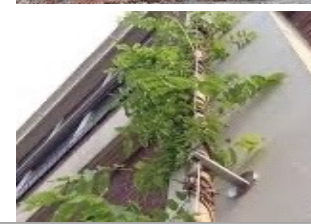


PARKLAAN 10-12 NIEUW-BUINEN

HET NIEUWE WIJKHART



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

INHOUDSOPGAVE

1. Uitgangspunten herontwikkeling	pagina 3
2. Analyse door Stedenbouwkundige Harmen Postma	pagina 5
3. Toekomstige bewoners	pagina 18
4. Herontwikkeling en ontwerp	pagina 22
5. Haalbaarheid van het plan	pagina 31
6. Duurzaamheid	pagina 32

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

1. UITGANGSPUNTEN HERONTWIKKELING

Wij willen deze historisch centrale plek in de wijk weer opnieuw een duidelijk hart geven, een hart in de vorm van een bijzonder gebouw met een eigen karakter voor een belangrijke doelgroep. Het zal een plek worden voor de (ouder wordende) Nieuw-Buiner die zoekt naar een levensloopbestendig appartement in zijn of haar vertrouwde omgeving. Nieuw-Buinen en Stadskanaal zijn namelijk geen uitzondering op de trend van de landelijke vergrijzing. Het aandeel jongeren in de bevolking is ongeveer gelijk aan de situatie voor heel Nederland, maar het aantal ouderen in Nieuw-Buinen en Stadskanaal is aanzienlijk hoger. De vraag naar seniorenhuisvesting is snel toegenomen en hoog op dit moment, ook in deze buurt.

Veel senioren willen graag midden in hun vertrouwde buurt blijven wonen en daarom is deze locatie ideaal. Dit zorgt voor behoud van de sociale contacten, levendigheid op deze plek en vooral ook voor de belangrijke doorstroom in de woonwijk.

Scholen maar ook winkels zijn verdwenen uit woonbuurten. Hiermee verdween vaak ook het hart uit de buurt, met deze herontwikkeling brengen wij het hart weer terug in de buurt.

Provinciaal beleid

Deze herontwikkeling sluit optimaal aan op zowel provinciaal beleid als gemeentelijk beleid ten aanzien van de thema's Wonen en Ruimtelijke kwaliteit. Voor wat betreft het Wonen wordt hierin gestreefd naar gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag waarbij vraag en aanbod op de woningmarkt in balans worden gehouden.

Voor wat betreft de Ruimtelijke Kwaliteit wordt aangesloten op de kernkwaliteit van oorspronkelijkheid. Het afleesbaar houden van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet past in die kernkwaliteit. Daarnaast draagt deze herontwikkeling bij aan het herstel van de ruimtelijke kwaliteit van deze plek. Ook het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik (verdichting in plaats van uitbreiding en nieuwe bebouwing realiseren binnen bestaande structuren) is bij dit plan dan ook nadrukkelijk aan de orde. Tot slot zet de Provincie in op de kwaliteit van de woonomgeving als antwoord op de mogelijke krimp opgave. Met de nieuwe inrichting rond het plan wordt nadrukkelijk ingezet op een kwaliteitsimpuls van de (openbare) ruimte en krijgt de buurt weer een nieuw hart.

Ruimtelijk Beeld

Dit plan kan worden gezien als een vorm van herstructurering waarbij een andere functie (wonen), een ander woningtype (appartementen) en een ander ruimtelijk en architectonisch beeld wordt toegevoegd aan de wijk. Het geeft de mogelijkheid om de wijk naast een ontstaansgeschiedenis ook een ontwikkelingsgeschiedenis mee te geven die kan zorgen voor een aantrekkelijker ruimtelijk beeld. Dit sluit tevens aan bij de ruimtelijke doelstellingen en streefbeelden die zijn geformuleerd in het Bestemmingsplan.

Harmen Postma – stedenbouwkundige

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Programma en ontwerp

Het plan, mede gebaseerd op het welstandsadvies van Libau, bestaat uit een aantrekkelijk en zorgvuldig vormgegeven gebouw met een niet heel aanwezig maar wel eigen karakter. Een nieuw duurzaam gebouw waar mensen zich thuis zullen voelen, trots op zijn en waar een prettige woonomgeving wordt gemaakt waar mensen spoedig graag willen wonen.

Het is een herontwikkeling naar appartementen met bergingen in een gebouw van drie en deels vier lagen. Dit programma is noodzakelijk voor een kwalitatief goede en duurzame ontwikkeling. De eerste aanzet van het ontwerp is in nadrukkelijke harmonie met de omgeving gemaakt.

De oppervlaktes van de appartementen zullen circa tussen de 75 en 90 m² GBO zijn. De appartementen zullen levensloopbestendige zijn en worden voorzien van een of twee slaapkamers die na ingebruikname in de toekomst nog flexibel aanpasbaar zijn, optimaal aansluitend bij de doelgroep.

Wij willen deze centrale plek in de wijk weer opnieuw een duidelijk hart geven, een hart in de vorm van een bijzonder gebouw met een duidelijk eigen karakter voor een belangrijke doelgroep. Door de enorme hoeveelheid grondgebonden woningen in deze omgeving in combinatie met het zeer beperkte aanbod van levensloopbestendige appartementen is de vraag naar deze herontwikkeling groot.

Het plan betreft een gedifferentieerd programma van circa 17 appartementen verdeeld over drie en gedeeltelijk vier bouwlagen. Deze plek biedt, vanuit historische en stedenbouwkundig perspectief, de ruimte voor een gebouw met karakter en dit volume. Deze plek zal weer opnieuw het hart van de wijk gaan worden waar de Nieuw-Buiner met een gevoel van trots zal gaan wonen.

Hierna volgt een stedenbouwkundige analyse van Harmen Postma en de verdere uitgangspunten van deze herontwikkeling.



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

2. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE NIEUW-BUINEN EN WIJKHART

Algemeen

De naam Nieuw-Buinen verwijst naar het dorp Buinen. In de 19e eeuw ontstond tijdens de vervening ten oosten van Buinen een nieuw lintdorp langs de Buinermond, dat Nieuw-Buinen werd genoemd.

Stadskanaal ligt in de provincie Groningen. Anno 2020 heeft het 19.035 inwoners en behoort daarmee tot de grootste plaatsen in de provincie. Samen met het over de provinciegrens van Drenthe gelegen Nieuw-Buinen, vormt het een dubbelkern met net geen 24.000 inwoners. De plaats is ontstaan als veenkolonie en is uitgegroeid tot een regionaal centrum dat de derde winkelstad van de provincie is.

Geschiedenis, de aanleg van het kanaal en de eerste bewoners

De aanleg van het kanaal en de bouw van de plaats werden voorafgegaan door een geheim besluit van de stad Groningen in 1762, waarin overeen werd gekomen om vanaf de Groninger stadslanden in het geheim ook de Drentse gronden te gaan vervenen. Daartoe moest een kanalenstelsel naar het zuidoosten worden gegraven om vandaar uit ook het veen uit de Drentse gebieden te kunnen afvoeren. De traditionele 'stichtingsdatum' van de plaats is 11 februari 1765, toen de burgemeester en de raad van de stad Groningen het besluit namen om het Oosterdiep bij Wildervank te verlengen tot aan Bareveld en van daaruit parallel aan de Semslinie 335 meter ten noordoosten daarvan een nieuw kanaal te graven naar het zuidoosten om de veenkoloniën van het zuidoosten van de provincie Stad en Lande en het oosten van het Landschap Drenthe te kunnen vervenen. Dit werd het Stadskanaal, dat letterlijk 'kanaal van de Stad (Groningen)' betekent.

