkelingen zijn ook kansrijk voor de stad waar de druk op het centrum te groot wordt. Ontwikkel en versterk strategisch multimodaal ontsloten plekken in de stad met een eigen profilering en karakter, om zo druk op de netwerken te verminderen, economische diversiteit te bevorderen en voorkom je dat de randen van de stad enkel poorten tot het centrum zijn.

Niet iedere kern of dorp heeft potentie voor economische ontwikkeling: er zijn aantrekkelijke woondorpen in de regio die vooral die kwaliteit moeten behouden en versterken. Zorg dat deze woondorpen van enig formaat ook aan de regionale ruggengraat gekoppeld worden, zodat het OV een aantrekkelijk alternatief is.



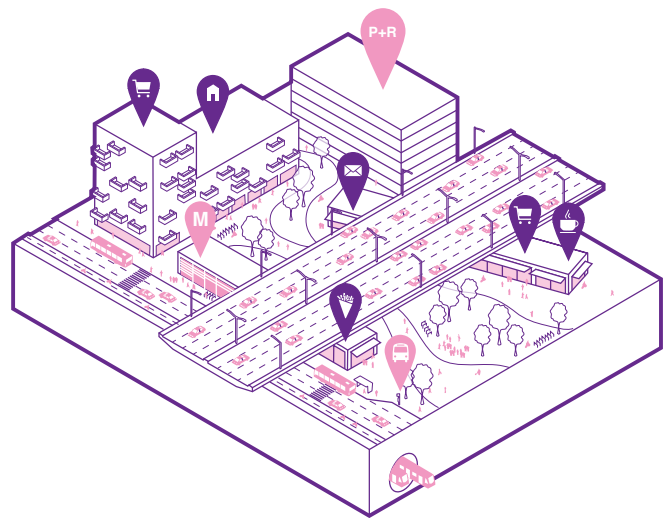
**Door de bouw van nieuwe woningen en het creëren van werkgelegenheid rondom sterke OV-knooppunten in stad en regio wordt de stedelijke en regionale economie versterkt. Kernen blijven leefbaar en aantrekkelijk, het werken kan aanjager zijn van (bevolkings) groei en gebiedsontwikkeling. De welvaart wordt evenwichtig verdeeld. En daarmee profiteert de gehele regio.**



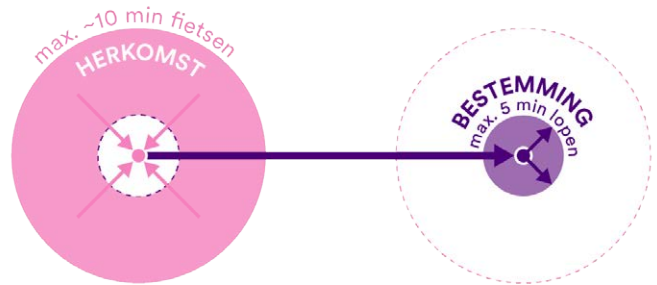
Samenhang door verbinding



Sterke leeflijnen tussen stad en land (bron: RGA)



Overstappunten ook interessante plekken met bestemmingen



Maak bestemmingen zo veel mogelijk binnen 5 minuten lopen van een knooppunt



Voortbouwen op het sterke busnetwerk van Q-links en Q-liners.



Snel-fietsroutes gaan een steeds belangrijkere rol spelen als aanvulling op het trein- en Q-linernetwerk.



Doorontwikkelen van hubs tot aantrekkelijke publieke plekken met bestemmingen, ook in de regio

## Principe 4

### Mobiliteit in balans

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om het daily urban system in de regio optimaal te laten functioneren, zowel voor het verstedelijkt als het landelijk gebied. De regionale mobiliteitsstrategie kan worden samengevat met de termen verbinden, verslimmen en vergroenen.

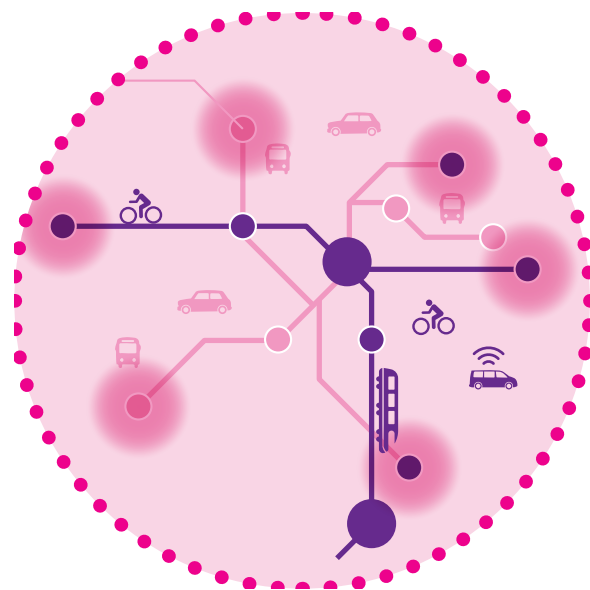
Het goed verbonden (spoor)wegennet en het fijnmazige netwerk van Q-liners en Q-link zorgen voor een snelle en comfortabele verbinding met (stedelijke) centra, in combinatie met het netwerk van (snel) fietsroutes en P&R-locaties. Hier bouwen we op voort.

Het openbaar vervoer vormt de regionale ruggengraat, een verfijnd netwerk van verbindingen met knooppunten als treinstations en bushubs. Niet omdat iedereen met het OV moet, maar omdat de OV-hubs de best bereikbare plekken in de regio zijn, ongeacht je favoriete vervoersmiddel, leeftijd, inkomen of opleiding. We ontwikkelen bij voorkeur rondom deze knooppunten: dit versterkt de vervoerswaarde van het gehele netwerk en zorgt voor keuzevrijheid voor nieuwe bewoners zonder opnieuw te moeten investeren. Zo maken we plekken die niet alleen bedoeld zijn om op te stappen en naar werk, opleiding of voorzieningen elders te reizen, maar ook als bestemming en verblijfplek aantrekkelijk zijn. In zowel de oost- als westflank van de stad Groningen liggen bijvoorbeeld kansen om met woningbouw recent toegevoegde knooppunten te versterken (P+R Kardingse en hub Meerstad) of gecombineerd nieuwe knooppunten te ontwikkelen (zoals station De Suikerzijde en Zernike), met als randvoorwaarde dat deze plekken zowel een herkomst- als bestemmingsfunctie hebben. Het vernieuwde NS en busstation Assen kan verder versterkt worden met woningbouw in de binnenstad en het Havenkwartier.

De auto speelt in de regio een belangrijke rol voor de bewegingsvrijheid, onder andere door het gemis van tangentiële openbaar vervoersverbindingen en grote delen van de regio met te weinig draagvlak voor collectief vervoer. Hier zorgen we voor voldoende bereikbaarheid en veiligheid in fiets- en automobilititeit. De noodzakelijke transitie naar schoner rijden wordt gestimuleerd. Naast autobezit moeten ook aantrekkelijke alternatieven zijn: kansrijk zijn bijvoorbeeld slimme MAAS-concepten.<sup>8</sup>

Het landelijk gebied zonder OV nabij kunnen we met strategische overstapplaatsen, waar je comfortabel fiets of auto kunt stallen, toegang geven tot de regionale ruggengraat: de overgang tussen 'autoland' en 'fiets en OV-land'. Het zoveel mogelijk afvangen van autoverkeer dichterbij de herkomst (niet allemaal aan de poort van de stad op een P&R) helpt ook bij het verminderen van druk op het stedelijk autonetwerk. Voor wie niet kan of wil fietsen of rijden zetten we meer in op deur-tot-deur-vervoer voor dunne stromen om hoge kosten te vermijden.

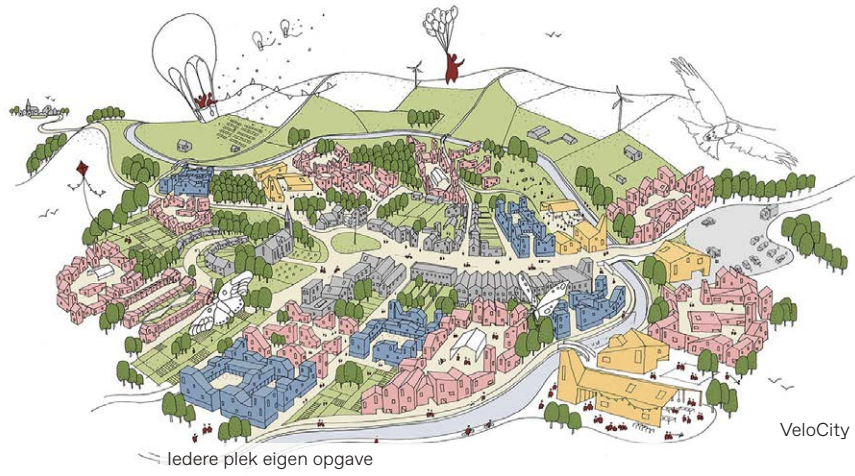
Met strategische locatiekeuze voor nieuwbouw hoeft de automobilititeit en de druk op het wegennetwerk niet onnodig verder toe te nemen en kunnen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen juist bijdragen aan de versnelling van de mobiliteitstransitie, door multimodale ontsluiting ook voor de bestaande voorraad te verbeteren.



