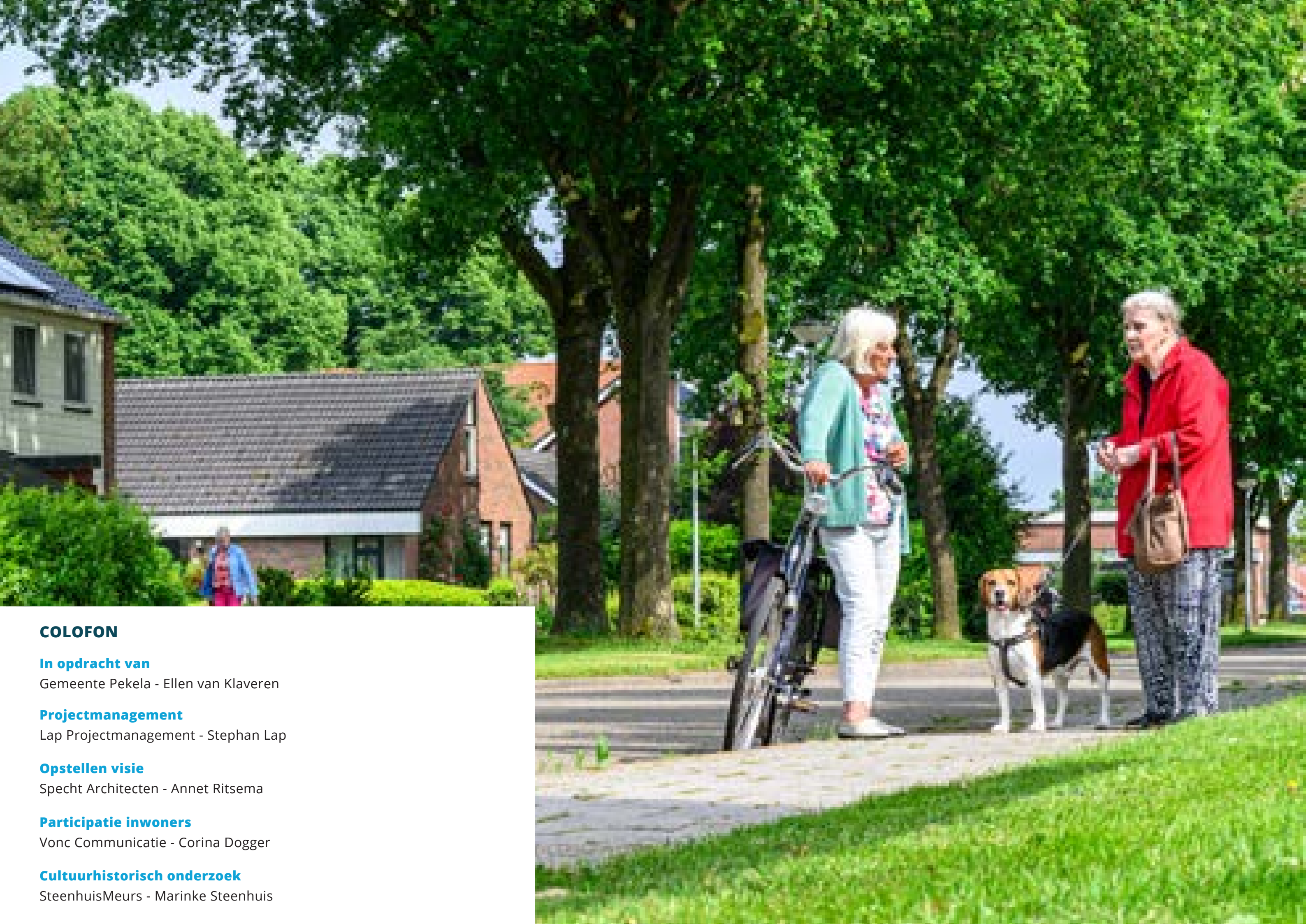




THUUS IN IJ

MIJ PEKEL



## COLOFON

### In opdracht van

Gemeente Pekela - Ellen van Klaveren

### Projectmanagement

Lap Projectmanagement - Stephan Lap

### Opstellen visie

Specht Architecten - Annet Ritsema

### Participatie inwoners

Vonc Communicatie - Corina Dogger

### Cultuurhistorisch onderzoek

SteenhuisMeurs - Marinke Steenhuis

# INHOUD

<b>1. Inleiding</b>	04	<b>10. Visie   Algemeen</b>	16
<b>2. Inwoners en belanghebbenden   Participatie</b>	05	<b>11. Visie   Voorzieningen</b>	18
<b>3. Aanbevelingen cultuurhistorisch onderzoek</b>	08	<b>12. Visie   Centrumgebied</b>	20
<b>4. Knelpuntenanalyse</b>	09	<b>13. Visie   Wonen</b>	24
<b>5. Kwaliteitenanalyse</b>	10	<b>14. Visie   Ontmoeten en gezondheid</b>	26
<b>6. Ontbrekende groenstructuren</b>	11	<b>15. Visie   Recreatie</b>	30
<b>7. Analyse wonen</b>	12	<b>16. Ontwikkelstrategie</b>	32
<b>8. Huidige locatie voorzieningen</b>	13	<b>17. Planning</b>	34
<b>9. Opgaven</b>	14	<b>18. Regiofunctie Nieuwe Pekela</b>	36

## BIJLAGEN

I. Quicksan opgaven en toekomstig perspectief Masterplan Regiocentra Groningen

II. Verslagen participatie inwoners

III. Rapport cultuurhistorisch onderzoek SteenhuisMeurs

## 1. INLEIDING

Voor u ligt de dorpsvisie 'Thuus in Nij Pekel' 2025 – 2040. In deze visie wordt aangegeven hoe het dorp Nieuwe Pekela zich de komende jaren ontwikkelt tot een volwaardig woondorp met de bijbehorende voorzieningen voor Nieuwe Pekela en omliggende kernen.

De aanleiding om een dorpsvisie op te stellen ontstond onder andere vanwege het gebrek aan plekken voor ontmoeting, de geplande uitbreiding van de woonkern, de opgave voor revitalisering van bestaande woonwijken en het verbeteren van de recreatiemogelijkheden. Ook ligt er een aantal sociale opgaven waarvoor oplossingen deels liggen in het ruimtelijk gebied. Zoals het versterken van de samenredzaamheid, de noodzaak om gezondheid te verbeteren en het aanpakken van armoede. Omdat er verschillende opgaven lagen voor het dorp, is gekozen voor een integrale aanpak door het opstellen van deze visie.

Specht Architecten heeft de visie opgesteld door goed te kijken naar het dorp en toekomstige opgaven. Deze visie is tot stand gekomen samen met inwoners en overige belanghebbenden zoals verenigingen, scholen en ondernemers. Eerdere relevante visies en beleidsstukken van de gemeente zijn geraadpleegd. Om te begrijpen hoe Nieuwe Pekela zich ontwikkeld heeft tot het dorp van nu is er cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door bureau SteenhuisMeurs. Dit is waardevolle informatie geweest bij het opstellen van deze visie.

Door KAW is in het kader van Masterplan Regiocentra vooraf een quickscan gemaakt van Nieuwe Pekela. Deze quickscan is als startpunt gebruikt voor het opstellen van de visie 'Thuus in Nij Pekel'.

De visie geeft richting bij toekomstige ontwikkelingen in het dorp en bevat onderdelen waarvan de uitvoer direct kan starten. In de ontwikkelstrategie bij deze visie staat hoe dit gebeurt. Uit deze visie ontstaan projecten waarbij per project wordt bepaald hoe inwoners en belanghebbenden worden betrokken. Evaluatiemomenten en monitoring moeten ervoor zorgen dat inzichtelijk blijft of we op de juiste koers zitten. Vanuit de regiodeal Oost Groningen werken we samen met andere gemeenten aan een sterke regio. De dorpsontwikkeling van Nieuwe Pekela moet daaraan bijdragen. We bespreken de plannen en het verloop daarvan daarom ook met het Regiodeal Regiocentra.



## 2. INWONERS EN OVERIGE BELANGHEBBENDEN PARTICIPATIE

Inwoners van Nieuwe- en Boven Pekela en andere belanghebbenden zijn actief betrokken bij het ophalen van informatie voor het opstellen van deze visie. Dat is belangrijk omdat zij het dorp goed kennen en weten wat er nodig is om er prettig te leven.

### 2.1 Inwonersparticipatie

In de dorpsvisie komen diverse onderwerpen aan bod. Om voor inwoners tastbaar te maken waar dat over gaat, zijn die onderverdeeld in vijf thema's: **Wonen**, **Zorgen**, **Ontmoeten**, **Werken** en **Opgroeien**.

Er zijn verschillende momenten en manieren geweest waarop inwoners konden meepraten over de toekomst van hun dorp:

#### Voorjaar '24

Aftrapbijeenkomst 'Thuus in Nij Pekel'.

Meepraten tijdens bijeenkomsten en dorpswandelingen.

#### Najaar '24

Reageren op drie varianten met mogelijkheden voor dorpsontwikkeling

De aftrapbijeenkomst (15 mei 2024) was ervoor bedoeld om inwoners uitleg te geven over waarom deze visie wordt gemaakt, hoe het proces eruit ziet om tot deze visie te komen en hoe inwoners daaraan kunnen bijdragen. Direct na afloop van de aftrapbijeenkomst konden inwoners in gesprek met medewerkers die aan de visie werken en op borden suggesties achterlaten voor de visie.

### Werksessies

Na de eerste bijeenkomst zijn er twee verdiepende werksessies geweest. Aan de start van de bijeenkomsten zijn de eerste uitkomsten van het cultuurhistorische onderzoek naar Nieuwe Pekela gedeeld. Daarna is in kleinere groepen inwoners gesproken over de vijf thema's. Daarbij lag een plattegrond van het dorp op tafel zodat hierop direct aangegeven kon worden welke plekken aandacht nodig hebben en/of goed gewaardeerd worden.

### Dorpswandelingen

Ook konden inwoners ervoor kiezen om dorpswandelingen gemaakt om tijdens een wandeling door

het dorp te vertellen wat zij belangrijk vinden.

### Verwerken informatie tot varianten

Met de informatie vanuit inwoners en al aanwezige informatie zijn de opgaven voor de visie bepaald en is gekeken hoe hier invulling aan gegeven kan worden. Daarvoor zijn drie varianten uitgewerkt met verschillende oplossingen voor het dorp.

### Reageren op varianten

Op 13 en 14 november 2024 zijn de varianten tijdens bijeenkomsten toegelicht en in kleinere groepen besproken met de inwoners. Inwoners hebben aangegeven welke oplossingen hun voorkeur hebben, welke juist niet en hoe onderdelen van de varianten gemixt konden worden.

## 2.2 Jongeren

We weten dat jongeren minder geneigd zijn om deel te nemen aan reguliere participatiebijeenkomsten. Daarom zijn jongeren in Nieuwe- en Boven Pekela met een persoonlijke uitnodiging op hun huisadres uitgenodigd voor een aparte pizzasessie.

Op een meer speelse manier konden zij via quizvragen en een gesprek vertellen wat fijne plekken zijn in het dorp, wat ze missen en wat er nodig is om in het dorp fijn op te groeien en te willen blijven en later eventueel zelf een gezin te stichten. Bij de pizzasessie waren ook voor de jongere bekende gezichten aanwezig van De Badde.

De belangrijkste uitkomsten zijn direct tijdens de bijeenkomst verwerkt in een tekening. Afsluitend is de tekening met de jongeren besproken en waar nodig aangepast, zodat alle aanwezige jongeren zich hierin herkenden (bijlage 3: pizzasessie jongeren).

## 2.3 Overige belanghebbenden

Behalve de inwoners zijn er ook andere belanghebbenden die invloed hebben op plannen voor het dorp of de gevolgen daarvan ervaren. Deze belanghebbenden zijn uitgenodigd voor persoonlijke gesprekken waarin zij konden vertellen wat volgens hen belangrijk is en eventueel welke rol/invloed zij kunnen hebben bij het realiseren van plannen. De belanghebbenden zijn steeds voorafgaand aan inwonersbijeenkomsten uitgenodigd om mee te praten.

Deze belanghebbenden zijn:

- ▮ Woningcorporatie Accantus
- ▮ Basisscholen en kinderopvanglocaties
- ▮ Uitbaters De Spil en De Kiepe
- ▮ Kerkgenootschappen
- ▮ Sportverenigingen
- ▮ Dorpsvereniging
- ▮ Ondernemers
- ▮ Aanbieders recreatie en cultuur
- ▮ Aanbieders zorg
- ▮ Overige verenigingen





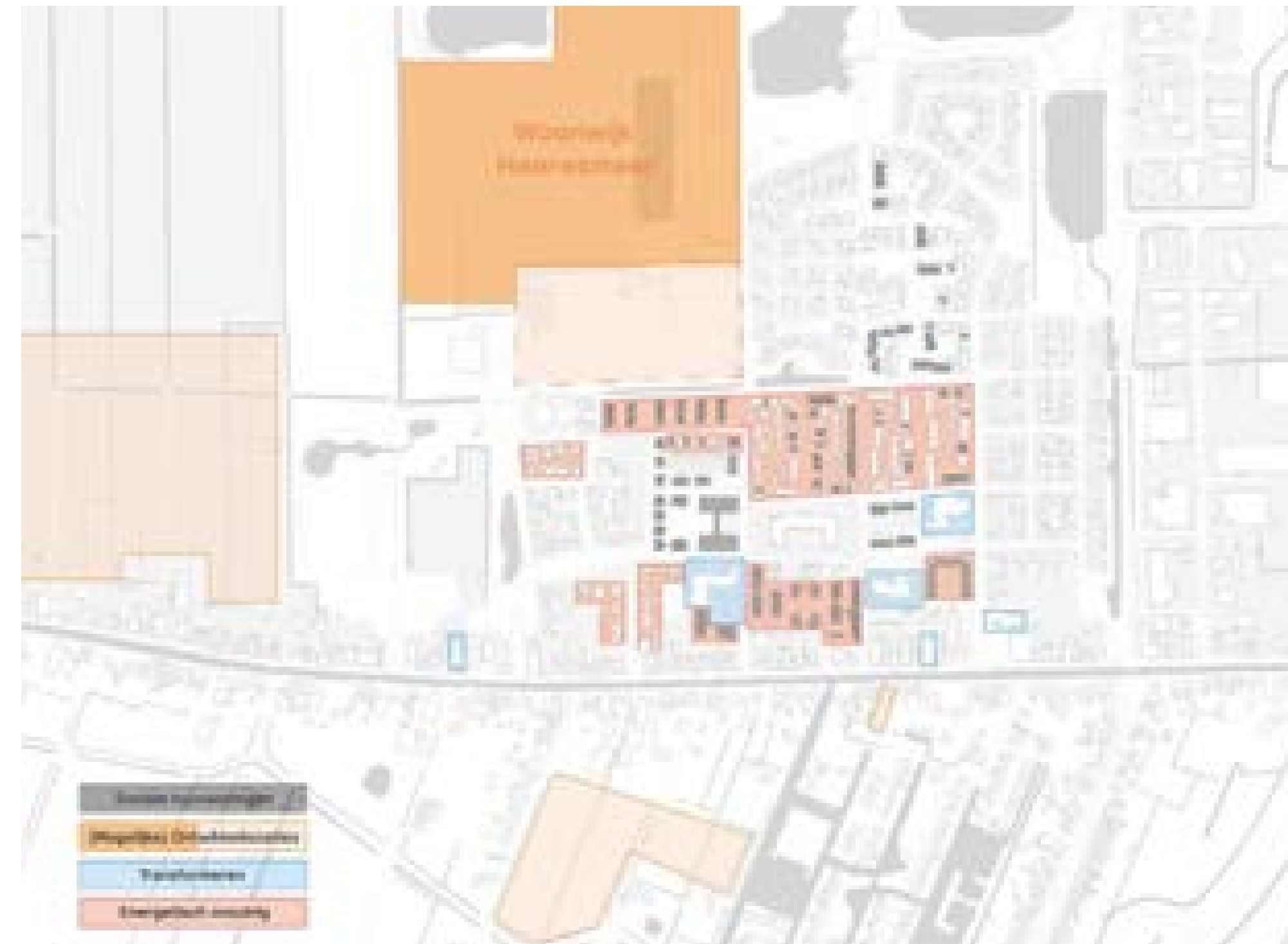


## 7. ANALYSE WONEN

Op de analysekaart wonen is in kaart gebracht wat locaties zijn voor sociale woningbouw, wat interessante locaties zijn voor het ontwikkelen van woningen en welke locaties getransformeerd kunnen worden tot wonen. Op de kaart is ook zichtbaar welke gebieden energetisch onzuinig zijn. Hier is aandacht nodig voor het verduurzamen van woningen.

### Verbeteren van de bestaande woonkern

De analysekaart voor wonen laat zien sociale woningbouw in het dorp is geconcentreerd in het hart van Nieuwe Pekela. Het heeft de voorkeur om woondoeleinden meer te mengen. Dit moet zorgen voor een meer sociale en inclusieve wijken en mogelijke negatieve gevolgen van kwetsbare wijken tegengaan.



Door sociale huurwoningen meer te verspreiden over het dorp, ontstaat er een betere balans van koopwoningen en sociale huur over het gehele dorp. Ook is er behoefte aan meer ruimte in het hart van het dorp, door de woningvoorraad daar te verdunnen.

Bij de ontwikkeling van het gebied moet meer aandacht zijn voor klimaat-adaptieve oplossingen en biodiversiteit. De woonomgeving in het bestaande dorp is erg grijs (stenig), ondanks dat de straatnamen in de Bomen- en Bloemenbuurt anders doen vermoeden. Ommetjes en elkaar op straat ontmoeten worden niet gefaciliteerd. Er is behoefte aan een meer aantrekkelijke woonomgeving met ruimte voor groen en ontmoeting.

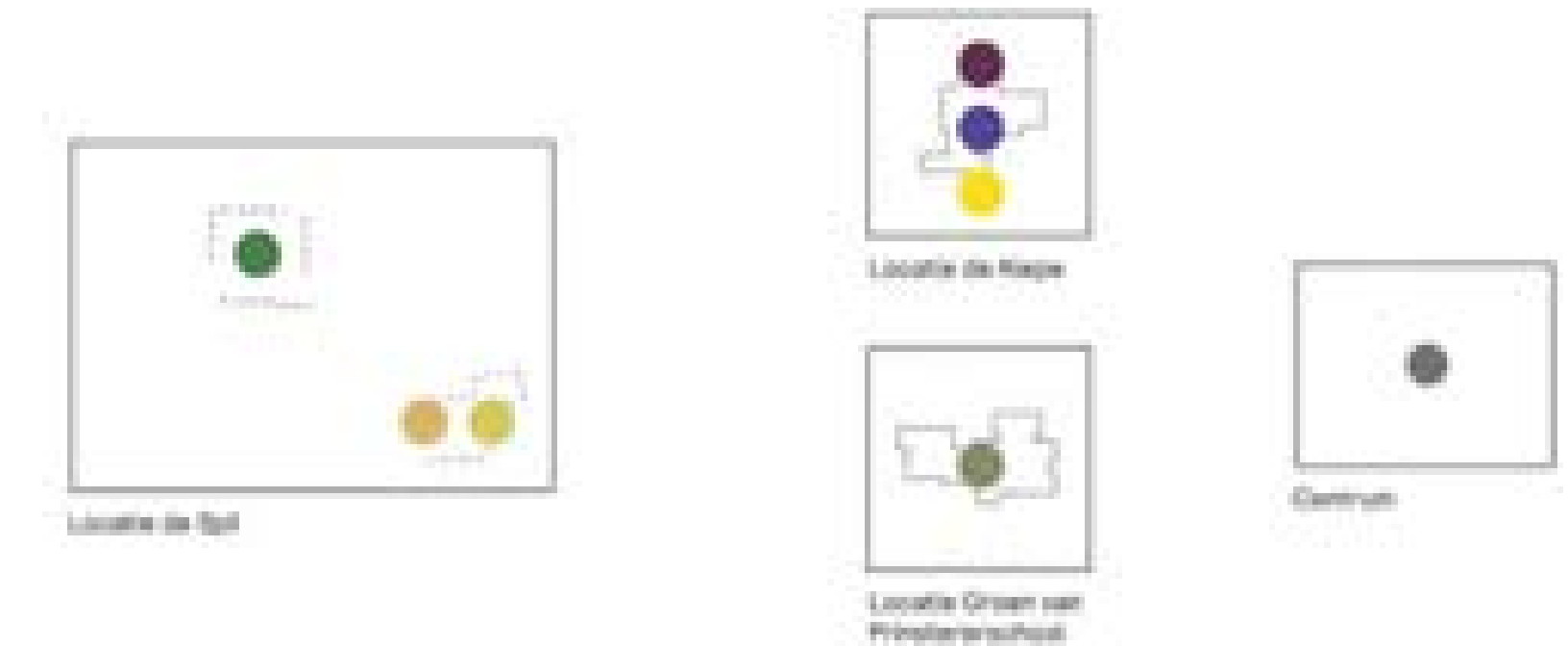
## 8. HUIDIGE LOCATIES VOORZIENINGEN

Voor de visie is goed gekeken naar de huidige locatie van voorzieningen en de voor- en nadelen, uitdagingen en kansen daarvan. Op de kaart is te zien wat de huidige locaties zijn van voorzieningen en welke functie die vervullen.

De voorzieningen liggen verspreid over het dorp. Op de locatie van De Spil is vooral ruimte voor sport. Hier zijn de sporthal, voetbalvelden en tennisbanen gevestigd. Aan de locatie van De Spil liggen ook basisschool De Linde en kinderopvang KidsFirst.

Op de locatie van De Kiepe is het dorps huis gehuisvest. De rol van en functies in het dorps huis hebben in de afgelopen jaren gewisseld, met name de uitbater is hierin bepalend geweest. Er wordt voorzien in zaalverhuur en momenten voor ontmoeting. Ook biedt het pand huisvesting aan kinderopvang Kiwi. Het gebouw is gedateerd en heeft achterstallig onderhoud. Sinds 2023 is het pand in bezit van de gemeente. Ten zuidwesten van De Kiepe ligt CBS Groen van Prinsterer.

Het centrum fungeert op dit moment als winkelcentrum met een supermarkt, kledingwinkel, cafetaria, DA drogist met Readshop, bloemenwinkel en tattoo shop. Ook is er een zaal waar de plaatselijke muziekvereniging haar oefenruimte heeft.





## 9. OPGAVEN

Uit de participatie en onderzoeken is een helder beeld ontstaan van knelpunten en kwaliteiten. Deze staan eerder in dit document benoemd. Vanuit die analyses is duidelijk geworden welke opgaven er zijn voor de toekomst van Nieuwe Pekela als aantrekkelijk woondorp. Die opgaven zijn:

- ┆ Een dorpscentrum met ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte en een plek waar men elkaar kan ontmoeten voor 'een kopje koffie' en gesprek.
- ┆ Een toekomstbestendig ontmoetingshuis voor sport, spel en activiteiten.
- ┆ Een gezondheidscentrum waar zorg onder één dak is gehuisvest.
- ┆ Scholen en kinderopvang in elkaars nabijheid gevestigd.
- ┆ Het ontwikkelen van het gebied 'Heeresmeer' tot volwaardig recreatiegebied.
- ┆ Vergroenen en verdorpen van het huidige dorp, oftewel het versterken van groen en het aantrekkelijker maken van de woonomgeving door een meer ruimtelijke opzet die past bij een dorps karakter.
- ┆ Toevoegen van woningen voor starters, gezinnen en senioren. Verbeteren van mix en balans in het dorp.
- ┆ Meer activiteiten voor jongeren zowel in de binnen- als buitenruimte en met of zonder toezicht.



## 10. VISIE | ALGEMEEN

Met de visie 'Thuis in Nij Pekel' blijft Nieuwe Pekela een prettig woondorp en dat wordt in de toekomst nog sterker. Met de realisatie van alle verschillende functies zoals een levendig dorpscentrum, een gezondheidscentrum, een nieuwe school- en leeromgeving, plekken voor ontmoeting, vermaak, sport en spel en een volwaardig recreatiegebied willen we de brede welvaart voor Nieuwe Pekela versterken.

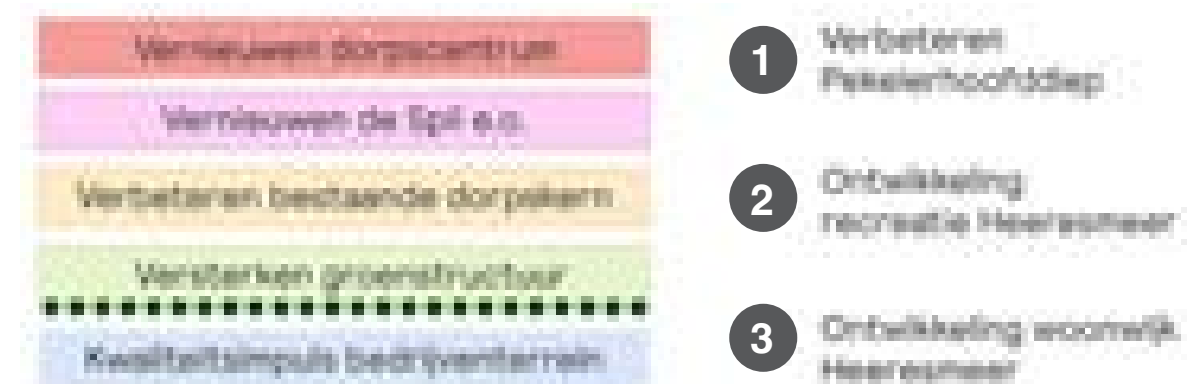
Het dorpscentrum wordt vernieuwd, er komt ruimte voor ontmoeting in zowel de buiten- en binnenruimten. Het centrum wordt gezelliger en aantrekkelijker door een dorpsplein met groen en voorzieningen voor ontmoeting.

De omgeving van de huidige locatie De Spil wordt vernieuwd. Hier komt plek voor beide basisscholen en de kinderopvanglocaties. Sportverenigingen zullen hier een gezamenlijk onderkomen krijgen met gedeelde velden. Ook wordt dit de plek voor gezondheidszorg en een nieuw ontmoetingshuis aan het water. De krachten van de verschillende voorzieningen in deze zone moeten elkaar gaan versterken en de locatie tot een levendig gebied maken, gelegen tussen het bestaande dorp en nieuwe woonwijk.

Het bestaande dorp wordt verbeterd. Groen structuren worden teruggebracht, toegevoegd en versterkt. Er komt ruimte voor ontmoeting en beweging in de openbare ruimte. Door sociale woningbouw te herpositioneren wordt differentiatie in het dorp verbeterd en ontstaan er inclusieve, sociale woongebieden. Het dorp wordt uitgebreid met woningen voor verschillende woondoelgroepen en niveaus van betaalbaarheid.

Bij (her)ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er worden bijvoorbeeld wadi's toegevoegd om regenwater langer vast te houden in het gebied, voorbereidend op eventuele droogte. Aan het bedrijventerrein wordt een kwaliteitsimpuls gegeven door deze te vergroenen. Dit versterkt de groenstructuur van het dorp en zorgt ervoor dat het bedrijventerrein een meer prettige omgeving wordt om te zijn en te vestigen. Er ontstaat meer aansluiting van het terrein met het dorp.

Op de kaart staat de visie weergegeven.



# 11. VISIE | VOORZIENINGEN

Er is gekozen voor een voorzieningencluster bij de huidige locatie van De Spil met daarin ruimte voor de volgende functies:

- ▮ Sport en bewegen
- ▮ Ontmoetingshuis voor verenigingen, jongeren en vermaak
- ▮ Twee basisscholen met kinderopvang
- ▮ Gezondheidszorg

De reden dat deze functies bij elkaar worden gebracht is dat zij elkaar kunnen versterken door gebruik te maken van elkaars voorzieningen. Hiermee wordt de “spontane” ontmoeting gestimuleerd. Het terrein bij de supermarkt en kerk wordt meer een echt dorpscentrum en ingericht als verblijfsgebied waar oude elementen van het dorp worden versterkt, er meer plekken komen voor ontmoeting in de buitenruimte en meer groen is. Bestaande gebouwen die leeg staan of komen worden getransformeerd tot wonen.

## Ontmoeten

Het ontmoetingshuis moet ruimte bieden aan vermaak voor verschillende groepen inwoners van het dorp, waaronder ook jongeren. Zalen zijn beschikbaar voor verhuur, zowel particulier als voor bijvoorbeeld verenigingen.

## Sport

In de zone komt een accommodatie met velden die ruimte biedt aan in ieder geval de huidige sportverenigingen in het dorp (tennisvereniging en voetbalverenigingen). Het gebouw van sporthal De Spil blijft behouden en wordt aan de buitenzijde gemoderniseerd. De architectuur wordt verbeterd en het gebouw krijgt een meer open karakter.

## Gezondheidszorg

Er is ruimte voor een gezondheidscentrum met eerstelijnszorgaanbieders

onder één dak, mogelijk gecombineerd met zorg in samenwerking met ziekenhuizen (anderhalvelijnszorg) en ondersteuning door welzijnswerk (nuldelijnszorg). De ontwikkeling van het centrum binnen de aangewezen locatie moet door zorgpartijen zelf gerealiseerd worden. Een dergelijke ontwikkeling is belangrijk om goed zorgaanbod in Nieuwe Pekela in stand en toegankelijk te houden.

## Kindcentra

De Groen van Prinstererschool en kinderopvang KiWi worden verplaatst naar de huidige locatie De Spil. Hierdoor ontstaan twee complete kindcentra op deze locatie met beide basisscholen en kinderopvanglocaties. Belangrijk is dat beide scholen hun eigen identiteit kunnen behouden en wel beide gebruik kunnen maken van voorzieningen. Het samenbrengen van de scholen moet bijdragen aan het garanderen van de kwaliteit van onderwijs in Nieuwe Pekela voor de toekomst.

## Dorpscentrum

In het huidige centrum blijft ruimte voor winkels. Dit wordt versterkt door ruimte te creëren voor maatschappelijke ontmoeting en groen. Oude elementen, zoals het gebouw van de gereformeerde kerk, worden zichtbaar gemaakt en versterkt. Deze geven karakter aan het gebied. Er komt meer verbinding met het Pekelder Hoofdiep.

## Transformatie locaties

De huidige locaties van De Kiepe en Groen van Prinstererschool worden getransformeerd naar woningbouw.

## Recreatie

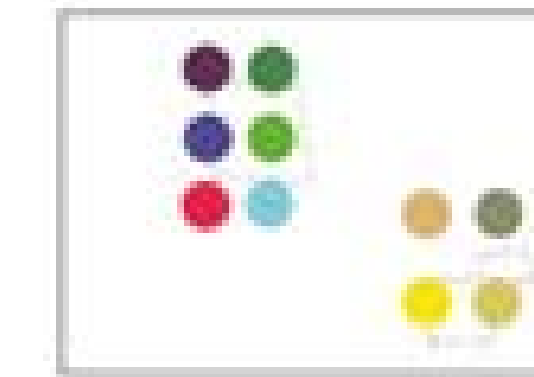
Zandwinning in het Heeresmeer zal in de toekomst stoppen. Dit gebied wordt dan ingericht als volwaardig recreatiegebied.

## Jongeren

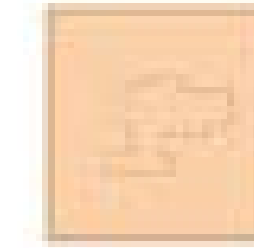
Zowel in de binnen- als buitenruimte moeten voorzieningen komen voor

jongeren. Dit moet uitgewerkt worden in de planvorming van onderdelen uit deze visie. In de buitenruimte is behoefte aan sportfaciliteiten en plekken waar jongeren elkaar kunnen treffen in het dorp, het park en aan het Heeresmeer. In het ontmoetingshuis willen jongeren elkaar kunnen treffen voor ontspanning en vermaak. Er is een pilot gaande voor een jeugdsoos voor jongeren in het huidige dorps huis De Kiepe. Uitkomsten van die pilot zijn bepalend voor de keuze in wel of niet een permanente oplossing voor jongeren in de binnenruimte.

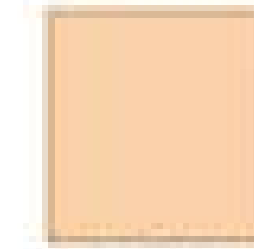
De kaart laat zien wat nieuwe locaties en functies zijn voorzieningen in het dorp.



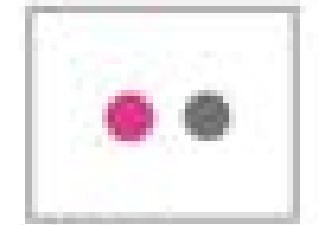
Locatie De Spil



Locatie De Kiepe



Locatie Groen van Prinstererschool



Centrum



## 12. VISIE | CENTRUMGEBIED



In het centrum komen plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte en een mogelijkheid voor ontmoeting in een binnenruimte. Hier ligt een stevige vergroeningsopgave om van het centrum een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken.

### Gezellig dorpsplein

Een gezellig dorpsplein moet zorgen voor meer ontmoeting en prettig verblijven. Door het bijgebouw bij de gereformeerde kerk te verwijderen en parkeervoorzieningen anders in te richten, ontstaat hiervoor ruimte. Het verwijderen van het bijgebouw maakt het oude kerkgebouw beter zichtbaar, wat bijdraagt aan de uitstraling van het dorpsplein. De kerk is een prachtig oud element dat behouden moet blijven en zichtbaar gemaakt. Voor overige oplossingen op het plein wordt gekozen voor hoogwaardige materialen.

Vanaf het dorpsplein komt meer verbinding met het Pekelder Hoofddiep, zodat het Diep meer beleving biedt in het dorpscentrum. Een bevaarbaar Pekelder Hoofddiep zorgt voor meer reuring en gezelligheid in het dorpscentrum wanneer er ook aantrekkelijke aanlegplaatsen worden gerealiseerd en belevingsplekken langs het water. Noodzakelijk hiervoor is het vervangen en renoveren van bruggen met uitstraling die past bij het historische karakter van het Diep. Voldoende en goede bruggen zijn essentieel in de ontwikkeling van het Pekelder Hoofddiep als beleefwater dat onderdeel is van de recreatieve waterstructuur (vaarroute) van Groningen.

Ook de keuze in beschoeiing is bepalend voor de uitstraling van Nieuwe Pekela als luxe woondorp en recreatiefunctie voor de regio. Voor de bruggen, beschoeiingen en inrichting langs het Diep staan uitgangspunten omschreven in de 'Visie Pekelder Hoofddiep 2040'.

Het dorpsplein moet zorgen voor een prettig vestigingsklimaat voor ondernemers. Voor huidige ondernemers moet het prettig en rendabel blijven om hun onderneming voort te zetten. Voor nieuwe ondernemers moet Nieuwe Pekela een aantrekkelijke plek zijn om zich te vestigen. Er zijn geen plannen om het winkelgebied verder uit te breiden, maar het moet wel mogelijk zijn voor bijvoorbeeld exploitatie ten behoeve van ontmoeting en recreatie.

### Groen en ontmoeten

Het parkeerplein wordt anders ingericht zodat er meer ruimte ontstaat voor groen en ontmoeting. Bij vergroenen wordt ook de groenstructuur vanaf de Meidoornlaan versterkt, deze verbinding wordt klimaat-adaptief ingericht met aandacht voor biodiversiteit. Het centrum wordt daardoor klaar voor de toekomst en een fijne plek om te verblijven.

De huidige markt krijgt een andere plek bij het centrum waardoor het niet nodig is om de weg volledige af te sluiten, door inwoners wordt dit als erg hinderlijk ervaren.

### Wonen in het centrum: transformatie van gebouwen

Het "Hoefijzer-gebouw" van woningcorporatie Acantus is gedateerd en moet verbeterd (renovatie) worden. Daarover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie waarbij ook rekening wordt gehouden met de nieuwe inrichting van het centrum en een passende doelgroep voor het "Hoefijzer-gebouw".

Ook bij de herontwikkeling van de locaties De Kiepe en de Groen van Prinstererschool wordt een passend woonprogramma opgesteld waarbij aandacht is voor het huisvesten van een seniore doelgroep door het realiseren van levensloopbestendige woningen. Dit moet bijdrage aan een betere doorstroming op de woningmarkt in het dorp.

Er wordt bewust gekozen voor circulariteit door gebouwen te behouden. In het verleden zijn veel gebouwen en daarmee een stukje karakter van het dorp verloren gegaan. De gemeente wil inzetten op herbestemming van gebouwen en hergebruik van materialen. Ook wordt gekozen voor hoogwaardige kwaliteit van wonen en aandacht voor architectuur.

### Kwaliteit en veiligheid

De gemeente zet in op een sterke ruimtelijke kwaliteit die de leefbaarheid vergroot en verloedering en leegstand tegengaat.

Om het gevoel van veiligheid in het centrum te vergroten wordt groot verkeer gestimuleerd om te rijden via de Onstwedderweg en Ommelanderweg. De verkeerssituatie voor wandelaars en fietsers wordt daardoor versterkt. Vanuit de visie Pekelder Hoofddiep wordt onderzocht hoe de oostzijde van het Pekelder Hoofddiep tussen de Onstwedderklap en Ommelanderklap anders ingericht kan worden en of er alternatieve routes mogelijk zijn voor groot en/of zwaar verkeer zoals landbouwverkeer. Dit zal bijdragen aan een veilige(re) verkeerszone rond het centrum van Nieuwe Pekela.



Huidige situatie dorpscentrum



Impressie toekomstige situatie dorpscentrum

## 13. VISIE | WONEN

Voor een meer dorps karakter en prettige woonomgeving, wordt de woningvoorraad in het bestaande dorp verdund. Dat is mogelijk door nieuwe locaties aan de randen van het dorp voor wonen, zoals de nieuwe woonwijk Heeresmeer. Ook worden bestaande gebouwen getransformeerd tot wonen.

### Woonwijk Heeresmeer

Aan de rand van het dorp, aan het Heeresmeer wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Hier komt ruimte voor woningen bedoeld voor starters, gezinnen en senioren en zowel koop als sociale-, en middenhuur. Het wordt een groene wijk met veel water die past bij het dorp Nieuwe Pekela. De nieuwe woonwijk Heeresmeer ligt volgens provinciaal beleid in het buitengebied. Met de provincie zijn we in gesprek over uitbreiding van het stedelijk gebied om de nieuwe woonwijk te realiseren.

### Wonen in het bestaande dorp

Veel bestaande woningen in het dorp worden verduurzaamd. Vanuit maatregel 29 zijn middelen beschikbaar voor de isolatieaanpak van woningen. In Nieuwe Pekela willen we deze kans koppelen aan mogelijkheden om de uitstraling van woningen in het bestaande dorp te verbeteren.

Op locaties waar woningen dicht op elkaar en in lange rijen zijn gebouwd, wordt gekeken hoe de woningvoorraad verdund kan worden. Hierdoor ontstaan een meer dorps karakter en ruimte voor groen en ontmoeting in de buitenruimte.

Gebouwen zoals De Kiepe en de Groen van Prinstererschool worden getransformeerd tot wonen. 'Het Hoefijzer-gebouw' wordt gerenoveerd door woningcorporatie Acantus.

### Woningen voor iedereen, die doorstromen bevorderen

De balans tussen sociale huur, middenhuur en koopwoningen in Nieuwe Pekela moet beter. Door meer een mix aan woningen te creëren verspreid over het dorp, worden wijken minder kwetsbaar en mogelijke problemen die

passen bij kwetsbare wijken voorkomen. De wijken van Nieuwe Pekela worden sociaal en inclusief.

Op plekken waar nieuwe woningen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden getransformeerd, wordt goed nagedacht over woondoelgroepen. Op verschillende plekken in het dorp komen meer levensloopbestendige woningen. Dit moet stimuleren dat senioren doorstromen naar meer passende woningen en er hierdoor weer woningen vrijkomen voor starters en gezinnen. Ook dragen levensloopbestendige woningen eraan bij dat senioren of mindervaliden prettiger en langer thuis kunnen wonen.

### Prettige woonomgeving

Behalve fijne, toekomstbestendige woningen wordt ook de woonomgeving verbeterd. De ontbrekende groenstructuren worden versterkt. Bij de inrichting van die gebieden is ook aandacht voor klimaat-adaptieve oplossingen, biodiversiteit en plekken voor een ommetje en ontmoeting. Er komen toegankelijke en prettige routes naar belangrijke punten in het dorp zoals het dorpscentrum en het nieuwe ontmoetingshuis en gezondheidscentrum.



Huidige situatie Meidoornstraat



Impressie toekomstige situatie Meidoornstraat

## 14. VISIE | ONTMOETEN, GEZONDHEID EN SPORTEN



Op de huidige locatie De Spil komen ontmoeten, sport, gezondheid en onderwijs samen. Door de verschillende functies binnen een zone te plaatsen kan er gebruik gemaakt worden van elkaars faciliteiten. Dat zorgt voor een sterkere sociale cohesie, spontane ontmoeting en financieel rendabele voorzieningen. Het gebied krijgt verbinding met het Heeresmeer waardoor het ook een plek wordt voor recreatie.

### Ontmoetingshuis

De nieuwe zone wordt dé plek voor ontmoeting met een nieuw ontmoetingshuis dat mogelijkheid biedt voor vermaak en zaalverhuur. Op deze plek kunnen jong en oud elkaar treffen in een ontspannen setting. De ligging aan het Heeresmeer maakt het een aantrekkelijke plek om even te rusten tijdens een fietstocht of wandeling, ook voor bezoekers van buiten het dorp. Voor het nieuwe ontmoetingshuis is een nieuw gebouw nodig. Uit de ontwerpogave moet blijken of het huidige gebouw van De Spil daar onderdeel van wordt of hiervan los komt te staan.

### Gezondheidscentrum in een blauwgroene oase

Zorg wordt toegankelijk door verschillende aanbieders van zorg bij elkaar te huisvesten, in de buurt van faciliteiten die daaraan ondersteunend zijn zoals sport en een groene omgeving. De locatie ligt op een groene locatie met ruimte voor ontmoeting. Dit moet bijdragen aan positieve gezondheid. Bij de ontwikkeling van het gebied is aandacht voor bereikbaarheid vanuit het hele dorp en voor alle doelgroepen. Zorgaanbieders die zich in dit gebied willen vestigen krijgen de kans om het gezondheidscentrum samen te ontwikkelen.

### Scholen en kinderopvang

De twee basisscholen en twee kinderopvanglocaties komen bij elkaar te liggen binnen dezelfde zone. Belangrijk is dat beide scholen hun eigen identiteit kunnen behouden en dus niet samenvoegen tot één school. Door de scholen en kinderopvang bij elkaar te huisvesten en dichtbij andere voorzieningen, kan gebruik gemaakt worden van elkaars faciliteiten. Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de scholen, omdat kosten

gedrukt worden.

Door ook beide kinderopvanglocaties bij de scholen te plaatsen kunnen kinderen doorstromen in een voor hen al bekende omgeving. Ouders hoeven niet extra te rijden om kinderen naar verschillende locaties in het dorp te brengen en verkeersdruk in het dorpscentrum wordt vermeden.

### Sportpark en sporthal

Op de locatie is ruimte voor een sportpark met in ieder geval een tennisbaan en voetbalvelden. Ook blijft hier een overdekte sporthal.

### Integrale planvorming

Het is belangrijk om de verschillende ontwikkelingen integraal op te pakken zodat functies op de juiste plek ten opzichte van elkaar geïntegreerd worden. In 2025 wordt er met deze planvorming gestart, waarna de uitvoering in fasen wordt opgepakt. De gemeente zet erop in om op korte termijn een nieuw ontmoetingshuis te realiseren. Veel van de ontwikkelingen in het gebied hangt af van keuzes rondom het sportpark. Daarvoor wordt nog bekeken of deze op de huidige locatie blijft of deels of in zijn geheel wordt verplaatst.

Het gezondheidscentrum wordt door de zorgaanbieders zelf gerealiseerd op een locatie binnen deze aangewezen zone.

### Circulair en duurzaam

Bij de ontwerpogave is aandacht voor circulariteit en duurzaam bouwen. Er wordt zorgvuldig gekeken of en hoe de huidige gebouwen geïntegreerd kunnen worden en bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame, herbruikbare materialen.



Huidige situatie locatie De Spil



Impressie toekomstige situatie voorzieningencluster locatie De Spil

## 15. VISIE | RECREATIE



Het Heeresmeer is een belangrijke, prominente en kansrijke plek voor het dorp Nieuwe Pekela. Het meer en zijn omgeving moeten een volwaardig recreatiegebied worden. Hier komen Pekelders en bezoekers uit de regio samen voor ontspanning, sport en spel langs of op het water. Het wordt mogelijk om rondom het meer te fietsen en plekken langs het meer krijgen diverse functies die elkaar aanvullen. Een volwaardig ingericht gebied met recreatieplas draagt bij aan een sociaal en sterk Nieuwe Pekela.

### Spelen bij het Heeresmeer

Langs de oostzijde van het Heeresmeer is in 2024 samen met kinderen uit de buurt een grote speelplaats gerealiseerd bij de kleine plas. Daarmee is een belangrijke stap gezet in het ontwikkelen van een prettig verblijfsgebied.

### Waterrecreatie

Behalve recreatie rondom het bestaande meer, biedt het toekomstige strandje bij het ontmoetingshuis (locatie De Spil) een mooie gelegenheid voor verhuur/gebruik van bijvoorbeeld SUP's, waterfietsen en kano's.

Op termijn onderzoeken we of er parallel aan de Veendamweg een verbinding kan komen tussen het Pekelder Hoofddiep en het Heeresmeer. Deze verbinding zou een aantrekkelijke ontsluiting zijn van het Heeresmeer voor de vaarrecreatie op het Diep en tegelijkertijd de bewoners van de

nieuwe woonwijk een directe aansluiting bieden op het regionale netwerk van diepen, maren en kanalen.

### Fiets- en wandelrecreatie

Vanwege de zandwinning is de westzijde van het meer ingericht als industrieterrein. Daardoor is het niet mogelijk om rondom het meer te fietsen of wandelen. Het uitgangspunt is om dit in de toekomst wel mogelijk te maken en ook rondom het meer de groenstructuren door te trekken.

### Van visie naar planvorming

Er is een aparte gebiedsvisie Heeresmeer opgesteld. Voor een haalbare integrale aanpak van de ontwikkeling van het Heeresmeer als recreatiegebied is nu planvorming met een uitvoeringsprogramma nodig. Belangrijk daarin zijn de afspraken met firma Van der Velde over het Heeresmeer als zandafgraving. Er moeten afspraken worden gemaakt over het beëindigen van de zandwinning in de huidige plas, zodat deze klaargemaakt wordt voor hoogwaardige recreatie.

In de huidige gebiedsvisie Heeresmeer staat benoemd dat er een mogelijkheid is voor een tweede zandafgraving aan de andere kant van het Veningabos. Ook hierover zijn afspraken nodig. Om de zandwinning te starten moet 'over het bos heen gestapt' worden zodat het bos intact blijft en de huidige zandwinningsplas tot rust komt. Het zandwinningsdepot aan de westzijde van het meer verdwijnt en wordt toegankelijk gemaakt voor publiek.







## 16. ONTWIKKELSTRATEGIE

In 2025 wordt gestart met twee deelgebieden, namelijk de Centrumontwikkeling en het voorzieningencluster bij locatie De Spil.

### Ontwikkeling locatie De Spil

Op locatie De Spil is het belangrijk dat er snel wordt gestart met het nieuw te bouwen ontmoetingshuis. Het huidige dorps huis is namelijk aan vervanging toe en er moet ook tijdens de dorpsontwikkeling een plek blijven die fungeert als dorps huis.

Wanneer het nieuwe ontmoetingshuis klaar is, komt het huidige dorps huis De Kiepe vrij voor herontwikkeling. De grond en het dorps huis zijn al in eigendom van de gemeente. Er is wel een omgevingsplanprocedure nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Op deze locatie komt ruimte voor: een sportpark met tennisbaan en voetbal, een sporthal, twee basisscholen met kinderopvang en een gezondheidscentrum.

### Ontwikkeling centrumgebied

Om het dorps en groene karakter van het dorp te versterken, moet ruimte gecreëerd worden. Dit willen we doen door de aanbouw van het kerkgebouw in het centrum aan te kopen en te slopen. Hierdoor komt er ongeveer 500 m<sup>2</sup> grond beschikbaar. Hierdoor komt ook het oude kerkgebouw weer volledig in het zicht, wat het dorpsplein extra karakter geeft. Om dit te doen hebben we medewerking nodig van de gereformeerde kerk die eigenaar is van het kerkgebouw en de aanbouw. Er wordt direct gestart met de gesprekken over de aankopen van de aanbouw. Muziekvereniging Excelsior maakt gebruik van de aanbouw. Voor hen zoeken we een passende plek tot het nieuwe ontmoetingshuis gereed is.

### Ontwikkeling gezondheidscentrum

Het gezondheidscentrum wordt door de gezondheidszorg zelf gerealiseerd. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol. In een ontwikkelkader worden afspraken gemaakt over uitgangspunten. Er wordt ingezet op een kwalitatief hoogwaardig gebouw.

### Ontwikkeling woonwijk Heeresmeer

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Heeresmeer houdt de gemeente zelf de regie. Er is een Wet Voorkeursrecht Gemeenten gevestigd op een drietal percelen van twee grondeigenaren. Op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten heeft de gemeente het recht van eerste aankoop.

### Strategie communicatie en participatie

In de planvorming voor deze visie zijn inwoners en belanghebbenden nauw en pro-actief betrokken door de gemeente. Bij de verdere planvorming en uitvoering van onderdelen uit deze visie worden inwoners en belanghebbenden steeds op een passende manier geïnformeerd en betrokken. Aan de start van dit visietraject is onder de naam Thuis in Nij Pekel een communicatieconcept ontwikkeld om inwoners langdurig en adequaat te betrekken bij ontwikkelingen. Na vaststelling van de visie wordt dit communicatieconcept doorontwikkeld.

## 17. PLANNING

Om Nieuwe Pekela volgens de visie te ontwikkelen is planvorming en uitvoering nodig per deelgebieden en in afzonderlijke projecten. Hierna staat in een globale planning aangegeven wanneer wat gebeurt.

### 2025

- ▮ Start definitiefase deelgebied centrum
- ▮ Start definitiefase voorzieningencluster (locatie De Spil)
- ▮ Planvorming, realisatie en oplevering groenstructuur Meidoornlaan
- ▮ Planvorming gehele recreatiegebied Heeresmeer, inclusief afspraken over zandwinning met Van der Velde
- ▮ Voortzetten planvorming woonwijk Heeresmeer

### 2026

- ▮ Planvorming en voorbereiding deelgebied centrum inclusief transformatie De Kiepe, Groen van Prinstererschool en renovatie Hoefijzer-gebouw. *(Centrumplein, parkeren, groen en ontmoeten)*
- ▮ Planvorming voorzieningencluster (locatie De Spil)
- ▮ Vervolg planvorming en onderhandelingen recreatiegebied Heeresmeer
- ▮ Planvorming en realisatie groenstructuur Dennenlaan-Berkenlaan

- ▮ Opstellen ontwikkelkader voor gezondheidscentrum
- ▮ Omgevingsplanprocedure en voorbereiding woonwijk Heeresmeer

### 2027

- ▮ Realisatie deelgebied centrum *(Centrumplein, parkeren, groen en ontmoeten)*
- ▮ Voorbereiding voorzieningencluster (locatie De Spil) *Inclusief bestemmingsplanprocedure voor ontmoetingshuis op locatie*
- ▮ Realisatie oostzijde recreatiegebied Heeresmeer
- ▮ Planvorming en realisatie groenstructuur Rubenslaan-Lindelaan
- ▮ Start realisatie woonwijk Heeresmeer (2027-2032)

### 2028

- ▮ Relisatie ontmoetingshuis bij voorzieningencluster (locatie De Spil)
- ▮ Realisatie gezondheidscentrum bij voorzieningencluster (locatie De Spil) – particuliere ontwikkeling

### 2029

- ▮ Sloop van De Kiepe en start woningbouw

### 2030-2035

- ▮ Nieuwbouw Groen van Prinstererschool
- ▮ Sloop huidige gebouw Groen van Prinstererschool
- ▮ Woningbouw huidige locatie Groen van Prinstererschool
- ▮ Realisatie noordzijde recreatiegebied Heeresmeer
- ▮ Realisatie zuidzijde recreatiegebied Heeresmeer
- ▮ (Her)ontwikkeling sportpark – afhankelijk van eerdere keuzes over locatie en eventuele nieuwe accommodatie
- ▮ Versterken dorpse karakter: verdunnen woningvoorraad bestaande dorp
- ▮ Kwaliteitsimpuls bedrijventerrein (vergroenen)

### 2030-2040

- ▮ Realisatie westzijde recreatiegebied Heeresmeer



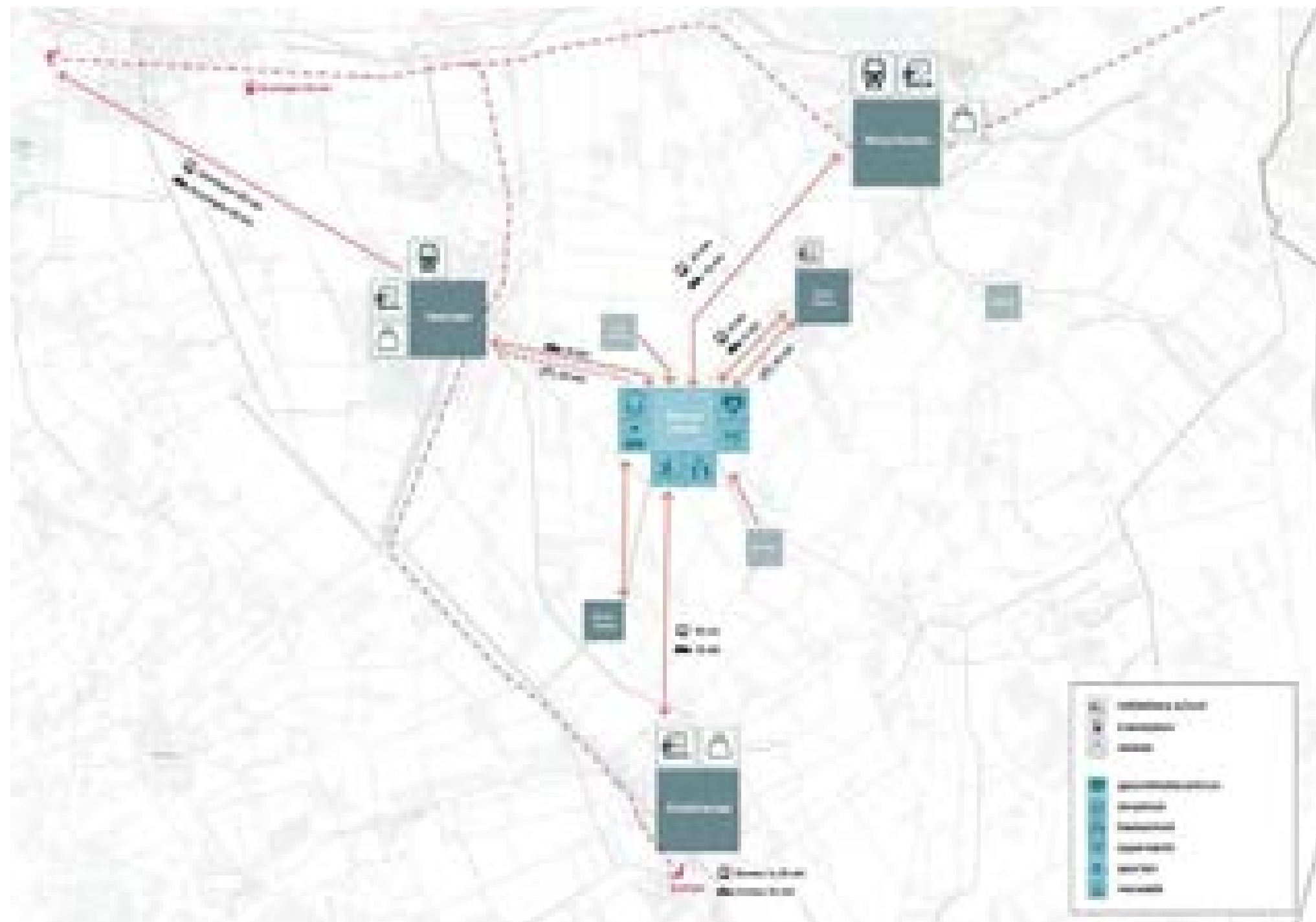
## 18. REGIOFUNCTIE

De dorpsontwikkeling van Nieuwe Pekela is niet alleen een kwaliteitsimpuls voor het dorp zelf. Wat betreft dagelijkse boodschappen, onderwijs, sport, gezondheidszorg en recreatie heeft Nieuwe Pekela een regiofunctie voor bewoners van:

- ▮ Zuidwending
- ▮ Alteveer
- ▮ Boven Pekela
- ▮ Oude Pekela

Wat betreft recreatie rijkt de regiofunctie van Nieuwe Pekela veel verder. Zeker met een bevaarbaar Pekelder Hoofddiep en volwaardig recreatiegebied met recreatieplas heeft Nieuwe Pekela een belangrijke functie in Groningen.

Inwoners van Nieuwe Pekela maken voor een groter aanbod aan winkels en voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs gebruik van de voorzieningen in omliggende kernen zoals Veendam, Winschoten en Stadskanaal. De omliggende kernen zijn goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer. De frequentie van het openbaar vervoer in de avonden en het weekend en de loopafstanden tot de bushalte zijn aandachtspunten die door inwoners zijn genoemd tijdens participatie.



## BIJLAGEN

Bij deze visie hoort een aantal bijlagen. Dit zijn:

- I. **Quickscan opgaven en toekomstperspectief Masterplan Regiocentra Groningen**
- II. **Verlagen Participatie**
  - ▮ Verslag aftrapbijeenkomst, eerste werksessies en dorpswandelingen
  - ▮ Tekening en toelichting Pizzasessie jongeren
  - ▮ Verslag bespreken van drie varianten
- III. **Rapport cultuurhistorisch onderzoek SteenhuisMeurs**

THUUS IN **U**

HUJ PEKEL