De eigenlijke stichting van de plaats vond echter pas plaats in 1787 toen de eerste veenplaatsen werden uitgegeven en de eerste twaalf houten huizen van Stadskanaal verzezen ten noorden van de Pekelderweg



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

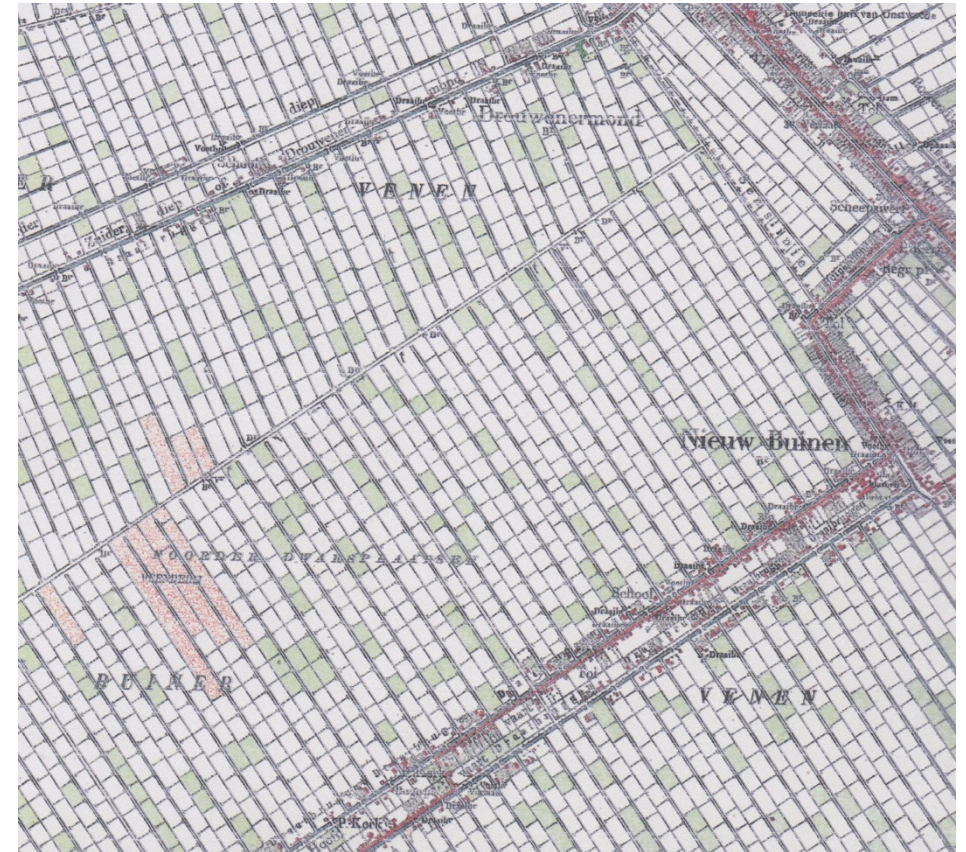
De eerste huizen verrezen bewust aan de noordzijde van het kanaal omdat de stad Groningen alleen Groningers en geen Drenten als bewoners wilde. Deze houding zorgde ervoor dat er tot op heden veel minder huizen aan zuidzijde van het kanaal staan. Vervolgens werd de eerste houten sluis (het Springersverlaat) aangebracht in het kanaal. In 1789 was het hoofddiep gevorderd tot de Buinerstreng (de huidige Buinerweg).

Het kanaal zorgde voor een enorme groei van de plaats. Tussen 1818 en 1849 nam de bevolking met 600 procent toe, waardoor er een lintdorp van vooral boerderijen en woonhuizen ontstond aan beide zijden van het hoofddiep en aan de noordzijde van het Boerendiep.

Pas rond 1900, lang na Hoogezand-Sappemeer en Veendam, verrees de eerste industrie van enige betekenis bij Stadskanaal. In de jaren 1900 werd Stadskanaal aangesloten op de spoorlijn. In 1910 verrezen de coöperatieve strokartonfabriek 'Ons Belang' en de coöperatieve aardappelmeelfabriek C.V. 'Ons Belang', in 1914 gevolgd door aardappelmeelfabriek 'De Twee Provinciën' aan het Stadskanaal ten noorden van het Pekelderdiep. Deze laatste fabriek was de grootste van Nederland (12,5% van de nationale productie). Ook verrezen een confectiefabriek en een aantal constructiewerkplaatsen bij de plaats en over de Drentse grens in Nieuw-Buinen twee glasfabrieken.

De fabrieken zorgden voor veel werkgelegenheid en een grote bevolkingsgroei. Deze huizen verrezen op open plekken in de bebouwingslinten langs het hoofddiep, de monden en nabij het centrum tussen het hoofddiep en het Boerendiep.

Na de Tweede Wereldoorlog groeide Stadskanaal sterk. Voornaamste oorzaak hiervan was het feit dat de gemeente Onstwedde Philips in 1955 wist te bewegen om een fabriek voor halfgeleiders te bouwen op het nieuwe bedrijventerrein Dideldom. Deze komst zou de aanwezige grote werkloosheid in het gebied in een klap teniet doen.



Topografische kaart 1: 25.000

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

In 1960 werd uiteindelijk de grote fabriekslocatie aan de Brugstraat en Electronicaweg in gebruik genomen, waar dat jaar reeds 1.000 medewerkers werkten en vervolgens ook een beeldbuisfabriek werd gevestigd, waardoor het aantal werknemers opliep tot meer dan 3.000.

Voor deze werknemers werden nieuwe wijken opgezet zoals het plan Ter Maars, waarbij ten noordoosten van het vroegere Boerendiep vanaf 1959 in vier jaar tijd de uitlegwijk Maarsstee uit de grond werd gestampt. In de jaren 1960 werd vervolgens de wijk Maarswold aangelegd, gevolgd door de wijk Maarsveld eind jaren 1960. Het reeds in aanbouw zijnde Ceresdorp (1953) onder Musselkanaal werd in 1977 eveneens uitgebreid om Philips-medewerkers te kunnen huisvesten. Ook de 60er jaren uitbreiding van Nieuw Buinen, praktisch tegen het Philipsterrein aangelegen, werd ten behoeve van de huisvesting van werknemers bebouwd. Hierdoor groeide Stadskanaal uit tot de op twee na grootste gemeente van de provincie, na de stad Groningen.



Bouw Philips complex

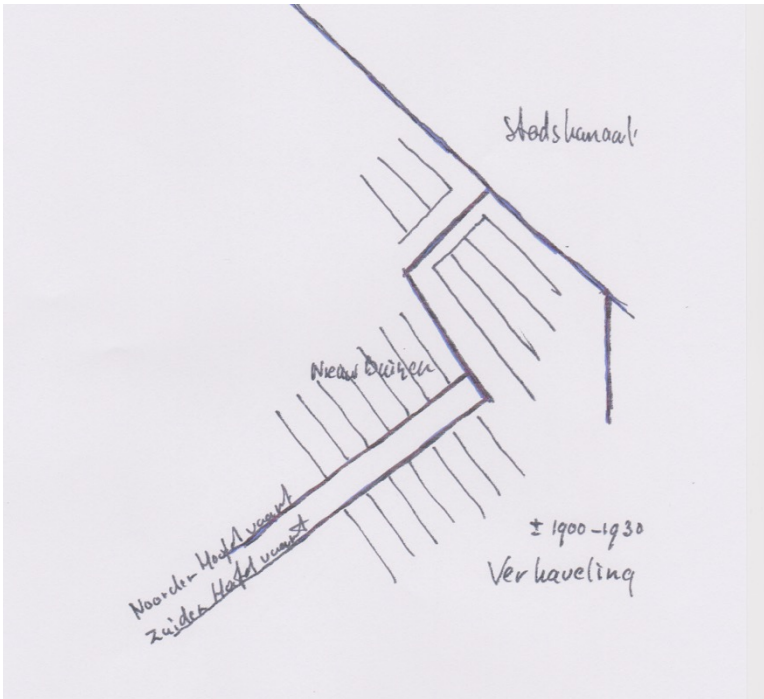
PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

