

GRO

Bodemloze putten waren het, tientallen miljoenen aan overheids-geld letterlijk in het water gegooid. Die kritiek heeft Meerstad en Blauwestad jarenlang achtervolgd. Toch groeien beide woongebieden nu als kool. „Het duurde wat langer dan gedacht, maar uiteindelijk blijken het toch redelijk succesvolle projecten.”

ERIK VAN DER VEEN

Riant wonen aan het water, in de rust en ruimte van het Groningerland. Voor een prijsje waarvoor je in de overvolle Randstad bij wijze van spreken nog geen inloopkast koopt. Dat zou bij de booming woningmarkt van rond de eeuwwisseling drommen huizenkopers naar Oost-Groningen trekken.

Het grootschalige woningbouwplan Blauwestad leek een antwoord op heel veel vragen. Nieuwe aanwas in het Oldambt in tijden van bevolkingskrimp, nieuwe impulsen voor economie en werkgelegenheid én een nieuwe bestemming voor bijna 2000 hectare landbouwgrond waarop voor de boeren op dat moment nauwelijks iets te verdienen viel.

Wat je noemt een win-win-winsituatie. En niet alleen in Winschoten en wijde omstreken liepen lokale en provinciale politici en bestuurders ervoor warm, ook Stad omarmde het idee. Samen met buurgemeente Slochteren ontwikkelde de provinciehoofdstad een zo mogelijk nog ambitieuzer plan: Meerstad.

Zelfde opzet: wonen aan nieuw gegraven water op onrendabele landbouwgrond in het buitengebied. Maar met net even een andere insteek: geen reserfaat voor vermogende kopers uit het Westen, zoals Blauwestad lang werd gezien, maar een volwaardig nieuw stadsdeel. Dit als antwoord op de groeiende trek van vooral jonge gezinnen uit de stad richting regio – waar nog wél nieuwbouw te koop was voor een betaalbare prijs.

Blauwestad, en een paar jaar later ook Meerstad, ging met torenhoge ambities en verwachtingen van start. Maar toen kwam de kredietcrisis en ging de wereldeconomie hard onderuit. De voorheen nog booming woningmarkt stortte in en de voorzichtig aantrekkende kavelverkoop in Meerstad en Blauwestad viel vrijwel stil. Beide projecten ontwikkelden zich tot een hoofdpijndossier. Marktpartners trokken zich met slaande deuren terug en de regionale overheden konden voor respectievelijk 60 en 30 miljoen euro aan schuld afschrijven.

Maar ziedaar: in een paar jaar tijd is het tij gekeerd. Net voor de jaarwisseling passeerde Meerstad de mijlpaal van de duizendste verkochte kavel. In Blauwestad gaat het om heel andere aantallen, maar ook daar gaat de lijn onmiskenbaar omhoog. Sinds het dieptepunt in 2014, toen er helemaal niets werd verkocht, gaat het crescendo, naar 68 kavels in 2020 – net onder het streefcijfer van 70 per jaar.

Het zijn bij lange na niet de 9000 huizen die volgens de allereerste plannen in Meerstad zouden moeten verrijzen of de bijna 1500 die waren gedacht in Blauwestad. Die doelstelling is allang verlaten en ook de termijn waarbinnen beide gebieden zouden moeten vollopen is fors opgerekt. Meerstad is niet in 2025 klaar, zoals gepland, maar

De belofte alsnog ingelost

MEERSTAD

- **Start plan:** 2008 – eerste bewoner 2011
- **Oppervlakte:** 2500 hectare.
- **Woldmeer:** 130 hectare
- **Maximaal aantal woningen:** 6500 tot 7000
- **Woningen gerealiseerd:** 1024 woning- en projectkavels verkocht, 710 huizen gebouwd en bewoond.
- **Aantal inwoners:** 2025 'Meerstad'ers
- **Winkels/scholen:** Twee basisscholen + opvang, horeca op twee stranden (zomer 2021), supermarkt (in ontwikkeling), sluisbuurt, dorpsplein met winkeltjes en horeca (in ontwikkeling).
- **Fiets- en wandelpaden:** Totaal 69 km, oa. recreatief wandelnetwerk Meerstad Midden-West (31 km), Rondje Woldmeer (12 km), Fietsrondje Meerstad (19 km)
- **Aantal bruggen:** Acht bruggen in ontwikkeling
- **Vierkantemeterprijs:** van € 146 (vrije kavels Lageland, IJsbaanlocatie) tot € 333 (Eilandkavels Meerstad Midden – West).

Bijzonderheden:

- Woldmeer wordt in de toekomst nog ruim verdubbeld tot 300 hectare. Groter dan Paterswoldsemeer (270 hectare)
- Eind 2020 opende Park Meerstad aan het Woldmeer: met 10 hectare het grootste landkunstpark van Nederland
- Meerstad kent veel woningtypes: van sociale huurwoning tot herenhuizen, drijvende woningen, boothuizen tot tiny houses



BLAUWESTAD

- **Start plan:** 2005
- **Oppervlakte:** 1500 hectare
- **Oldambtmeer:** 800 hectare, rondom het meer is 25 kilometer aan dijken aangelegd
- **Maximaal aantal woningen:** 1250
- **Woningen gerealiseerd:** 450 verkochte kavels sinds 2005 waarvan ruim 250 in de afgelopen 4,5 jaar
- **Aantal inwoners:** circa 750
- **Winkels/scholen:** Nog geen plannen voor, wel kleine units Havenkwartier
- **Horeca:** Vijf zaken, twee aan noordkant Oldambtmeer bij Midwolda, een in Havenkwartier, een bij strand Zuid plus in voorjaar een nieuw restaurant bij het Riet (Finsterwolde)
- **Fiets- en wandelpaden:** geen data
- **Aantal bruggen:** 21
- **Vierkantemeterprijs:** vanaf € 60,00 v.o.n. inclusief btw (woongebied Het Wold) tot € 175,00 v.o.n. inclusief btw (woongebied Het Riet)

Bijzonderheden:

- In Blauwestad worden nog twee bruggen aangelegd. Begin volgende maand wordt de Blauwe Loper, de langste fiets- en wandelbrug van Europa - 800 m - in gebruik genomen.



minstens tien jaar later. Blauwestad mikt niet meer op 2016, maar moet rond 2050 af zijn.

„Dat heb je met de politiek: torenhoge ambities”, zegt Ed Nozeman, emeritus hoogleraar vastgoedontwikkeling aan de Rijksuniversiteit Groningen. „Bestuurders schetsen graag een glanzende horizon en willen resultaten laten zien: hier gaan we met zijn allen naartoe in de komende jaren. De 'maakbare samenleving', realisme komt later. Dat is de politiek nu eenmaal eigen, want die wordt afgerekend op de termijn tot de volgende verkiezingen.”

Toch is Nozeman mild in zijn oordeel. Als regionaal woningmarktvorser volgde hij de ontwikkeling van beide projecten op de voet: van tekentafelplan tot hoofdpijndossier en nu weer op de weg naar boven. „Het heeft een tijd geduurd, maar uiteindelijk maken beide projecten hun beloften waar. De ambities zijn fors teruggeschroefd, maar die waren misschien ook al niet zo realistisch om mee te beginnen. Zeker niet waar het ging om de ontwikkelsnelheid.”

Zulke megaprojecten zijn nu eenmaal een zaak van lange adem, zegt Nozeman. Het valt de Groningse bestuurders volgens hem te prijzen dat ze daarvoor hun nek hebben uitgestoken, al hebben ze ook steken laten vallen. „Zeker in het juridisch aftimmeren van de contractafspraken. Aannemers en ontwikkelaars konden zo weglipen, zonder financiële consequenties. Dat moet je beter afdekken.”

Het onderstreept volgens de hoogleraar tegelijkertijd dat de overheid er niet omheen kan een actieve rol te spelen bij zulke mega-investeringen. „Geen ontwikkelaar haalt het in zijn hoofd om in zo'n project te stappen als hij 5 tot 10 jaar moeten wachten op rendement. In een regio waar het privé-initiatief toch lastig is te bewegen, zul je als overheid het voortouw moeten blijven nemen voor zulke grootschalige initiatieven.”

Of het nu van hoofdpijndossier naar succesnummer gaat? Dat zou Nozeman ook weer niet durven zeggen. „In ieder geval niet in termen van financieel rendement als je er zoveel geld op moet afschrijven. Maar het is

wel gelukt om aan de rand van Nederland twee grote nieuwe woongebieden te realiseren. Dat is wel rendement voor de samenleving.”

„Het concept van Meerstad en Blauwestad is niet mislukt”, vindt de hoogleraar. „Die grond is niet leeg blijven liggen, zoals zoveel ambitieuze industriegebieden in Nederland die nu in arren moede vol zonnecollectoren worden gelegd. In die zin zou je het redelijk succesvolle initiatieven kunnen noemen.”

Zeker voor Meerstad liggen er groeikansen. „Groningen is niet voor niks de stad met de sterkste woningprijsstijging na Amsterdam. Er is veel meer vraag dan aanbod van huizen en die vraag gaat alleen nog verder groeien. Al was het maar doordat corona zijn wondere werk doet. Door thuiswerk zijn we veel minder aan onze werkplek gebonden en ik denk niet dat we straks massaal teruggaan naar kantoor. Je ziet nu al een trend dat mensen uit de Randstad in andere delen van het land gaan wonen. Ik denk niet dat we bang hoeven zijn dat de laatste kavels in Meerstad en Blauwestad onverkocht blijven.”

GRO



Richard Hensen: „Ik ben watersporter in hart en nieren.” EIGEN FOTO

Pionier in Blauwestad

Richard Hensen was een van de eerste bewoners in Blauwestad. Hij behoorde tot de pioniers die een kavel kochten zonder een plaatje. „Ik ga hier nooit meer weg.”

TAMMO BEISHUIZEN

Toen eind jaren 90 het plan Blauwestad werd gelanceerd, was Richard Hensen (nu 57) er als de kippen bij om na de eeuwwisseling een kavel te kopen. In 2004 was het zover en kocht hij naar eigen zeggen 'de mooiste kavel', op een puntje in woongebied De Wei, pal aan het water. „Als waterrat zag ik het plan direct zitten. Ik ben watersporter in hart en nieren. Ik surf, ik zeil en ben ieder vrij uurtje op het water. Vroeger ging ik met mijn ouders naar de Friese meren. Nu heb ik een meer pal aan mijn huis.”

Hoewel hij in 2004 de kavel in bezit kreeg, duurde het nog vijf jaar voordat hij er ging wonen. Twee keer werd een ontwerp afgekeurd, bij de derde poging was het raak. „Mijn eerste tekeningen voldeden niet aan het beeld- en kwaliteitsplan. Maar ik ben nooit bij de pakken neer gaan zitten. Ik wilde gewoon in Blauwestad wonen.”

Hij is nog steeds laaiend enthousiast. Hensen maakte de transformatie van dichtbij mee. „Eerst lege straten, weinig mensen en nu is het booming. Overall wordt gebouwd en vooral zomers, 's avonds en 's weekends is het druk.”

Minpuntjes hoor je niet uit de mond van Hensen. Blauwestad kan zich geen betere ambassadeur wensen. Toch juicht hij het toe als meer op toerisme wordt ingezet. „Een vakantiepark met bijvoorbeeld twee campings. Dat trekt mensen het gebied in en misschien ook potentiële kopers. Mensen die eerst nog willen snuffelen aan en rondkijken in het gebied. En daarnaast juich ik kleinschalige bedrijvigheid toe met vooral ook iets meer horeca.”

Hoezeer hij zijn eerste woning in Blauwestad ook de hemel in prijst, hij gaat verhuizen. Uiteraard binnen Blauwestad. „Ik wilde kleiner en alles gelijkvloers. Dat is gelukt.”

Ook deze keer maakt hij de tekening zelf en uiteraard is er plek voor zijn zeilboot en sloep. „Want ik moet op het water. Ontspannen en het vakantiegevoel optimaal tot mij nemen. Het gevoel van vrijheid vind ik zo mooi.”

Voor Jan Timmer is het glas halfvol

Jan Timmer (74) leeft om te ontwerpen. Zo beschrijft hij zelf zijn dagelijks bestaan. De architect, geestelijk vader en bedenker van Blauwestad vindt het mooi dat zijn plan nu wordt verzilverd.

TAMMO BEISHUIZEN

Wonen doet hij nog altijd in Duitsland, net over de grens in Weener. Blauwestad ligt op een steenworp afstand, maar geestelijk vader Jan Timmer (74) komt er nauwelijks. „Toen het Oldambtmeer voor het laatst was dichtgevroren, heb ik er geschaatst. Dan zie je pas hoe mooi het gebied is. En ik heb er ooit nog eens rondgevoerd, ook mooi.”

Hij heeft nooit overwogen om er zelf te gaan wonen. „Nee man, dan was ik altijd die pispaal geweest. Telkens geconfronteerd worden met mensen die het maar niets vonden. Nee, ik blijf liever in de luwte en anonimiteit.”

Of het woon- en waterproject is geworden zoals ooit bedacht? Timmer denkt na. „Is het glas halfvol of halfleeg”, vraagt hij zichzelf af. „Houdt het maar op halfvol. Dat klinkt beter.”

Dat hij bedenktijd nodig heeft, komt om-



Jan Timmer is de geestelijk vader van Blauwestad. FOTO ARCHIEF DVHN

dat Blauwestad wat veren heeft moeten laten. Van de oorspronkelijke opzet, grensoverschrijdend naar Duits grondgebied, is niets terechtgekomen. Ook worden er niet alleen maar peperdure woningen gebouwd. „Maar we zijn erin geslaagd de vicieuze cirkel te doorbreken.”

Hij doelt erop dat Oost-Groningen in de jaren 90 in een vrije val leek terechtgekomen. „Er zat geen verbetering in. Daarom hebben Wim Haasken en ik Blauwestad bedacht. Toen we het lanceerden, deed het pijn bij velen. Maar nu kunnen we toch stellen dat het gebied op gang is gekomen. Een standbeeld voor mij? *Ze doun mor.*”

Hij lacht erom.

Hoe anders was het in 2005, toen koningin Beatrix het water in het Oldambtmeer liet lopen. Haasken en Timmer kregen niet eens een uitnodiging. De provincie regelde uiteindelijk nog dat ze een kwartiertje met de koningin konden praten over het plan. In eigen huis word je nooit geroemd.

Wat dat betreft haalt hij meer voldoening uit het feit dat Tjeerd Dijkstra, de toenmalige rijksbouwmeester, bij hem informeerde hoe hij het plan had bedacht. Want, rondom Wieringen lag ook een gebied dat een opperper verdiende. „Uiteindelijk is dat niets geworden”, lacht Timmer.

Het beste van twee werelden

Als hij de achterdeur uitstapt, staat hij zo met de surfplank op het water. Maar hij is ook in een kwartiertje fietsen op zijn werk in de binnenstad. In Meerstad is het perfect wonen, zegt Paul Sporrel. Het herinnert hem aan zijn jeugd in... Blauwestad.

ERIK VAN DER VEEN

Ze wonen er nu dik een jaar. Een hoekwoning op steenworp afstand van het Woldmeer. Volledig duurzaam, met een warmtepomp, zonnepanelen op het dak en optimaal geïsoleerd. Een hele verandering. „Toen we nog in de stad woonden, stookten we ons scheel. Hier is het altijd lekker warm of koel, vrijwel zonder dat we energie verbruiken.”

Groen wonen was een overweging voor Paul Sporrel (28 jaar) en zijn vriendin Manon Piek (25) om te kiezen voor Meerstad, maar niet de belangrijkste. Hun gedeelde passie voor het water woog minstens zo zwaar, zeker voor Paul. Een erfenisje van zijn jeugd in Blauwestad. „Van mijn dertiende tot ik op mijn achttiende ging studeren in de stad, woonde ik met mijn ouders in Oostwold, randje Blauwestad.”

Een fantastische tijd, blikte de consultant



Manon Piek en Paul Sporrel wonen op steenworp afstand van het Woldmeer. FOTO JASPAR MOULIJN

bij een personeelswerving- en selectiebureau terug: „Hele dagen surfen op het meer, volleyballen op het strand, crossen op de brommer over de bulten waar toen nog geen huizen stonden. Ik heb Blauwestad zien groeien. Vooral het Havenkwartier vind ik heel mooi geworden.”

In Meerstad hebben ze weer het beste van twee werelden gevonden, zegt Sporrel. Aan de ene kant rust, ruimte, natuur en water rondom, aan de andere kant toch ook de dynamiek van de stad. „Die combinatie trekt veel gelijkgestemden. Als je in Groningen hebt gestudeerd, wil je toch het stadsgevoel een beetje houden.”

Hun buurtgenoten zijn vooral jonge werkende professionals, maar ondanks drukke banen is er gezelligheid en sociale samenhang. Merendeels van dezelfde leeftijd als zij, vaak al met een jong gezin. „Het is een vruchtbare wijk”, grapt Sporrel. „Overall staan constant ooievaars in de tuin.”

Zelf heeft hij deze zomer een surfklasje gegeven voor buurtgenoten en zo ontstaan er meer initiatieven. „Als er eens wat is, een vergeten boodschapje ofzo, kun je altijd een beroep op elkaar doen via de buurtapp. Er is er een voor mannen en een voor vrouwen. Die wilden geen gezeur van kerels over boormachines.”