



HET NIJE DAIP

Herstructurering Linnaeuslaan en Chrysantstraat
Nieuw Buinen

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	05
2.0	Het Nije Daip	09
3.0	Visualisaties	19
4.0	Aangrenzende planontwikkelingen	37
5.0	Communicatie	39
6.0	Kosten, financiering en planning	41

Bijlagen

- Kostenraming en dekking
- Raadsbesluit 27 oktober 2011 (los bijgevoegd)

1.0 Inleiding

Al meerdere jaren wordt gesproken over een herstructurering van Nieuw-Buinen.

Op het fysieke terrein is er in de ‘kern’ van Nieuw-Buinen sprake van een grote eenzijdige concentratie van sociale huurwoningen uit de jaren zestig van de vorige eeuw. De slechte stedenbouwkundige en de bouwtechnische kwaliteit gecombineerd met de eenzijdige opbouw van de woningvoorraad komt hier prominent naar voren.

Ook de sociaal-maatschappelijke en sociaal-economische situatie in Nieuw-Buinen vraagt om vergaande maatregelen om te zorgen voor een veilig en vertrouwd leef- en woonmilieu, nu en in de toekomst.

Beleidskader

In het door de raad vastgestelde Dorpsontwikkelingsprogramma Nieuw-Buinen Samen werken aan een vitaal dorp, is in het uitvoeringsplan programmalijn 2 (afpraak 2.3) vastgelegd dat in een aantal buurten en straten waar woningcorporatie Lefier veel huurwoningen in bezit heeft aanpassingen nodig zijn in de huurwoningvoorraad en de woonomgeving. Concreet gaat het om de Linnaeuslaan en Chrysantstraat en omgeving.

De daarbij aangegeven kaders zijn onder meer:

- Niet alleen aandacht voor grootschalige ingrepen maar ook voor kleinschalige woningverbetering.
- Aandacht voor differentiatie en variatie.
- Zowel bij renovatie als bij sloop/vervangende nieuwbouw inzetten op levensloop bestendigheid en aanpasbaar bouwen.
- Aanpak van de stedenbouwkundige structuur en de woonomgeving.
- Aandacht voor de verbinding tussen de sociale en fysieke maatregelen.
- Betrokkenheid van bewoners van begin tot eind.

Overige beleidskaders voor de herstructurering Linnaeuslaan en Chrysantstraat zijn:

- Bestemmingsplan Nieuw-Buinen/Buinerveen.
- Toekomstvisie Borger-Odoorn / ontwerp-structuurvisie.
- Dorpsvisie Nieuw-Buinen van Lefier.
- Woonplan.
- Stedenbouwkundige Hoofdstructuur Nieuw-Buinen.

In sociaal-maatschappelijk opzicht zijn inmiddels de nodige activiteiten gaande. De nieuwe Multifunctionele accommodatie (MFA) en de brede school vervullen hierin een centrale positie. Zij wordt gebruikt als centraal punt voor de organisatie van sociale, maatschappelijke en welzijnsactiviteiten.

Doel

Het eindresultaat moet zijn dat er een duurzame woonomgeving en duurzaam sociaal klimaat is ontstaan met een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingsopbouw met betaalbare woningen; waar jong, oud en gezinnen met kinderen kunnen wonen in een aantrekkelijke en veilige duurzame woonomgeving.





2.0 Het Nije Daip

In de tweede helft van 2010 is de werkgroep Herstructurering Nieuw-Buinen gestart. De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente Borger-Odoorn en de woningcorporatie Lefier. De werkgroep is tot de conclusie gekomen dat er een forse ingreep nodig is om de, in het DOP Nieuw-Buinen, genoemde doelstellingen te halen. In de Linneauslaan en de Chrysantstraat is naast een verouderde eenzijdige concentratie sociale huurwoningen en een gedateerde woonomgeving sprake van een slecht functionerende stedenbouwkundige structuur. De afgenomen en veranderende vraag van de (toekomstige) huurders en bewoners is een andere veroorzaker van de problematiek. Er wordt een reeks van maatregelen voorgesteld waaronder de sloop van de verouderde woningen, vervangende nieuwbouw en woningverbetering, alsmede verkoop van delen van het sociaal huurwoningbezit. Bij de vervangende nieuwbouw wordt geanticipeerd op een afname van de bevolking. Er zullen minder woningen worden teruggebouwd. De verandering van de ruimtelijke opzet zal vooral tot uitdrukking moeten komen in de herinrichting van de woonomgeving. Centraal staat hierbij de leefbaarheid en de belevingswaarde van het openbaar gebied. De werkgroep Herstructurering is van mening dat met het schetsplan “ Het Nije Daip” het beoogde resultaat wordt bereikt. De werkgroep Herstructurering heeft dit in de vergadering van 22 juni 2011 onderschreven.



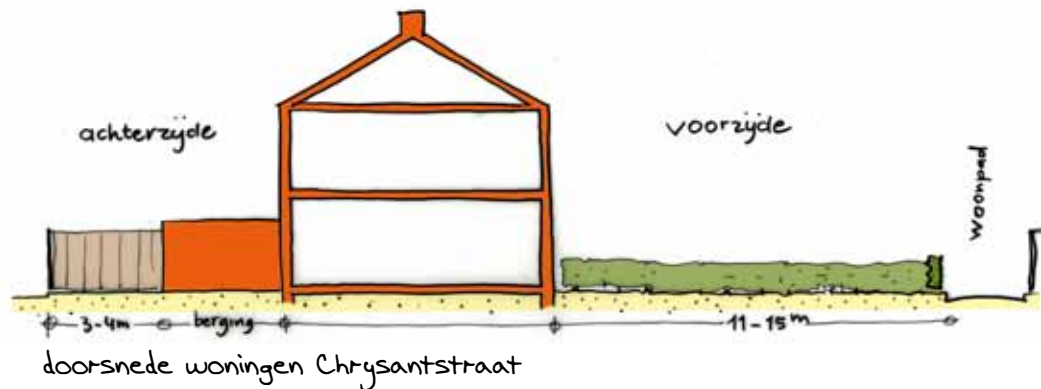


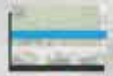
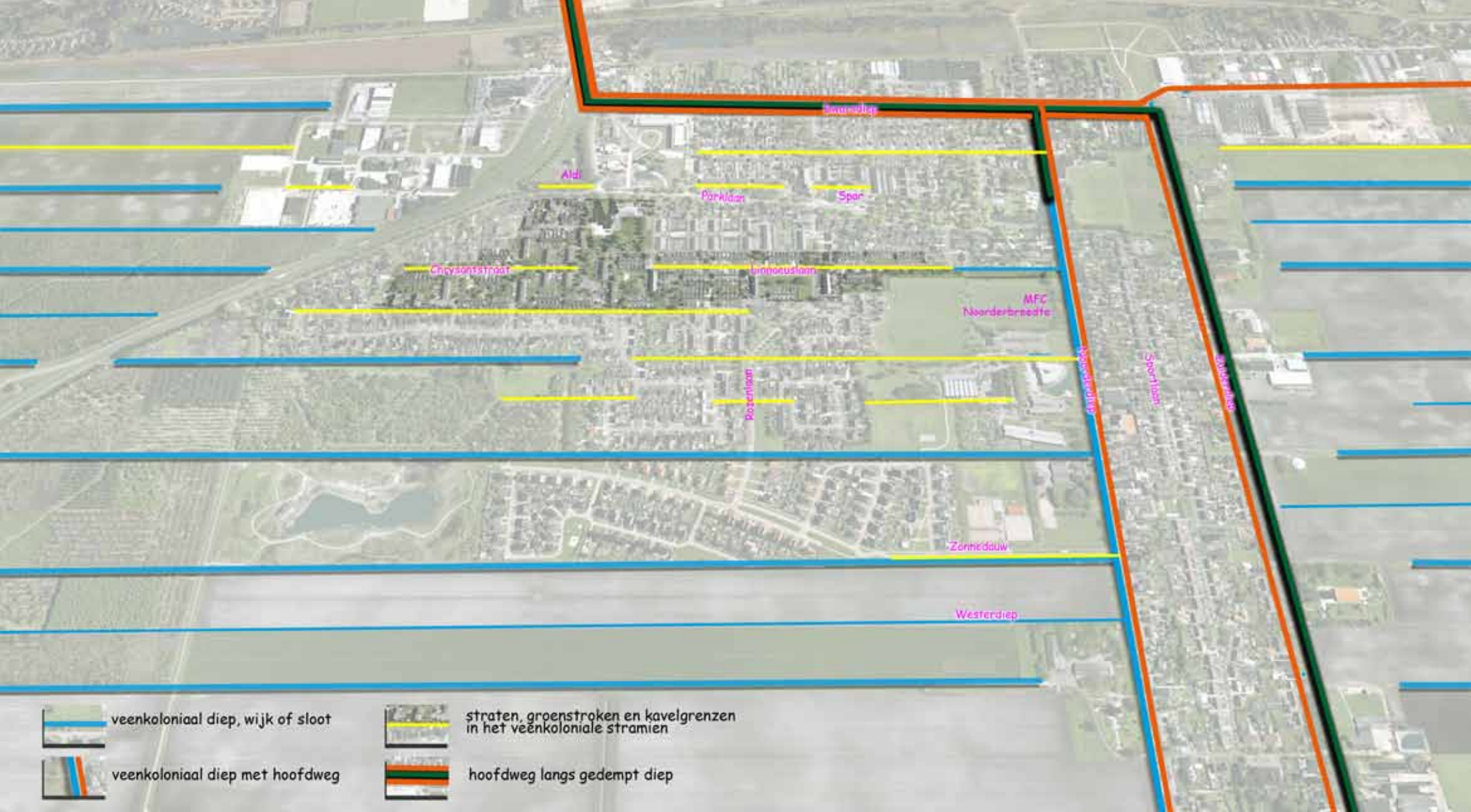
Bestaande ruimtelijke knelpunten

- Woning gelegen aan een woonpad of doodlopend pad met redelijke oriëntatie op het openbare gebied
- Woning gelegen aan een woonpad met een slechte oriëntatie op het openbare gebied
- Woning gelegen aan een woonpad met een slechte oriëntatie op het openbare gebied en met achterzijde grenzend aan openbaar gebied en/of voorzijde grenzend achtertuinen burens

Bestaande ruimtelijke knelpunten woning en woonomgeving

- Veel woningen liggen verscholen aan woonpaden.
- Veel woningen zijn niet bereikbaar voor auto's en hulpdiensten.
- Onduidelijke grenzen en overgangen tussen openbaar en privé; veel achtertuinen grenzen aan de straat of aan het woonpad.
- De woningen hebben een te grote voortuin en een te kleine achtertuin.





veenkoloniaal diep, wijk of sloot



veenkoloniaal diep met hoofdweg



straten, groenstroken en kavelgrenzen
in het veenkoloniale stramien



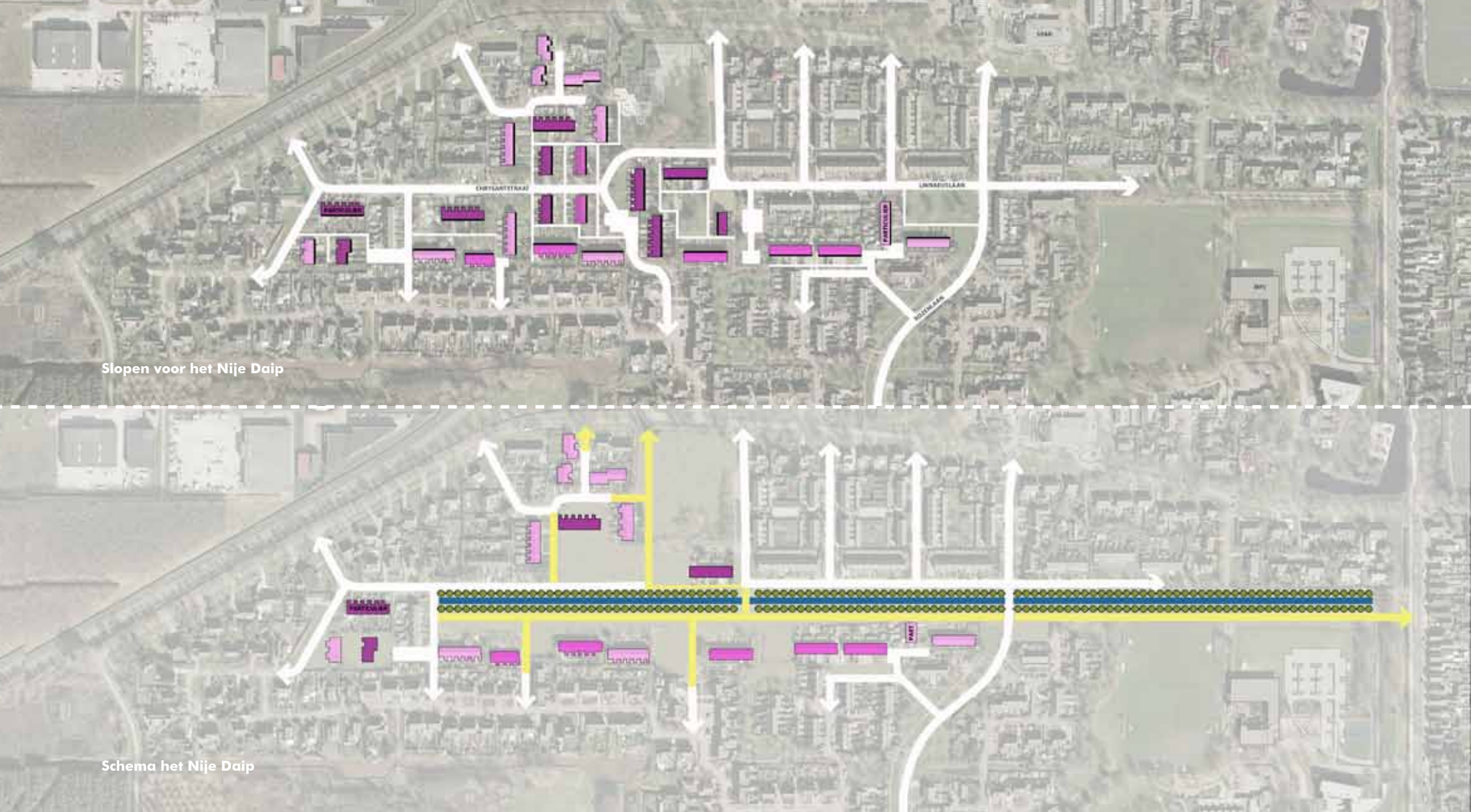
hoofdweg langs gedempt diep

Wensbeelden woonomgeving

- Klassieke voor- en achterkant situering met de voordeur aan de straat.
- Vergroten achtertuinen.
- Woning bereikbaar maken voor auto's en parkeren direct bij de woning.

De cultuurhistorische rijkdom van Nieuw-Buinen is één van de inspiratie bronnen; “Het is de bedoeling deze rijkdom ook in de openbare ruimte en inrichting van het dorp terug te laten komen. De kenmerkende diepen en wijken zijn in het verleden gedempt. Onderzocht wordt door de gemeente of het water dat hier verloren is gegaan op een aantal plekken weer kan worden teruggebracht.”. (DOP Nieuw-Buinen. 4.2 ambities).





Slopen voor het Nije Daip

Schema het Nije Daip

Omschrijving schetsplan

Haaks op het Noorderdiep wordt ter plaatse van de multifunctionele accommodatie De Noorderbreedte en parallel aan de bestaande Linnaeuslaan en Chrysantstraat over een grote lengte het Nije Daip aangelegd. Deze nieuwe wateras, op de plek van de voormalige veenkoloniale wijk, wordt de ruggengraat voor de woonbuurt en met water en groen wordt er ruimte in de woonomgeving gebracht. Door de aantakking van de nieuwe watergang en de weg op het Noorderdiep krijgt de buurt een adres aan de hoofdas van Nieuw-Buinen en voegt ze zich in de oorspronkelijke veenkoloniale structuur van het dorp. Dit is een wezenlijke kwaliteit van het Nije Daip.

De bestaande Linnaeuslaan en Chrysantstraat komen langs de oostzijde van het Nije Daip te liggen. De oostelijke bebouwingswand wordt voor het grootste deel gevormd door de gevellijn van de bestaande woningen. Aan de westzijde van het Nije Daip wordt een nieuwe woonstraat aangelegd. Woningen die nu liggen verscholen, worden met de voorzijde aan het water gesitueerd. Alle woningen worden bereikbaar met de auto. Voortuinen worden verkleind en achtertuinen zoveel mogelijk (daar waar mogelijk) vergroot. De buurt wordt herverkaveld volgens de klassieke stedenbouwkundige verkavelingsprincipes met duidelijke voor- en achterkanten.

Het bebouwingslint aan de westzijde wordt verspringend; de oude woningen liggen terug en de incidentele nieuwe invullingen staan dicht op de straat. Aan weerszijde van het water komen brede bermen met bomenrijen. Ter hoogte van de voormalige school wordt het doorgaande autoverkeer langs het nieuwe diep onderbroken.

Voor de invulling van de schoollocatie zijn twee varianten geschetst. De ene variant is een eenvoudige invulling, waarbij de gehele locatie wordt bebouwd. De andere variant is een bijzondere invulling met groen, water en één groot gebouw. In deze variant wordt een ruimtelijke relatie aangebracht tussen het groen van de Parklaan en het water van het Nije Daip.

Er worden circa 79 woningen van Lefier en 3 particuliere woningen gesloopt, 18 woningen ‘omgekeerd’ (de voor- en achterkant worden omgedraaid, de voordeur komt aan de bestaande achterkant) en er worden circa 37 nieuwe woningen gebouwd. De invulling op de locatie van de school beïnvloeden de aantallen.

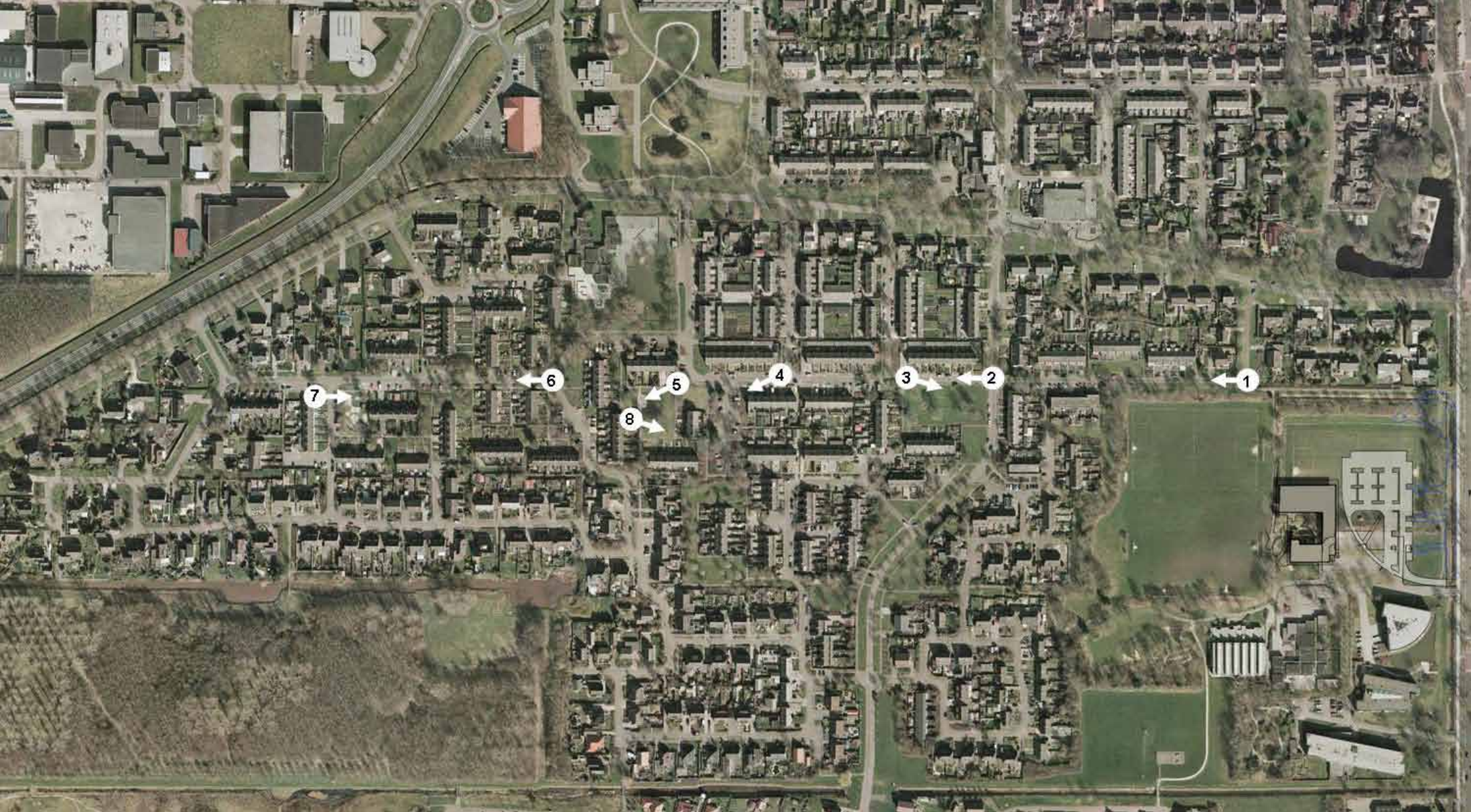


Te slopen woningen



Schetsplan Het Nije Daip

3.0 Visualisaties



1

2

3

4

5

6

7

8



























7





4.0 Aangrenzende planontwikkelingen

De woningen in de Primulastraat, Petuniastraat en Dahliastraat zullen worden gerenoveerd.
Deze straten grenzen direct aan het voorliggend plangebied.
Tijdens de ontwikkeling van de plannen zullen de fysieke en de sociale aspecten op elkaar worden afgestemd.



5.0 Communicatie

Onder het motto van: **Dit is wat wij willen gaan proberen, staat u achter ons?** zijn er in september 2011 door woningcorporatie Lefier en de gemeente drie inloopbijeenkomsten georganiseerd. Eén inloopbijeenkomst was voor bewoners wiens woning op de nominatie staat gesloopt te worden, de tweede inloop was voor bewoners van Lefier wiens woning verbeterd werd, de derde avond was voor het gehele dorp. Deze bijkomsten zijn druk bezocht en een overgrote meerderheid reageerde positief op de plannen. Tijdens de planvorming is er regelmatig gecommuniceerd met het dorpssteam en het wijkbasisteam voor een zorgvuldige afstemming tussen de sociale en de fysieke maatregelen.



6.0 Kosten, financiering en planning

Financiering kan gedeeltelijk plaatsvinden uit het reguliere onderhoudsbudget. Zowel de wegen, de groenvoorziening, alsmede de riolering in het plangebied staan hoog op de meerjaringplanning. Door de gekozen integrale benadering zal worden getracht het moment van investeringen op elkaar af te stemmen.

Voor extra kwaliteit van de woonomgeving kan financiering worden gezocht uit het herstructureringsfonds voor een bedrag van maximaal € 5.500,-- per te slopen woning.

In het prestatiecontract met woningcorporatie Lefier is overeengekomen dat zij ook bijdraagt aan de “extra” kwaliteit van de maatregelen in de woonomgeving voor een bedrag van maximaal € 5.500,-- per te slopen woning.

Tevens zal een beroep worden gedaan op het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV III) bij de provincie Drenthe.

Op de bijgevoegde financieel bijlage staan de ramingkosten en bijbehorende dekking aangegeven.

Het plan zal in een periode van 5 jaar vanaf 2013 gefaseerd uitgevoerd worden.



Plek voor ideeën

Colofon

Opdrachtgevers

Gemeente Borger Odoorn
Lefier

Contactpersoon


Gemeente Borger Odoorn


Lefier

Ontwerp



BügelHajema Adviseurs

Projectleiding


BügelHajema Adviseurs

Vormgeving


BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

030.00.03.40.00