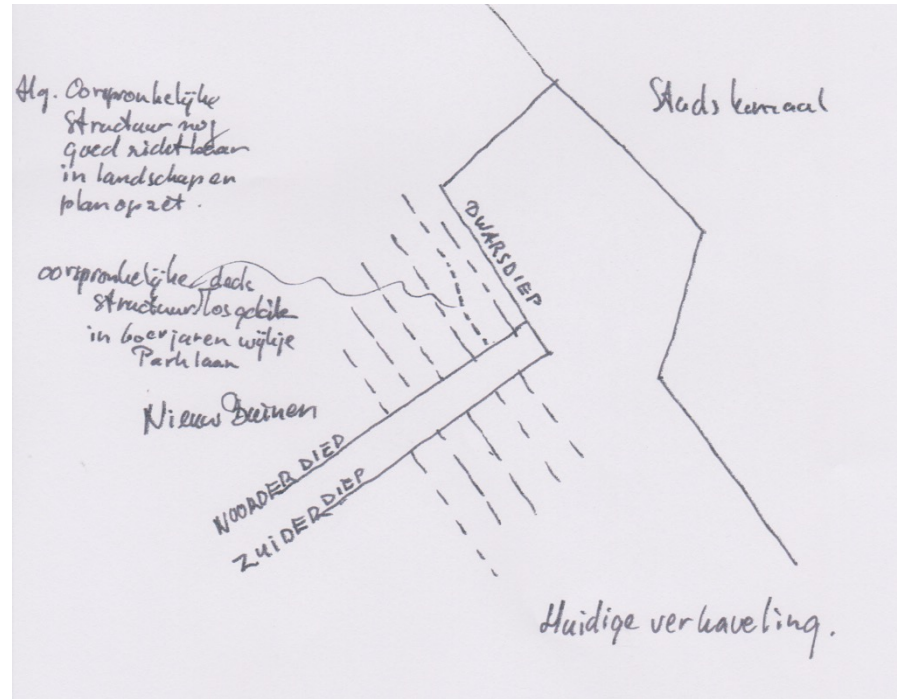
Jaren '60 wijk rondom de Parklaan in Nieuw Buinen

Stedenbouw

De wijk, waarvan de projectlocatie het middelpunt is, is gebouwd als een voorbeeld van de stedenbouw uit dat tijdsgewricht. Deze wijk heeft een duidelijk orthogonale structuur die sterk is ingegeven door de oorspronkelijke en historische verkaveling. Deze verkaveling is nog goed afleesbaar, alleen bij de aanleg van de Parklaan heeft men zich enige vrijheid veroorloofd.



Oorspronkelijke verkaveling



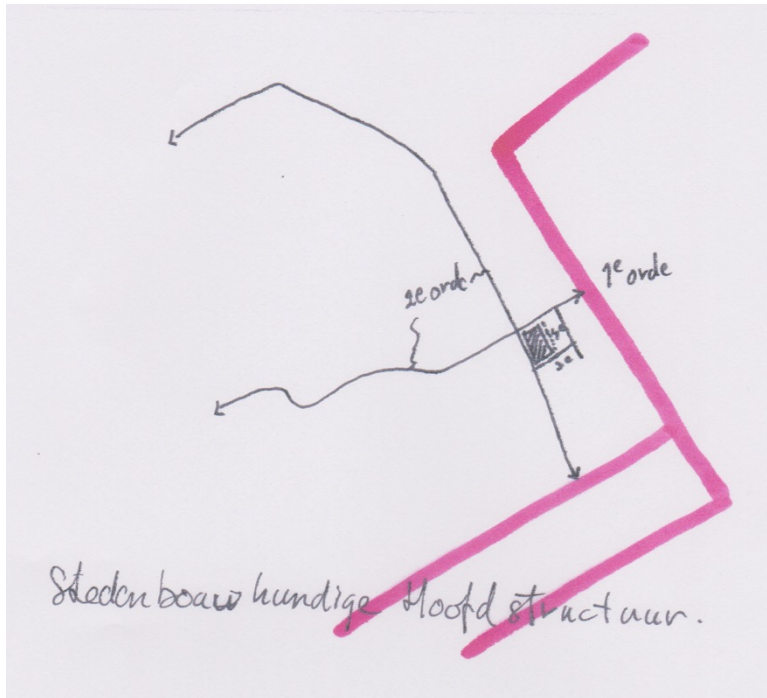
Huidige verkaveling

PARKLAAN 10-12

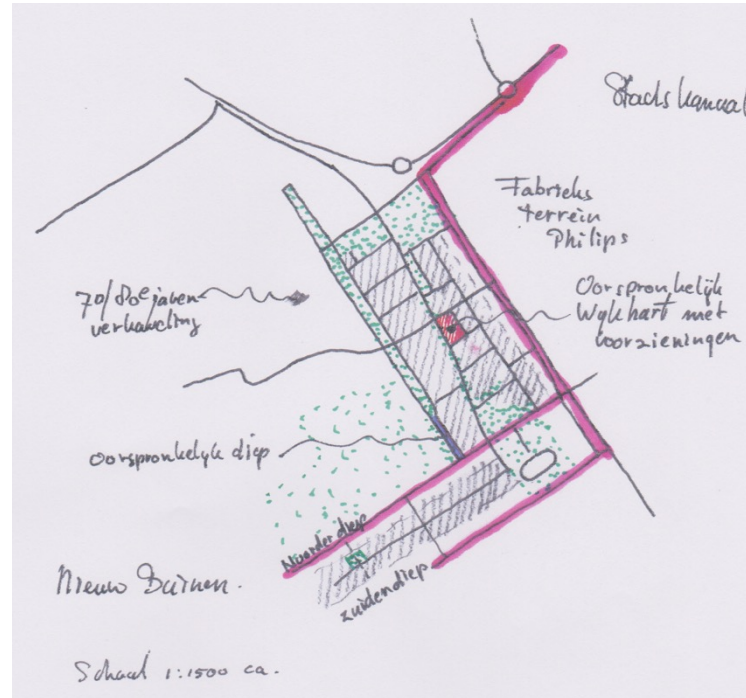
HET NIEUWE WIJKHART

Wijkhart

De wijk heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet en een hiërarchische structuur. De historische en nieuwe ontsluitingsroutes zorgen op een hoger schaalniveau voor de verbindingen met de omgeving en Stadskanaal en zijn stedenbouwkundig de belangrijkste (1^e orde). Hier sluiten de wijkontsluitingsroutes, Rozenlaan en Parklaan (2^{de} orde) op aan. Deze twee wijkontsluitingsroutes vormen een assenkruis. Op de kruising daarvan is volgens het 60er jaren 'boekje' en geheel vanzelfsprekend een centraal gelegen wijkvoorziening gerealiseerd. De woonstraten zijn allen van dezelfde stedenbouwkundige betekenis (3^{de} orde). Tot slot zijn er tussenstraten die leiden naar garageboxen e.d. (4^{de} orde). Voor de wijk noodzakelijke overige voorzieningen liggen in het omringende groen. Deze locatie is dan ook een karakteristiek middelpunt van de wijk maar heeft op dit moment niet die uitstraling door het detonerende gebouw.



Stedenbouwkundige Hoofdstructuur



Jaren '60 wijk gearceerd met wijkhart

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Groen

De wijk is zeer ruim opgezet en heeft daardoor een aangenaam en groen karakter. De Parklaan is daar het meest treffende voorbeeld van. Alle overige woonstraten hebben een breed profiel met ruime voortuinen.

Het huidige winkelcentrum met de openbare ruimte eromheen is in het beeld van de Parklaan in zijn huidige situatie een dissonant. In plaats van het groen is hier de verharding, inherent aan de functie, bepalend voor het beeld en vrijwel rond om het blok aanwezig.

Bebouwing

In de bebouwing en de woningtypes langs de Parklaan vinden we de stedenbouwkundige betekenis van deze route terug in de begeleidende bebouwing van veelal vrijstaande of twee-onder-een-kap-woningen. Rijwoningen komen alleen voor waar de bebouwing afstand neemt tot de route middels een plantsoen. Vrijstaande woningen hebben veelal een hoogte van 3 lagen (2 bouwlagen met een kap). De twee-onder-een-kapwoningen zijn allen 3 lagen (2 bouwlagen met een kap).

Rond het winkelcentrum komt ook hogere bebouwing voor, een appartementencomplex in 3 en 4 bouwlagen. Deze bebouwing heeft een maatschappelijke functie. Zij benadrukt met haar hoogte de grotere betekenis van de plek op stedenbouwkundig niveau. Verderop aan de Parklaan zijn in een recenter verleden eveneens nog twee appartementenblokken gebouwd met 4 bouwlagen.

Bestaande situatie

Op dit moment staat de supermarkt in het hart van het buurt leeg. Dat is een teken van de tijd waar in de concurrentie met elkaar grootwinkelbedrijven steeds meer bedrijfsoppervlakte nodig hebben om te kunnen overleven. Een nieuwe Aldi aan het einde van de Parklaan, maar alleen direct bereikbaar vanaf de provinciale weg, is niet alleen een functie die van betekenis is op de schaal van het buurt of de wijk maar kan met haar voortreffelijke bereikbaarheid in principe een groot deel van Stadskanaal bedienen. In het bestaande winkelcentrum is slechts een bloemenzaak overgebleven.