**Door het beter benutten van het OV-netwerk profiteert de gehele regio en kan de RGA koploper worden in de transitie naar een meer duurzame mobiliteit.**

<sup>8</sup> MAAS staat voor Mobility As A Service: het plannen, boeken en betalen van al het mogelijke vervoer via apps. Bijvoorbeeld de deelfiets, -auto, -scooter, trein, tram, of (water)taxi. Misschien later ook de eigen auto of fiets. En vooral ook combinaties van al deze soorten vervoer. Zodat reizen op maat en volgens de wensen van de reiziger mogelijk is. Maar ook om het mobiliteitssysteem te verbeteren. Bron: Rijksoverheid





Versterken van de kern

BOOM landscape



De Zwarte Hond

Strandeiland in Zuidhorn: creëert zowel een unieke woonkwaliteit als plek voor ontspanning voor de rest van de wijk.



## Principe 5

### Proportioneel en passend

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de gehele regio kans te bieden om nieuwbouw proportioneel in te zetten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en keuzevrijheid in woonomgevingen- en types.

Daarvoor biedt de regio al een onderscheidend palet aan woonmilieus: rustige woondorpen, grotere voorzieningenkernen en dynamische steden. Al deze plekken hebben hun eigen, proportionele woningbouwopgave. Een kleine dorpskern kan al behoorlijk geholpen zijn met de bouw van een beperkt aantal woningen, waarbij de mogelijke effecten op regionaal niveau minimaal zullen zijn. Daarom: klein en zorgvuldig ingepast kan altijd, groot alleen op de plekken waar dat aantoonbare maatschappelijke meerwaarde oplevert.

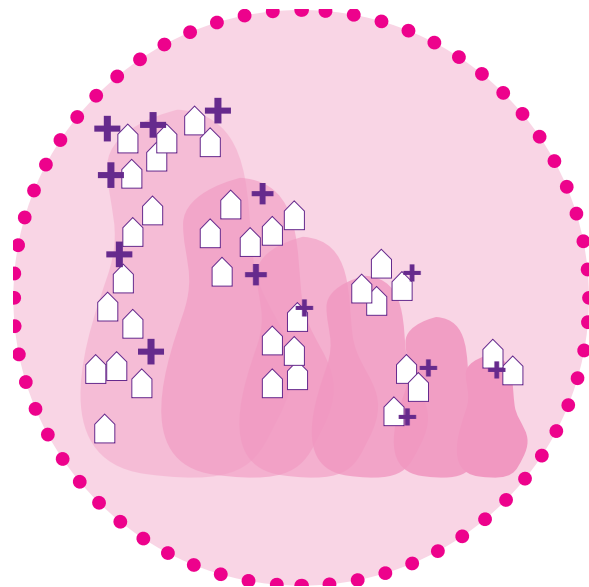
Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad en zorgt voor de verbetering van de algehele omgevingskwaliteit van dorp en stad. In de RGA wordt gestreefd naar een maximale combinatie van maatschappelijke doelen en een integrale aanpak. Of een woning verkoopt is niet het (enige) criterium, maar juist 'zijn we over een generatie ook nog blij met deze woning op deze plek'. De verwachting is dat over 20 jaar ook veel bestaande woningen vrijkomen. De nieuwe moeten dan nog steeds aanvullend kunnen zijn.

Daarbij hebben we speciale aandacht voor:

- woningtypologieën: gericht op het aanbieden van passende woningen voor de vraag, waarbij aandacht is voor het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor meer woningen door passende huishoudens worden bewoond en de hoeveelheid ongebruikte woonruimte beperkt blijft.

- passend bij de (hoeveelheid) werkgelegenheid in de nabije omgeving, bij voorkeur rond knooppunten, zodat nieuwe bewoners de keuze hebben om hun leven dichtbij te organiseren en een sterke toename van autoverkeer en druk op de netwerken wordt voorkomen
- bijdrage aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid van de plek/plaats, bijvoorbeeld door draagvlak van voorzieningen te vergroten, en de omgeving te helpen klimaatbestendig te worden.

Bij de dorpen in het buitengebied waar bouwen op greyfields maar beperkt kan, wordt een zorgvuldige afweging gemaakt: welk type woonmilieu is aanvullend, hoe versterkt het de algehele ruimtelijke kwaliteit van het dorp, het voorzieningenniveau en de leefbaarheid?



**Door elke opgave in de RGA passend op de plek te ontwerpen kunnen we de woningbouw als versneller inzetten voor andere opgaven. Daar profiteert de gehele regio van.**



Groninger Dorpen > Nieuws > Corona, Zorgzame dorpen > Noaberschap in Groninger dorpen tijdens coronacrisis.

## Noaberschap in Groninger dorpen tijdens coronacrisis.



Dinsdag, 17 maart 2020



KAW

Wijkbedrijf Selwerd in Groningen: een wijkbedrijf stimuleert sociaal ondernemerschap in de wijk.



De Zwarte Hond

Woonpark Gorecht in Hoogezaand: een klimaatadaptief ontwerp dat bewoners weer trots maakt op hun wijk.



De Zwarte Hond

Herstructurering Groeseind in Tilburg: van stenige arbeiderswijk naar frisse, groene buurt die er altijd al lijkt te zijn geweest



## Principe 6

### Hefboom voor herstructurering

In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om de nieuwbouwopgave in te zetten als hefboom om zo veel mogelijk wijken die toe zijn aan een opknapbeurt nu aan te pakken. Hier liggen volop meekoppelkansen. De ontwikkeling van nieuwbouw wordt ingezet in samenhang met de herstructurering van de bestaande woningvoorraad (eventueel sloop).

Nieuwbouw biedt een kans om gemengde wijken en daarmee kansengelijkheid te bevorderen. Wijkbewoners wordt de gelegenheid geboden wooncarrière in de eigen wijk te maken én het biedt nieuwe groepen de gelegenheid in de wijk te wonen die vlakbij het centrum en de voorzieningen veel te bieden heeft.

Er ligt in dit soort wijken, vaak naoorlogs, een enorme kwalitatieve verbeteropgave van de woningvoorraad die goed gekoppeld kan worden aan de verduurzamingsopgave en de warmtetransitie. Bij vernieuwing van wijken gaat het niet alleen over verouderd vastgoed en sociale kwetsbaarheid maar ook over een andere woonomgeving. Een woonomgeving die beter aansluit bij de behoeften van vandaag, die klimaatadaptief is en uitnodigt tot gezond gedrag.

De regio is solidair. Met de bouw van nieuwe woningen ontstaan er geen tegenstellingen in de regio. Woningbouw wordt ingezet als versneller voor andere opgaven, maar zal daarbij niet altijd in kwantitatieve zin bijdragen aan uitbreiding van de voorraad. Het kan zijn dat er door herstructurering minder, maar wel kwalitatief betere woningen dan voorheen gebouwd worden. De winst is dan op de schaal van de wijk vooral kwalitatief. Elders in de kern kan door met de toevoeging van andere typologieën uiteindelijk wel toevoeging en daarmee een positief saldo gehaald worden.



Door de nieuwbouwopgave in de RGA zo in te zetten wordt voor inwoners van de regio zichtbaar dat ook voor hen dicht bij huis de directe leefomgeving aantrekkelijker, gezonder en mooier gemaakt wordt.



Singels 25

Combineer mooi met functioneel en leg nieuwe singels aan. Als groen-blaue structuren in de stad bieden ze verkoeling, waterberging, een mooie woonomgeving en een aantrekkelijke verbinding naar het landschap buiten.

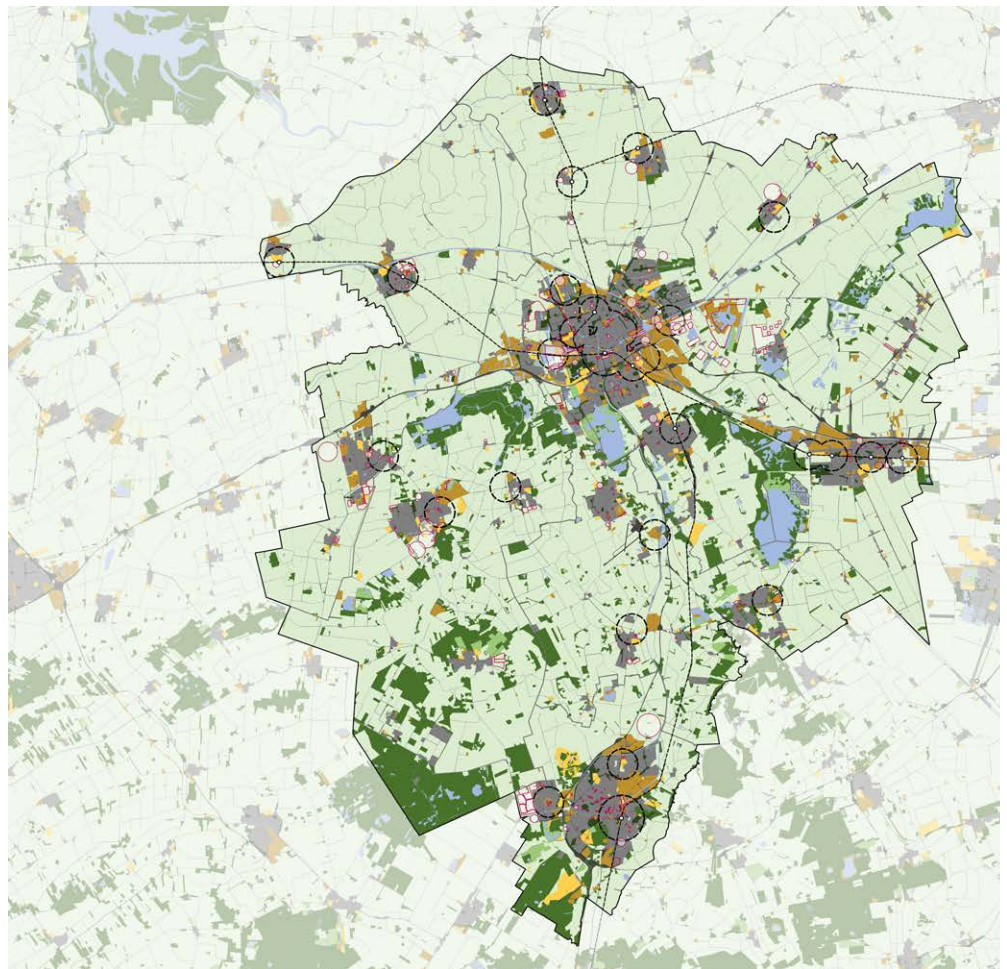
door overheid

Bloemkoolwijk condo 50

Verleid babyboomers in hun eigen wijk te verhuizen naar een condo(minium) met zorgservice. Zo kunnen zij prettig oud worden in hun vertrouwde buurt en komen er woningen vrij voor (jonge) gezinnen, die bovendien de benodigde energie- en klimaatupgrade krijgen.

door markt, overheid

Kaarten uit het Kettingreactiespel (De Zwarte Hond) laten slimme, integrale oplossingen zien binnen de woningbouwopgave.



Grondgebruik totale planvoorraad RGA; greyfields, brownfields en greenfields



Werkspoorpad in Utrecht: samen met ondernemers is een plan gemaakt waardoor er ruimte vrij kwam en een groene route kon ontstaan.



Stedelijke daken bieden ruimte voor energieopwekking.



Onderzoek Slimme Energiestad Groningen IABR 2016: het koppelen van de woningbouwopgave, groen, kennis, mobiliteit en energie aan de 'Ringstraat'.

## Principe 7

### Samenwerken aan een duurzame regio

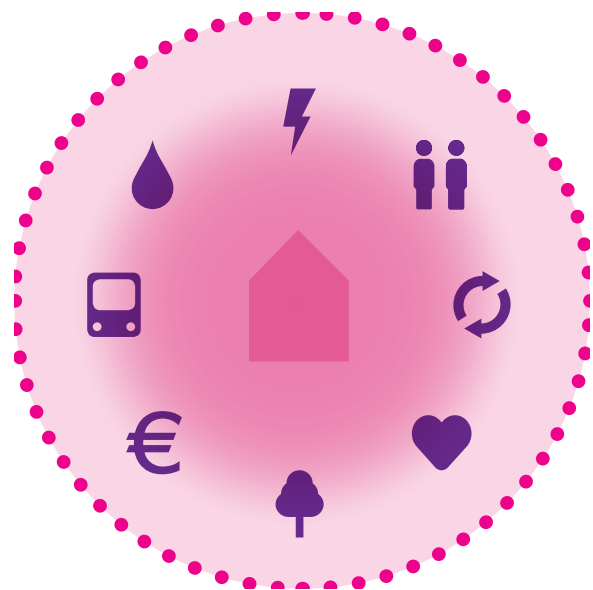
In de VRGA zetten Rijk en Regio zich in om bij te dragen aan het verduurzamen en gezonder maken van de regio met behoud van de bijzondere kwaliteiten van het landelijk gebied, de grote diversiteit aan landschappen en natuurlijke milieus en de algehele leefkwaliteit.

Waar mogelijk moet nieuwbouw bijdragen aan versnelling van de energietransitie en het klimaatbestendig maken van de regio en worden nieuwe woningen energieneutraal of energieleverend ontwikkeld, zodat de vraag naar 'externe energielevering' van de regio als geheel door de bouw van woningen niet toeneemt. Tegelijkertijd is de opgave in de bestaande voorraad nog een veelvoud daarvan. Als een nieuwbouwproject de bestaande voorraad niet helpt is dat een gemiste kans. Het streven is dan ook om altijd de bestaande voorraad te helpen, bijvoorbeeld door investeringen in duurzaamheid te delen en uit te voeren als er toch bouwwerkzaamheden moeten plaatsvinden.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zorgen niet voor noodzaak tot compensatie van groen en waterberging elders of onnodig technische oplossingen. Er wordt ingezet op vergroten van de soortenrijkdom om de stedelijke natuur veerkrachtiger te maken. De regio zet volop in op het verkleuren (vergroenen) van bestaande en nieuwe werklocaties. Aandachtspunt in de regio is het meekoppelen van particulier bezit van mensen met een krappe beurs. Dit speelt vooral in gebieden waar particulier eigendom en corporatiebezit sterk gemengd is.

Dat werkt twee kanten op: wil de corporatie stappen zetten op het gebied van duurzaamheid dan zijn de particuliere woningen vaak een remmende factor maar andersom kunnen particulieren niet de stappen zetten die corporaties wel kunnen nemen. We gaan na wat de belemmeringen zijn voor een integrale aanpak en wat er nodig is die weg te nemen. Op kleine schaal kan hier ook al geëxperimenteerd worden met nieuwe ideeën, zoals een schuifhuis, waar mensen tijdelijk kunnen verblijven als hun eigen huis wordt verduurzaamd.

Het voorstel is in de RGA experimenten de ruimte te geven om gestelde duurzaamheidsambities<sup>9</sup> waar te maken op bijvoorbeeld het gebied van energieleverende woningen<sup>10</sup> en een klimaatpositieve regio<sup>11</sup>.



**In de RGA bieden alle nieuwe woningen en werklocaties een meerwaarde op het gebied van: duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, minder opwarming, energietransitie, grondstoffen transitie, economie, leefbaarheid en biodiversiteit. Daarmee wordt de woningbouw optimaal ingezet als versneller voor andere opgaven.**

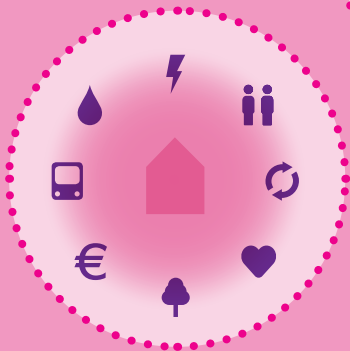
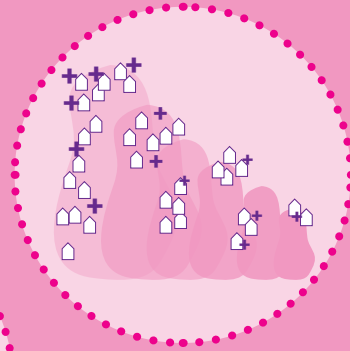
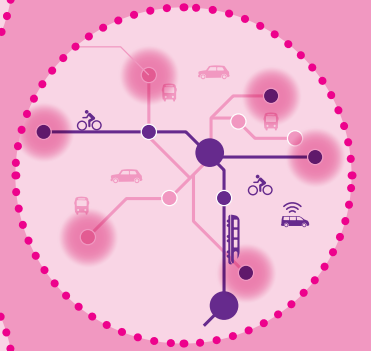
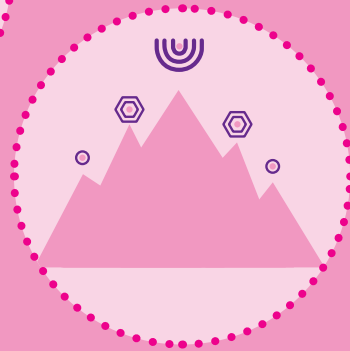
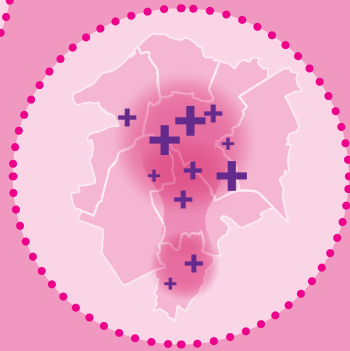
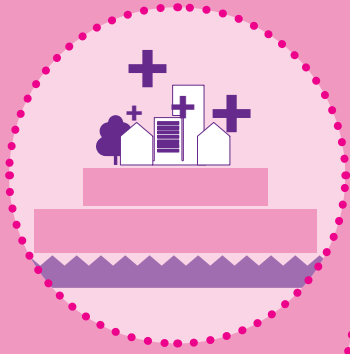
<sup>9</sup> Dit principe gaat over een werkwijze, het optimaal integreren van verschillende doelstellingen regionaal beleid (zoals Regionale energie transitie en Provinciale klimaatagenda).

<sup>10</sup> De RGA kan een mooi experimenteelgebied worden om na te gaan hoe we de ambitie van energieneutrale en energieleverende woningen samen met de markt kunnen ontwikkelen.

<sup>11</sup> De RGA wil een klimaatpositieve regio worden waar economie en ecologie hand in hand gaan (een mooi voorbeeld hiervan is het project Groeningen). Een ander overkoepelend project zou de aanplant van een groot CO2 productiebos kunnen zijn (zie Omgevingsagenda Noord) of een groot energielandschap (idem

# 4

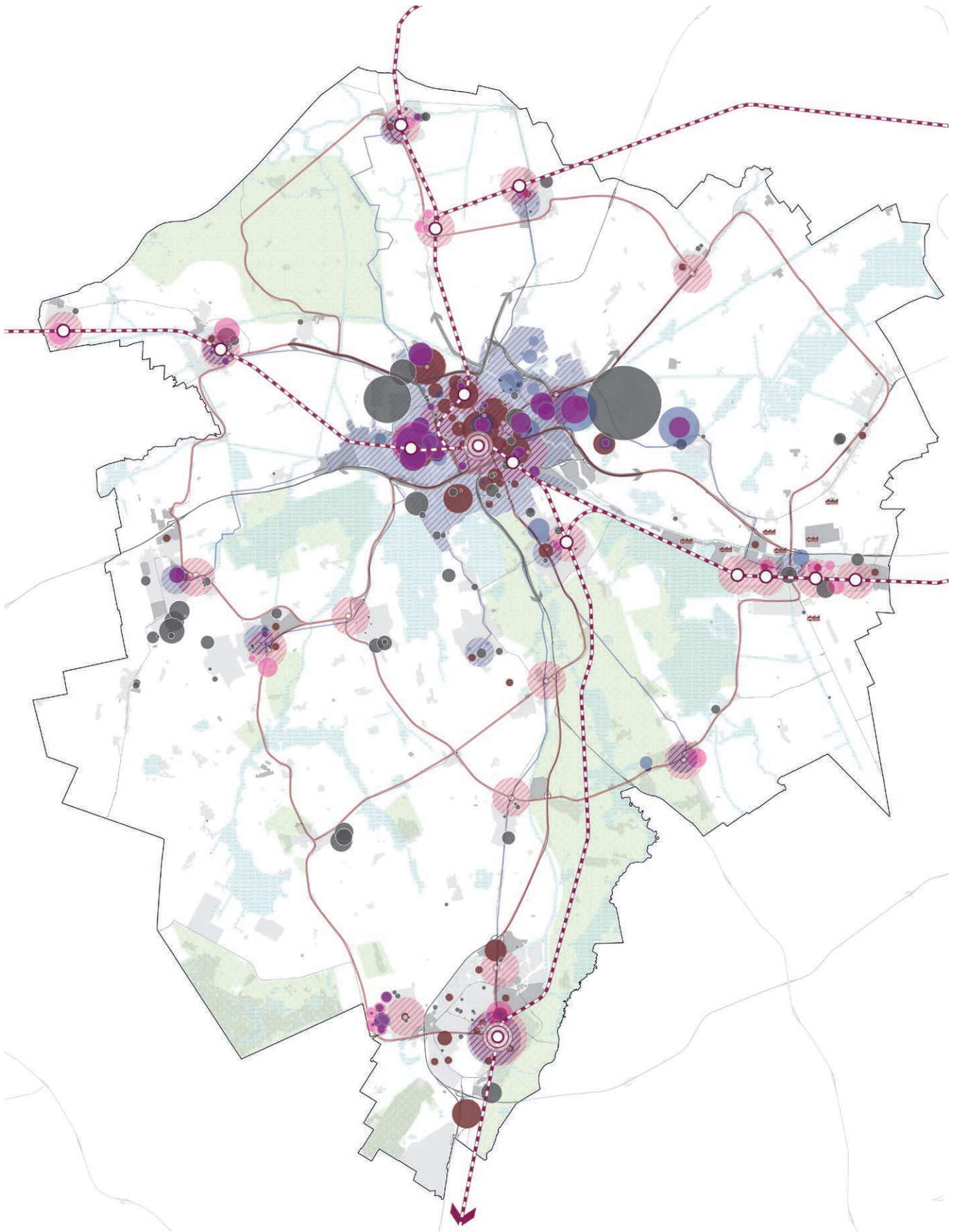
## Vervolg











Ontwikkelperspectief RGA is een doorontwikkeling van de modellen Compact en Netwerk

## Koers en urgentie

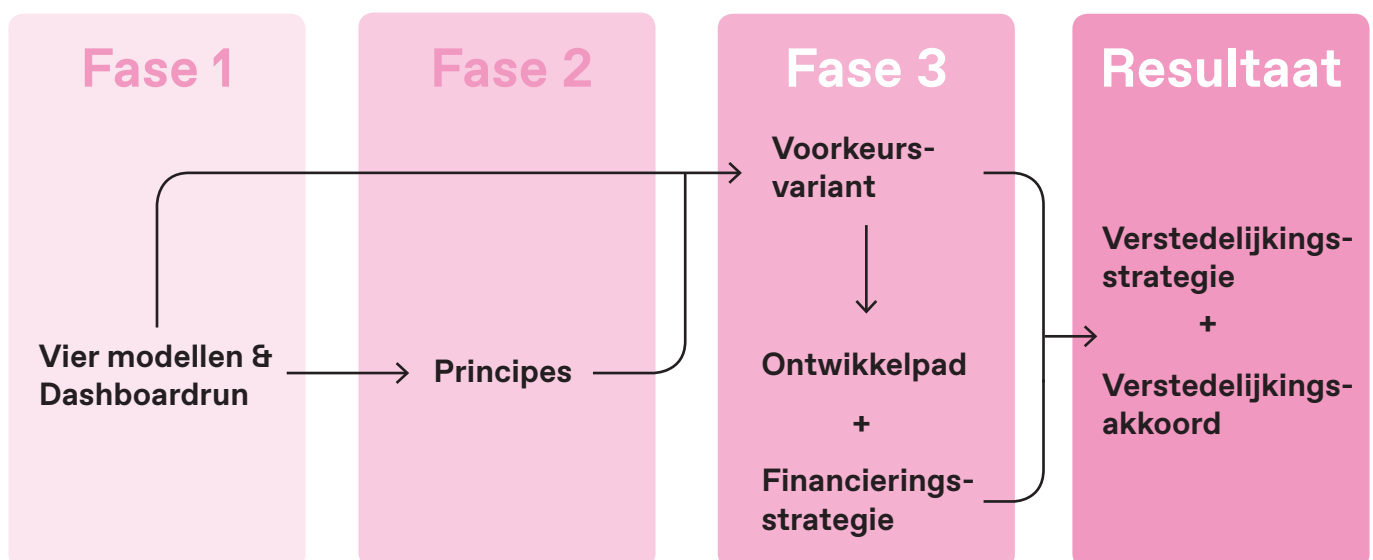
Daarbij is niet alleen het 'eindbeeld 2040' van belang, maar zeker ook de fasering. Er is grote urgentie om op korte termijn voldoende locaties beschikbaar te krijgen en de opgave 2020-2030 is op basis van de huidige prognoses groter dan van 2030-2040. Daarmee wordt ook het tijdpad waarlangs locaties gerealiseerd moeten dan wel kunnen worden cruciaal. Op basis van de voorkeursvariant zal dat tijdpad worden geschetst. Dit noemen we het 'Ontwikkelpad'. De uitkomst moet inzicht bieden in welke locaties of ingrepen eerst moeten worden gerealiseerd en welke later kunnen. Daarbij is ook aandacht voor planuitval en substitutie van die uitval.

Eveneens verbonden aan de voorkeursvariant is de zogenoemde 'Financieringsstrategie'. Welk financieel en niet-financieel instrumentarium is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de locaties ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden, welke infrastructurele maatregelen zijn daarbij voorwaardelijk dan wel volgend, welk procedurele en organisatorische randvoorwaarden moeten worden ingevuld, etc. In de financieringsstrategie wordt beschreven hoe de te ontwikkelen locaties en randvoorwaardelijke ingrepen (bijv. infrastructuur) gefinancierd kan worden.

In fase 2 is door gemeenten en provincies benadrukt dat bouwen in bestaand stedelijk gebied publieke investeringen vraagt die zelden door de woningbouw

zelf kunnen worden opgebracht. Het verkennen en ontwerpen van instrumentarium dat hierop een antwoord kan geven is noodzakelijk om deze verstedelijkingsstrategie succesvol te kunnen uitvoeren. Hierbij hoort een waardering voor het maatschappelijk rendement van nieuwbouwplannen en een volwaardige plek daarvoor in de uiteindelijke locatiekeuze en -realisatie.

**Uiteindelijk vormen voorkeursvariant, ontwikkelpad en financieringsstrategie de integrale verstedelijkingsstrategie. Op basis daarvan kunnen rijk, provincies en gemeenten een Verstedelijkingsakkoord sluiten.**



Schematische weergave indeling in fases

# DeZwarteHond.

Architecture | Urbanism | Strategy

in samenwerking met



**Regio Groningen-Assen**  
STEDELIJK NETWERK



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# PAU

Postbus 1102  
NL-9701 BC Groningen

Contactpersoon:  
Nynke Jutten  
+31 (0)50 313 40 05  
juttten@dezwarthond.nl