

PARKLAAN 10-12 NIEUW-BUINEN

HET NIEUWE WIJKHART

afsluiting participatieproces
september 2021



PARKLAAN 10-12

HET NIEUWE WIJKHART

INHOUDSOPGAVE

Proces	pagina 3
Punt 1: Hoogte	pagina 4
Punt 2: Privacy en vrij zicht	pagina 10
Punt 3: Verkeersbewegingen	pagina 14
Punt 4: Upgrade locatie en woningwaarde	pagina 15
Verdere toelichting belangrijke uitgangspunten plan	pagina 16
Overige kwaliteiten van het plan	pagina 18
Aangepast ontwerp	pagina 19

Proces

Om te komen tot een gedragen herontwikkeling en een helder planologisch traject is een zorgvuldig proces belangrijk. De initiatiefnemers nemen elke stap zorgvuldig en beogen een belangrijke bijdrage te leveren aan de locatie én te zorgen voor de invulling van een grote woningbehoefte voor een grote en groeiende doelgroep. Om deze redenen is het participatieproces in samenspraak met de Gemeente Borger-Odoorn opgezet en afgelopen maanden ten uitvoer gebracht.

In dit document wordt het doorlopen proces omgeschreven en er wordt beschreven hoe de reacties van enkele omwonenden zijn verwerkt in het aangepaste plan. Ook zijn een aantal belangrijke aspecten van deze herontwikkeling verhelderend toegelicht zodat iedereen nog meer bekend wordt met de pragmatische maar belangrijke fundatie van dit plan.

Een binnenstedelijke herontwikkeling zoals deze, een inbreiding dus, gaat doorgaans gepaard met een verandering van de bestaande en dus vertrouwde omgeving. Dat zal ook hier gebeuren. Mensen uit de omgeving zien logischerwijs hun omgeving veranderen. Veelal worden de veranderingen positief ontvangen en geaccepteerd maar soms leidt het in eerste instantie tot enige weerstand en vragen.

Eerste participatie-bijeenkomst

Eind mei jl. zijn ruim 60 omwonenden (adressen) uitgenodigd om deel te nemen aan de participatie-bijeenkomst voor de herontwikkeling van de leegstaande supermarkt aan de Parklaan 10 – 12. Naar aanleiding van deze uitnodiging hebben circa 13 omwonenden zich aangemeld voor de (online) bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn de context en de eerste aanzet van het plan geschetst. Startend bij de historie van Nieuw-Buinen en dit specifiek gedeelte van het dorp, de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de locatie van de supermarkt als duidelijk bepalend (historisch) hart. Daarbij is helder aangegeven hoe de huidige opzet van het plan tot stand is gekomen en welke afwegingen en onderzoeken daar aan ten grondslag hebben gelegen.

Daarnaast is er toegelicht hoe de wijk (en Nieuw-Buinen) qua woningtypologie grotendeels is opgebouwd en is de grote behoefte aan (levensloopbestendige-) appartementen besproken.

De beoogde doelgroep wil graag midden in zijn of haar bekende omgeving blijven wonen. Een belangrijk deel van deze bijeenkomst was verder bedoeld voor de inbreng van omwonenden, het stellen van vragen en het ontvangen van de reacties op het plan.

De buurt is blij dat er iets gebeurt met de al lang leegstaande supermarkt en op het herbestemmen tot woningen is ook positief gereageerd.

Tweede participatie-bijeenkomst

Naar aanleiding van de eerste bijeenkomst hebben een aantal omwonenden gezamenlijk enkele punten geformuleerd en die zijn naar de initiatiefnemers gestuurd. Het betreft de volgende punten:

1. *gebouw met 4 woonlagen past niet in huidige straatbeeld Parklaan*
2. *neemt veel vrij zicht weg en er komt erg veel 'inkijk' voor terug*
3. *er komen veel meer verkeersbewegingen in rustige kinderrijke buurt*
4. *omwonenden zijn van mening dat de woningwaarde van de woningen rondom het gebouw sterk in waarde zullen dalen*

Naar aanleiding van deze feedback is er begin juli een 2^{de} bijeenkomst georganiseerd. Deze keer niet online maar fysiek in de oude supermarkt. Hier waren circa 9 omwonenden (adressen) aanwezig. Tijdens deze bijeenkomst zijn de vier bovenstaande punten met de aanwezigen besproken met als doel over en weer inhoudelijk inzicht te krijgen in de (uitgangs-) punten. Van beide bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en aan alle deelnemers verzonden.

Verdere planuitwerking

Gezien het feit dat de initiatiefnemer dit plan in goede afstemming met de omgeving tot stand wil laten komen worden in dit document de genoemde punten verder toegelicht en wordt aangegeven hoe deze in het aangepaste plan zijn verwerkt. De vier punten bieden een overzichtelijk kader waarbinnen zowel toelichting als aanpassingen eenvoudig te realiseren zijn.

Punt 1: Hoogte

Op dit moment staat er op deze plek een leegstaande supermarkt met 1 bouwlaag. De initiatiefnemer realiseert zich dat, voor een aantal omwonenden, het huidige gebouw niet de potentie van de plek laat zien. Binnen het huidige bestemmingsplan is er namelijk al aanzienlijk meer mogelijk.

Hoe is de bouwhoogte van het plan tot stand gekomen?

Het plan betreft een kleinschalig appartementengebouw van 3 en gedeeltelijk 4 lagen. Dit betekent een bouwhoogte van 9 en deels 12 meter. Het is tot stand gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- het huidige bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om tot een hoogte van 12 meter (4 bouwlagen) te bouwen;
- het direct aangrenzende gebouw 't Ailand bestaat uit 4 lagen en is ook onderdeel van deze centrumlocatie. Gezamenlijk geven beide gebouwen betekenis aan deze plek zoals ook is benoemd in het rapport van gemeentelijk welstandscommissie Libau;
- 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;
- voor de haalbaarheid van dit plan is het huidige programma en daarmee ook de hoogte van het plan noodzakelijk. Een kleiner programma zal de haalbaarheid van het plan zeer in gevaar doen brengen;
- er is zorgvuldig onderzocht of het plan met haar hoogte schaduw werpt op naastgelegen tuinen en woningen. Dat is geenszins het geval in geen enkel jaargetijde.

Aanpassing plan

- in plaats van een donkere gevelsteen zal er een lichte variant worden toegepast. Deze past bij de omliggende woningen en wordt daardoor meer opgenomen in haar omgeving. Daarnaast zal door de lichte kleur het gebouw nog minder de nadruk op zich vestigen;
- in het ontwerp zou er nog met behulp van een iets afwijkend materiaal of kleur van de gevelsteen van de gedeeltelijke 4^{de} laag ervoor gezorgd kunnen worden dat er minder nadruk komt te liggen op deze al kleinere 4^{de} laag. Hierdoor zal de hoogte, zoals enkele omwonenden die denken te gaan ervaren, minder hoog worden ervaren.

Aanvullend

Het is goed om te verduidelijken dat een standaard rijwoning ook al een bouwhoogte heeft van vaak ruim 10 meter. Het voorgestelde plan kent een bouwhoogte van deels circa 9 en deels circa 12 meter. Slechts een beperkt verschil. Het huidige plan concentreert zich daarnaast op een veel kleinere footprint dan de huidige gebouwcontouren/ en bebouwingsmogelijkheden. Hierdoor ontstaan er aan beide zijden van het nieuwe gebouw nieuwe en vrije zichtlijnen.

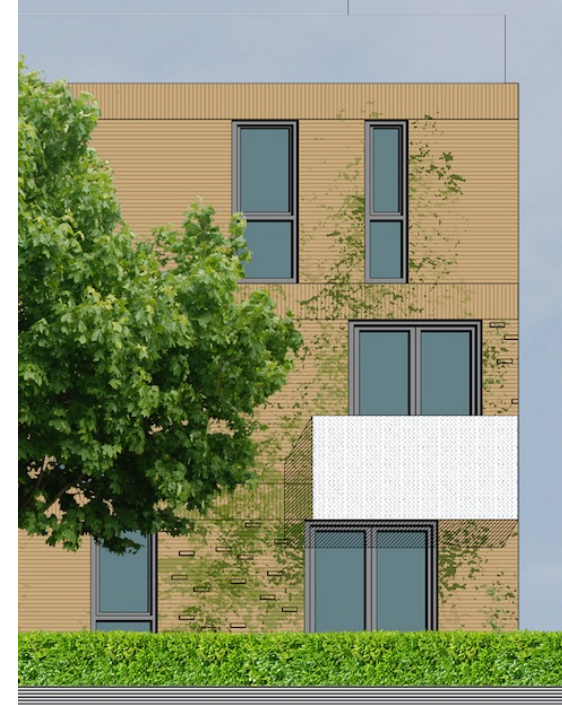
Op de volgende pagina's worden verschillende schematische uitwerkingen getoond waarmee wij de omwonenden nog beter kunnen zien hoe het plan zich verhoudt tot haar omgeving en tevens tot de kaders van het huidige bestemmingsplan en de bijhorende mogelijkheden.



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



Door het toepassen van een iets afwijkende materiaal of kleur van de gevelsteen voor de gedeeltelijke 4^{de} laag kan ervoor gezorgd worden dat er minder nadruk komt te liggen op deze halve laag. Hierdoor zal de hoogte anders worden ervaren zoals het voorbeeld hieronder laat zien. Dit zou nog een optie kunnen zijn.



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



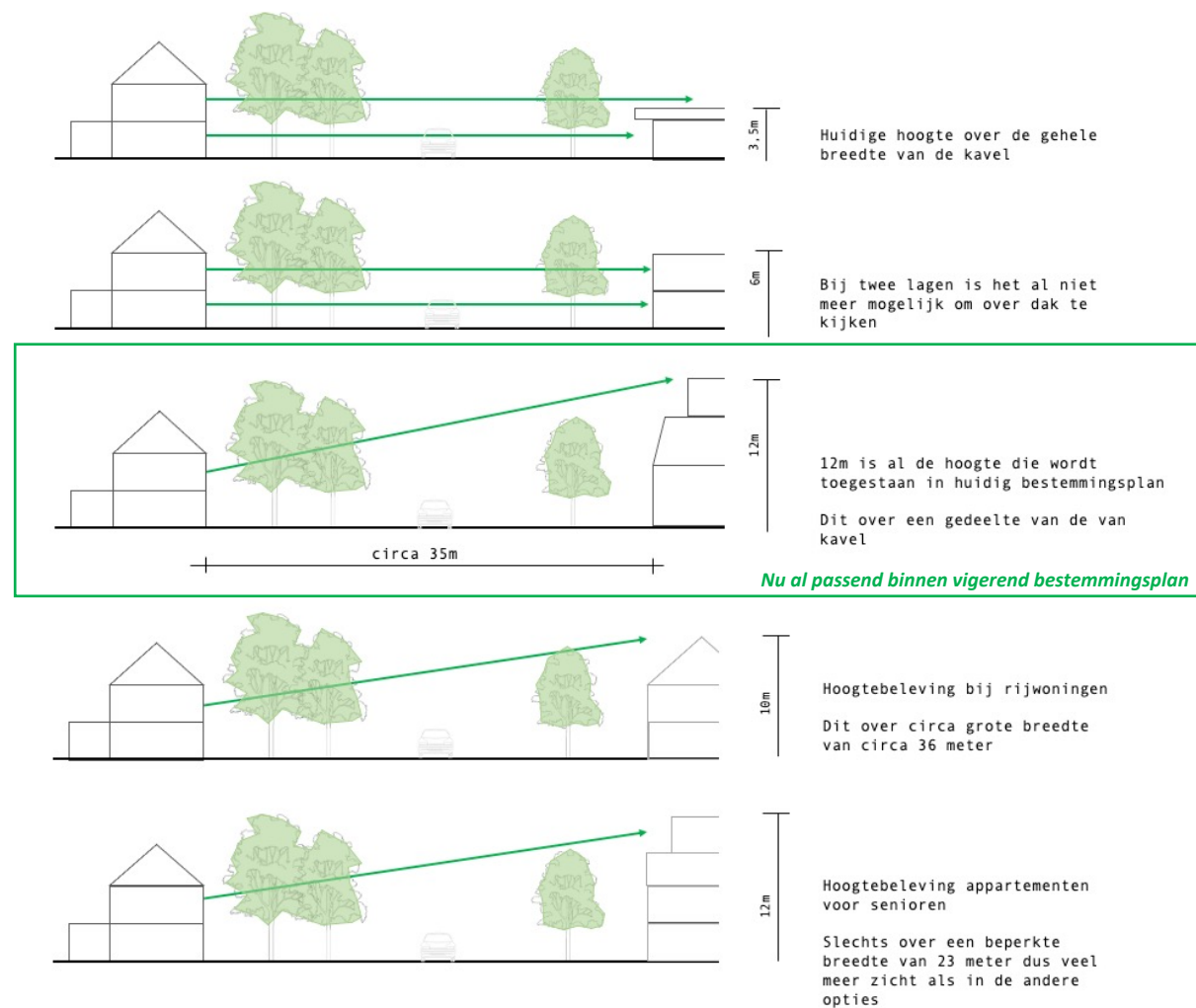
Zorgvuldige detaillering van de gevel zodat er hoge kwaliteit gevel en gebouw ontstaat.

Verdere toelichting hoogte

De naastgelegen schematische weergave toont het zicht op de huidige situatie vanuit de woningen aan de Parklaan, de huidige bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan en een aantal voorbeeld gebouw-typologieën.

De omwonenden hebben aangegeven een woonbestemming prima te vinden. Echter de perceptie is er bij een beperkt aantal omwonenden dat een gebouw met appartementen erg hoog zal zijn. Dit schema laat zien dat met zowel de huidige bouwregels als met een andere woningtypologie een gelijkwaardige hoogte wordt gerealiseerd.

Daarnaast kent het actuele ontwerp een vrij beperkte footprint waardoor er aan beide zijden nieuwe en vrije zichtlijnen zullen ontstaan. Wanneer er (binnen de huidige bouwregels) al hoger wordt gebouwd dan 2 bouwlagen is het zicht, vanuit de woningen aan de Parklaan, over de volledige breedte van het bouwvlak er niet meer. Bij het huidige ontwerp van het plan ontstaat er dan ook een meer ontspannen opzet.

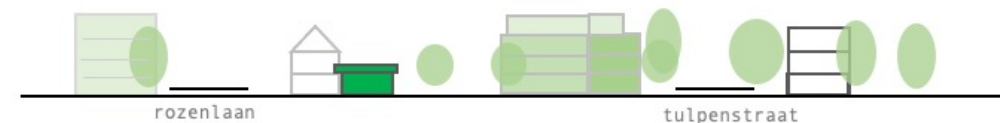


Inpassing op deze plek

Onderstaande schematische weergave laat zowel de aansluiting bij het 4-laags gebouw 't Aailand zien als de aansluiting bij de omliggende rijwoningen. Dit toont de ruime opzet van de Parklaan, het nieuwe volume en het behoud van deze 'ontspannen' opzet.



A-A

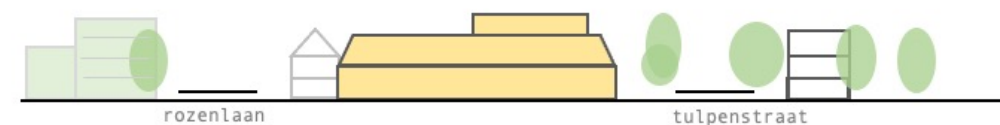


B-B

Onderstaande schematische weergave toont de mogelijkheden op basis van de huidige bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan.



A-A



B-B



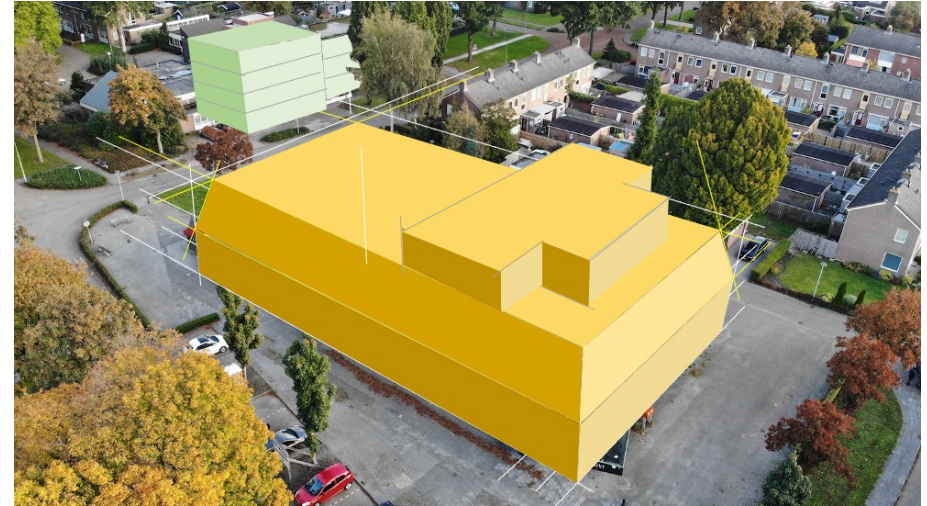
Bebouwingsregels en beoogd plan

Deze afbeeldingen tonen de bestaande situatie en de ruimte die de huidige bebouwingsregels al bieden binnen de huidige bestemming. Rechtsonder het actuele ontwerp waarbij zichtbaar is dat er een bepaalde samenhang ontstaat met het andere centrumgebouw 't Ailand. Samen vormen ze het 'hart' van deze wijk.

In een van de eerste presentaties van dit plan is reeds omschreven dat het nieuwe gebouw met haar volume, functionele invulling en ruimtelijke setting op een groen plein de bijzondere betekenis van de plek in stedenbouwkundige zin benadrukt 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 Ailand) en het nieuwe volume. Daarmee onderscheidt het volume zich mooi van de omgeving die met 2 bouwlagen plus een kap een hoogte van circa 9 a 10 meter heeft.



Luchtfoto huidige situatie: leegstand in het hart



Volume binnen de bebouwkaders van het huidige bestemmingsplan (12m)



Weergave van het actuele plan (gedeeltelijk 9m en gedeeltelijk 12m)

Punt 2: Privacy en vrij zicht

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.

Aanpassing plan

In de verdere uitwerking van het plan zal er rekening houden worden met deze opmerkingen ten aanzien van 'inkijk/ privacy'. De gevel aan de Parklaan kant zal daarom niet overmatig transparant ontworpen 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.

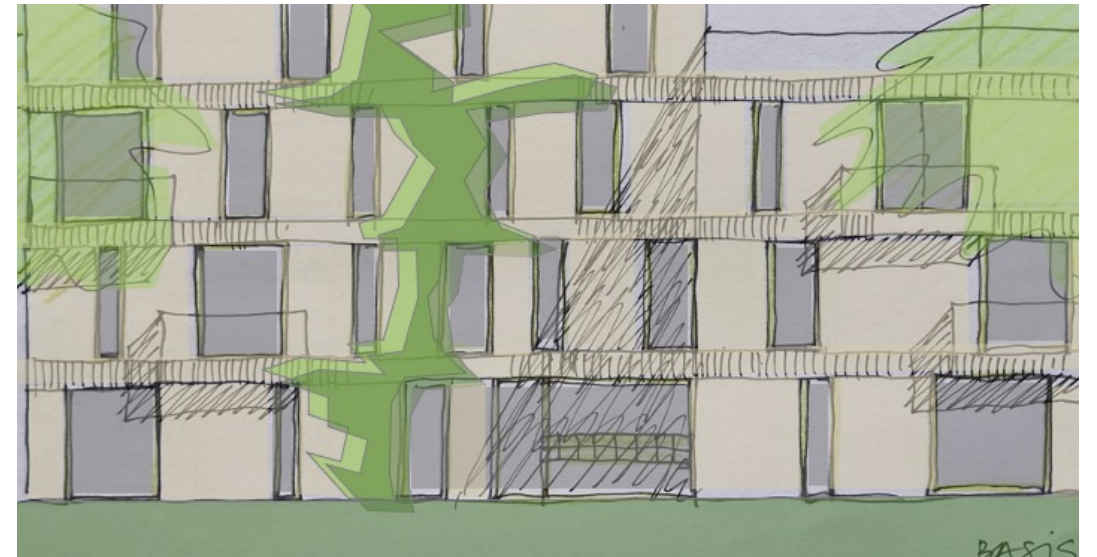
Daarnaast is het nieuwe volume zo op het perceel geplaatst dat er zowel aan de Parklaan als aan de Tulpenstraat een mooie groenstrook overblijft waar ruimte is voor het planten van een aantal nieuwe bomen die voor nog meer privacy zullen zorgen.



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



Grote glazen puien aan de Parklaan, zoals deze voorbeelden laten zien, worden niet gerealiseerd op basis van de feedback van enkele omwonenden



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

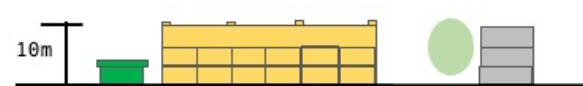
Verminderd (uit-) zicht

De terugkoppeling van enkele omwonenden was dat het 'uitzicht' vermindert door het nieuwe invulling. Nu verandert het uitzicht bij vrijwel elke verandering. Juist door de gekozen opzet, een relatief slank volume, kan er straks links en rechts vrij óm het gebouw heen worden gekeken. Wanneer voor de theoretische invulling van rijwoningen zou zijn gekozen zou er aanzienlijk minder uitzicht zijn naar het achtergelegen gebied, zie de middelste afbeelding. De meest rechter afbeelding, het nieuwe plan, laat duidelijk de kleinste (kijk-) hoek zien waarbinnen de bebouwing wordt gerealiseerd.

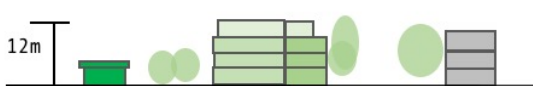
Bebouwing binnen huidig bestemmingsplan



Voorbeeld invulling met rijwoningen



Invulling met appartementenblokjes



Afbeelding: verschillende invullingen i.v.m. zicht

Bomenrij parklaan

Het volgende aspect is een niet te negeren kwaliteit van de Parklaan. Aan de Parklaan staan aan beide zijden mooie en omvangrijke bomenrijen. Deze bomenrijen ontnemen voor een belangrijk deel van het jaar, vanuit de woningen aan de Parklaan gezien, grotendeels het zicht op de hoger gelegen verdiepingen van het plan.

Het plan is hierdoor vanuit de hogere verdieping van de tegenovergelegen rijwoning niet zichtbaar.

Deze bomenrijen zorgen dan ook, naast de aangepaste ontwerpuitgangspunten van het plan en het extra groen, voor optimale privacy.



Afbeeldingen: situatie omstreeks juni

Gevelgroen toevoegen

De Parklaan kenmerkt zich door haar uitgesproken groene karakter.

Aanpassing plan

Het groene karakter van het plan zal verder versterkt worden door delen van de gevel uit te voeren als groene gevel/ 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

Punt 3: Verkeersbewegingen

De vraag is wat de gevolgen zijn van de wijziging van een detailhandelsbestemming naar een woonbestemming. De woonbestemming kent aanzienlijk minder verkeersbewegingen waardoor de locatie autoluwer zal zijn dan bij de handhaving van de huidige bestemming.

Daarnaast zal de beoogde doelgroep (overwegend senioren) beperkter mobiel zijn en doorgaans over minder (soms zelfs geen) auto's per huishouden beschikken.

Tenslotte is het goed om te benadrukken dat het huidige complex op dit moment grotendeels leeg staat. Dit is uiteraard niet representatief voor het vergelijk tussen de huidige situatie en de invulling met het nieuwe plan.

Toelichting

Het parkeren van het plan vindt uitsluitend plaats aan de achterzijde van het plan. Veelal zal de meest efficiënte route naar de hoofdontsluitingen van de wijk worden gekozen door de toekomstige bewoners. Dus via de Hyacintstraat en de Rozenlaan. Ook om deze reden zijn veel extra verkeersbewegingen op de Parklaan niet te verwachten.



Afbeelding: Hoofdroute door de wijk



Afbeelding: parkeren aan achterzijde plan aan Hyacintstraat

Punt 4: Upgrade locatie en woningwaarde

Enkele omwonende hebben aangegeven bang te zijn dat de waarde van hun woning sterk zal dalen als gevolg van de realisatie van het plan.

De huidige leegstaande supermarkt zorgt op dit moment juist voor een troosteloze aanblik. Dit zal bij een langere leegstand nog verder verslechteren. Juist deze voorgestelde vernieuwing in het hart van de wijk zal de aantrekkelijkheid van deze locatie doen verhogen.

Omwonenden hebben altijd het recht om planschade in te dienen. Mocht er dan sprake zijn van een waardedaling zal deze gecompenseerd worden.

Onderbouwing

Om aan te tonen dat deze locatie juist sterk zal verbeteren na de realisatie van het plan en dat dit ook een positief effect heeft op de woningwaarde van de omliggende woningen heeft de initiatiefnemer NIEBOER MAKELAARS gevraagd een korte toelichting te schrijven. Hiermee kunnen de omwonende ook op dit vlak gerust worden gesteld.

Sinds geruime tijd denken wij met jullie mee omtrent de nieuwbouwappartementen in Nieuw Buinen.

Recent hebben jullie ons bijgepraat over de resultaten van inspraakronden.

Wat ons hierin bevreemd is dat de bewoners, na realisatie van de nieuwbouw, een waardevermindering verwachten van hun huizen. Bij deze wil ik opmerken dat het soort nieuwbouwprojecten waar we hier over praten een enorme aanvulling is op een wijk, waardevermindering van het omliggende vastgoed is allerminst aan de orde. We praten eerder over een waarde vermeerdering hetgeen we graag nader onderbouwen. Supermarkten hebben een bepaalde omzet nodig om te kunnen renderen. Het is volstrekt begrijpelijk dat een supermarkt in deze wijk geen enkele vorm van overlevingskansen heeft. De verwachting is ook dat binnen ons huidige distributieplanologisch systeem geen enkele vorm van detailhandel bedrijfseconomisch kansen heeft op dit soort locaties. In vele wijken van deze leeftijd zijn de supermarkt en eventuele dag-winkels allang verdwenen. Shoarma, patat en pizza's "boeren" zijn hier veelal in de plaats voor gekomen tezamen vormt dit vaak de hangplaats voor jongeren.

De keerzijde is dat op locaties waar supermarkten zich willen vestigen altijd protest ontstaat. De overlast die een supermarkt veroorzaakt is altijd groot, denk hierbij aan het bij nacht en ontij bevoorraden, schreeuwende mensen, rijdende supermarktcarren en zeer veel verkeersbewegingen. Alles zeer lawaaiig en onveilige situaties.

Wij denken op zich dat de bewoners een zeer natuurlijke reactie laten zien, thans is het een plek met weinig reuring en bebouwing en straks?

Toch zou ik als makelaar deze onrust willen wegnemen. Het is normaal dat een wijk zich blijft ontwikkelen. Wij denken dat het een positieve gedachte is van de Gemeente om niet te wachten op verdere verpaupering of de overname door shoarma zaken etc. maar juist te zorgen dat er randvoorwaarden ontstaan waardoor nieuwbouw mogelijk is.

Sterker nog het is een enorme aanvulling op de wijk indien er gebouwd kan gaan worden voor senioren en er aandacht komt voor levensloopbestendig wonen. Vele bewoners in de wijk zullen daardoor niet genoodzaakt worden om te verhuizen naar elders terwijl de bestaande woningvoorraad die beschikbaar komt juist weer geschikt is voor starters en jonge mensen met kinderen. Dit houdt de wijk levendig en zorgt voor een goede en veilige sociale samenhang.

Bewoners zien nu de plannen 2 D zonder verdere aanleg van de directe omgeving. Jullie zouden ook kunnen vragen aan bewoners om vergelijkbare situatie elders te aanschouwen men kan dan zien dat samen met terreininrichting en groen projecten vaak perfect inpassen in hun omgeving en voor een zeer positieve bijdrage leveren tot de kwaliteit van de wijk.

Een kwalitatief hoogwaardige wijk borgt de waardeontwikkeling van het vastgoed binnen deze wijk. Dit zal vriend en vijand kunnen begrijpen en beamen.

Met vriendelijke groet,



Yvonne Smit-Nieboer
Register Makelaar-taxateur o.z.

NIEBOER MAKELAARS
Winschoten - Veendam - Appingedam



Poortstraat 24
9671 EB Winschoten
(0597) 41 75 50
www.nieboer.nl
www.facebook.com/nieboermakelaars

Toelichting effect op woningwaarde na realisatie plan

Verdere toelichting belangrijke uitgangspunten plan

Haalbaarheid

De voormalige supermarkt, in het hart van buurt, staat al te lang leeg. 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 naar de eisen van nu. Zoals aangegeven willen wij met dit project deze plek in de wijk weer opnieuw een duidelijk hart geven, een hart in de vorm van een bijzonder, aansprekend gebouw maar ook ingetogen en qua uitstraling ook nadrukkelijk in afgestemming met de omgeving en de directe burens. Het zal opnieuw een belangrijke (herkennings-) plek worden voor de vitale maar ouder wordende Nieuw-Buiner.

Volledige invulling provinciaal beleid: inbreiding

Dit plan geeft volledig invulling aan de huidige provinciale ambitie van zorgvuldig ruimtegebruik. Zo staat in de Omgevingsvisie 2018 – provincie Drenthe het volgende opgenomen:

- zorgvuldig ruimtegebruik en leefomgevingskwaliteit;
- ruimtelijke kwaliteit zit in het zorgvuldig gebruik maken van de ruimte en in het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. We laten verdichting vóór uitbreiding gaan.

Elke aanpassing in de buurt vraagt gewenning

Een binnenstedelijke herontwikkeling zoals deze, een inbreiding dus, gaat vaak gepaard met verandering van de bestaande en dus vertrouwde omgeving. Dat is ook hier aan de orde. Mensen uit de omgeving zien logischerwijs hun omgeving veranderen. Veelal worden de veranderingen positief ontvangen en meteen geaccepteerd maar soms leidt dit in eerste instantie tot enige weerstand. Deze weerstand is dan ook doorgaans van korte duur en men zal op inhoudelijke gronden de verandering accepteren en gaan waarderen. De ervaring leert ook dat als het plan eenmaal is gerealiseerd men in de omgeving zeer tevreden is met het resultaat en van de eerste kritiek geen sprake meer is.

Daarnaast is het in Nederland zo dat in principe niemand het recht blijft behouden op blijvend vrij uitzicht. Maar het uitzicht op de groene Parklaan is prachtig en met dit voorgenomen plan wordt een belangrijke extra waarde aan de buurt toegevoegd. Niet alleen ten aanzien van de uitstraling maar ook zeker ten aanzien van het maatschappelijke doel zo midden in de bestaande omgeving en samenleving.

Grote interesse potentiële bewoners

Direct na de huis-aan-huis verspreiding van de uitnodigingen voor de 1^{ste} 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 al reeds een groot aantal geïnteresseerden.



Hieruit blijkt dan ook daadwerkelijk een actuele én groeiende vraag naar de in dit plan voorgestelde levensloopbestendige appartementen in deze buurt en omliggende omgeving waardoor met deze voorgestelde herontwikkeling ook een belangrijk maatschappelijk belang wordt gediend. Juist ook de specifieke plek, in de bestaande structuur, wordt gewaardeerd in plaats van een locatie verder achteraf waarbij de afstanden doorgaans groter worden ervaren.

De vergrijzing is een al jaren bekende en landelijke trend die zich nu ook in plaatsen als Nieuw-Buinen voltrekt. Er zullen op korte termijn een groot aantal appartementen gerealiseerd moeten worden voor deze vergrijzende doelgroep. Dit stimuleert ook de noodzakelijk doorstroom in deze wijk.

Afstemming met woningcorporatie LeFier

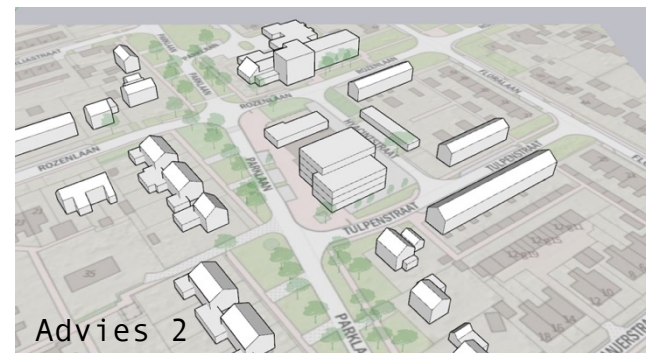
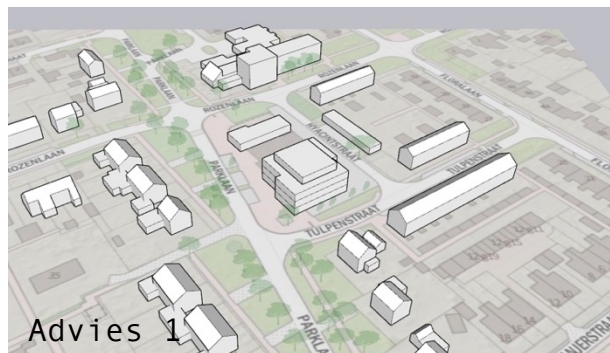
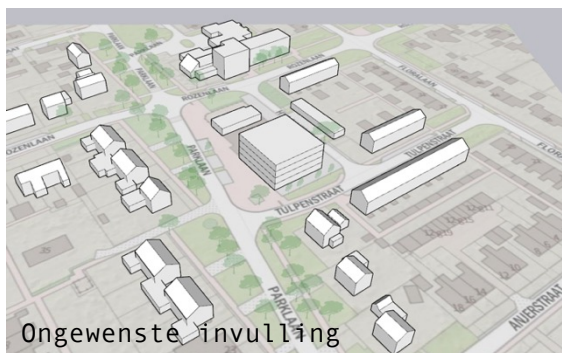
Omdat Lefier een groot aantal woningen aan zowel de Tulpenstraat als Rozenlaan beheert hebben wij Lefier onze plannen kenbaar gemaakt. Lefier juicht onze plannen zeer toe om hiermee dit deel van de wijk opnieuw leven in te blazen en het gebied hiermee een kwaliteitsimpuls te geven.

Planologisch proces

Het planologisch proces voor dit project is inmiddels gestart. Binnen dat proces is er uiteraard de wettelijke ruimte voor eenieder om in een later stadium zijn of haar reactie te geven op het voorgestelde plan.

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.



Overige kwaliteiten van het plan

De initiatiefnemer wil nadrukkelijk een duurzaam, groen en vriendelijk plan realiseren. Er zal veel aandacht zijn voor diverse flora en fauna, zullen de parkeerplaatsen 'groen' worden uitgevoerd en ook wordt er een nieuwe speelplek gerealiseerd op een van de hoeken met de Parklaan. Zo wordt de bijdrage aan de wijk verder vergroot.



Flora en fauna

Groene inrichting parkeren

Nieuwe speelvoorzieningen

Aangepast ontwerp

Hieronder is het aangepaste ontwerp zichtbaar waarin onder anderen alle feedback van de omwonenden is verwerkt. Duidelijk zichtbaar zijn de vrij smal uitgevoerde gevelopeningen om aan de opmerkingen van enkele omwonenden tegemoet te komen.



westgevel



zuidgevel



noordgevel



oostgevel

Aangepast ontwerp met afwijkend metselwerk

Hieronder is het aangepaste ontwerp zichtbaar waarin de bovenste gedeeltelijke 4^{de} laag uitgevoerd is in een afwijkende kleur zodat de hoogte van het plan anders kan worden ervaren. Dit zou optioneel uitgevoerd kunnen worden.



westgevel



zuidgevel



noordgevel



oostgevel

VOOR VRAGEN KUNT U ONS
BEREIKEN VIA:

info@woneninnieuwbuinen.nl