Overzicht jaren 60 wijk Nieuw Buinen met stempelstructuur en groen

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Stedenbouwkundige inpassing

Met haar volume, functionele invulling en ruimtelijke setting op een groen plein benadrukt het nieuwe gebouw de bijzondere betekenis van de plek in stedenbouwkundige zin en houdt de opzet van het oorspronkelijke plan zichtbaar in het ruimtelijke beeld aldus Harmen Postma.

Daarbij wordt het karakter van lommerrijke Parklaan nadrukkelijk vertaald in dit plan en vouwt zich zelfs om in de Rozenlaan en Tulpenstraat.

De nieuwe, groene, openbare ruimte wordt over de diagonaal van het plein opgespannen door de bestaande 4-laagse bebouwing aan de Rozenlaan ('t Aailand) en het nieuwe volume van eveneens 4 bouwlagen (circa 12 meter). Daarmee onderscheidt het volume zich net voldoende van de omgeving die met 2 bouwlagen plus een kap een hoogte van circa 9 meter heeft.



Tekening stedenbouwkundige Harmen Postma met ruimtelijke inpassing

PARKLAAN 10-12

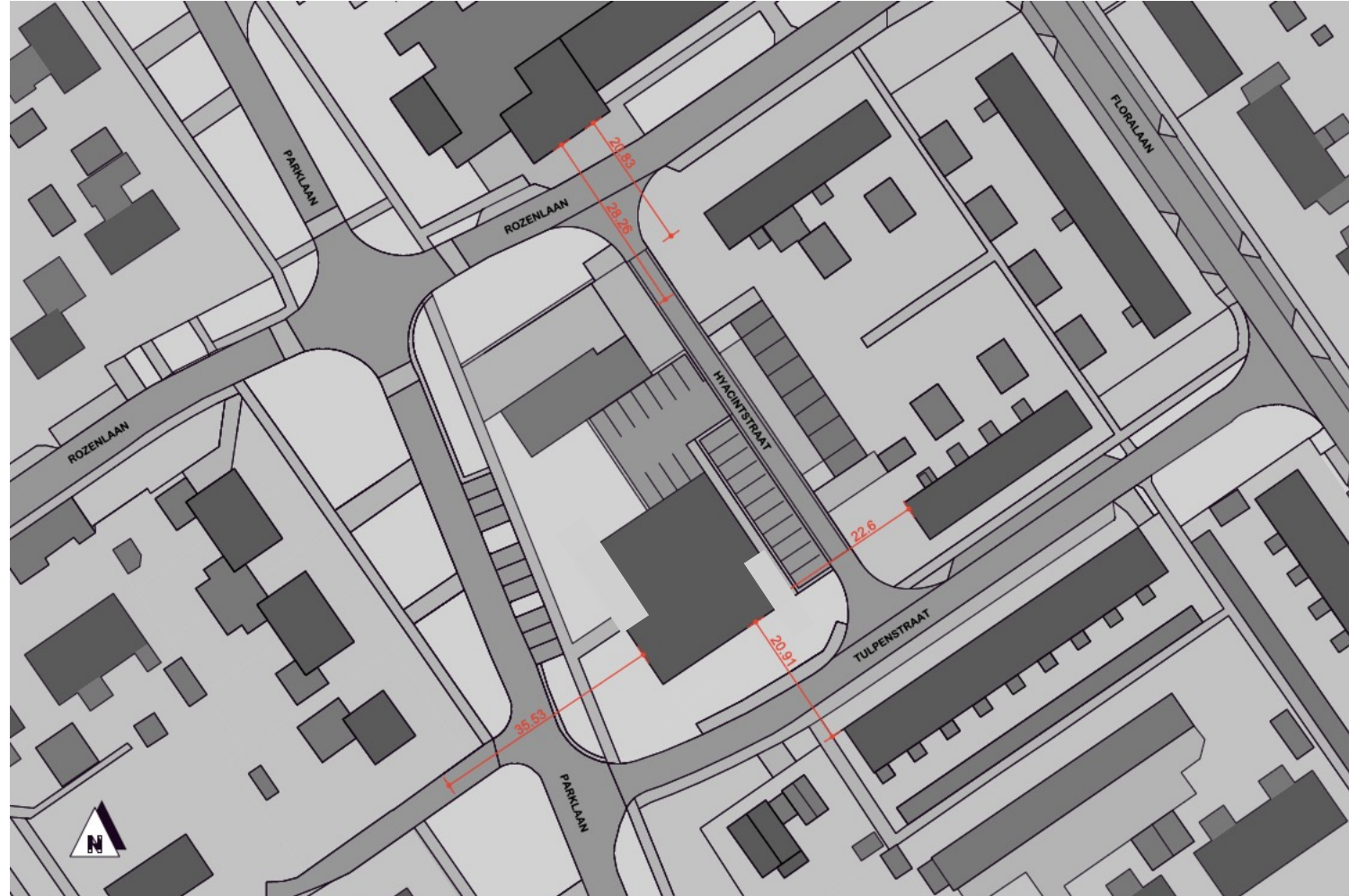
HET NIEUWE WIJKHART

Aansluiting bij provinciaal beleid

Deze herontwikkeling sluit optimaal aan op het Provinciaal Beleid ten aanzien van de thema's Wonen en Ruimtelijke kwaliteit. Voor wat betreft het Wonen wordt hierin gestreefd naar gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag waarbij vraag en aanbod op de woningmarkt in balans worden gehouden.

Voor wat betreft de Ruimtelijke Kwaliteit wordt aangesloten op de kernkwaliteit van oorspronkelijkheid. Het afleesbaar houden van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet past in die kernkwaliteit. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de plek.

Ook het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik (verdichting in plaats van uitbreiding en nieuwe bebouwing realiseren binnen bestaande structuren) zijn in het onderhavige plan dan ook nadrukkelijk aan de orde. Tot slot zet de Provincie in op de kwaliteit van de woonomgeving als antwoord op de mogelijke krimp opgave. Met de nieuwe inrichting rond het plan wordt nadrukkelijk ingezet op een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.



Weergave inpassing binnen bestaande structuren en dimensies

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Ruimtelijk Beeld

Stadskanaal samen met Nieuw Buinen als derde grote stad van de provincie Groningen kan worden aangemerkt als een stedelijke omgeving. Inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving is dat het ruimtelijk beeld in de loop van de tijd kan veranderen. Elke generatie geeft o.a. met architectuur mede vorm aan het beeld en de kwaliteit van de openbare ruimte. Kenmerk van het stedelijke is de grote mate van verschillende architectonische beelden naast elkaar. Het kenmerk van 60er jaren wijken is dat zij in één keer zijn gebouwd waardoor zij vaak een wat eentonig architectonisch beeld hebben.

De onderhavige opgave kan worden gezien als een vorm van herstructurering waarbij een andere functie (wonen), een ander woningtype (appartementen) en een ander ruimtelijk en architectonisch beeld wordt toegevoegd aan de wijk. Het geeft de mogelijkheid om de wijk naast een ontstaansgeschiedenis ook een ontwikkelingsgeschiedenis mee te geven die kan zorgen voor een aantrekkelijker ruimtelijk beeld. Dit sluit tevens aan bij de ruimtelijke doelstellingen en streefbeelden die zijn geformuleerd in het Bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Nieuw Buinen – Buinerveen Gemeente Borger – Odoorn vastgesteld op 06-07-2017 en heeft de enkelbestemming Detailhandel. Om nieuwbouw met de functie wonen op deze plek mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk waaraan de Gemeenteraad haar goedkeuring moet geven. Hiervoor is een procedure met inspraak op basis van deze stedenbouwkundige analyse en een architectonische planschets noodzakelijk.

Harmen Postma - Stedenbouwkundige
December 2020



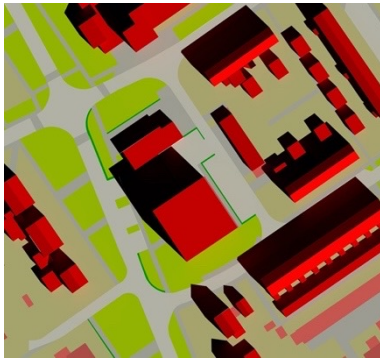
Huidig bestemmingsplan

PARKLAAN 10-12

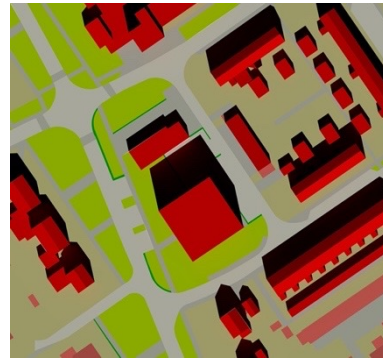
HET NIEUWE WIJKHART

Bezonnig

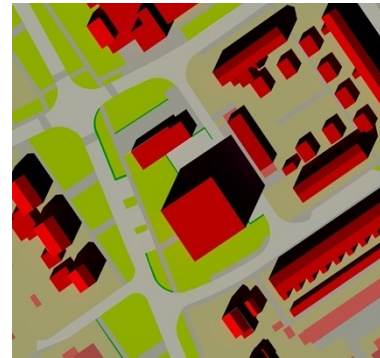
De locatie is qua bezonnig en schaduwwerking ten opzichte van de omringende bebouwing zeer gunstig gelegen. De afstanden en de hoogte van het nieuwe woongebouw tot de omringende bebouwing zijn inherent aan de ruime opzet van de wijk groot te noemen. De bezonnig vormt dan ook geen complicerende factor voor een succesvolle herontwikkeling en het programma op deze locatie. Er treedt ook geen enkele schaduwwerking op die belemmerend is voor het paviljoen van de bloemist.



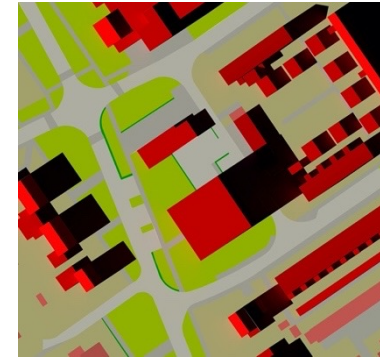
10:00 - 21 maart en 21 september



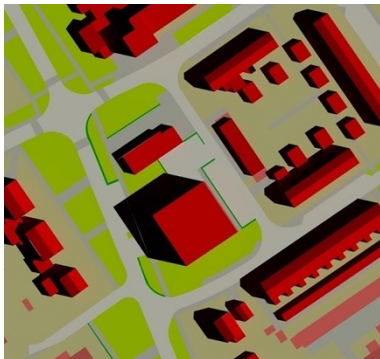
12:00 - 21 maart en 21 september



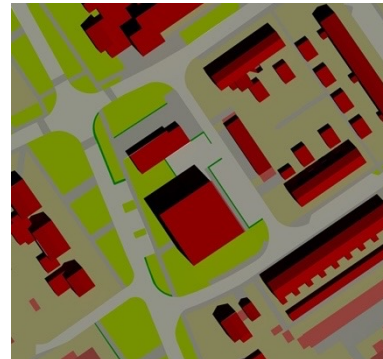
14:00 - 21 maart en 21 september



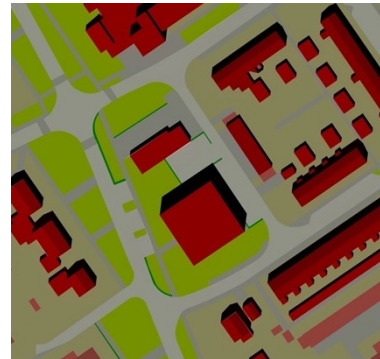
16:00 - 21 maart en 21 september



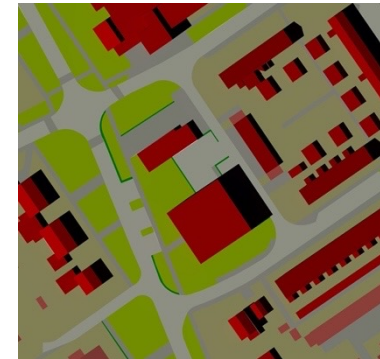
10:00 - 21 juni



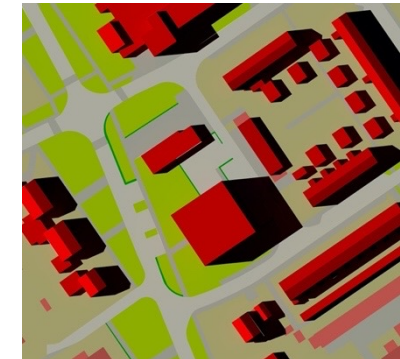
12:00 - 21 juni



14:00 - 21 juni



16:00 - 21 juni



18:00 - 21 juni

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Privacy en inijk in (achter-) tuinen

Aan de zijde van de Parklaan is er geen sprake van zicht in de achtertuinen vanuit het nieuwe gebouw. Aan die zijde grenzen alle woningen aan het openbaar gebied. Aan de zijde van de Tulpenstraat is er eveneens vrijwel geen zicht in de achtertuinen van omliggende woningen. Aan de kant van de Hyacintstraat zal er mogelijk vanaf de wat hoger gelegen lagen (beperkt) zicht zijn op de achtertuinen van de (huur-) woningen. Gedurende grote delen van het jaar wordt dit zicht overigens belemmerd door een omvangrijke boom die aan de rechterzijde van de tegenoverliggende garagebozen staat.



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Bloemenwinkel als zelfstandig paviljoen

In de huidige situatie is de bloemenwinkel onderdeel van het supermarktvolume. Na het afbreken van de supermarkt en naastgelegen cafetaria blijft er een mooi 'paviljoen' over met een duidelijk 'eigen' karakter. Door het aanbrengen van bijvoorbeeld een duidelijke dakrand en mooi metselwerk ontstaat er een zelfstandig paviljoenachtig object wat goed bij de locatie past. Dit zelfstandige paviljoen zal dan geenszins meer de indruk wekken dat het eerder onderdelen was van een groter geheel. Daarnaast kan er wel verder nog gezocht worden naar een mate van afstemming in uitstraling tussen het paviljoen en het nieuwe woonvolume.

Hieronder staan enkele referentiebeelden van zelfstandige (winkel-) paviljoens. Dit laat zien dat er een kwalitatief hoogwaardig object zal ontstaan in de vernieuwde (parkachtige) omgeving.



Referentiebeelden zelfstandig paviljoens

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Bloemenwinkel als zelfstandig paviljoen



Huidige situatie



Visualisatie paviljoen na zorgvuldige aanpassing

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

3. TOEKOMSTIGE BEWONERS

Demografische ontwikkeling

Nieuw-Buinen en Stadskanaal zijn geen uitzondering op de trend van de landelijke vergrijzing. Het aandeel jongeren in de bevolking is ongeveer gelijk aan de situatie voor heel Nederland, maar het aantal ouderen in Nieuw-Buinen en Stadskanaal aanzienlijk hoger.

De vraag naar seniorenhuisvesting neemt daarom in snel tempo toe. Het aantal 65-plussers groeit van de huidige 2,8 miljoen naar circa 4,7 miljoen in 2040. Het is onze ambitie om alle senioren een veilig en comfortabel thuis te bieden.

Met het langer thuis wonen van senioren en het sluiten van de verzorgingshuizen is er dringende behoefte aan woningen in toegankelijke en vertrouwde buurten nabij voorzieningen en dichtbij plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tussen thuis en het verpleeghuis in zijn andere woonvormen nodig. De nieuwe generatie senioren en ouderen heeft andere woonwensen dan de vorige. Onze woonvormen bieden in grote mate beschutting en bescherming aan haar bewoners.

Een groot deel van onze bewoners wil graag in de wijk blijven wonen en daarom bouwen wij bij voorkeur midden in de bestaande omgeving. Dit zorgt voor behoud van de sociale contacten maar zorgt ook voor levendigheid en doorstroom in de woonwijk. Veel senioren willen zo veel mogelijk zelf blijven doen, zolang ze maar in contact kunnen blijven met familie en vrienden. De babyboomgeneratie wordt ouder en blijft langer vitaal dan ooit, heeft meer geld te besteden en is gewend voor zichzelf te zorgen.

Het wonen in een comfortabel huis, vitaal blijven, sociale contacten in de buurt en de beschikbaarheid van zorg aan huis mocht dat nodig zijn staan steeds meer centraal.

Veel scholen maar ook winkels zijn verdwenen uit woonbuurten. Hiermee verdween vaak ook het hart uit de buurt, met deze herontwikkeling brengen wij het hart weer terug in de buurt. De vraag naar deze appartementen op deze plek zal dan ook groot zijn.



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Nieuw-Buinen

Nieuw-Buinen en vooral ook de directe omgeving van de Parklaan kenmerkt zich door de aanwezigheid van vrijwel alleen maar grondgebonden woningen met een tuin. Dit is opvallend. Er zijn wel (zorg-) appartementengebouwen (van 3 en 4 lagen) maar vrijwel niet in de directe omgeving. Behalve het gebouw van Levier aan de Rozenlaan dat bedoeld is voor een andere doelgroep en geen koopwoningen zijn.

Doelgroepen

Het voornemen is om een belangrijk deel van deze ontwikkeling te richten op onder anderen de vergrijzende Nieuw-Buiner die zijn huis met tuin verlaat in ruil voor een comfortabel en efficiënt appartement in de vertrouwde omgeving waar hij of zij al jaren óf zelfs decennia woont. Hiermee spelen wij ook nadrukkelijk in op de ontwikkeling van het langer thuis blijven wonen. De levensloopbestendige appartementen zullen worden voorzien van 1 of 2 slaapkamers die na ingebruikname in de toekomst nog flexibel aanpasbaar zijn.

Wij denken dat een goede combinatie van doelgroepen leidt tot een prettige woonomgeving waar bewoners comfortabel en veilig wonen en wij daarmee het risico op vereenzaming voorkomen.

Woningtypologie

Deze ontwikkeling bestaat uit een programma van circa 17 appartementen met 2- en 3 kamers. Deze keuze is ingegeven door een aantal onderzoeken:

- Nieuw-Buinen (en Stadskanaal) kenmerkt zich door een zeer groot aandeel grondgebonden woningen. Een deel van de vergrijzende doelgroep wil komende jaren graag de overstap maken van een huis met tuin naar een prettig appartement in de bekende omgeving;
- het aanbod van appartementen is in een ruime omtrek om Nieuw-Buinen zeer beperkt.



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Woningbehoefte in Borger-Odoorn

In het plangebied wordt de vrijgekomen supermarktlocatie benut voor circa 17 appartementen. Deze worden aan iedereen te koop aangeboden, maar de doelgroep is senioren, gelet op vergrijzing. De woningbehoefte blijkt ook uit diverse bronnen.

De prognoses van de provincie laten in Borger-Odoorn tot 2030 nog een groei zien van het aantal huishoudens. Daarna zal er een daling inzetten. Belangrijk is om in deze periode van groei de juiste producten toe te voegen aan de voorraad.

Er is een grote stijging van het aantal 75-plussers tot 2050 en een afname van de overige doelgroepen vanaf 2030. Advies is om in te zetten op doorstroming van deze groep zodat eengezins koopwoningen vrijkomen. Deze woningen zijn interessant voor instroom uit andere delen van Nederland. Deze groep komt niet voor een standaard woonwijk, zij zijn op zoek naar rust en ruimte en naar betaalbare woningen.

Er is een mismatch tussen vraag en aanbod in 2030. In Borger-Odoorn is een tekort aan appartementen/ gelijkvloers wonen, met name in het goedkope huursegment, maar ook in de vrije sector huur en in de koop tot circa 300.000 euro. Dit is vooral te verklaren door de stijgende omvang van de 75 plussers. Wij realiseren voor deze doelgroep.

Het overschot aan grondgebonden koop wordt momenteel nog ingevuld door de instroom van buiten de gemeenten. Het zijn met name kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar en gezinnen die instromen.

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in de gemeente Borger-Odoorn zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Borger-Odoorn en omgeving te bewerkstelligen. Hieruit blijkt dat de gemeente ruimte wil bieden aan kleine inbreidingsplannen die een wezenlijke toevoeging zijn aan de ruimtelijke kwaliteit van een dorp en waarin sprake is van een woonconcept dat aansluit op de marktvraag.

In totaal is tot 2030 behoefte aan het toevoegen van circa 260 woningen. In de gemeente Borger-Odoorn zijn weinig appartementen en daar is gelet op de toenemende vergrijzing behoefte aan.

Dit initiatief geeft specifiek invulling aan de behoefte aan betaalbare koopappartementen.

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Grote interesse potentiële bewoners uit directe omgeving

Direct na de huis-aan-huis verspreiding van de uitnodigingen voor de 1ste participatie-bijeenkomst hebben zich de eerste geïnteresseerden gemeld voor de toekomstige appartementen. Vrijwel allemaal uit de directe omgeving van het project of elders uit Nieuw-Buinen. Ook uit omliggende straten.

Naar verwachting bleek dit de beoogde doelgroep met een leeftijd vanaf circa 50 jaar. Deze doelgroep wil erg graag in een comfortabel (levensloopbestendig-) appartement op een centrale plek midden in de buurt blijven wonen waar zij al vaak decennia lang wonen. Juist de nabijheid van de bestaande bebouwing met vaak kinderen en kleinkinderen is een heel groot voordeel en belangrijk voor de doelgroep.

Op dit moment, zonder verdere bekendmaking, zijn er dus al reeds een groot aantal geïnteresseerden. Deze mensen wonen uitsluitend in een grondgebonden woning die na vertrek weer beschikbaar zal komen voor bijvoorbeeld (jonge) gezinnen.

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

4. HERONTWIKKELING EN ONTWERP

Het nieuwe gebouw met haar volume, functionele invulling en ruimtelijke setting op een groen plein benadrukt in stedenbouwkundige de bijzondere betekenis van de plek en houdt de opzet van het oorspronkelijke plan zichtbaar in het ruimtelijke beeld. Daarbij wordt het karakter van lommerrijke Parklaan nadrukkelijk vertaald in dit plan en vouwt zich zelfs om in de Rozenlaan en Tulpenstraat. De nieuwe, groene, openbare ruimte wordt over de diagonaal van het plein opgespannen door de bestaande 4-laagse bebouwing aan de Rozenlaan ('t Aailand) en het nieuwe volume. Daarmee onderscheidt het volume zich bewust goed van haar omgeving.

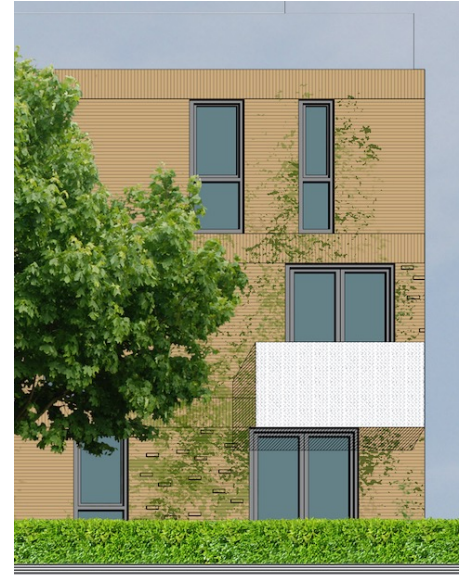
Programma en ontwerp

Wij realiseren aantrekkelijke en zorgvuldig vormgegeven gebouwen met een nadrukkelijke ziel. Gebouwen waar mensen zich thuis voelen, trots op zijn en waar een prettige woonomgeving wordt gemaakt waar mensen graag willen wonen.

Het plan bestaat uit een hoogwaardige herontwikkeling van 17 appartementen met bergingen in een gebouw van drie en deels met vier lagen. Dit programma is noodzakelijk voor een kwalitatief goede en duurzame ontwikkeling. Daarnaast is dit programma noodzakelijk om deze herontwikkeling van de leegstaande supermarkt daadwerkelijk te kunnen starten.

Het is tot stand gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- deze locatie is van oudsher het hart van de wijk en is daarmee een belangrijk punt wat deze bouwhoogte legitimeert. Dit aldus de stedenbouwkundige analyse en het advies van de gemeentelijke welstandscommissie Libau;
- het direct aangrenzende gebouw 't Aailand bestaat uit vier lagen en is eveneens onderdeel van deze centrumlocatie. Gezamenlijk geven beide gebouwen betekenis aan deze plek zoals ook is benoemd in het rapport van gemeentelijk welstandscommissie Libau;



Overeenstemming met omliggende bebouwing

Kleur van de gevelsteen is in overeenstemming met omliggende bebouwing en fraaie geperforeerde metalen panelen voor de balkons i.v.m. optimale privacy.



Zorgvuldige detaillering van de gevel zodat er hoge kwaliteit gevel en gebouw ontstaat.

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

- voor de haalbaarheid van dit plan is het huidige programma plan noodzakelijk. Een kleiner programma zal de haalbaarheid van het plan zeer in gevaar doen brengen;
- er is zorgvuldig onderzocht of het plan schaduw werpt op naastgelegen tuinen en woningen. Dat is geenszins het geval in geen enkel jaargetijde. Daarnaast ontstaat er nauwelijks inkijk in omliggende tuinen.

Kleurgebruik

In plaats van een donkere gevelsteen zal er een lichte variant worden toegepast. Deze past bij de omliggende woningen waardoor het gebouw meer zal worden opgenomen in haar omgeving. Daarnaast zal door de lichte kleur het gebouw nog minder de nadruk op zich vestigen.

In de verdere uitwerking van het ontwerp zal nog samen met Welstand worden gekomen tot specifieke keuzes ten aanzien van onder anderen kleur en soort gevelsteen, voegwerk etc. Om het gebouw optimaal aan te laten sluiten bij de omgeving.

Appartementen - levensloopbestendig

De oppervlaktes van de appartementen zullen circa tussen de 75 en 90 m² GBO zijn. Maar dit zal nog nader uitgewerkt worden. De appartementen zullen levensloopbestendig zijn en worden voorzien van 1 of 2 slaapkamers die na ingebruikname in de toekomst nog flexibel aanpasbaar zijn, optimaal aansluitend bij de doelgroep.



Gevelsteen in overeenstemming met de omliggende bebouwing waardoor het nieuwe gebouw vrijwel opgenomen wordt in de bestaande (gebouwde) omgeving

PARKLAAN 10-12

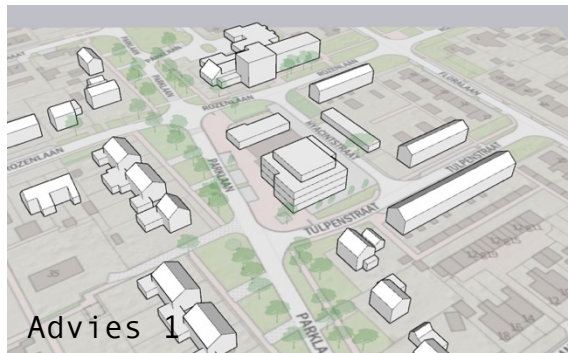
HET NIEUWE WIJKHART

Advies welstand

Het huidige ontwerp is mede tot stand gekomen binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders die Libau, adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe, voor de zomer in opdracht van de gemeente Borger-Odoorn zorgvuldig voor dit plan heeft opgesteld. Hierbij heeft Libau onderstaande invullingen (Advies 1 en 2) aangereikt als invulling voor deze plek. Op basis van deze zorgvuldige analyse is het actuele plan vervolgens tot stand gekomen.



Ongewenste invulling



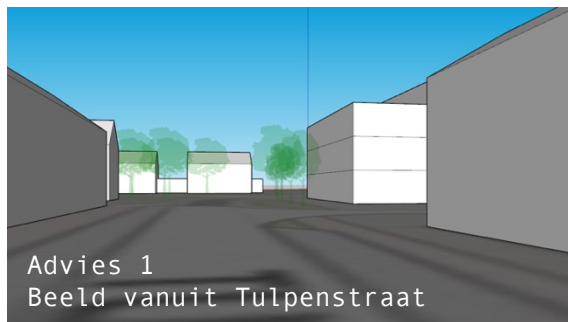
Advies 1



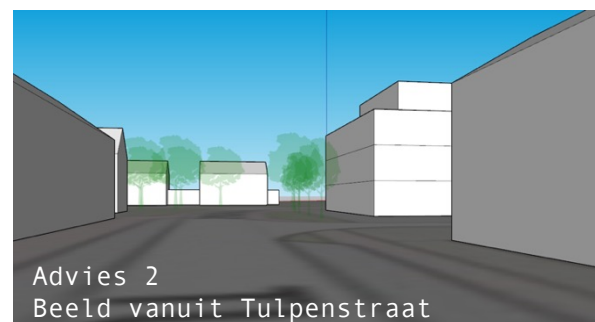
Advies 2



Ongewenste invulling
Beeld vanuit Tulpenstraat



Advies 1
Beeld vanuit Tulpenstraat



Advies 2
Beeld vanuit Tulpenstraat



Advies 2
Beeld vanuit Parklaan

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Zorgvuldige vormgeving gevel

Op dit moment staan er geen woningen op de locatie en is er dan ook niet een situatie waar omwonenden tegenover elkaar wonen. In vrijwel elke andere straat in de directe omgeving zijn er wel (dicht) tegenover elkaar gelegen woonsituaties. Dit is dan ook normale opzet van een gemiddelde jaren '60 wijk en zo ook in deze wijk.

Daarbij is de afstand tussen woningen aan de Parklaan en het plan ruim (circa minimaal 35m) en zal van inkijk vrijwel geen sprake zijn. Temeer de omvangrijke bomenrijen op de Parklaan vrijwel al het zicht wegnemen van voor- tot najaar.

In de verdere uitwerking van het plan zal er rekening houden worden met deze opmerkingen van een enkele omwonende ten aanzien van privacy. De gevel aan de Parklaan kant zal daarom niet overmatig transparant ontwerpen worden waardoor bij de huidige omwonenden, ondanks de ruime onderlinge afstand, het gevoel van verminderde privacy weg zal worden genomen. De gevelopeningen aan de zijde van de Parklaan zullen daarom vrij smal worden uitgevoerd.

Daarnaast is het nieuwe volume zo op het perceel geplaatst dat er zowel aan de Parklaan als aan de Tulpenstraat een mooie groenstrook overblijft waar ruimte is voor het planten van een aantal nieuwe bomen die voor nog meer privacy zullen zorgen.



Terughoudend gevelbeeld door relatief smalle ramen en (fraai geperforeerde) metalen panelen voor de balkons



Aan de Parklaan zijde is bewust gekozen voor een vrij gesloten gevelbeeld waardoor het bezwaar 'inkijk/ privacy' zal worden weggenomen



Grote glazen puien aan de Parklaan, zoals dit voorbeeld laat zien, worden niet gerealiseerd op basis van de feedback van enkele omwonenden

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Gevelgroen toevoegen

De Parklaan kenmerkt zich door haar uitgesproken groene karakter. Het groene karakter van het plan zal verder versterkt worden door delen van de gevel uit te voeren als groene gevel met gevel-begroeiing. Dit past optimaal in het beeld van de Parklaan en daarnaast heeft het als belangrijk doel dat het plan voor de omwonenden meer op zal gaan in haar groene omgeving. Ook zullen de parkeervakken voorzien worden van groene grastegels om de groene uitstraling verder te versterken. Daarnaast zal de initiatiefnemer meer bomen laten planten rondom het gebouw om zo de fraaie parkachtige omgeving van de Parklaan nog verder te versterken.



Op een aantal plaatsen zal gevelgroen het aanzicht van het nieuwe gebouw laten aansluiten bij de bestaande groene omgeving



Afbeeldingen: referenties voor de uitvoering van groene gevels met gevelbegroeiing. Dit zal ook in het plan deels worden toegepast

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART



westgevel



zuidgevel



noordgevel



oostgevel

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Parkeren en verkeer

Het parkeren, op basis van de CROW-normering, wordt opgelost in een goed bereikbaar en centraal gelegen parkeerveld volledige uitgevoerd met halfverharding, dus groen. Hierdoor krijgen de parkeerplaatsen een mooie groene uitstraling.

In de nieuwe situatie zorgen de appartementen een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,9 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De 17 appartementen genereren daarmee een verkeersgeneratie van afgerond 100 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De huidige supermarkt heeft een oppervlakte van circa 600 m2 bvo.

Uitgaande van een kleine buurtsupermarkt geldt per 100 m2 bvo een gemiddelde verkeersgeneratie van 86,15 m2. In de huidige situatie is in het wegennetwerk rekening gehouden met een verkeersgeneratie van circa 517 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Met de voorgenomen ontwikkeling is dan ook per saldo sprake van een forse afname van 410 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De wegen rondom het projectgebied kunnen de verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen. De beoogde ontsluiting op de Hyacintstraat is de verkeer veiligste optie voor deze locatie.



Parkeren aan achterzijde plan aan Hyacintstraat



Groene inrichting parkeren

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Park (-laan)

Wij gaan een brede parkachtige groenstrook maken aan de kant van de Parklaan waarbij er diverse nieuwe bomen geplant zullen worden in overeenstemming met andere delen van de Parklaan. Deze groenstrook loopt door in de Tulpenstraat en zoveel mogelijk ook tussen de gebouwen. Al het omliggende maaiveld wordt dan ook met aantrekkelijk groen ingericht om het karakter van de Parklaan verder te versterken.

Biodiversiteit

Gezamenlijk met een deskundig ecooloog zullen wij een plan maken voor de inrichting van de locatie zodat zowel dieren, insecten en planten een optimale leefomgeving zullen krijgen.

Speeltuin

Tenslotte gaan wij een belangrijke bijdrage leveren bij de aanleg van een nieuwe volwaardige speeltuin op de hoek van de Rozenlaan en de Parklaan. Hiermee wordt de vernieuwde invulling van een centrumlocatie verder versterkt.



Flora en fauna

Nieuwe speelvoorzieningen

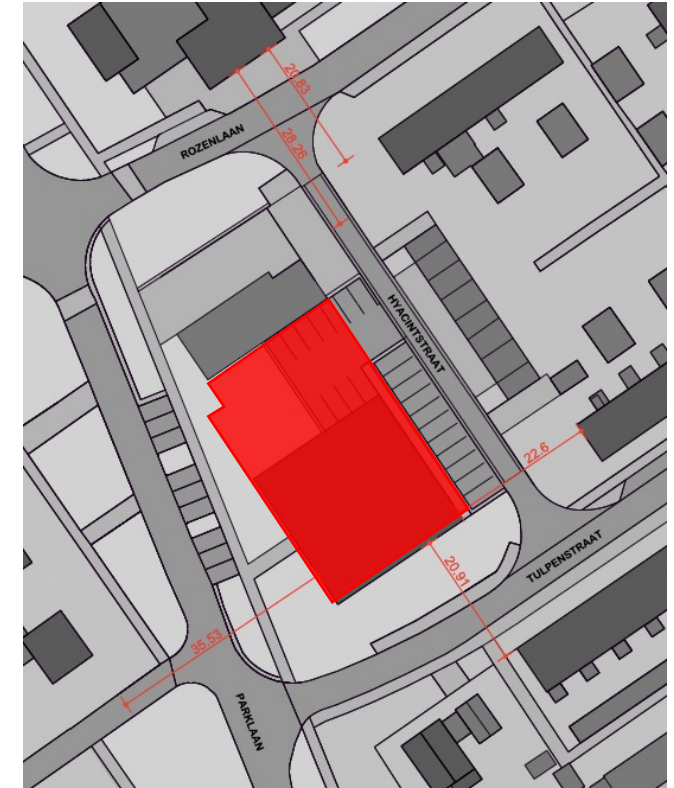
PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

Situatie van bestaande leegstaande supermarkt



Luchtfoto van de huidige situatie met de bestaande leegstaande supermarkt met rondom verharding



Huidige footprint van supermarkt

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Om deze herontwikkeling te kunnen realiseren is een bepaald programma noodzakelijk. Afgelopen jaren hebben zich voor deze locatie verschillende initiatieven aangediend die niet succesvol zijn gebleken.

Het aangegeven programma vormt het nadrukkelijke fundament om deze herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen starten en een kwalitatief goed, bijzonder én duurzaam gebouw te kunnen maken. Het doel is deze plek in de wijk weer opnieuw een duidelijk hart te geven, een hart in de vorm van een bijzonder, ingetogen maar toch aansprekend gebouw met een duidelijk eigen karakter. Het zal een belangrijke (herkennings-) plek gaan worden voor de (ouder wordende) inwoner van Nieuw-Buinen.

Het programma bestaat uit een herontwikkeling naar circa 17 appartementen in een gebouw van 4 bouwlagen. Het benodigde metrage is ongeveer 2.000 m² bvo. Deze 3 en gedeeltelijk 4 lagen vormen de basis voor de haalbaarheid van het plan en dus de sleutel tot de daadwerkelijk verandering van deze leegstaande locatie.

Er is gestreefd een stedenbouwkundige koppeling te maken met het nabijgelegen bestaande 4-laags gebouw het 't Aailand aan de Rozenlaan. De bestaande gebouwde situatie is daar vergelijkbaar. De korrelgrootte van het plan komt overeen met het 't Aailand wat met haar 4 en 3-laagse bebouwing ook deels tegenover identieke rijwoningen is gepositioneerd. Het beeld aan het begin van de Tulpenstraat is echter meer ontspannen en wordt mooi verbijzonderd waarna Tulpenstraat weer overgaat in het huidige bestaande straatbeeld. Vanuit de analyse van onze stedenbouwkundige Harmen Postma kan deze plek deze verbijzondering goed hebben en verdient de Parklaan dit nieuwe bijzondere gebouw. Het plan is een optelsom van elementen zoals de aandacht voor veel groen, een ontspannen opzet, mooie oplossing voor het parkeren, het maken van een bijzonder centrumgebied én dus het noodzakelijke programma om deze plek nieuw leven in te kunnen blazen. Elke ingreep zal het karakter van deze huidige situatie doen veranderen.

De hoogte van 3 en 4 lagen levert verder geen praktische belemmeringen (zoals schaduwwerking) op voor naastgelegen bloemist en woningen.

Het plan is daarnaast nog flexibel, er kan nog geschoven worden met het volume en de 3^{de} verdieplingslaag kan zo ontworpen worden dat het afwijkt van de andere lagen.

Ook is het plan duidelijk in lijn met het Provinciale beleid ten aanzien van verdichting in plaats van uitbreiding en het realiseren van nieuwe bebouwing binnen bestaande structuren. Ook dat is een aanleiding om iets unieks te maken in plaats van vast te houden aan een uitgangspunt met minder ambitie. Wij zien deze locatie, omdat deze nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van groot Stadskanaal, niet als een dorps karakter maar meer dan dat. Het 't Aailand is daar tenslotte ook een goed voorbeeld van. Dit plan levert een belangrijke bijdrage aan de toekomst en de aantrekkelijkheid van de omliggende wijk en levert ook een sterke bijdrage bij de gewenste doorstroming.

Tenslotte willen wij de kansen vanuit het perspectief van de doelgroepen en demografische ontwikkeling nog aanhalen. Er is een urgente en groeiende vraag naar de door ons voorgestelde appartementen in deze buurt en omliggende omgeving waardoor met deze voorgestelde herontwikkeling ook een belangrijk maatschappelijk belang wordt gediend.

PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

6. DUURZAAMHEID EN SLIMME TECHNIEKEN

De senioren van tegenwoordig zetten zich graag in voor het milieu en willen volop meewerken om de nutteloze verspilling een halt toe te roepen. De hulpmiddelen zoals trapliften, rolstoelen of scootmobielen van deze senioren worden nog te vaak weggegooid in plaats van hergebruikt. Maar ook naar hun eigen woonomgeving, huisinrichting en het huishouden kijken deze senioren met een kritische blik of deze wel voldoende duurzaam is en duurzaam gefabriceerd is en gerecycleerd is/kan worden.

Onze projecten hebben de volgende duurzame kenmerken:

- zeer energiezuinig en mogelijk energie leverend
- conform bouwbesluit
- bij gebruik van hout wordt duurzaam geteeld hout gebruikt

Tenslotte worden allerlei slimme en duurzame en slimme technieken toegepast op de volgende gebieden:

- verlichting
- verwarming
- beveiliging
- alarmering
- deurcommunicatie



VOOR VRAGEN KUNT U ONS BEREIKEN VIA:

info@woneninnieuwbuinen.nl

Dit project is mede een initiatief van:

