Nieuw-Buinen en de Nedersaksenlijn

Ambitiedocument - onze toekomst maken wij zelf



KAW



Foto voorpagina: Glasmuseum Nieuw-Buinen (www.glasmuseum-nieuwbuinen.nl)
Foto deze pagina: Historische Vereniging Nieuw Buinen – Buinerveen (www.histver-nbb.nl)

SAMENVATTING 3

INLEIDEND 5

NIEUW-BUINEN EN DRENTSE MONDEN: GESCHIEDENIS EN HEDEN 6

AMBITIES EN RANDVOORWAARDEN 14

UITWERKING PER ONDERWERP 19

SAMENVATTING

De aanleiding voor dit ambitiedocument is de komst van de Nedersaksenlijn (NSL) en de mogelijke realisatie van een station bij Nieuw-Buinen en de aangrenzende linten van de Drentse Monden.

De gemeente Borger-Odoorn wil deze ontwikkeling zien als méér dan een infrastructureel project, namelijk als een kans om de brede welvaart, leefbaarheid en economische positie van Nieuw-Buinen, de Drentse Monden en de gemeente Borger-Odoorn als geheel structureel te versterken. Zodat deze ontwikkeling ten goede komt van huidige en toekomstige generaties, zodat inwoners en ondernemers vanuit trots en perspectief hun toekomst willen opbouwen in dit gebied.

Daarvoor is het noodzakelijk dat spoor en station aansluiten op onze kern. En daarvoor is het noodzakelijk dat we over grenzen denken: Nieuw-Buinen, Drentse Monden, Stadskanaal als dagelijks netwerk waar mensen wonen, leven, leren, recreëren.

Pioniersregio 4.0: we maken de toekomst zelf

Om als gemeente ons belang goed te behartigen in het keuzeproces van tracé en stationslocatie, met het ministerie, provincies, gemeenten en ProRail, brengt Borger-Odoorn met dit document haar ambities en randvoorwaarden in. Dit doen we vanuit een houding als 'pioniersregio': dit gebied is door mensen 'gemaakt'. Al drie keer vonden wij ons opnieuw uit, als veenontginningsgebied, als regio van glas, strokarton en aardappelzetmeel en daarna met de komst van Philips. Nu biedt de komst van de Nedersaksenlijn een kans om onze vierde vernieuwingsgolf kracht bij te zetten, onze bindingskracht voor inwoners te versterken, onze aantrekkingskracht te vergroten, voor huidige generaties en zeker voor volgende generaties.

Richtinggevend document, input voor toekomstig beleid

Het document geldt als een voorlopig standpunt van het college van B&W, met medeweten van onze Raad, dat richting geeft aan de MIRT-procedure, de tracékeuze en de keuze voor een stationslocatie en in de gesprekken die daarover worden gevoerd met gemeenten, provincies, Rijk en ProRail. Het is een opmaat naar een formele gebiedsvisie en als bouwsteen voor de toekomstige Omgevingsvisie en een gebiedsprogramma. Daarbij hoort ook participatie met stakeholders en inwoners. Dat kán leiden tot bijstelling van de ambities.

Zes doelen

Met een station dat aansluit op onze kern, en met een grensoverschrijdende aanpak, werken we aan de volgende doelen. Deze staan in verbinding met het versterken van de brede welvaart in ons gebied. We werken ze hierna verder uit.

1. **Talent en werk:** Inwoners krijgen beter toegang en maken gebruik van betere onderwijsvoorzieningen, werkgelegenheid en ondernemerschap, waardoor inkomens- en toekomstperspectieven verbeteren.
2. **Sterkere voorzieningen:** Basisvoorzieningen in Nieuw-Buinen behouden en versterken, terwijl regionale voorzieningen in het gebied Drentse Monden-Stadskanaal groeien en vernieuwen.
3. **Betere leefomgeving:** Verbetering van de fysieke kwaliteit van gebouwde omgeving en openbare ruimte, zowel in de bestaande omgeving als op nieuwe ontwikkellocaties. En met een kwaliteitsimpuls voor ons landschap, vanuit karakteristieke waarden.
4. **Meer woningkeuze:** Uitbreiding met maximaal 3.000 woningen, primair nodig voor starters, doorstromers en ouderen, met aanlokkelijke, soms unieke vormen van wonen voor ook nieuwe bewoners.
5. **Betere gezondheid:** Meer mentaal welzijn door grotere bestaanszekerheid, perspectief en een betere leefomgeving – dit leidt direct en indirect tot gezondheidswinst.
6. **Trots en identiteit:** De ontwikkelingen versterken de eigen trots en het externe imago van Nieuw-Buinen, de Drentse Monden, tot over gemeente- en provinciegrenzen.

SAMENVATTING

Randvoorwaarden voor ontwikkelingen

Bij het maken van keuzes en plannen, wegen we aanvullende deze randvoorwaarden mee:

- **Brede welvaart:** ontwikkelingen toetsen we aan hun bijdrage aan (onderdelen van) brede welvaart.
- **Ook het bestaande beter:** ontwikkelingen moeten ook de bestaande woon- en leefomgeving verbeteren. Ze sluiten daarom aan op bestaande sociale en fysieke structuren.
- **Grensoverschrijdend werken:** ontwikkelingen dragen bij aan verbinding tussen de Drentse Monden, Nieuw-Buinen en Stadskanaal als dagelijks netwerk.
- **Een hub, geen halte:** het station en de omwikkelingen die daaraan zijn verbonden, maken het tot een regionale hub voor auto, fiets, bus, lopen en trein, en dus meer dan alleen een halte. Een knooppunt voor inwoners van Nieuw-Buinen en Stadskanaal én voor de omliggende dorpen.
- **Passend bij ons:** nieuwe ontwikkelingen en groei zoeken naar een goede balans met de huidige identiteit, het ruimtelijke karakter van openheid en kleinschaligheid en de belevingswereld van inwoners.
- **In stappen vooruit:** elke tussenstap moet op zichzelf een goed eindresultaat zijn.
- **We werken samen.** Binnen onze organisatie, met inwoners, ondernemers en andere organisaties, met onze buurgemeenten en de provincie en het Rijk. Dat is nodig om de grote kansen van deze ontwikkeling goed te benutten.

Per thema

Bereikbaarheid

- Het station wordt een multimodale mobiliteitshub.
- OV moet een alternatief zijn voor autogebruik, of een aanvulling daarop.
- Goede fietsverbindingen naar omliggende dorpen en andere stations.
- Bereikbaarheid van onderwijs, werk en voorzieningen verbeteren.

Werken

- Focus op regionale economische ontwikkeling.
- Verbinding met Makeport Mercurius in Stadskanaal.
- Ruimte voor innovatieve maakindustrie.
- Verouderde bedrijventerreinen herontwikkelen of transformeren.
- Oog voor belangen van agrariërs: geen plek is onbenut.

Wonen

- Groei tot maximaal 3.000 woningen.
- Nadruk op doorstroming.
- Meer seniorenwoningen, meer betaalbare woningen.
- Onderscheidende woonmilieus in linten en landschap.
- Afstemming met Stadskanaal over woningbouwprogramma.

Voorzieningen

- Basisvoorzieningen behouden en versterken.
- Rond station ruimte voor dienstverlening, kinderopvang, kantoren en winkels, zorgfuncties.
- Regionale voorzieningen vooral concentreren in Stadskanaal.

Landschap

- Open veenkoloniale karakter als inspiratie behouden.
- Natuurontwikkeling combineren met gebiedsontwikkeling.
- Routes verbeteren, vooral voor langzaam verkeer.
- Ook binnen de bebouwde kom investeren in groen en klimaatadaptatie.

Talent en onderwijs

- Verbinding onderwijs-bedrijfsleven-overheid.
- Betere bereikbaarheid van MBO, HBO en WO.
- Talentontwikkeling stimuleren.
- Cultuur creëren waarin opleiding en ambitie vanzelfsprekend zijn.

Sociale kwaliteit

- Groei moet bijdragen aan sterkere gemeenschappen.
- Meer ontmoetingsplekken.
- Gemengde buurten.
- Kleinschaligheid behouden.
- Naast sociale cohesie óók het gevoel van vrijheid mogelijk maken.

INLEIDEND

Hoe Nieuw-Buinen en Drentse Monden haar eigen toekomst vormgeeft. De Nedersaksenlijn komt en dat opent een nieuw hoofdstuk voor de Drentse Monden en Stadskanaal. De komst grijpen we aan om de brede welvaart hier te verbeteren. Voor de mensen die er nu wonen, voor volgende generaties. Voor de inwoners van Nieuw-Buinen én de wijde omtrek. Op een manier die past bij het karakter en de geschiedenis van het dorp, waarin we onszelf al tot drie keer toe opnieuw uitvonden.

In deze notitie presenteren we de doelen en uitgangspunten die de gemeente nastreeft, in het belang van inwoners, ondernemers en organisaties. Daarmee geven we samen zelf onze toekomst vorm. Het gaat daarbij om de definitieve tracékeuze en de plek van het nieuwe station: aansluitend op de kern Nieuw-Buinen en verbonden met Stadskanaal.

We gaan in op de pagina's hierna in op:

1. Het karakter, de geschiedenis en het heden van het gebied en haar inwoners – dit is de onderlegger voor de toekomst;
2. De ambitie van Nieuw-Buinen binnen de Veenkoloniën
3. Een uitwerking per onderwerp: bereikbaarheid, wonen, werken, voorzieningen, ontmoeten, talent en onderwijs, sociale kwaliteit en leefbaarheid, landschap en omgeving;
4. Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling in de komende jaren.

Status van dit stuk: voorlopig standpunt van het College

Dit document geldt als opmaat naar een formele gebiedsvisie en dient als input voor de Omgevingsvisie van de gemeente Borger-Odoorn. Er is door het college van B&W steun uitgesproken voor de ambities in dit stuk om daarmee de tracékeuze, gewenste stationslocatie en gewenste vorm van gebiedsontwikkeling voorlopig richting te geven. De Raad is bekend met deze richting als voorlopig houvast. Daarmee heeft dit document echter geen formele bestuurlijke of politieke status.

Deze voorlopige oplossing is nodig omdat het keuzeproces als onderdeel van de MIRT-procedure zonder vertraging vordert, voor alle betrokken gemeenten, de provincies en het Rijk. Voor de gemeente Borger-Odoorn is het van groot belang om in dat proces positie te kiezen, haar belangen te bewaken. Het zorgvuldig opstellen en vaststellen van visies door de Raad, inclusief participatie, vergt meer voorbereidingstijd kost dan nu beschikbaar is. Die processen worden ondertussen wel doorlopen of gepland. Dit kan betekenen dat de nu opgeschreven uitgangspunten om nuancering of herziening vragen.

Doorlopen proces

Deze notitie kwam tot stand via een intern proces. De afgelopen maanden hebben we bestaande documenten en verslagen en actuele ontwikkelingen samengebracht over de komst van de Nedersaksenlijn en de kansen en risico's. Daarover spraken we zowel ambtelijk als bestuurlijk en met de Raad. Dit is als document als volgt samengesteld en besproken:

- Een interne ronde interviews per thema, met strategen en de portefeuillehouder
- Twee rondes van interne feedback, in mei en in juni-september 2026 en bespreking in een stuurgroep (september 2026);
- In de Raadscommissie van 22 augustus 2026 met behulp van een presentatie voor het ophalen van wensen en bedenkingen
- In het college van 29 september 2026 als concept;

Hierna zijn laatste aanpassingen doorgevoerd zoals gewenst door college en Raad.

Vervolg en toepassing van dit stuk

Dit document heeft als functie om:

- Binnen het MIRT-proces terug te kunnen vallen op de ambities, zodat Borger-Odoorn haar belangen en wensen kan inbrengen;
- Bij verdere uitwerkingen te dienen als toetsingskader voor wat wenselijk is en wat niet, waaronder de fysieke scenariostudie naar de meest gewenste stationslocatie en gebiedsontwikkeling (eind 2026);
- Als input te werken voor het proces om tot een gebiedsgericht omgevingsprogramma binnen de Omgevingswet te komen, en voor de Omgevingsvisie die in ontwikkeling is.

1 NIEUW-BUINEN EN DRENTSE MONDEN

GESCHIEDENIS
EN HEDEN

GESCHIEDENIS

Nieuw-Buinen en de veenkoloniën zijn nooit vanzelfsprekend geweest. Hier ontstond geen dorp omdat het landschap daartoe uitnodigde, maar hier werd het landschap eerst zelf gemaakt. Het veen werd ontgonnen, het water gestuurd en de ruimte ingericht langs kanalen en linten.

Daarmee begon een geschiedenis die niet wordt gekenmerkt door behoud, maar door verandering. Door telkens opnieuw te kijken: wat kan hier, wat is nodig, en hoe maken we dat mogelijk? De grondstoffen veranderden, de technieken veranderden, maar de manier van denken bleef gelijk: praktisch, gericht op kansen en op het benutten van wat er wél is. Juist daarin ligt de kracht van het dorp — en de basis voor de volgende stap, waarin nieuwe verbindingen en mogelijkheden opnieuw richting geven aan de toekomst.

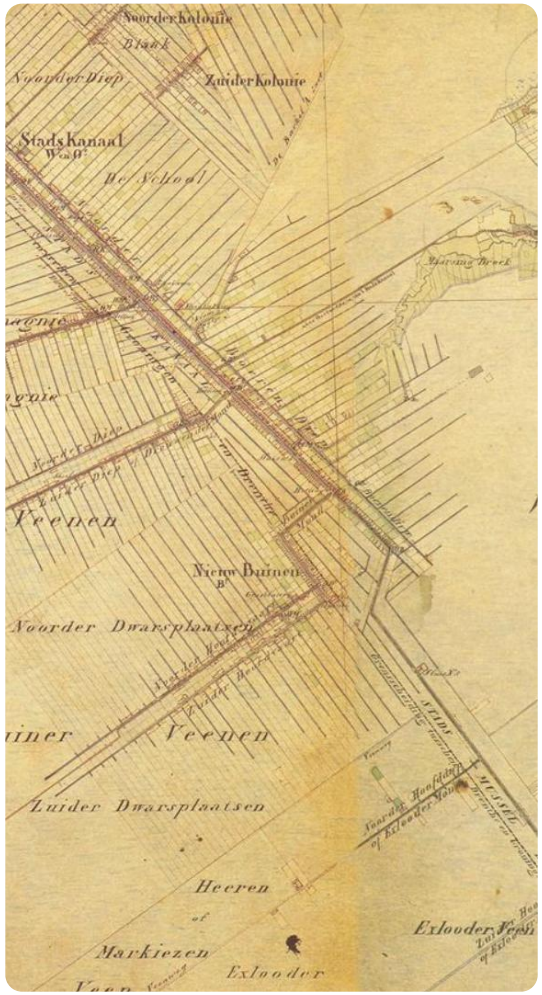
1.0: Ontginning en veen: een gemaakt landschap

Nieuw-Buinen is een typisch product van de veenkoloniale ontginningen die vanaf de 18e eeuw grootschalig werden aangepakt in het noorden van Nederland. Waar oudere dorpen op de Hondsrug organisch ontstonden rond essen en brinken, werd Nieuw-Buinen planmatig aangelegd in een uitgestrekt hoogveengebied. Dat veen was eeuwenlang onaangeroerd gebleven, maar werd vanaf de 17e en 18e eeuw economisch interessant door de vraag naar turf als brandstof.

De ontginning volgde een strak en rationeel patroon. Kanalen werden gegraven om het turf af te voeren en het gebied te ontwateren. Langs deze waterwegen ontstonden langgerekte linten van bebouwing: arbeiderswoningen, kleine boerderijen en voorzieningen. Dit lineaire, functionele landschap vormt nog altijd de ruimtelijke ruggengraat van Nieuw-Buinen.

Het dorp zelf ontstond in de 19e eeuw als uitbreiding van deze ontginningsstructuren. Dwars op het Stadskanaal, dat de stad Groningen met de veenkoloniën verbond, ontstonden de Drentse ‘monden’. De oude naam ‘Buinermond’ of ‘Buunermond’ in de volksmond, verwijst naar de oude kern Buinen op de Hondsrug. Maar waar Buinen geworteld is in het zandlandschap, is Nieuw-Buinen gevormd door menselijk ingrijpen in het veen.

Het leven was in deze beginperiode hard en sober. Arbeid bepaalde het ritme van het bestaan: turfsteken, transport en het geschikt maken van de grond voor verdere exploitatie. Toch legde juist deze periode de basis voor een belangrijk kenmerk van Nieuw-Buinen: een cultuur van doorzettingsvermogen, praktische organisatie en gemeenschappelijkheid. De nederzetting was geen vanzelfsprekende groeiplek, maar een plek die letterlijk moest worden gemaakt.



GESCHIEDENIS

2.0: Industrialisatie: stro, aardappel, glas!
Toen de turfwinning tegen het einde van de 19e eeuw terugliep, moest het gebied zich opnieuw uitvinden. Het ontgonnen land bleek geschikt voor landbouw, met name voor de teelt van aardappelen en granen. Hieruit ontwikkelden zich nieuwe economische dragers die bepalend werden voor Nieuw-Buinen: de strokartonindustrie en de aardappelzetmeelindustrie.

Strokartonfabrieken verwerkten landbouwafval (vooral stro) tot karton. Dit was een typisch product van de veenkoloniën: een industrie die gebruikmaakte van lokaal aanwezige grondstoffen, relatief eenvoudige technologie en veel arbeid. Nieuw-Buinen groeide uit tot een belangrijke locatie voor deze industrie, mede dankzij de bestaande infrastructuur van kanalen voor transport.

Parallel hieraan ontwikkelde zich de aardappelzetmeelindustrie. Aardappelen werden verwerkt tot zetmeelproducten voor onder meer de voedingsmiddelenindustrie en papierproductie. Deze sector gaf een stevige impuls aan de regionale economie en zorgde voor werkgelegenheid en schaalvergroting.

Een minder massale, maar minstens zo beeldbepalende bedrijfstak was de glasindustrie. In Nieuw-Buinen ontstond een traditie van glasproductie en glasbewerking die sterk verbonden was met vakmanschap en ambacht. Waar strokarton en zetmeel stonden voor grootschalige verwerking van bulkgrondstoffen, bracht de glasindustrie een ander gezicht: dat van precisie, creativiteit en afwerking. Deze sector gaf het dorp een bredere economische en culturele basis en draagt tot op de dag van vandaag bij aan de identiteit van Nieuw-Buinen, onder meer via het glasmuseum en de zichtbare trots op dit verleden.

De industrialisatie liet diepe sporen na in het landschap. Fabrieken, opslagplaatsen en arbeiderswijken verschenen langs de kanalen. Tegelijkertijd bracht de industrie ook milieuproblemen met zich mee. De verwerking van stro en aardappelen produceerde grote hoeveelheden afvalwater, dat vaak ongezuiverd werd geloosd. Om dit te beheersen werden zogenoemde vloeivelden aangelegd: uitgestrekte terreinen waar afvalwater kon bezinken en langzaam in de bodem infiltreren. Deze vloeivelden zijn karakteristiek voor de industriële fase van Nieuw-Buinen en illustreren zowel de schaal als de ruwheid van deze ontwikkeling.

Sociaaleconomisch betekende deze periode een transformatie van een ontginningsnederzetting naar een industrieel dorp. Het bracht een meer vaste structuur van arbeid en inkomens, maar ook afhankelijkheid van enkele dominante sectoren. De cultuur van zelfredzaamheid bleef bestaan, maar werd aangevuld met een sterk arbeidsethos en een industriële identiteit.



GESCHIEDENIS

3.0: Philips: modernisering en verbinding met de wereld
In de 20e eeuw kreeg Nieuw-Buinen een nieuwe impuls met de vestiging van Philips. Deze stap betekende een belangrijke overgang van lokale, grondstof-gebonden industrie naar een internationale, technologisch georiënteerde economie.

Philips vestigde zich in Stadskanaal – pal naast Nieuw-Buinen in de naoorlogse periode, toen het bedrijf zijn productiecapaciteit uitbreidde en op zoek was naar locaties buiten de traditionele industriële centra.

Voor Nieuw-Buinen bood dit kansen: werkgelegenheid, modernisering en aansluiting op internationale netwerken. De komst van Philips bracht een andere schaal en organisatie van arbeid met zich mee. Waar de strokarton- en zetmeelindustrie sterk verweven waren met de lokale landbouw en omgeving, introduceerde Philips een meer gestandaardiseerde, industriële productiecultuur. Dit ging gepaard met nieuwe vormen van scholing, arbeidsverhoudingen en mobiliteit.

Voor het dorp betekende dit een verdere verbreding van de economische basis. Het bood stabiliteit en perspectief in een periode waarin de traditionele veenkoloniale industrieën onder druk kwamen te staan. Tegelijkertijd versterkte het de verbinding van Nieuw-Buinen met nationale en internationale economische netwerken.

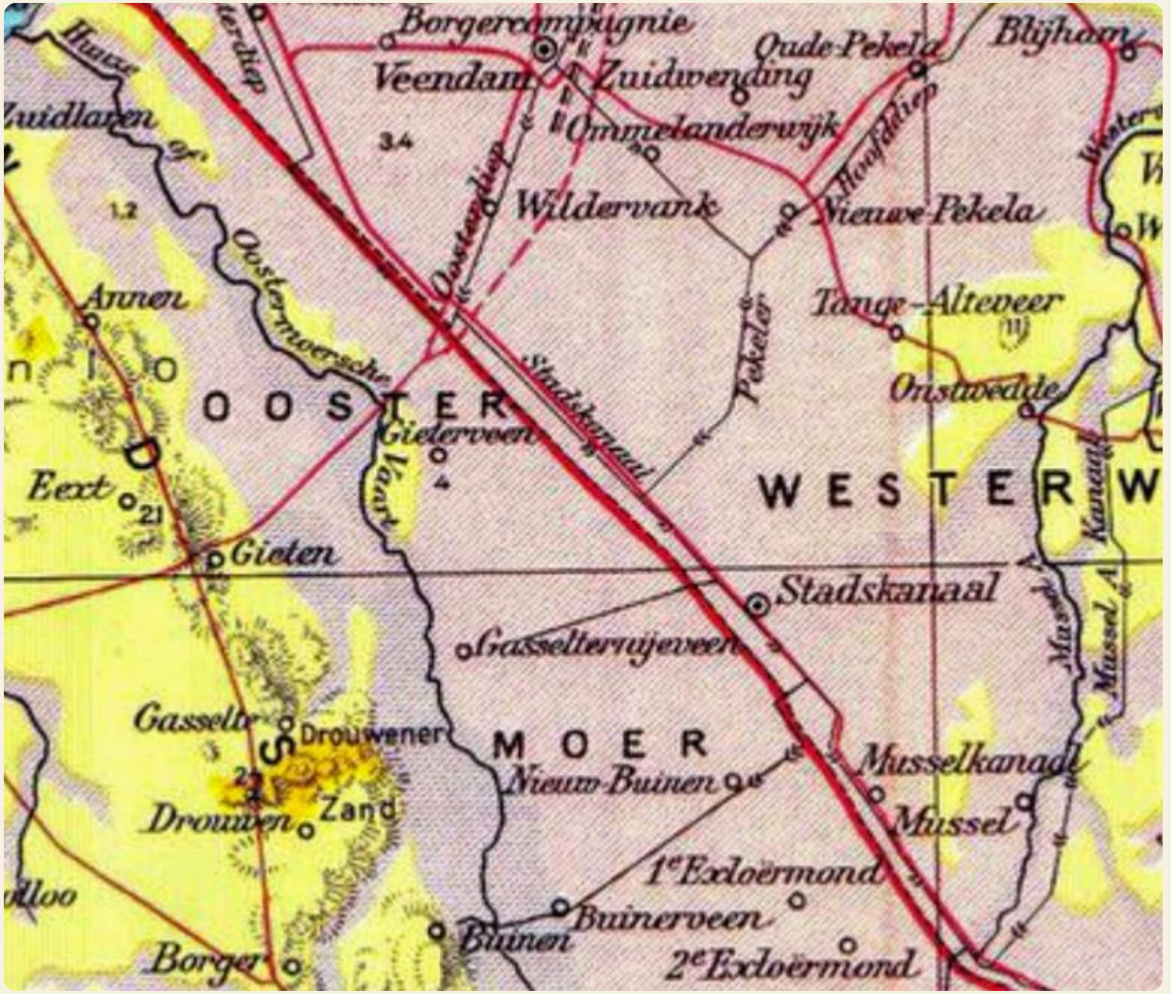
De aanwezigheid van Philips droeg ook bij aan een verandering in het imago van het dorp. Nieuw-Buinen werd niet langer uitsluitend gezien als een veenkoloniaal industriedorp, maar ook als een plek waar moderne industrie en technologie een plaats hadden. Dit sloot aan bij de onderliggende identiteit van maakbaarheid en ontwikkeling die al sinds de ontginning aanwezig was.



ACHTERGROND: DRENTSE MONDEN EN KANAALSTREEK

Veenkoloniën: Drentse Monden en Kanaalstreek
In het grotere gebied van de Drentse Monden en de Kanaalstreek ligt een gezamenlijke geschiedenis en karakteristiek, daarmee een sterke basis en aanleiding om samen de toekomst vorm te geven.

Nieuw-Buinen en de Drentse Monden maken deel uit van Veenkoloniën, met aan de Groningse kant de Kanaalstreek en kernen als Stadskanaal, Veendam, Musselkanaal en Pekela. En aan de Drentse kant kernen als Drouwenermond, Valthermond en Buinermond – de oude naam van Nieuw-Buinen. Daartussen ligt de Semslinie, in de vorige eeuw al een trein reed. Dit gebied deelt een unieke geschiedenis en een eigen dialect: het Veenkoloniaals. In het dagelijks leven zijn er sterke verbindingen en uitwisselingen tussen de Veenkoloniale kernen, in werk, onderwijs, winkels, wonen, cultuur. Er is een grote landschappelijke samenhang en herkenbaarheid.



HEDEN

Nieuw-Buinen en de Drentse Monden vormen een karakteristiek veenkoloniaal gebied. Het karakter verschilt van de kernen 'op zand'. Nieuw-Buinen kent met een relatief goed basisvoorzieningenniveau, maar met tegelijk een grote afhankelijkheid van omliggende centra. De grote kwaliteiten van het gebied zijn de ruimte, betaalbaarheid, identiteit, de dorpse kleinschaligheid en een ontspannen woon- en leefklimaat. De belangrijkste uitdagingen liggen in vergrijzing, het behoud van jongeren, de afhankelijkheid van regionale werk- en voorzieningenstructuren en het toekomstbestendig houden van verenigingen en voorzieningen.

Een licht groeiend dorp

Nieuw-Buinen behoort tot de grotere dorpen van de gemeente Borger-Odoorn. Het dorp telt ongeveer 5.000 inwoners en ruim 2.000 huishoudens. De omliggende kernen zijn in inwonertal ongeveer stabiel. De bevolkingssamenstelling is relatief divers, met zowel jonge gezinnen als een groeiende groep ouderen. Net als veel dorpen in de regio heeft Nieuw-Buinen te maken met vergrijzing, maar het dorp behoudt door zijn omvang een redelijk voorzieningenniveau en een actief verenigingsleven. Het dorp is qua inwonertal licht gegroeid.

Veel vrijstaande woningen, maar de behoefte verschuift

De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, in alle varianten. Dit loopt uiteen van historische bebouwing langs de linten in en buiten het dorp, kleinschalige nieuwere ontwikkelingen langs de linten en gegroeide buurten bij Nieuw-Buinen. De meest recente uitbreiding heeft een relatief luxe karakter, gericht op koopwoningen. Daarnaast zijn er verspreid door het dorp enkele gebouwen met appartementen en seniorenwoningen. De aangrenzende woonomgeving wordt gekenmerkt door ruimte, relatief grote kavels en een groen karakter. Gelet op veranderende woonbehoeften en de vergrijzing is er wel een kwalitatieve opgave in het wonen, uiteenlopend van renovatie van bestaande, verouderde woningen tot de behoefte aan nieuwe, vaak kleinere woningen.



Foto Buinenbos (Carolien Cadoni)

HEDEN

Eigen basisvoorzieningen, regionaal veel meer

Op het gebied van voorzieningen is Nieuw-Buinen redelijk zelfvoorzienend voor dagelijkse behoeften, maar voor veel specialistische functies zijn inwoners afhankelijk van Stadskanaal. Vergrijzing leidt tot een verandering in het draagvlak voor voorzieningen: afhankelijk van de functie soms meer zoals diensten, soms minder zoals bij basisonderwijs en sport. Dat geldt voor voortgezet onderwijs, uitgebreide zorgvoorzieningen, cultuur, recreatie en een belangrijk deel van de werkgelegenheid. Hierdoor functioneert Nieuw-Buinen als woonplaats binnen de invloedssfeer van Stadskanaal. Er iseen Aldi aan de rand van het dorp. Er is basisonderwijs, een huisarts (maar deze functie staat wel onder druk omdat personeel moeilijk te vinden is). Nieuw-Buinen heeft eigen sportvoorzieningen, waaronder de voetbalvereniging, tennis en binnensport zoals volleybal. Nieuw-Buinen heeft een eigen dorpshuis, als onderdeel van het multifunctionele centrum De Noorderbreedte, waar ook kinderopvang, basisonderwijs, bibliotheek en welzijnspunt te vinden zijn en waar maatschappelijke organisaties aanwezig zijn.

Een autogerichte gemeenschap

De uitgestrektheid en het gebrek aan alternatieven maakt inwoners in de Drentse Monden en Nieuw-Buinen sterk afhankelijk van de auto. De verbinden per auto zijn goed en snel, ondanks soms grotere afstanden in kilometers. Alternatieven zijn regionale busverbindingen met kernen als Stadskanaal, Borger, Emmen en Gieten, vanwaaruit andere gebieden met OV bereikbaar zijn, zij het met relatief lage frequentie en lage geografische dekking. Voor voorzieningen in het dorp Nieuw-Buinen zelf en het aangrenzende Stadskanaal is ook fietsen of lopen een mogelijkheid.

Economisch regionaal verbonden en afhankelijk

Economisch is de Nieuw-Buinen – naast lokale bedrijvigheid zoals op Drentse Poort en in de agrarische sector in het mondengebied – voor een belangrijk deel afhankelijk van ontwikkelingen in de regio. De lokale economie bestaat vooral uit bouw en installatie, transport en logistiek, agrarische bedrijven in het buitengebied en kleinschalige maakindustrie. De historische economische dragers – turfwinning, landbouw en industrie – hebben aan betekenis verloren. Een groot deel van de beroepsbevolking werk buiten het dorp. Regionaal wordt gewerkt aan nieuwe ontwikkelingen, groei van kansrijke sectoren zoals de creatieve maakindustrie en er is regionale afstemming over plekken voor bedrijven.



Foto transportsector (Lucas Ensing)

ANALYSE: BREDE WELVAART EN LEEFBAARHEID

Brede welvaart is een manier van kijken en meten naar de kwaliteit van leven, in het heden, later en de impact op plekken elders. Dit is een belangrijke maatlat om te beoordelen welke ontwikkelingen van meerwaarde zijn voor een gebied en welke minder.

Nieuw-Buinen maakt deel uit van de gemeente Borger-Odoorn. Inzoomend op de thema's van brede welvaart en leefbaarheid, zijn er in het dorp vooral overeenkomsten met Stadskanaal en andere veenkoloniale kernen in de regio. Nieuw-Buinen en het mondengebied hebben als sterke punten het ruime en betaalbare wonen, het groene open landschap, schone lucht en weinig verkeersdruk, in een omgeving met weinig criminaliteit. Door de nabijheid van Stadskanaal zijn voorzieningen goed bereikbaar.

Dit zijn belangrijke verbeterpunten waar ook de toekomstambities aan verbonden zijn:

- Werken aan minder intergenerationele armoede, voortkomend uit lagere opleidingsniveaus en minder economische dynamiek.
- Werken aan een hogere levensverwachting, minder chronische ziekte, betere leefstijl.
- Versterken van de sociale cohesie, door het bieden van meer bestaanszekerheid, zodat mensen meer mentale ruimte voelen om elkaar te ontmoeten en te helpen.
- Vernieuwen van de woningen, en deze qua type en omgeving beter laten aansluiten bij de veranderende huishoudenssamenstelling en vergrijzing.



▲ Bron: Leefbarometer

BREDE WELVAARTSANALYSE

Zowel het CBS als CMO Stamm onderzoeken de Brede Welvaart, met ene gelijksoortige indeling naar criteria. Dit is een samenvatting van de uitkomsten voor Nieuw-Buinen.

Sociaaleconomisch: zwakker

- Meer intergenerationele armoede
- Lagere opleidingsniveaus
- Minder economische dynamiek

Gezondheid: kwetsbaar

- Lagere levensverwachting
- Meer chronische ziekte
- Slechtere leefstijl

Cohesie: mythe van noaberschap

- Lage deelname (prioriteiten)
- Meer eenzaamheid

Voorzieningen: juist beter

- Binnengemeentelijk matig
- Maar Stadskanaal om de hoek

Wonen: tweeledig

- Verouderde woningen oude kern
- Ruim en nieuw aan de rand

▲ Bron: *CMO Stamm.*

2 DOELEN EN RANDVOORWAARDEN

DOELEN: DRENTSE MONDEN 4.0

De komst van de Nedersaksenlijn en een treinstation grijpen we aan om de Drentse Monden en het dagelijks netwerk met Stadskanaal te verbeteren als plek om te leven, te wonen, te leren, te ondernemen, te verblijven. We willen bereiken dat huidige inwoners zich hier thuis blijven voelen, dat nieuwe generaties hier hun toekomst willen opbouwen en dat mensen van buiten zich daar bij aansluiten. We sturen aan op een station dat aansluit op Nieuw-Buinen en verbonden is met Stadskanaal en met de rest van de gemeente Borger-Odoorn.

Nieuw-Buinen en de Drentse Monden maakten de afgelopen honderdvijftig jaar zelf haar toekomst, door de ruimte te benutten en te pionieren. Zoals eerst het veen, toen de glas-, karton- en aardappelindustrie, daarna Philips. En zo doen we het nu weer, als innovatief maakcluster in een nieuwe generatie pioniersregio.: 4.0.

Brede welvaart als manier van meten

Brede welvaart is een manier van kijken en meten naar de kwaliteit van leven: in het heden, later in de tijd en rekening houdend met de gevolgen op plekken elders. We willen dat de komst van de Nedersaksenlijn, het station en alles wat dat hier teweeg brengt, helpt om het niveau van brede welvaart en de leefbaarheid in Nieuw-Buinen en de Drentse Monden te verhogen. Zie voor een analyse de pagina hierna. Als antwoord op het verhogen van de brede welvaart formuleren we zes ambities voor Nieuw-Buinen en daaraan toetsen we plannen voor de toekomst.

Zes doelen

We kiezen zes ambities voor de Drentse Monden, Nieuw-Buinen en het grotere woon- en leefgebied. Alles wat we doen, moet op zijn minst aan één van die ambities bijdragen.

1. **Inwoners benutten hun talent, vinden passend werk en ervaren meer welvaart.** Dit lukt door betere toegang tot onderwijs, meer nabije werkgelegenheid in opkomende economische sectoren, stimuleren van ondernemerschap.

2. **Het niveau van voorzieningen en de bereikbaarheid ervan wordt beter.** In Nieuw-Buinen zijn er basisvoorzieningen zoals ontmoetingsplekken, eerstelijnszorg en supermarkten waar ook de omliggende linten gebruik van blijven maken. In Stadskanaal groeit het aanbod waar Nieuw-Buinen en omgeving van profiteert.

3. **De kwaliteit van de leefomgeving wordt beter.** Als plek om je dagelijks leven te leiden, als plek om te verblijven. Dat geldt voor het huidige Nieuw-Buinen en de Drentse Monden, voor nieuwe ontwikkelingen, voor het omliggende landschap én de verbondenheid tussen gebieden.

4. **De kwaliteit en keuzevrijheid in het wonen neemt toe.** Toevoeging van maximaal 3.000 woningen creëert keuzevrijheid in alle soorten en prijsklassen. Er is doorstroming mogelijk voor ouderen binnen Nieuw-Buinen en omgeving en starters hebben meer kansen dan nu.

5. **De ervaren gezondheid neemt toe**, als indirect effect van bovenstaande ontwikkelingen. We weten dat perspectief, goed werk en bestaanszekerheid bijdragen aan de gezondheid van mensen.

6. **Inwoners zijn trots op Nieuw-Buinen en de Drentse Monden**, en mensen van buiten spreken positief over het dorp en de omgeving. Dit draagt bij aan de vindingskracht en aantrekkingskracht van het dorp en de omgeving.

UITGANGSPUNTEN BIJ NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Naast de doelen stellen we enkele aanvullende uitgangspunten vast die van belang zijn voor alle ontwikkelingen in Nieuw-Buinen en de Drentse Monden.

1. **We doen dit voor brede welvaart.** Ontwikkelingen zorgen voor meer brede welvaart in het heden of in de toekomst. Dit dit geldt voor de huidige Buinermonders, met in het heden speciale aandacht voor ouderen, en met speciale aandacht voor de generaties hierna, de kinderen van nu. We hebben oog voor de belangen van ondernemers en organisaties in onze gemeente. Samen vormen zij onze lokale maatschappij en voor hen steken wij hier energie in.

2. **Ook het bestaande beter:** ontwikkelingen moeten ook de bestaande woon- en leefomgeving verbeteren. Ze sluiten daarom aan op bestaande sociale en fysieke structuren.

3. **We werken grensoverschrijdend**. Letterlijk: samenwerking met Stadskanaal levert ons samen het beste resultaat op. Nieuw-Buinen, de Drentse Monden en Stadskanaal vormen samen één dagelijks netwerk. Met elk zijn kwaliteiten en kansen. Door zo te werken, bereiken we meer dan ieder voor zich, doorbreken we ook grenzen van wat haalbaar is. Zie ook het kader op de bladzijde hierna.

4. **Een hub, geen halte.** Het station en de omwikkelingen die daaraan zijn verbonden, maken het tot een regionale hub voor auto, fiets, bus, lopen en trein, en dus meer dan alleen een halte. Het verbindt het netwerk van mensen in een groot gebied. Daarbij passen ook voorzieningen die nuttig zijn voor zowel reizigers als omwonenden, en functies waarvoor mensen uit een wijde omtrek naar ons toe komen, zoals werknemers in de zorg. Het opent mogelijkheden om plekken te bereiken zoals hoger onderwijs en vergroot het blijverschap.

5. **Passend bij ons.** De komst van de Nedersaksenlijn leidt in potentie tot veel dynamiek en verandering. Het is bij alle ontwikkelingen tegelijk belangrijk dat het Mondengebied haar eigen identiteit behoudt, en dat bijzondere kwaliteiten zoals de kleinschaligheid, de ontspannen leefomgeving, de openheid van het landschap, herkenbaar blijven.

6. **Elke tussenstap is een goed eindresultaat.** Er zijn veel onzekerheden: dat een station veel betekent, is aannemelijk. Maar hoe de kansen precies tot uitdrukking komen in gebiedsontwikkeling, wat dit precies betekent voor de groei van het aantal voorzieningen, bedrijven en arbeidsplaatsen, het aantal huishoudens en woningen, de mogelijkheden om de leefomgeving te verbeteren, dat zal in de tijd duidelijk worden. Daarom moeten ook tussenresultaten een goed eindresultaat zijn: een samenhangend, aantrekkelijk gebied waarin bewoners, organisaties en ondernemers zich thuis voelen.

7. **We werken samen.** De gemeentelijke organisatie heeft een grote rol en verantwoordelijkheid in het regisseren van de ontwikkelingen in Nieuw-Buinen en omgeving. Om de draagkracht niet te overstijgen, zoeken we naar samenwerkingen en naar gedeelde risico's met partners, zoals particuliere investeerders en ondernemers, organisaties zoals corporaties en zorgpartijen. We zoeken draagvlak én ondersteuning bij overheden als provincie en Rijk om ambities waar te maken. Dit stelt eisen aan het vervolg op dit ambitiedocument, waarin er veel ruimte moet zijn voor betrokkenheid van inwoners en stakeholders.

HET SPOORT VERBINDT - DRENTSE MONDEN STADSKANAAL

We werken voor Nieuw-Buinen en het Drentse Mondengebied nauw samen met Stadskanaal omdat dit één samenhangend leefgebied is, waar samenwerking de beste kansen biedt. We zien ook dat de verbindingen binnen de eigen gemeente veranderen, zoals de rol van Borger, bij de komst van een station. We zorgen ervoor dat het spoor ons boven alles verbindt.

Er is al een sterke functionele verbondenheid

Nieuw-Buinen en Stadskanaal vullen elkaar in de Veenkoloniën aan en hebben samen een regionale hoofdrol. Naast het eigen dorpse leven, zijn inwoners van Nieuw-Buinen voor veel zaken gericht op Stadskanaal. Daar zijn regionale voorzieningen te vinden en is er een uitwisseling in werken, onderwijs en wonen tussen beide kernen. En hoewel er nog wel een mentale grens is – dorpsbewoners blijven het liefst in eigen dorp wonen – zien we dat dit in de praktijk mensen niet belemmert om de grens over te steken.

De kansen zijn het grootst als je elkaar aanvult

De komst van de Nedersaksenlijn is een kans om ontwikkelingen te versnellen en nieuwe kansen te creëren. Aan beide zijden van de Semslinie is er het besef dat de kansen het grootst zijn door samen te werken, ieder vanuit zijn eigen kracht en karakter. Door goede samenwerking en afstemming over ruimtelijke en programmatische keuzes vullen beide kernen in hun ontwikkeling elkaar aan met waar ze het beste in zijn. Het verschil tussen de kernen maakt dat we onze doelen soms beter aan de ene kant, soms beter aan de andere kant van de Semslinie kunnen behalen.

- Stadskanaal heeft daarbij een meer stedelijk, dynamisch karakter. Bijvoorbeeld het versterken van regionale voorzieningen, en grootschalige werkgelegenheid: de beste kansen hiervoor liggen in Stadskanaal, waar deze voorzieningen er al zijn en waar de ambities met nieuwe maakindustrie op Makeport Mercurius een bovenregionale potentie hebben;
- Nieuw-Buinen heeft de ruimte, is kleinschaliger en dorps, waar een meer ontspannen ontwikkeling bij past. Meer aanbod in ruim en ontspannen wonen, binnen van een dorpse omgeving nabij stedelijke functies kan het beste in Nieuw-Buinen, waar die ruimte er ook echt is.

Het spoor als verbinder

Van de gemeente- en provinciegrens die tussen beide kernen ligt, willen we dat deze zo weinig mogelijk als grens ervaren wordt. Functioneel heeft deze al geen betekenis meer, emotioneel behoudt de grens altijd een waarde. De ruimtelijke keuzes die we maken moeten zorgen dat mensen zonder gevoel van een grens gebruik maken van wat beide kernen samen te bieden hebben. Daar ligt een ontwerpopdracht waar beide kernen samen in optrekken. Zodat het spoor niet scheidt, maar verbindt. Denk bijvoorbeeld aan voldoende, ruimtelijk aantrekkelijke verbinden tussen de kernen en aan de vorming van een landschapspark langs de Semslinie.



Foto STAR (Redmar Stam)

HET SPOORT VERBINDT! – BORGER ODOORN EN VERDER

Oriëntatie binnen Borger-Odoorn verschuift en verbreedt
Met de komst van een spoorlijn en station, ontstaat er naast de goede verbinding over de Hondsrug ook een betere verbinding aan de oostzijde van onze gemeente. We veranderen van één hoofdroute naar twee hoofdroutes in onze gemeente, met elk hun knooppunten. Welke effecten dit over en weer heeft, is nu nog niet precies te voorspellen. Wel denken we dat het kansen oplevert. We zijn we ervan overtuigd dat het goed is om 'zand en veen' nog sterker te verbinden dan nu het geval is. Beide gebieden verschillen van karakter en vullen elkaar aan. Met betere onderlinge verbondenheid ontstaan er kansen in wonen, in de bereikbaarheid van werk, recreatie, voorzieningen. Het kan lokaal ook tot ongeplande effecten leiden. Deze onzekerheid vraagt in aanloop naar de aanleg van spoor en station om nadere analyse op kansen en risico's en hoe hier mee om te gaan.

Breder effect van de NSL
De komst van de NSL beïnvloedt een groot deel van noordoost Nederland. Deels raakt dat direct de inwoners of het grondgebied va Borger-Odoorn. Deels zijn de effecten indirect. Zo is de verwachting dat de algehele bindingskracht en aantrekkingskracht van dit deel van Nederland een impuls krijgt. Hoe zich dat in de jaren vertaalt naar elke gemeente, elke kern en elke inwoner, is nog niet te voorspellen. Wel bestempelt dat het belang om samen met andere gemeenten en provincies af te stemmen en samen te werken. Daarvoor zijn er ok nu al overlegstructuren.



Foto Landschapspark De Hondsrug – www.dehondsrug.nl

3 UITWERKING PER ONDERWERP

BEREIKBAARHEID: EEN HUB, MEER DAN EEN HALTE

Nieuw-Buinen en het Drentse Mondengebied vormt met de komst van een station een knooppunt tussen de veenkoloniale kernen en heel noordoost Nederland. Het station bij Nieuw-Buinen wordt meer dan een halte. Het nieuwe station werkt als een 'hub' voor het dorp en het hele achterland, waar lopen, fietsen, autorijden en OV samenkomen.

Een hub als verbinder tussen auto en OV

Dit deel van Nederland is relatief sterk auto-georiënteerd. Dat is niet zo gek, met het oog op de grotere afstanden, de lagere bevolkingsconcentratie en het dunne netwerk aan OV-voorzieningen. De komst van een station maakt dat niet wezenlijk anders. We zien vooral kansen in het station als verbinder, voor mensen die lopend, fietsend, met de streekbus maar ook heel vaak met de auto het eerste deel van hun reis afleggen. Om vandaaruit verder te reizen met het OV. Dit voorkomt veel onnodige automobiliteit en biedt mensen een alternatief.

Meer dan een halte

Een station is een plek waar veel mensen komen en gaan. Het is ook een locatie waar andere functies samenkomen. Daarbij zien we een station niet als een middelpunt van onze kern, maar als een verbindingsplek, waar inwoners uit de wijde omtrek gebruik maken van alle voorzieningen die passen bij een knooppunt. Dat kunnen winkels voor dagelijkse voorzieningen zijn, zorgfuncties, onderwijs en kinderopvang.

Reden tot blijven door betere toegang tot voorzieningen

Het spoor en het station opent het gebied naar bovenregionale voorzieningen, zoals arbeidsplaatsen in de regio, hoger onderwijs in Groningen, Zwolle, Enschede, regionale voorzieningen in het algemeen. De reistijd naar die functies wordt korter. De auto-afhankelijkheid om daar te komen wordt kleiner. Dit biedt huidige inwoners nieuwe mogelijkheden om in het gebied te blijven wonen: je hoeft niet te verhuizen om alles te bereiken wat je nodig hebt.

Reden tot vestigen door bereikbare voorzieningen

Andersom creëert het nieuwe mogelijkheden voor om zich hier te vestigen. Huishoudens die (een deel van) hun dagelijks leven georganiseerd hebben in een ander deel van het noordoosten van Nederland, kunnen dat blijven bereiken, ook als zij zich vestigen in Nieuw-Buinen.

Ook de Drentse Monden worden beter bereikbaar

Nieuw-Buinen en de Drentse Monden vormen een knooppunt ook de andere dorpen in de Drentse Monden baat bij hebben. Ook die kernen worden beter bereikbaar door dit station. We willen dat bestaande verbindingen worden verknoopt met het station, zodat er breed toegang is tot lokale en regionale voorzieningen. En we willen dat nieuwe verbindingen ontstaan, zoals snelle en prettige fietsroutes. Dat is functioneel van waarde én is een kans voor meer recreatieve routes, van Hondsrug naar Westerwolde.

Doorfietsroutes naar stations in naastgelegen kernen

Voor een aantal van onze dorpen zijn de stations Ter Apel, Emmen en mogelijk Musselkanaal het dichtstbijzijnd. We hechten waarde aan de aanleg van doorfietsroutes tussen onze kernen en die stations, zoals de lijn Borger-Exloo-Emmen-Nieuw-Amsterdam-Dalen-Coevorden en Ter Apel – Valthermond-oost. Hierbij hoort ook onderzoek naar natuurontwikkeling hieromheen.

WERKEN: REGIONALE AMBITIE VOOR LOKALE VITALITEIT

In de hele regio wordt geïnvesteerd in meer, passende en toekomstbestendige werkgelegenheid. De Nedersaksenlijn helpt bij het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven, groei van de werkgelegenheid in de hele regio en bij het vinden van personeel vanuit een groot gebied. Het thema werken overschrijdt daarbij de schaal van dorpen en gemeenten.

Grensoverschrijdend denken in werkgelegenheid

De kansen voor een hogere aantrekkingskracht op inwoners in Borger-Odoorn en de Drentse Monden groeien als er meer, passend en toekomstbestendig werk is. Belangrijk voor werknemers en werkgevers is dat inwoners dit werk binnen een redelijke reistijd kunnen bereiken. De komst van de Nedersaksenlijn en stations vergroot de kansen aanzienlijk. Het leidt ook tot een andere blik op *waar* werkgelegenheid zich moet ontwikkelen. Dat kan in Nieuw-Buinen en de Drentse Monden, in het dagelijks netwerk met Stadskanaal, maar ook op andere plekken die bereikbaar zijn voor inwoners.

Vlakbij: Makeport Mercurius

Van bijzondere waarde is de opkomst van de innovatieve maakindustrie op Makeport Mercurius in Stadskanaal. De verbinding tussen bedrijfsleven en onderwijsinstellingen biedt kansen voor mensen met alle opleidingsniveaus, voor studenten en scholieren, in MBO, HBO en WO, in werkervaringsplekken en in banen. Dit heeft een grote bovenregionale impact én biedt kansen voor inwoners van Nieuw-Buinen en de Drentse monden om in eigen woonomgeving te leren en te werken. De uitstraling van Makeport is veel groter dan Stadskanaal en Nieuw-Buinen en de Nedersaksenlijn maakt dat mede mogelijk.

Regionaal vestigingsklimaat wordt beter

Voor ons is van belang dat ondernemers perspectief hebben, dat er daarmee meer bereikbare banen zijn voor inwoners van Nieuw-Buinen, de Drentse Monden en Borger-Odoorn als geheel. Elders in de regio ontstaan ook nieuwe ondernemingen en groeit de werkgelegenheid. Ook zij putten door betere bereikbaarheid voor klanten, personeel en stagiairs uit een groter gebied dan voorheen. Het maakt duidelijk dat werkgelegenheid voor inwoners een bovenlokale ambitie is: alle ontwikkelingen binnen redelijke reisafstand voor inwoners van Borger-Odoorn zijn van waarde. Daarbij is het van belang dat de regionale ontwikkelingen elkaar aanvullen. Daarom stemmen we de regionale ambities en ontwikkelingen als gemeenten met elkaar af.

In de zone langs de A37 (Coevorden / Emmen) bijvoorbeeld, zoeken gemeenten en provincie actueel naar een plek voor een grootschalig bedrijvencluster. Deze ontwikkeling moet bedrijven ruimte geven voor groei, met een bovenregionale reikwijdte. Het is in het belang van Borger-Odoorn dat zulke mogelijkheden in de regio er zijn, ook als dat betekent dat lokale bedrijvigheid zich daar vestigt. Het leidt tot meer reistijd voor inwoners, maar belangrijker: tot meer en duurzame werkgelegenheid in de hele regio, waar ook inwoners van Borger-Odoorn van profiteren.



WERKEN: REGIONALE AMBITIE VOOR LOKALE VITALITEIT

Nieuw-Buinen: vernieuwen en verplaatsen van werk
Binnen de kern Nieuw-Buinen zien we kansen om verouderde bedrijventerreinen te vernieuwen, als onderdeel van de dynamiek die ontstaat door de Nedersaksenlijn en gebiedsontwikkelingen. We benutten dit graag om ondernemers kansen te geven om te vernieuwen, en dat mag ook buiten Nieuw-Buinen zijn, zolang de bereikbaarheid goed is. Zo worden binnen Nieuw-Buinen bovendien ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die het dorp aantrekkelijker maken. Verouderde bedrijfsterreinen aan Drentse kant zien we toekomst vooral als woongebied. Ook het meer recente bedrijventerrein Europoort is onderdeel van deze heroverweging. We zien in de Drentse Monden kansen om mensen te vestigen met een speciaal woonaanbod, waarbij het werk niet per definitie dichtbij maar wel bereikbaar is.

Agrariërs: vitale sector waarmee we rekening houden
De gebiedsontwikkeling die voortkomt uit de komst van de Nedersaksenlijn, vraagt om ruimte. Deels kan dit binnen de bestaande bebouwde kom, maar het raakt onvermijdelijk ook plekken waar nu nog agrarische of andere bedrijfsfuncties actief zijn. De agrarische sector in de Drentse Monden is sterk akkerbouw gericht, vitaal en ambitieus: ondernemers zoeken naar mogelijkheden om uit te breiden. Het is dan ook uitdagend om de ambities van dit document daarmee te verenigen. Dit vraagt hoe dan ook om een zorgvuldig proces, waarbij concrete ideeën over ruimtelijke verandering op tijd worden besproken met de agrarische sector. Het is belangrijk om te zoeken naar plekken waar ruimtelijke verandering zo weinig mogelijk botst met agrarische ambities. En daar waar dit niet te vermijden is: in gesprek te gaan over behoud van perspectief voor ondernemers.

Werken komt niet alleen
Om ondernemerschap tot een succes te maken, is meer nodig dan ruimte voor bedrijvigheid en een goed product. Willen ondernemers ook personeel vinden, dan is een prettige leefomgeving waar mensen graag wonen van groot belang. Daar werken we in Nieuw-Buinen en het mondengebied aan, zoals op andere pagina's van dit document te lezen is.



Foto landschap (Carolien Cadoni)

WONEN: VOOR HUIDIGE EN NIEUWE BUINERMONDERS

We willen het spoor en een station benutten om meer mensen te binden en meer mensen aan te trekken. Dat biedt kansen voor lokale starters en doorstromers. Groei met instroom van buiten steunt voorzieningen zoals onderwijs en winkels en het biedt meer kansen voor starters, doorstromers en instromers. Passende woningbouw is een voorwaarde voor de ontwikkeling van Nieuw-Buinen. Woningbouw gaat hand in hand met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in dorp en in het landschap, in organisaties en bedrijven.

Meer woningen: meer draagvlak onder voorzieningen
Behoud en versterken van lokale voorzieningen in Nieuw-Buinen en van regionale voorzieningen in de agglomeratie Nieuw-Buinen-Stadskanaal is in het belang van onze inwoners, organisaties en ondernemers en draagt bij aan voor een aantrekkelijk woon- en leefgebied en aan het blijvers- en vestigingsklimaat. Groei van het aantal woningen is geen doel op zichzelf maar een middel en randvoorwaarde om dit te bereiken. Versnelde groei creëert nieuwe mogelijkheden om het voorzieningenniveau substantieel te verbeteren. De komst van een station maakt dat ook realistisch. Die kans grijpen we aan. De gemeente Borger-Odoorn streeft in Nieuw-Buinen en omgeving een aantal van maximaal 3.000 woningen na. Daaraan kleven onzekerheden en daarom werken we stapsgewijs, waarbij elk tussenresultaat ook een goed eindresultaat is.

Overal waar we iets toevoegen: gemengd programma
Versnelde groei van het aantal woningen vergroot de keuzevrijheid voor iedereen, huidige inwoners en nieuwe Buinermonders. Een ontwikkeling die gericht is op groei en daardoor (ruim) groter is dan voor lokale woonbehoefte noodzakelijk, leidt tot ontwikkelingen binnen het huidige Nieuw-Buinen maar ook op nieuwe plekken. In het dorp, de linten en op nieuwe plekken sturen we aan op gemengde programma's in huur of koop, in prijs, in woningtype en doelgroep. Zo krijgen huidige inwoners én nieuwe inwoners de keuzemogelijkheid om in elk van deze gebieden te starten, door te stromen of in te stromen. Dit draagt ook bij aan gemengde gemeenschappen.

Doelgericht programmeren voor lokale vraag
Voor de eigen behoefte is er in elk geval reden tot het toevoegen van nultredenwoningen in een dorpse setting zoals hofjes of kleinschalige appartementencomplexen, zodat oudere inwoners die dat willen, hun ruime gezinswoning kunnen aanbieden aan doorstromers. Voor huidige inwoners van de Drentse Monden gaat het vooral om woningen in het goedkope- en middeldure segment – hierbij kijken we naar lokale vraag en landelijke eisen voor betaalbaar wonen. Van starters weten we dat hun kansen vooral liggen in de bestaande woningvoorraad. Naast nieuwbouw biedt meer doorstroming in het dorp ook hen extra mogelijkheden. We weten ook dat de vrijkomende woningen vaak een verbeterslag krijgen: extra doorstroming leidt dus ook tot vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en dus meer woonkwaliteit.



Impressie van een gezamenlijk hof in een moderne vorm – mHome, Eindhoven)I

WONEN: VOOR HUIDIGE EN NIEUWE BUINERMONDERS

We verleiden instromers met waar we al goed in zijn

Met een onderscheidend, uniek aanbod creëren we kansen om groei te bereken. Bouwstenen daarvoor: veel ruimte, een beleving van vrijheid, een ontspannen vorm van wonen en leven en omdat dit voor een relatief gunstige prijs kan in de Drentse Monden, werken mensen niet primair voor hun woning, maar om een prettig leven te leiden. Daarmee onderscheiden we ons ten opzichte van andere gebieden, waarbij we wel bij onze eigen unieke kracht blijven. Daardoor is het aanbod niet alleen aantrekkelijk voor instromers maar zeker ook voor lokale woningzoekenden.

Unieke mogelijkheden, met de ruimte die er is

We zien drie hoofdvormen van woonontwikkelingen in de Drentse Monden en Nieuw-Buinen:

(1) binnen het huidige Nieuw-Buinen, goed ingepast;
(2) in de nabijheid van het nieuwe station op nieuw te ontwikkelen terrein;
(3) in en aan de linten van de Drentse Monden, waar je zowel individualistisch kunt wonen als in de vorm van lokale gemeenschappen.

Binnen het dorp Nieuw-Buinen en direct nabij het nieuwe station is de meest compacte vorm van wonen het meest voor de hand liggend. Naarmate we meer aan de randen van die ontwikkelingen komen, ontstaat er meer ruimte. Aan en in de linten is er de ruimte om met vernieuwende, bijzondere woonvormen en concepten te komen. Denk daarbij : landgoederen, boerderijen, collectieven, zelfontwikkeling, etc. Hierbij past ook landschapsontwikkeling waarin het wonen 'te gast' is, terwijl daarmee de algehele belevingswaarde van het mondenlandschap groei. Dit alles vraagt om verdere analyse en uitwerking van kansrijke ontwikkelingen, goede stedenbouwkundige invulling.

Betaalbaarheid garanderen

Goed en ruim wonen voor je geld is één van onze wapenfeiten. Om deze betaalbaarheid te bewaken, zetten we planologische instrumenten in zoals strategisch grondbeleid en stellen we kaders op waaruit voor iedereen duidelijk wordt dat commercieel speculeren daar niet bij helpt.

Samen optrekken met Stadskanaal

De reële woningmarkt reikt verder dan Nieuw-Buinen: met name Stadskanaal geldt voor veel mensen als hetzelfde zoekgebied. We stemmen met Stadskanaal af welke woningen waar worden toegevoegd. Daarbij benutten we samen ieders kwaliteiten, en concurreren we zo weinig mogelijk met elkaar.

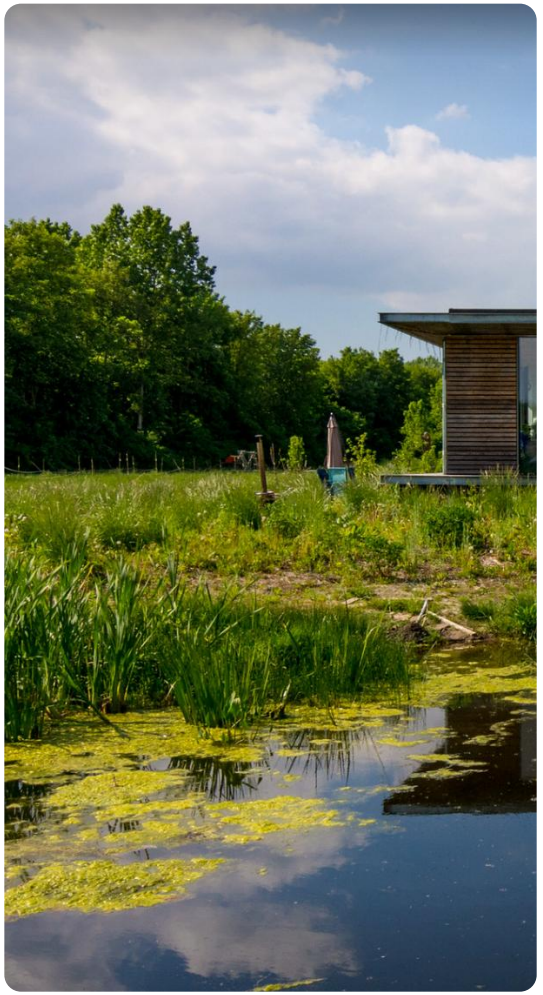


Foto weids wonen (Hans Jan Dürr)

VOORZIENINGEN: LOKAAL DE BASIS, REGIONAAL VEEL MEER

Voor Nieuw-Buinen en omgeving is het belangrijk dat in elk geval dagelijkse voorzieningen er zijn en vitaal zijn. De nieuwe impuls voor dit gebied maakt dat beter mogelijk. Voor bovenlokale voorzieningen, zoals tweedelijnszorg, hoger onderwijs en culturele functies, is de schaal van Nieuw-Buinen-Stadskanaal van belang.

Een goede basis in Nieuw-Buinen

Binnen de bestaande kern is er behoefte aan meer of betere basisvoorzieningen, of het behoud ervan. Zoals eerstelijnszorg, een servicesupermarkt nabij aanvullend op de huidige discounter en het behoud van aantrekkelijke ontmoetingsplekken. Dat er meer mensen wonen in Nieuw-Buinen en omgeving, en dat er met het station een plek ontstaat waar veel mensen komen, draagt bij aan de mogelijkheden om lokale voorzieningen te behouden of toe te voegen. Dat die voorzieningen goed bereikbaar zijn, helpt ook bij het vinden van passend personeel, zoals mensen in de zorg.

Bij het station een clustering van functies

Direct bij het station zijn er kansen om de 'hub' meer te maken dan alleen een mobiliteitsknooppunt. Het is een plek waar veel dynamiek is, waar mensen stoppen een overstap maken van het ene vervoersmiddel naar het andere. Denk aan winkels, kinderopvang, dienstverlening van overheid of andere organisaties, aan kantoorruimte / plekken om te werken. Zulke functies zijn ook voor inwoners van Nieuw-Buinen van waarde.

Samenhang met Stadskanaal voor regionale functies

Nu al zijn veel Buinermonders voor een deel van hun voorzieningen gericht op Stadskanaal. Daar is een compleet centrum met niet-dagelijkse functies zoals kledingzaken, horeca, theater te vinden. En denk aan een ziekenhuis, grootschalige detailhandel en meer. Vernieuwing, versterking en uitbreiding van dit aanbod is in het belang van inwoners in een groot verzorgingsgebied, waaronder ook die van Nieuw-Buinen e de Drentse Monden. Ook groei van het aantal inwoners van Nieuw-Buinen en omgeving versterkt de toekomstbestendigheid van deze regionale voorzieningen. Nieuwe gebiedsontwikkelingen aan beide zijden van de spoorlijn kunnen ook beide zijden vooruit helpen, bijvoorbeeld toevoeging of vernieuwen van voorzieningen voor onderwijs, zorg of commerciële dienstverlening. De onderlinge afhankelijkheid tussen Nieuw-Buinen, de Drentse Monden en Stadskanaal maakt het vanzelfsprekend dat wij als gemeente de afstemming zoeken over de ruimte die we elkaar bieden voor ondernemers en organisaties. Dit moet in goede samenhang en balans gebeuren.

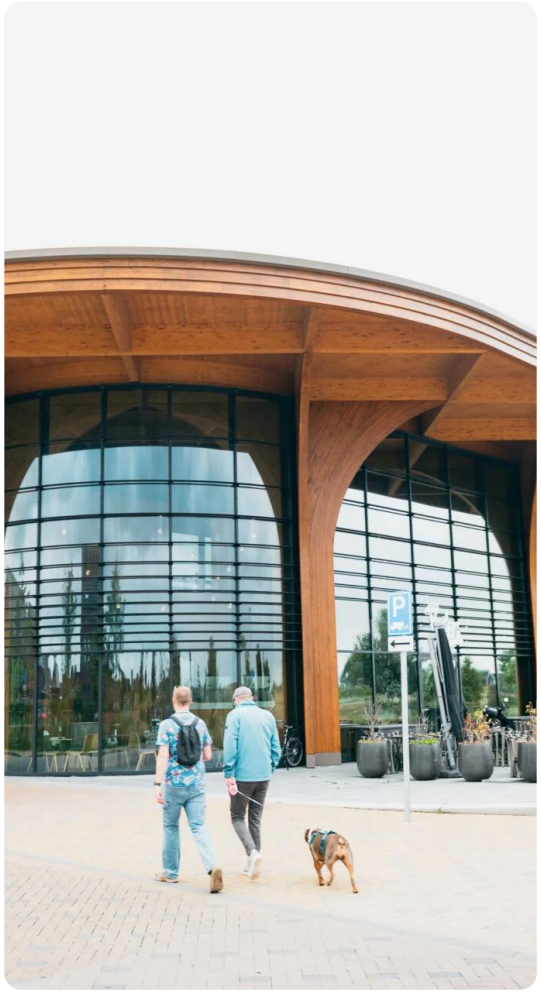


Foto Jumbo Meerstad (SP Groep)

LANDSCHAP: HET MONDENLANDSCHAP IN DE KIJKER

De Drentse Monden liggen temidden de Hondsrug, Kanaalstreek en gebied rond de Ruiten AA. De aantrekkelijkheid van de gebieden 'op het zand' is breed bekend, zij trekken vele bezoekers en zijn gewild als plek om te wonen. De komst van de NSL en het station benutten we om de Drentse Monden in de kijker te spelen. Het station verbindt meer dan ooit het Mondenlandschap met de bekende geliefde landschappen. Dit is een unieke kans om het Drentse Mondenlandschap te versterken en meer bekendheid te geven.

Een karakteristiek landschap dat mag groeien

Het Drentse mondenlandschap is een karakteristiek ontginningslandschap langs kanalen en zijtakken, de zogeheten "monden". Het landschap kenmerkt zich door lange, rechte verkaveling, met boerderijen en dorpen die zich lintvormig langs het water uitstrekken. Het open karakter en de strakke structuur geven het gebied een herkenbare, rationele inrichting, die het 'zelf maken' weerspiegelt. Dit landschap staat niet op slot, maar het karakter heeft voor ons wel grote waarde en geldt als uitgangspunt vanwaaruit wij het gebied versterken en aantrekkelijker maken.

Meer verblijfskwaliteit en meer natuurwaarde

De komst van de Nedersaksenlijn zien we als een kans om de omgevingskwaliteit te versterken. We willen het landschap stap voor stap doorontwikkelen tot een gebied met op weloverwogen plekken meer variatie, meer functionaliteit en aantrekkelijke routes voor inwoners en bezoekers. We zoeken naar verbinding tussen Ruiten Aa, Stadskanaal, Drentse Monden en Hondsrug. Hierbinnen is ook wonen mogelijk. Ook creëren we meer natuurwaarde. Bij dit alles houden we ook rekening met de belangen van huidige gebruikers zoals agrariërs in het gebied: we zoeken naar ontwikkelingen die ook voor hen perspectief bieden en aansluiten bij hun ambities. De noodzakelijke natuurcompensatie zetten we zo in voor onze inwoners en ondernemers in het gebied.

Ook binnen de bebouwde kom landschapsontwikkeling

De bebouwde kom is waar de meeste mensen de meeste tijd doorbrengen. Door ook de bebouwde omgeving te zien als landschap, zorgen we ervoor dat mensen zich prettig voelen in hun woon- en leefomgeving. Dit geldt zowel voor bestaande plekken als bij nieuwe ontwikkelingen. Denk daarbij aan een inrichting met aantrekkelijke straten en groen, bescherming tegen hitte en wind, ruimte voor water en binnendorpse natuur, functies zoals zitplekken en speelruimte, verkeersveilig en sociaal veilig. Zo wordt het hele leefklimaat van Nieuw-Buinen en omgeving beter en aantrekkelijker.



Foto Veenkoloniaal landschap (RTV Drenthe)

TALENT BENUTTEN: EEN GROTERE HORIZON

In Nieuw-Buinen en omgeving bouwen we aan een omgeving waarin talent niet toevallig doorbreekt, maar systematisch wordt herkend, gestimuleerd en benut. Door fysieke verbinding (Nedersaksenlijn), economische samenwerking (triple helix) en culturele versterking (rolmodellen en verwachtingen) zorgen we ervoor dat kansen niet alleen bestaan — maar ook vanzelfsprekend worden gegrepen.

Nieuwe kansen creëren voor Nieuw-Buinen

We werken aan een leefomgeving waarin er meer kansen zijn voor inwoners, jong en oud, voor alle vormen van talent. Dit vraagt om een bovengemeentelijke aanpak. Daarvoor is samenwerking nodig tussen onderwijsinstellingen, bedrijfsleven en overheid. We weten van elkaar welke sectoren kansrijk zijn, waar logische knooppunten en netwerken zijn om sectoren te laten groeien, talent op te leiden, personeel te vinden en te binden. Voor Nieuw-Buinen en omgeving is de ontwikkeling van Makeport Mercurius, pal over de grens in Stadskanaal, de belangrijkste ontwikkeling. Daar zijn al stappen gezet om talent in MBO-HBO-WO te verbinden aan opkomende creatieve maakindustrie, werk- leerplekken. Er zijn concrete plannen voor meer ruimte voor werken en onderwijs op deze locatie. Inwoners van Nieuw-Buinen en het Mondengebied profiteren hier van.

Bereikbaarheid bindt talent

De komst van de Nedersaksenlijn versterkt de bereikbaarheid vn werk- en onderwijslocaties in de wijde regio. Het vergroot de actieradius van inwoners en maakt pendelen voor werk of studie realistischer, de prikkel om daarvoor te verhuizen kleiner. Hoger onderwijs in steden zoals Groningen, Enschede, Zwolle en opkomend Emmen ligt dichter aan de horizon.

Een cultuur waarin je kansen benut

De komst van de Nedersaksenlijn en de gezamenlijke inspanning voor meer kansen is randvoorwaarde voor meer benutten van talent. Maar we werken ook aan een cultuur waarin het vanzelfsprekend is dat je kansen benut. Het vraagt om het zichtbaar maken van kansen, herkennen van rolmodellen en trots daarop, het creëren van een sociale norm waarin ambitie, reizen voor werk en doorleren vanzelfsprekender is. Dit begint al op jonge leeftijd, voorschools, tijdens de basisschoolperiode, door goede programma's, persoonlijke aandacht, goede netwerken. En de toestroom van meer mensen met uiteenlopende achtergronden maakt bovendien dat er meer en andere voorbeelden wonen in Nieuw-Buinen en de Drentse Monden.



Foto scholieren Borger-Odoorn (AD)

SOCIALE KWALITEIT: DORPSE KRACHT VERSTERKEN

De komst van de Nedersaksenlijn maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk, ook in een tempo en schaal die voor Nieuw-Buinen ongekend is. We streven deze ontwikkelingen na maar vinden het tegelijk belangrijk dat Buinermonders zich nu en in de toekomst thuis voelen in hun dorp. Een belangrijke waarde is het kleinschalige en relatief ontspannen wonen en leven. Die waarde koesteren we.

Werken aan gemeenschappen

We zoeken naar een vorm van gebiedsontwikkeling waarmee Nieuw-Buinen groeit, en tegelijk kleinschaliger aanvoelt dan nu het geval is. In het huidige Nieuw-Buinen en in de monden kennen mensen elkaar vaker dan in een grote stad, maar het dorp heeft tegelijk ook de schaal waarin anonimiteit mogelijk is. Er zijn buurten waar problemen samenkomen, waar mensen minder ruimte ervaren om elkaar te helpen en waar de leefbaarheidscijfers meetbaar lager liggen dan gemiddeld. We benutten daarom gebiedsontwikkeling om ook in het bestaande dorp te zorgen voor meer gemengde buurten, goede sociale voorzieningen zoals laagdrempelige plekken voor ontmoeting, dorps- en buurtactiviteiten en ondersteuning, met ‘ogen en oren’ in de wijk. De gebiedsontwikkeling moet er ook toe leiden dat zulke sociale, niet op winst gerichte voorzieningen mogelijk worden. Zo wordt het bestaande dorp sterker en sociaal weerbaarder dan nu.

Kleinschalige uitstraling

Het kleinschalige is een waarde die we ook in fysieke uitvoering toepassen. Ontwikkeling rondom het station en bij knooppunten kan een schaalgrootte krijgen met een meer stedelijk-regionaal karakter, lichte hoogbouw, hogere dichtheden. Daarbuiten sluiten we aan op de schaal van het dorpse en het landelijk gebied. De opzet van ontwikkelingen is zo dat het fysieke het sociale volgt: stedenbouwkundige plannen moeten sociale interactie mogelijk maken.

Bouwen aan vrijplaatsen

Nieuw-Buinen kent een dorpse structuur en in sommige linten zijn sterke sociale gemeenschappen. De Drentse Monden kent ook uitgestrekte linten waar inwoners veel privacy hebben en daarmee een vorm van vrijheid ervaren die zeldzaam is. Deze vorm van wonen en leven heeft een kwaliteit die we ook bij nieuwe ontwikkelingen toevoegen. Dat kan zijn: vrij wonen in het open landschap. Het kan ook zijn: met een kleine groep mensen iets ontwikkelen met veel vrijheid.



Foto dorpshuis Nieuw-Buinen (dorpshuisnieuwbuinen.nl)

PROJECTNAAM

Ambitiedocument Nieuw-Buinen en de NSL

OPDRACHTGEVER

Gemeente Borger-Odoorn

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl