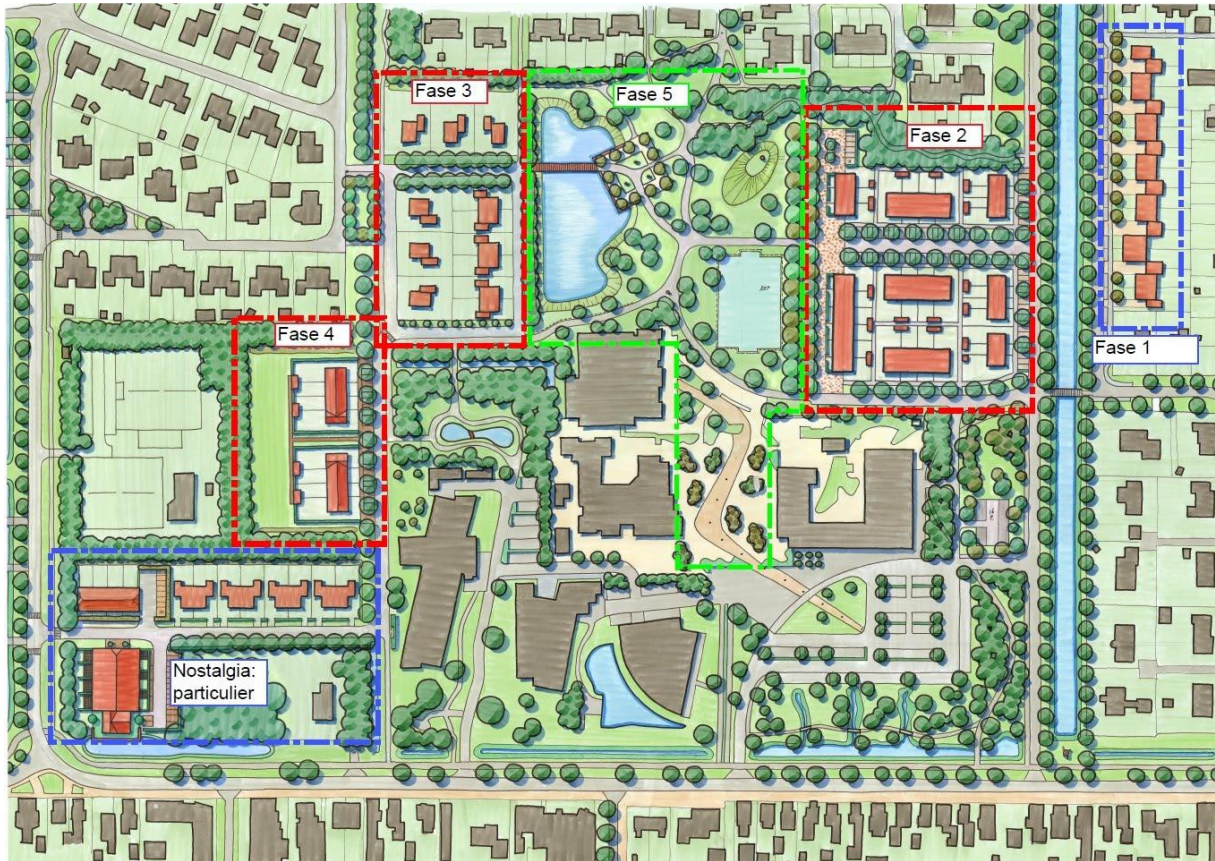


Woningbouwprogrammering Oosterwijk Nieuw-Buinen



8 november 2023

Inhoudsopgave

Inhoud

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Ambities college en Woonvisie 2022+	3
2.1 Van woningmarkt onderzoek naar Uitvoeringsagenda	3
2.2 Behoeftte aan woningen	3
2.3 Inwonersparticipatie	4
3. Aanbevelingen	4
3.1 Prioritering aan de hand van de drietrapsraket	5
4. Nieuw-Buinen	5
5. Voorstel woonprogramma Nieuw-Buinen	6
5.1 Fase 1: Linneauslaan en Akelei	6
Context	6
Woningbouwprogramma	6
Onderbouwing programma	6
5.2 Fase 2: Akelei c.a. (achter MFA)	7
Context	7
Woningbouwprogramma	7
Onderbouwing programma	7
5.3 Fase 3: Ten noordwesten van sporthal	7
Context	7
Woningbouwprogramma	7
Onderbouwing programma	8
5.4 Project 'Nostalgia'	8
Context	8
Woningbouwprogramma	8
Onderbouwing programma	8
5.5 Relatie en samenhang andere projecten in Nieuw-Buinen en woningbouwcorporatie	9

1. Inleiding

Er ligt in Borger-Odoorn een grote opgave op het gebied van wonen. Onze gemeente is prachtig om in te wonen, maar de vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Een deel van onze jongeren wil in de gemeente blijven wonen, maar vindt geen woning of kan deze niet betalen. Deze jongeren willen we de kans bieden om in onze gemeente te kunnen blijven. We vinden het belangrijk dat ouderen zo lang mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen of kunnen doorstromen naar een geschikte (levensloopbestendige) woning. Hiermee komen ook weer woningen vrij voor andere doelgroepen.

Met de toelichting in hoofdstuk 2 geven wij meer inzicht in de ambitie van het college, de Woonvisie 2022+ en de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2022+. In hoofdstuk 3 staan de aanbevelingen voor de gemeente Borger-Odoorn uitgezet en in hoofdstuk 4 en 5 zoomen we in op Nieuw-Buinen en het woonprogramma.

2. Ambities college en Woonvisie 2022+

Het college heeft de ambitie 'groei van het inwonersaantal' uitgesproken en wil in deze bestuursperiode stappen vooruit zetten. Er is in de Woonvisie 2022+ gekozen voor het groeiscenario met een hoge ambitie, waarbij er ruimte is voor 500 extra woningen tot 2023. De Woondeal die in december 2022 met de provincie Drenthe is getekend sluit hierbij aan. We zetten nu eerst alles op alles om de komende vier jaar 200 nieuwe woningen te bouwen in onze gemeente. Hierbij hebben we een speciale focus op starters en ouderen. Onze hechte woonwijken en dorpen met veel rust, ruimte en groen zijn populair. Inbreiding heeft daarom de voorkeur.

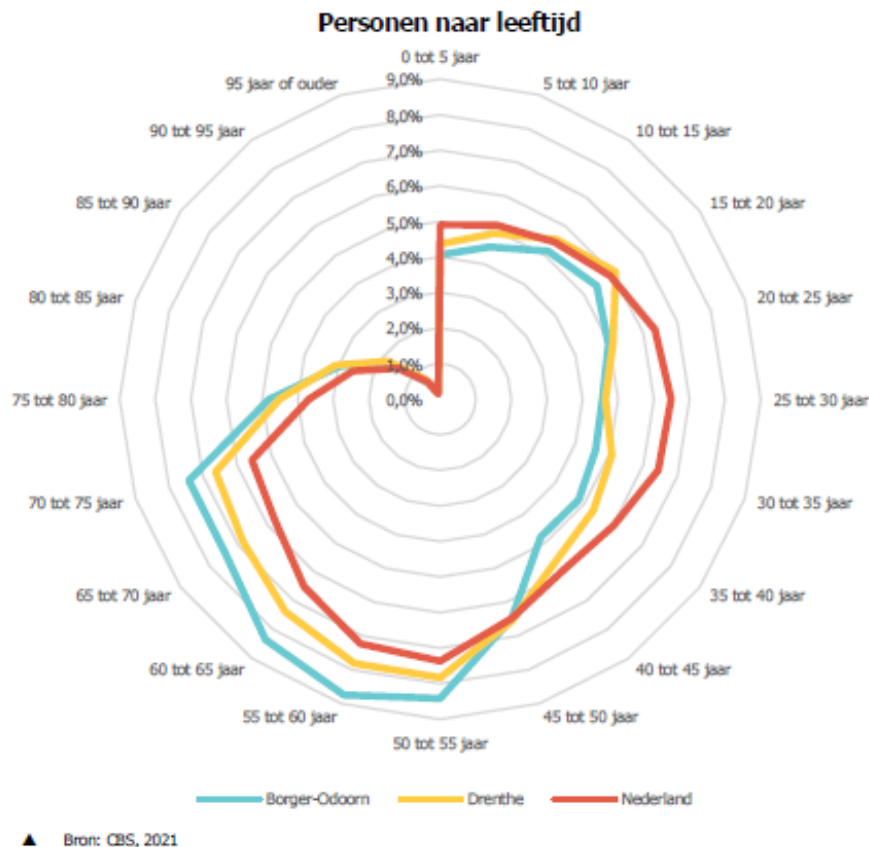
2.1 Van woningmarkt onderzoek naar Uitvoeringsagenda

In 2020 heeft de gemeente Borger-Odoorn in BOCE verband samen met woningcorporaties en huurdersverenigingen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren onder onze inwoners. Omdat onze inwoners zowel in koop- als huurwoningen wonen, is samen met corporaties het woningmarktonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek helpen om het gesprek met corporaties aan te gaan over de ontwikkeling van hun vastgoedportefeuille, welke ontwikkelingen zij zien en welke gezamenlijke opgave we hebben. Het woningmarktonderzoek is de basis voor de Woonvisie 2022+ en de bijbehorende uitvoeringsagenda 2022+.

2.2 Behoeftes aan woningen

De Woonvisie 2016+ focuste op krimp en ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit stond in die jaren onder druk in gebieden met moeilijk verhuur- en verkoopbare woningen. Met het sterk aantrekken van de landelijke woningmarkt is ook de situatie in Borger-Odoorn veranderd. De vraag naar woningen is nu groot. Dit betekent dat er sprake is van groei en dat er behoefte is aan een gevarieerd aanbod van nieuwbouwwoningen.

De groep inwoners vanaf 50 jaar is in Borger-Odoorn relatief groot, vergeleken met Drenthe en Nederland gemiddeld, zie ook figuur 1. In Borger-Odoorn is 51% van de inwoners ouder dan 50 jaar, tegenover 47% in Drenthe en 41% in Nederland. De groep van 15 tot 50 jaar is zowel in Borger-Odoorn als in rest van Drenthe kleiner dan landelijk gemiddeld. Door deze vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe.



Figuur 1. Inwoners naar leeftijd (Woonvisie 2022+)

Anno 2021 is er een landelijk woningtekort en raken plattelandsgemeenten steeds meer in trek. Het in de markt zetten van woningen is met beleid te beïnvloeden. We denken met het toevoegen van woningen jongeren een kans te bieden, inwoners aan te trekken en de doorstroom op gang te brengen. Hierdoor nemen de kansen voor starters, senioren, terugkomers en (jonge) gezinnen toe.

2.3 Inwonersparticipatie

Een belangrijk onderdeel van de woonopgave is participatie. Bij het uitvoeren van (deel)plannen vindt participatie plaats met omwonenden en/of dorpsinwoners. We willen dat inwoners, organisaties en bedrijven de mogelijkheid hebben en zich uitgenodigd voelen om hun stem te laten horen. Bij initiatieven van inwoners of marktpartijen vragen wij de initiatiefnemer(s) ook om participatie te organiseren.

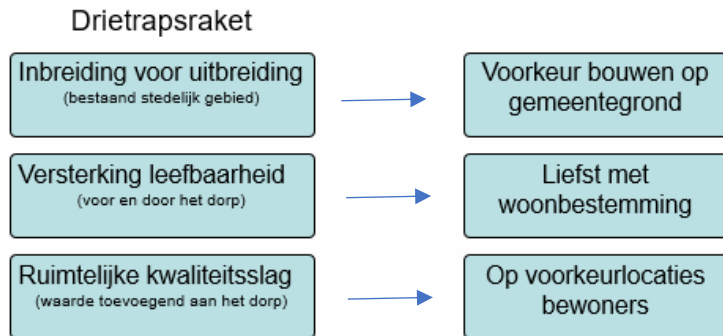
3. Aanbevelingen

De toelichting in het vorige hoofdstuk leidt tot de volgende aanbevelingen voor woningbouw:

- Zorg voor een goede mix in de nieuwbouwproductie, zodat meerdere doelgroepen bediend worden.
- Stimuleer doorstroming.
- Koester kleinschaligheid, faseer in deelprojecten.
- Biedt ruimte voor maatwerk op plekken waar dit nodig is.
- Zorg voor een gevarieerd woningaanbod zodat verschillende doelgroepen bediend worden.
- Bevorder het vasthouden van eigen inwoners en faciliteer instroom van buitenaf of voor terugkomers.
- Benut de potentie van de dorpskernen met voorzieningen.
- Betrek inwoners en omwonenden bij de planvorming.

3.1 Prioritering aan de hand van de drietrapsraket

We kunnen niet tegelijkertijd op alle initiatieven inzetten. Aan de andere kant is er een ambitie om (grote) stappen te maken. Om deze versnelling te realiseren is prioritering noodzakelijk. Prioritering is gemaakt aan de hand van de drietrapsraket in figuur 2. Dit heeft geleid tot een projectenportfolio voor de komende vier jaar. Nieuw-Buinen valt onder deze prioritering.



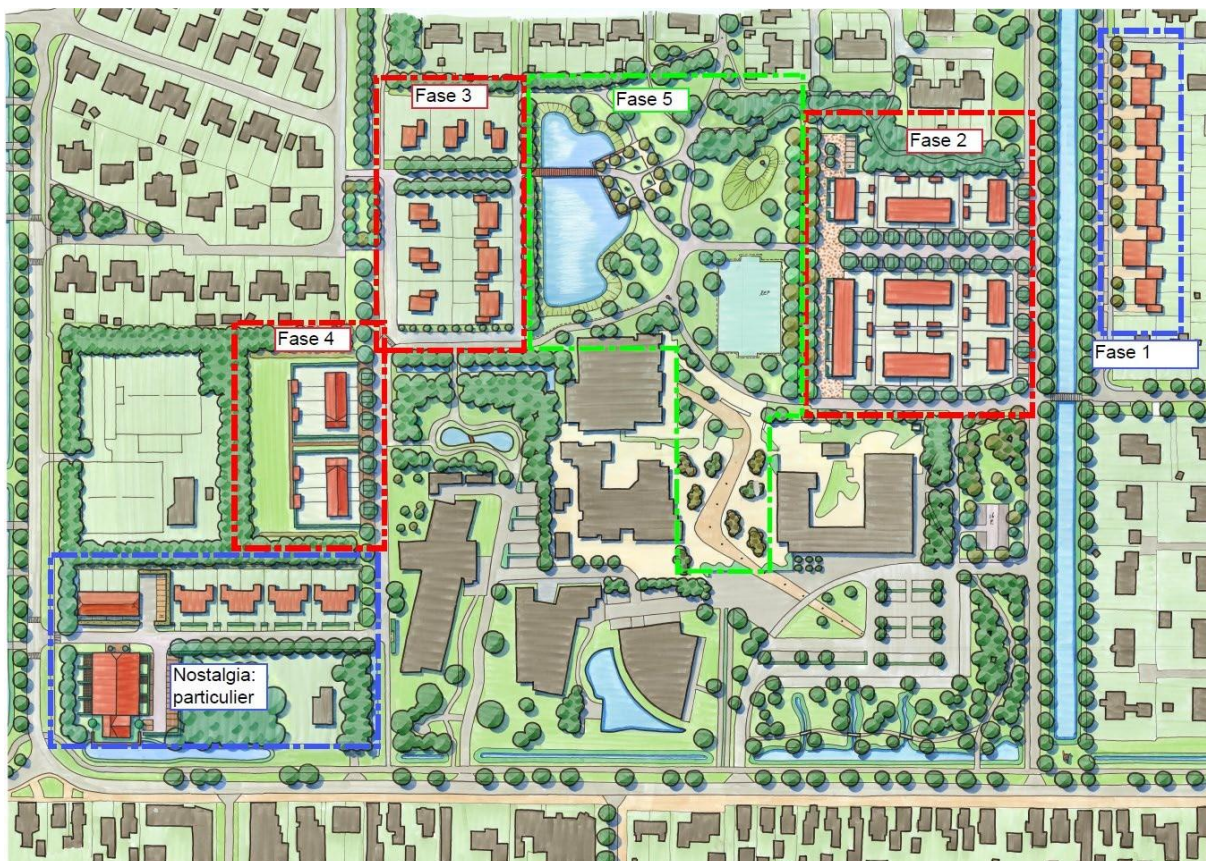
Figuur 2. Drietrapsraket prioritering Borger-Odoorn

4. Nieuw-Buinen

Het dorp Nieuw-Buinen ligt in het noordwesten van de gemeente Borger-Odoorn, tegen de gemeente- en provinciegrenzen. Nieuw-Buinen is een dorp met 4.870 inwoners in 2022 en is rijk aan de benodigde basis voorzieningen. Het ligt dichtbij de N374; Stadskanaal en Borger zijn hierdoor per auto goed bereikbaar. Nieuw-Buinen heeft potentie als grootste voorzieningenkern in het veengebied.

Er zijn afgelopen jaren 114 corporatie woningen gesloopt in Nieuw-Buinen. Dit heeft behoorlijk impact gehad op het woningaanbod in Nieuw-Buinen. De druk op de woningmarkt is hoog en wij willen bijdragen aan het ontwikkelen van woningen voor onze (toekomstige) inwoners.

Achter het MFA is een plangebied waar ruimte is om woningen te bouwen voor diverse doelgroepen. in fase 1 t/m 4 en het particuliere project 'Nostalgie' staan 87 nieuwbouwwoningen geprogrammeerd.



Figuur 3. Plangebied fasering woningbouw

5. Voorstel woonprogramma Nieuw-Buinen

5.1 Fase 1: Linneauslaan en Akelei (ligt buiten het plangebied)

Context

Dit betreft een gebied aan de Akelei en de Linneauslaan waar door Lefier 22 seniorenwoningen zijn gesloopt. De grond is aangekocht door de gemeente en is reeds bouwrijp. Voor dit gebied is er een geldend bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma

Linneauslaan: 13 Tweekappers, waaronder 1 halve

Specificaties: 2 lagen met kap of dakopbouw, geschakelde carports/garages, beukmaat 6,00 meter.

Akelei: 2 Tweekappers

Specificaties: Zonder garage, beukmaat 7,5 meter.

Alle woningen worden in het koopsegment aangeboden.

Onderbouwing programma

Gekozen is voor tweekappers. Deze zijn geschikt voor (samenwonende) starters, doorstarters en jonge gezinnen doormiddel van doorstroom of nieuwe inwoners. Met dit project willen we ons richten op het vasthouden van de eigen inwoners heb hen de mogelijk tot een woon carrière bieden. Gebruikelijk in de gemeente is dat een deel van de starters op de woningmarkt spaart tot zij een tweekapper kan betalen. Met dat in gedachten worden tweekappers vaak ook wel als starterswoning gezien en is er behoefte aan deze woningen. De woningen zonder garage zijn met name geschikt voor starters vanwege de lagere prijs.

De Woonvisie 2022+ en het bijbehorende uitvoeringsagenda tonen aan dat er in Nieuw-Buinen behoefte is aan tweekappers. De Woonvisie 2022+ laat zien dat de behoefte aan woningen in de prijsklassen tot €355.000,- het grootst is.

Op deze locatie stonden eerst sociale huurwoningen die zijn gesloopt. Er worden koopwoningen teruggebouwd. In de programmering voor Nieuw-Buinen zijn nieuwe sociale huurwoningen opgenomen in fase 2, zodat er een betere spreiding van soorten woningen is.

5.2 Fase 2: Akelei c.a. (achter MFA)

Context

Dit gebied ligt ten noorden van het MFA, tegenover fase 1, aan de andere kant van het water. Het is een nog in te richten gebied. De grond is in eigendom van de gemeente.

Woningbouwprogramma

Langs Nije Daip: 11 Rijwoningen

Specificaties: 2 lagen met kap of dakopbouw, beukmaat 5,00 meter

In de zijstraten: 12 Levensloopbestendige woningen

Specificaties: 1 laag met dakopbouw of kap, beukmaat 6,00 meter, bouwdiepte 12,00 meter

Aan de parkkade: 9 levensloopbestendige woningen

Specificaties: 1 laag met dakopbouw, beukmaat 7,50 meter, bouwdiepte 10,00 meter

Circa 12 van deze woningen worden sociale huurwoningen, de rest wordt in het koopsegment aangeboden.

Onderbouwing programma

De woningen in dit gebied vallen in de prijsklasse betaalbaar, waar grote vraag naar is. Landelijk wordt €355.000,- als de grens voor betaalbare nieuwbouwwoningen gezien. De Woonvisie 2022+ toont aan dat in Borger-Odoorn de nadruk ligt op woningen tot €250.000,-. De rijwoningen zijn geschikt voor starters. Indien nodig en mogelijk kan hier ook gebruik gemaakt worden van de starterslening.

De 21 levensloopbestendige woningen zijn in principe geschikt voor alle doelgroepen, maar met name voor senioren. Uit de Woonvisie 2022+ blijkt dat de vraag naar dit soort woningen zeer groot is in Nieuw-Buinen. Het grote aantal senioren in Borger-Odoorn wil graag gelijkvloers, kleiner en betaal wonen, dicht bij de voorzieningen.

De mix van betaalbare koop en huur sluit goed aan bij de ambities uit de Woonvisie 2022+ en de Woondeal die met de provincie gesloten is.

5.3 Fase 3 en 4: Ten noordwesten van sporthal

Context

Dit gebied ligt ten noordwesten van de sporthal. De kavels zijn wat groter en het is wat ruimer opgezet. De grond is in eigendom van de gemeente.

Woningbouwprogramma

6 Vrijstaande woningen

Specificaties: kavels van ca. 500 m²

6 Tweekappers

Specificaties: met garage, hoge goot, beukmaat 6 meter, eigen achterom

Alle woningen worden in het koopsegment aangeboden.

8 grondgebonden woningen.
Twee blokjes van 4 woningen.
Levensloop of starterswoningen.

Onderbouwing programma

De Woonvisie 2022+ en het bijbehorende uitvoeringsagenda tonen aan dat er in Nieuw-Buinen behoefte is aan zowel tweekappers als vrijstaande woningen. De woningen zijn geschikt voor doorstromers, waarmee ook weer woningen vrij komen voor starters. We houden in deze fase ook rekening met eventuele instroom van buiten de gemeente. Deze mensen zoeken ook vaak naar de wat grotere eengezinswoningen. Zo hebben we in project 'Nieuw Veenlanden' ervaren dat het merendeel van de kopers uit omliggende gemeenten kwam, met name uit Stadskanaal.

Daarnaast hebben de inwonersbijeenkomsten en uitgevoerde enquêtes onder inwoners van Nieuw-Buinen een duidelijke behoefte aan vrijstaande woningen aangetoond. Daarom zijn op deze locatie ook wat meer vrijstaande woningen opgenomen dan in eerste instantie voor ogen was.

De woningen in dit gebied vallen in een wat hoger prijssegment dan fase 1 en 2 teneinde een gevarieerd totaal woningaanbod te creëren.

5.4 Project 'Nostalgia'

Context

Dit gebied ligt ten westen van het MFA, zuidelijk van de huidige locatie van het tenniscomplex. Het is een particulier initiatief. De grond is niet in eigendom van de gemeente.

Woningbouwprogramma

7 levensloopbestendige woningen (hoofdgebouw)

Specificaties: levensloopbestendige woningen gesitueerd in boerderijgebouw, 114x8m, parkeren op eigen terrein (met evt. een laadpaal)

3 appartementen (hoofdgebouw)

Specificaties: gesitueerd in aanpalende villa, 110 m2

4 levensloopbestendige woningen

Specificaties: levensloopbestendige woningen gesitueerd in schuurgebouw, 8x11m, parkeren in eigen halfopen houten kapschuur

8 Tweekappers

Specificaties: met garage, hoge gootlijn, eigen achterom, beukmaat 6,00 meter

Onderbouwing programma

Er is een duidelijke en grote behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Senioren kunnen verleid worden (ook die wat meer te besteden hebben en niet te veel ruimte in willen leveren). Wanneer zij een woning achterlaten die geschikt is voor gezinnen, zal dit ook de doorstroom in Nieuw-Buinen op gang brengen.

Wanneer we prioriteit aan onze eigen gronden willen geven, is het aan te raden om voor dit particuliere project ook fasering toe te passen. Afgesproken is dat de woningen van Nostalgia in eigen tempo worden gebouwd. De markt reguleert dit. Het project dient dan wel binnen 8 jaar gerealiseerd te zijn. Realisatie begint in 2024. Dit om te voorkomen dat er te veel van hetzelfde type woningen tegelijk op de markt komen in het plangebied. Er

kan dan gestart worden met de ontwikkeling van de levensloopbestendige woningen in het boerderij- en schuurgebouw en in een latere fase de tweekappers.

5.5 Relatie en samenhang andere projecten in Nieuw-Buinen en woningbouwcorporatie

Naast het plangebied dat in dit woonprogramma is toegelicht, lopen er meer plannen in Borger-Odoorn. Eén daarvan is de Wissel, een particulier project waarvan fase 1 inmiddels planologisch klaar is. Dit project biedt in deze eerste fase kavels voor vrijstaande woningen en tweekappers. In latere fases wordt gedacht aan andere typen woningen.

Een ander initiatief bevindt zich aan de Parklaan, waar de intentie is om 18 betaalbare appartementen te realiseren. Ook op de locatie van de voormalige kringloopwinkel loopt een initiatief. Het type en aantal woningen is nog onduidelijk.

Dit woonprogramma en de andere lopende projecten in Nieuw-Buinen zorgen gezamenlijk voor een groter aantal dan de Woonvisie 2022+ en de bijbehorende uitvoeringsagenda 2022+ laten zien. Dit kunnen we onderbouwen met het feit dat er 114 woningen zijn gesloopt in het gebied en het aanbod dus in eerste instantie is afgenomen. De netto toevoeging blijft daarmee laag. Ook is er binnen Nieuw-Buinen behoefte onder inwoners om wooncarrière te maken. Dit betekent dat er woningen nodig zijn om te kunnen starten, maar ook om te kunnen doorstromen. Daarnaast is gebleken dat Nieuw-Buinen mensen van buiten aantrekt door de gunstige ligging, de mooie woonomgeving en het voorzieningenniveau. We verwachten daarom instroom vanuit andere gemeenten en omliggende dorpen. Tot slot bieden dit woonprogramma en de lopende initiatieven een goede mix waarmee verschillende doelgroepen bediend worden. Fasering is wel verstandig, om te zorgen dat de jaarlijkse toevoeging op de woningmarkt en druk op het gebied niet te groot is.

In Nieuw-Buinen lag het aandeel sociale huurwoningen hoger dan gemiddeld in de gemeente Borger-Odoorn. Er zijn afgelopen jaren veel van deze woningen gesloopt. Er wordt een betere mix van koop- en huurwoningen teruggebouwd. Door het toevoegen van meer koopwoningen wordt de verhouding koop en huur in Nieuw-Buinen weer rechtgetrokken. Hiermee spelen we in op de vraag naar koopwoningen in het gebied.

Er zijn op andere locaties in Nieuw-Buinen al 27 sociale huurwoningen teruggebouwd en in dit plangebied komen er in fase 2 ook 12 bij. Deze nieuwe levensloopbestendige woningen zijn een goede uitbreiding van het huuraanbod en sluiten aan op de behoefte. Met de woningcorporatie blijven we in gesprek over wat er nodig is in Nieuw-Buinen. We monitoren wat de vraag naar en het aanbod van de sociale huurwoningen betekenen voor de zoek- en wachttijden van woningzoekenden.