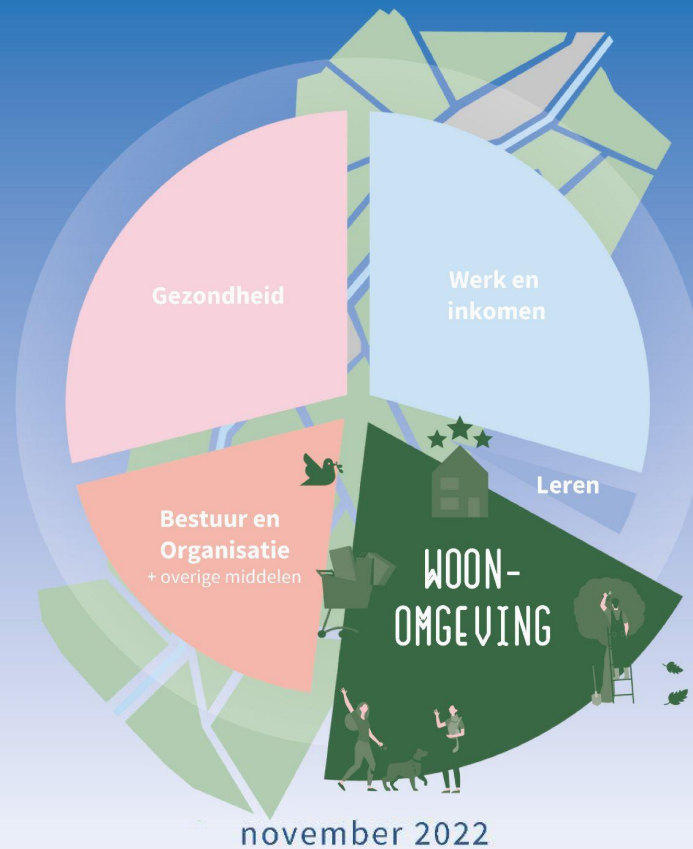


AFWEGINGSKADER WONINGBOUW PEKELA

Ruimte voor "verdorpen"



Inhoud

2	Inhoud
3	Pekela Inleiding
4	Pekela Inleiding
5	Pekela Context
6	Pekela
7	Behoeft
8	Strategie: Pekela
9	Capaciteit
Gebieden	
10	Strategie: Pekelder hoofddiep
11	Strategie: Bronsveen
12	Strategie: Boven Pekela
Oude Pekela	
13	Historie
14	Referentiekader
15	Visie
16	Strategie
17	Fasering tot 2030
18	Fasering 2031 tot 2040
Nieuwe Pekela	
19	Historie
20	Referentiekader
21	Visie
22	Strategie
23	Fasering tot 2030
24	Fasering 2030 - 2040

Colofon

HKB Stedenbouwkundigen:
Sacha Schram, Jeroen Leemans en
Léon Schaaphok

Gemeente Pekela:
Projectleider: Harriët Wierdsma

Afbeeldingen en foto's in eigendom van
gemeente Pekela met uitzondering van;
foto voorpagina + foto pagina 3:
osm © mapio.net
foto's pagina 14 & 20:
Street view, Google Maps

Datum: 15 nov 2022
Status: vastgesteld



Inleiding

Heel Nederland heeft te maken met een groeiende vraag naar nieuwe woningen en wil woningbouw versnellen; dit geldt ook voor de gemeente Pekela. Een Afwegingskader Woningbouw helpt de gemeente om te sturen op locaties met de gewenste bijbehorende ruimtelijke kwaliteiten om zo versnelling van nieuwe woningbouw te kunnen faciliteren.

Dit afwegingskader sluit aan op de toekomstvisie van Pekela. In de pijler Woonomgeving wordt benoemd dat je in Pekela mooi kunt wonen. Het woongenot krijgt van inwoners een hoog cijfer, namelijk een 7,6. Als reden geven de inwoners vaak 'betaalbare huizen', en ze vinden het prettig wonen in Pekela dankzij 'rust en ruimte' en de strategische ligging tussen drie steden.

In de toekomstvisie van Pekela wordt de ambitie benoemd de woonomgeving nog beter te maken. Door meer recreatiemogelijkheden, winkels en woningen voor meerdere doelgroepen in de gemeente toe te voegen. Net als overal in Nederland is het in Pekela met name voor starters op de woningmarkt moeilijk om een woning te vinden. Voor ouderen is huisvesting nodig die aansluit op hun levensfase en eventuele zorgbehoefte, zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen.

In een afwegingskader moet duidelijk aangegeven zijn welke aspecten van belang zijn voor een goede woonomgeving. Ook is belangrijk dat een afwegingskader praktisch toepasbaar is.

De ambtelijke organisatie heeft vanuit de verschillende beleids disciplines: volkshuisvesting en wonen, mobiliteit, civiel, ruimtelijke ordening, water, groen, duurzaamheid, sport, recreatie, sociaal en economie de hele



Inleiding

gemeente Pekela onder de loep genomen. HKB Stedenbouwkundigen heeft dit traject voor de gemeente Pekela begeleid en uitgevoerd. Eerst is Pekela op verschillende aspecten geïnventariseerd en vervolgens bepaald welke woonkwaliteiten we willen behouden en welke woonkwaliteiten nodig zijn om te versterken. Daarnaast is een overzicht gemaakt van de al in ontwikkeling zijnde plannen voor woningbouw. Nieuwe strategische locaties die geschikt zijn voor woningbouw zijn toegevoegd aan dit overzicht. Door deze locaties vooraf vanuit meerdere invalshoeken te bekijken wordt voorkomen dat belangrijke zaken over het hoofd worden gezien.

Het resultaat is het voorliggende Afwegingskader Woningbouw Pekela. Het gaat hierbij zowel om inbreidings- als uitbreidingslocaties (bouwen binnen en buiten de bebouwde kom). Voor deze locaties is gekeken naar een passende mix van woontypologieën en er is een fasering van locaties bepaald. In het afwegingskader is ook een kaart Ruimtelijke strategie wonen Pekela opgenomen, die één oogopslag inzicht geeft in de ligging en omvang van verschillende locaties met bijbehorende dichtheden en woontypologieën.



P

Pekela - Context

Gerichtheid op omliggende kernen

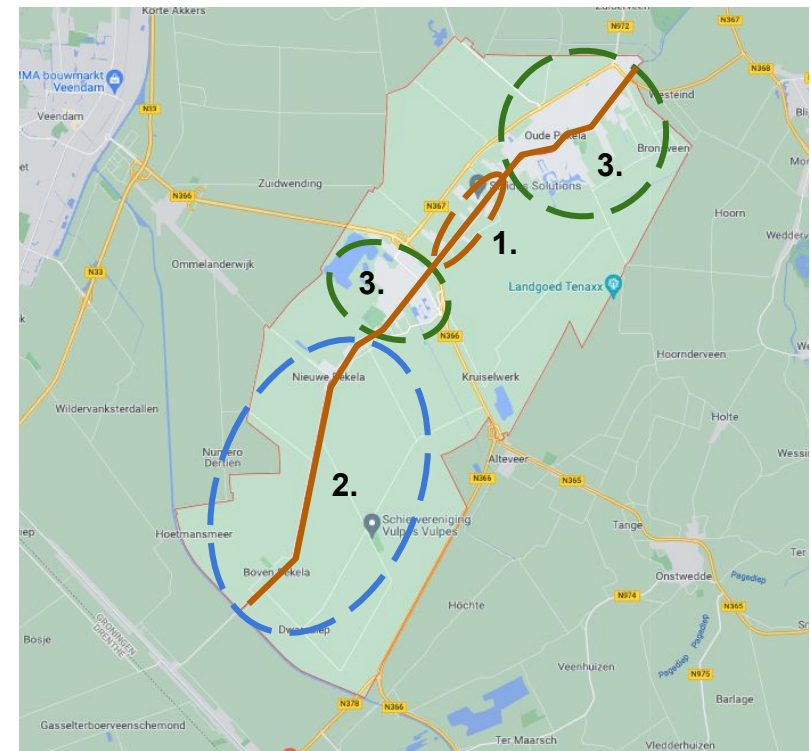
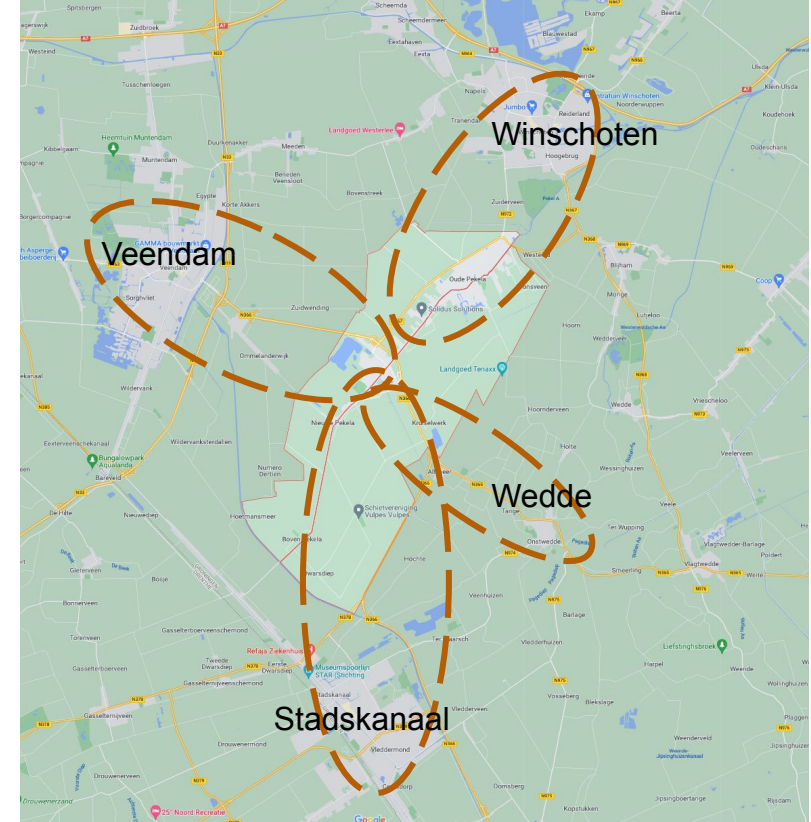
Voor onderwijs, werk en voorzieningen zijn de inwoners van de gemeente Pekela ook gericht op de omliggende kernen. Dit betreft vooral Winschoten, Veendam, Stadskanaal en Onstwedde in mindere mate.

Hoofd-onderscheid woonsferen

In de gemeente Pekela hebben verschillende gebieden een verschillende woonsfeer. Op hoofdlijnen betreft dit:

1. wonen aan het lint
2. buiten wonen in de openheid
3. beschut wonen in het dorp: twee hoofddorpen Oude en Nieuwe Pekela

Wonen is een belangrijke functie in Pekela en daarom is een goede woonkwaliteit voor Pekela echt belangrijk. Voor de toekomst wil Pekela een goede en nog betere woon- en leefkwaliteit kunnen bieden.



Wonen in Pekela

Nu ca 5850 woningen

- | | |
|----------------------------|---------|
| - ca 1160 in het lint | ca 20 % |
| - ca 3400 in Oude Pekela | ca 58 % |
| - ca 1250 in Nieuwe Pekela | ca 21 % |
| | |
| - ca 1500 sociale woningen | ca 25 % |
| - ca 600 overige huur | ca 10 % |
| - ca 3700 koop | ca 65 % |

Waar is uitbreiding of transformatie wenselijk in relatie tot de woonvraag én voor een fijne leefkwaliteit?

Strategie aanpak: bouwen naar behoefte

- **woonlocaties:**
mogelijkheden eerste 10 jaar + mogelijkheden voor 2030-2040
- **flexibiliteit in de tijd:**
snelheid van ontwikkeling naar behoefte
- **flexibiliteit in locaties:**
meerdere locaties om uit te kiezen



Behoefte

De toekomst is niet bekend, daarom moeten we voorbereid zijn op enkele maar misschien ook op meerdere mogelijkheden voor het uitbreiden van het aantal woningen.

- **Stec groep rapport woningmarkt behoefte:**

2022-2025: 90
2026-2030: 60
2022-2030: **150**
2031-2040: **-130**

- **Prognose Provincie:**

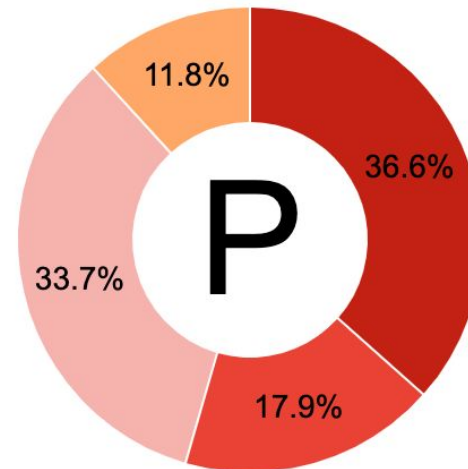
2022-2030: 55-**217**-304
2031-2040: onbekend

Woningtypes

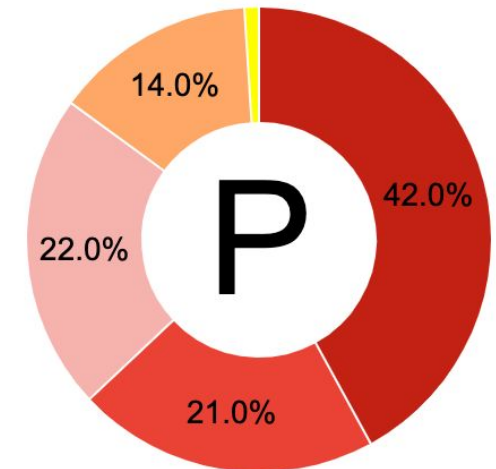
Sturen op het bouwen van verschillende woningtypes die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen om in te spelen op de verschillende woonbehoeftes en veranderende woonbehoeftes.

Afhankelijk van de ligging van locaties wordt gestuurd op het bouwen van een specifieke mix van woningtypes zodat gemengd wonen van verschillende doelgroepen gestimuleerd wordt.

Verdeling bestaande
woningtypologieën in gemeente
Pekela



Voorzet verdeling toe te voegen
woningtypologieën in gemeente
Pekela

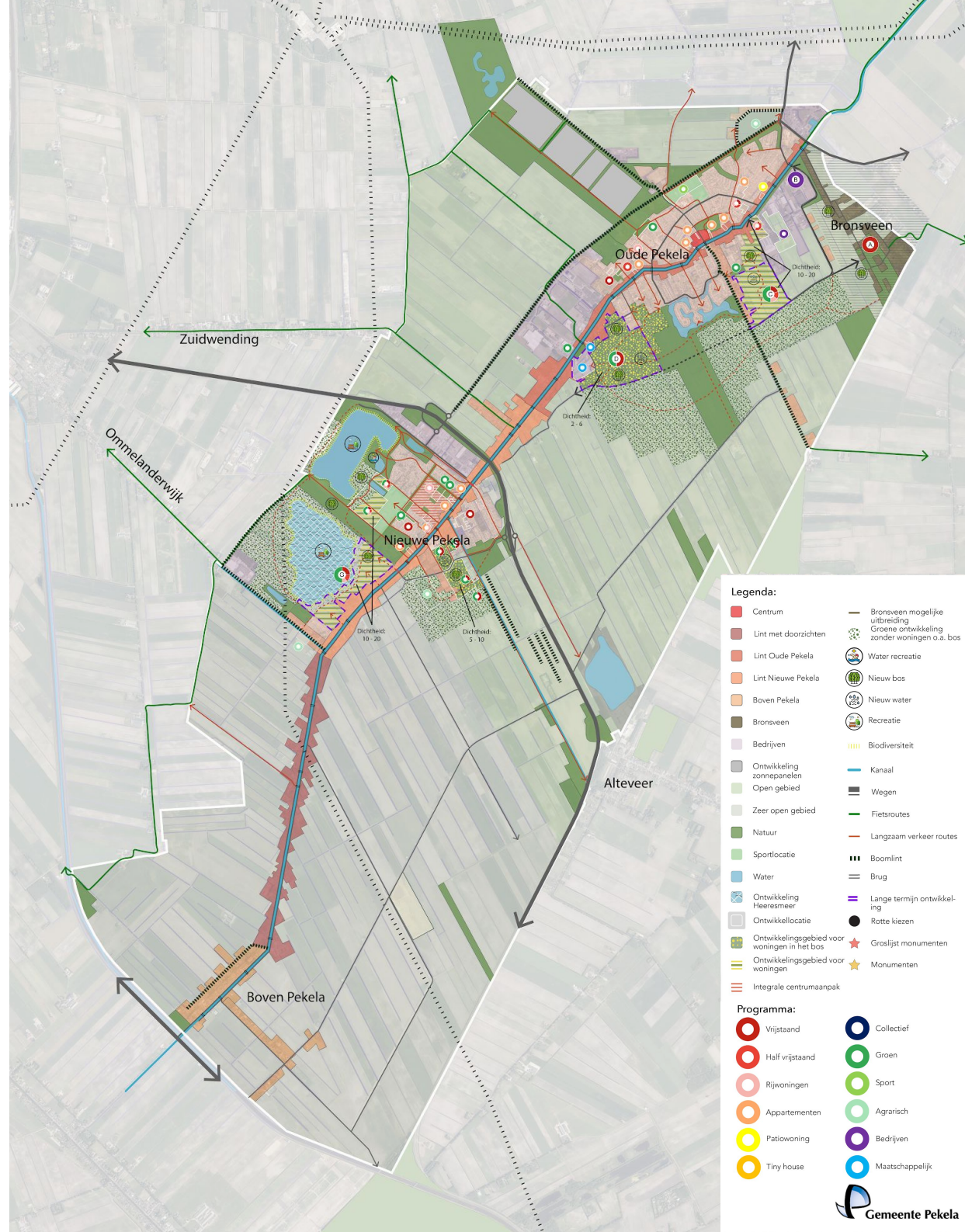


Strategie: mix woningtypes, er kunnen nog aanvullende woningtypes worden toegevoegd

S Strategie Pekela

Ruimtelijke strategie wonen in Pekela: de grote lijnen

- **in het lint:** kleinschalige vernieuwingen en aanpassingen
- **buiten de kernen:** lage dynamiek van vernieuwing
- **Oude Pekela:**
binnen de dorpskern verdorpen: vergroenen en herstructureren
maatwerk bij inbreidingen
uitbreiden zuidzijde: wonen in het groen
- **Nieuwe Pekela:**
binnen de dorpskern verdorpen: vergroenen en herstructureren
centrumvisie: grote slag ruimtelijke kwaliteit.
maatwerk voor inbreidingen
op termijn: uitbreiden Heeresmeer met wonen
uitbreiden zuidzijde: wonen in het groen



Capaciteit afstemmen op behoefte

De bandbreedte van de capaciteit in Pekela ligt tussen het minimale en maximale aan netto woonprogramma dat kan worden gerealiseerd.

Minimaal bouw + maximaal sloop = minimaal netto
 Maximaal bouw + minimaal sloop = maximaal netto

De ruime bandbreedte voor de korte termijn en zeer ruime bandbreedte voor de lange termijn, waarbij rekening wordt gehouden met een mogelijke afname van het aantal woningen maar ook met een mogelijk aanzienlijke toename van het aantal woningen, betekent dat Pekela flexibel kan inspelen op de woningbehoefte.

flexibiliteit in tijd

Er wordt rekening gehouden met flexibiliteit in tijd: ontwikkeling sturen per locatie: niet overal tegelijk bouwen

flexibiliteit in locaties

Door verschillende locaties aan te merken als mogelijke bouwlocaties kan gekozen worden tussen locaties. Dit geeft flexibiliteit voor ontwikkeling en maakt de ontwikkeling minder afhankelijk van onvoorziene vertragingen of andere omstandigheden.

Sociale woningbouw

Voor sociale huur is er bij verschillende ontwikkellocaties gekeken naar een inschatting van het aandeel sociale huur in het nieuw te bouwen woonprogramma. Het betreft hier geen minimaal en maximaal maar een vast aandeel in het woonprogramma om de variabelen niet te gecompliceerd te maken.

Bij de genoemde aantallen van sloop is ook een deel daarvan sloop van sociale huurwoningen.

Gemeente Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
Periode 1	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
2022 - 2030	136	204	64	-33	-80	56	171

Gemeente Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
Periode 2	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
2031 - 2040	152	320	81	-100	-200	-48	220

S Strategie: lint Pekelder hoofddiep

Programma Pekelder hoofddiep

Het Pekelder hoofddiep is de historische “levensader” van het gebied.

De identiteit van het lint wordt gevormd door een gevarieerd bebouwingsbeeld met daarin een grote dynamiek door de tijd heen. Kenmerkend is de variatie en de kleinschaligheid van het lint met hoofdzakelijk vrijstaande individuele huizen en gebouwen. Het lint bevat circa 20% van alle woningen in Pekela. De strategie is erop gericht dat wonen een belangrijke functie van het lint blijft en dat kleinschalige vernieuwingen en aanpassingen mogelijk zijn en daarmee de ruimtelijke kwaliteit verder versterkt wordt.

- situatie gerichte aanpak
- particuliere initiatieven faciliteren/begeleiden
- samenvoegen percelen/sloop woningen hier en daar mogelijk
- eventueel kleinschalige ontwikkelingen in het lint, in de kernen naar bijvoorbeeld appartementen/ggb woningen
- kwetsbare panden actief ondersteunen bij aanpak
- opwaardering beeldbepalende panden / monumenten stimuleren
- acteren op het toekomstbestendig maken van woningen
- kwaliteit op het lint verhogen

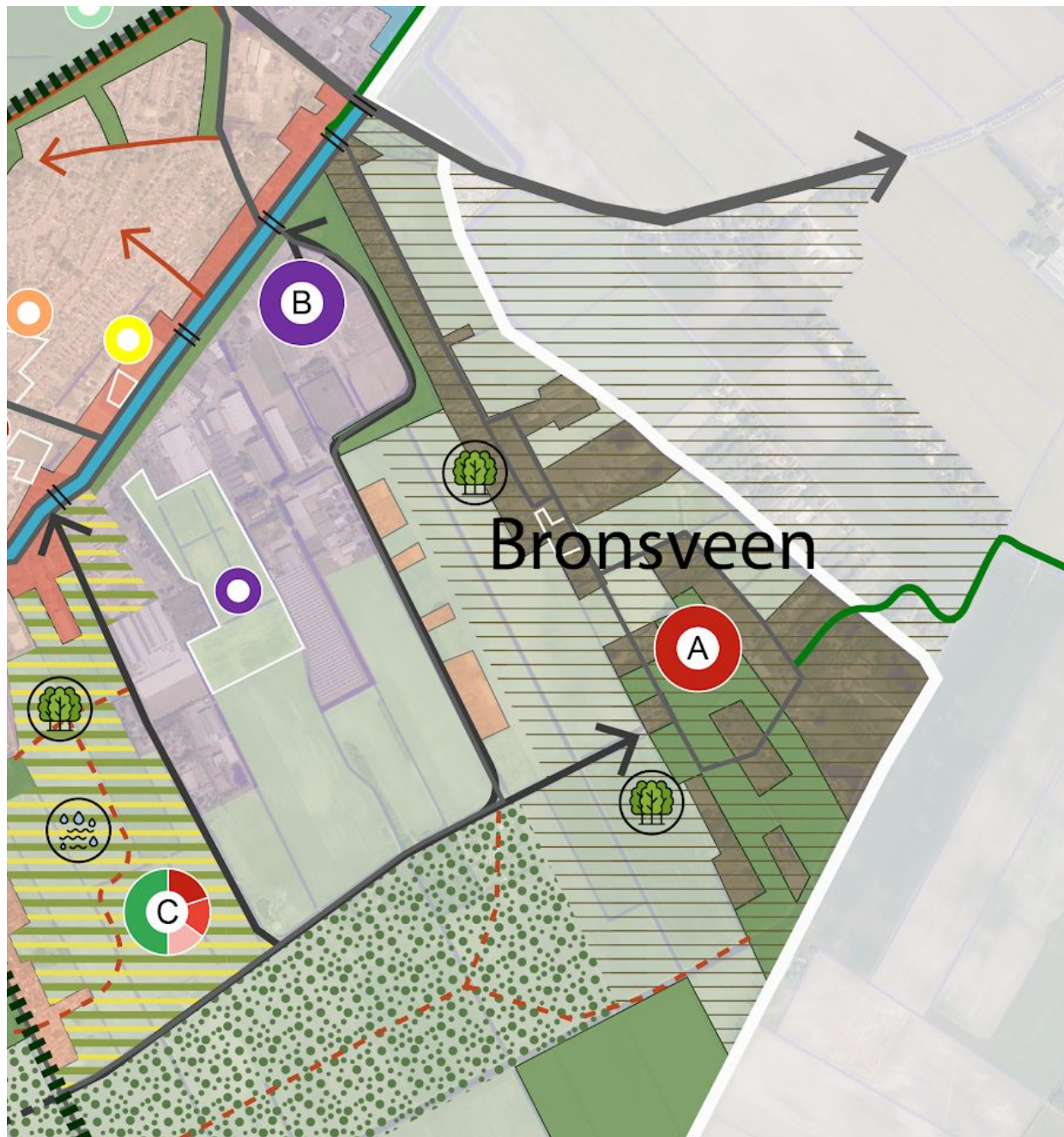
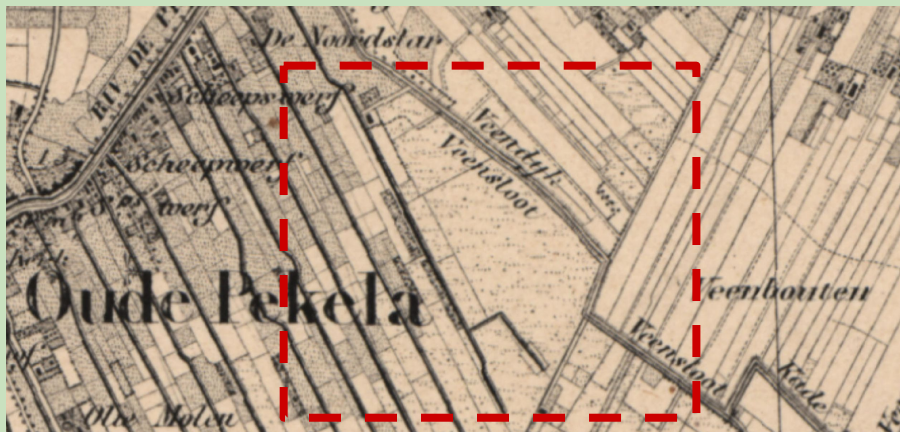


S Strategie: Bronsveen

Bronsveen

Bronsveen is een unieke bosrijke locatie in Pekela met een eigen ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur. Dit komt omdat er hier geen veenontginning heeft plaatsgevonden. Het is een gebied met een zeer lage bebouwingsdichtheid. Er is een lage dynamiek van vernieuwing.

- doorzichten over velden zijn belangrijk, landschapsvisie opstellen
- maatwerk per locatie: inpassing irt kwaliteiten en kansen; historische continuïteit: blokverkaveling
- particuliere initiatieven faciliteren/begeleiden
- geen projectmatige ontwikkelingen
- enkele grote kavels met minimaal 80% tuin- of groenbestemming met diversiteit aan woningen
- welstand: Landelijk wonen in het groen

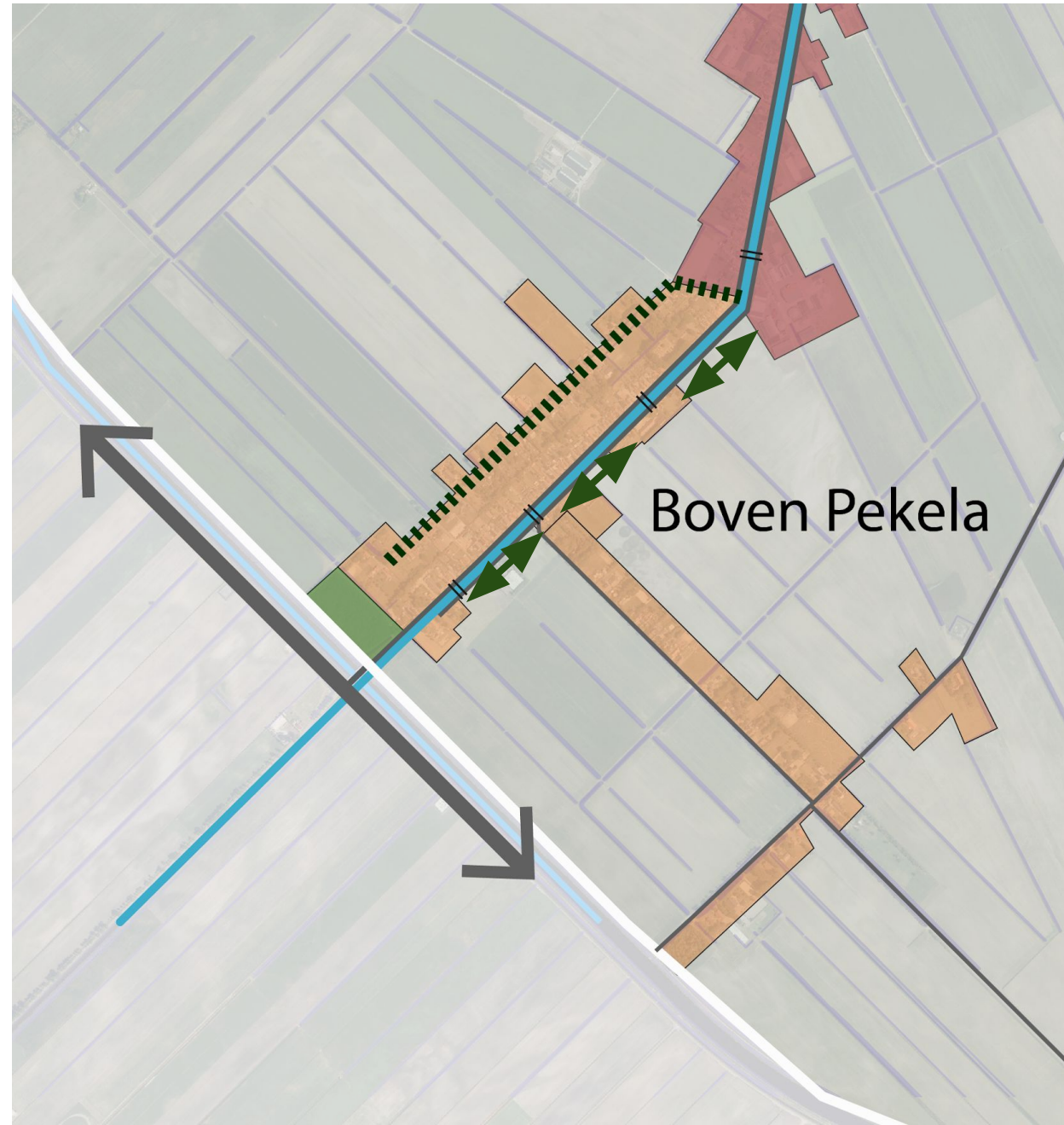
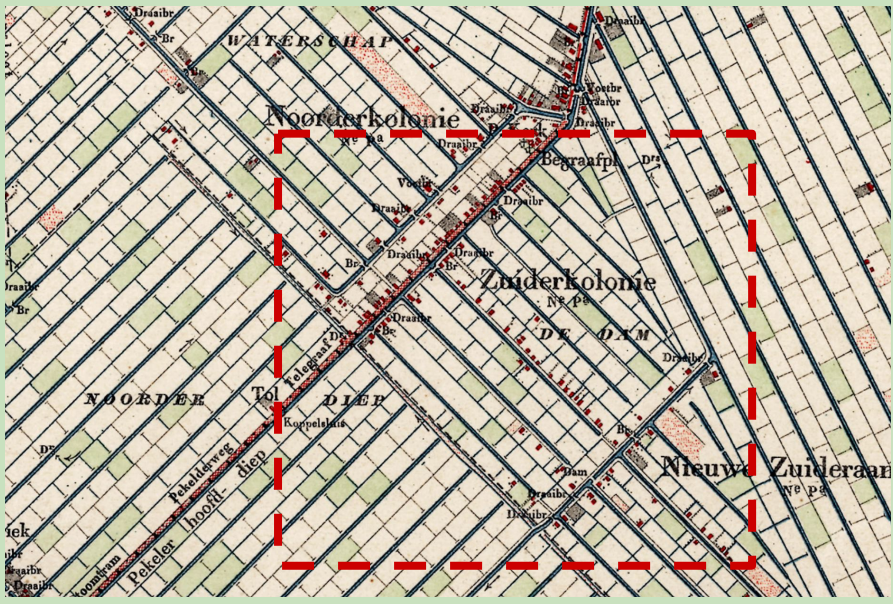


S Strategie: Boven pekela

Boven Pekela: lage dynamiek

De kleine hechte buurtschap van Boven Pekela heeft een lage dynamiek van vernieuwing in de bebouwing. Boven Pekela heeft een open ligging met veel contact naar het veenkoloniale landschap.

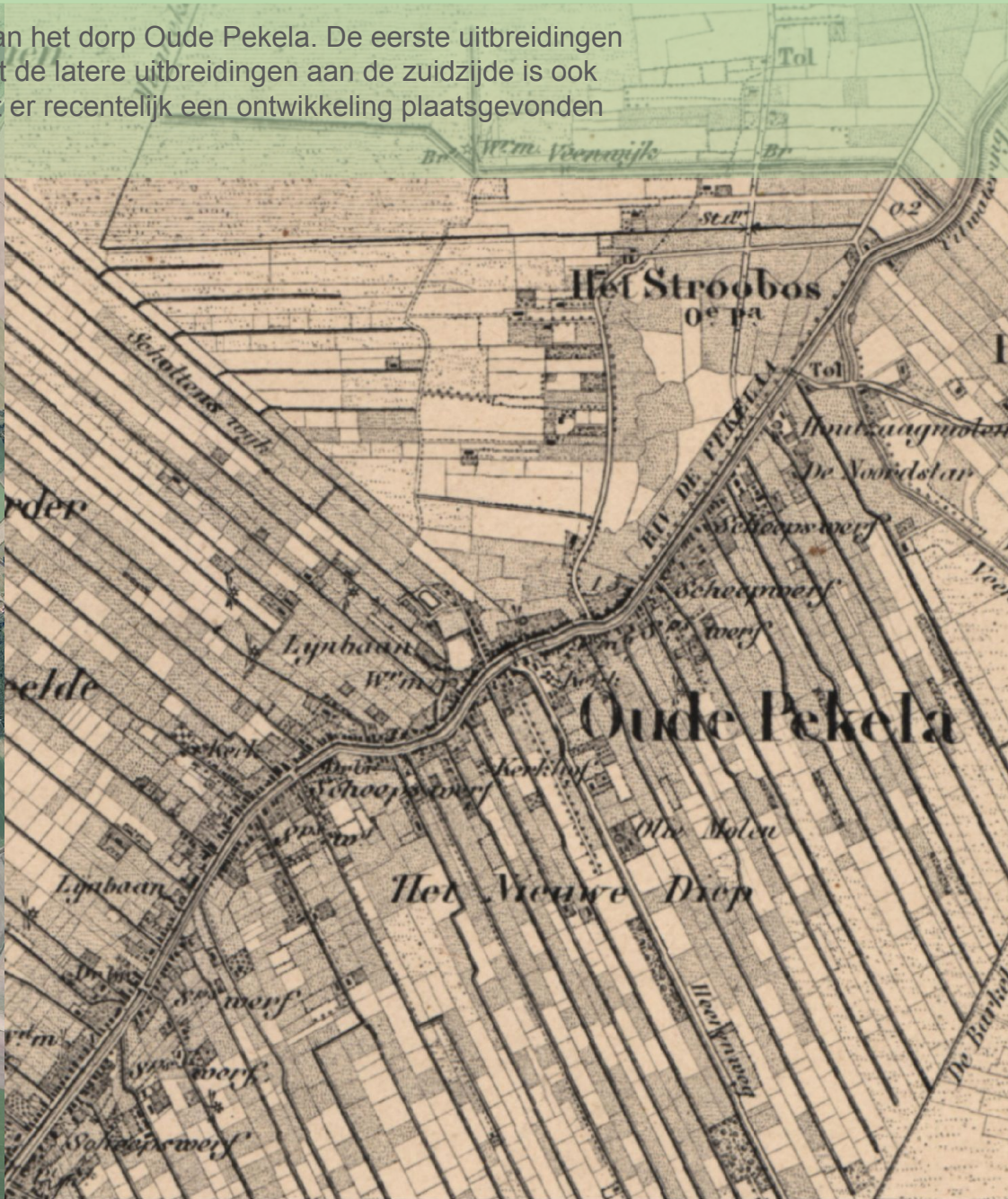
- maatwerk per locatie: inpassing irt kwaliteiten en kansen voor het dorp; historische continuïteit
- faciliteren/begeleiden initiatieven
- geen projectmatige ontwikkelingen
- verbinden zuidelijke infrastructuur, verbeteren van verbindingen
- behouden en versterken achterpaden en verbindingen





Oude Pekela

Het Pekelder hoofddiep van Pekela vormt de ruggengraat van het dorp Oude Pekela. De eerste uitbreidingen van het dorp zijn ontstaan aan de noordkant van het lint. Met de latere uitbreidingen aan de zuidzijde is ook het dorpsbos ontstaan. Naast uitbreidingen van wonen heeft er recentelijk een ontwikkeling plaatsgevonden van versterking van het centrum.



R

Referentiekader bestaande locaties

1



2



3



4



Nr	Oude Pekela	groen %	ontwikkeling %	Woningen/ha (ontwikkeling)
1	Oude Pekela Zuid	35	65	8.9
2	Woonwijk noord	0	100	22.1
3	Bronsvveen	35	65	1.9
4	Woonwijk midden	0	100	29.0



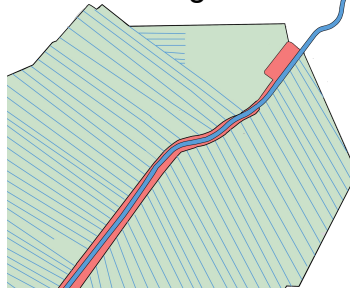


Visie ruimtelijke ontwikkeling Oude Pekela

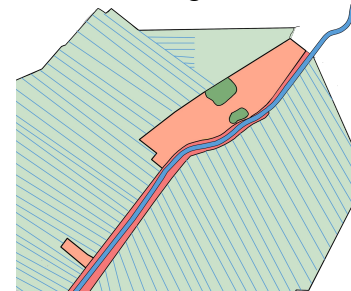
Oudere wijken en buurten met hogere bebouwingsdichtheden vergroenen en verbeteren door middel van herstructurering.

Groei van het aantal woningen realiseren met nieuwe woonbuurten met lagere bebouwingsdichtheden en focus op groen en kwalitatief wonen

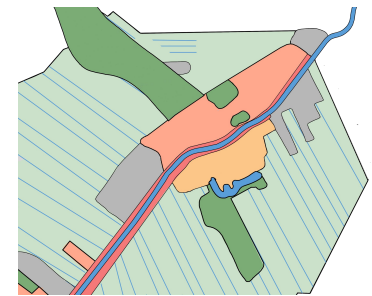
Ontwikkeling tot 1940



Ontwikkeling van 1940 tot 1990

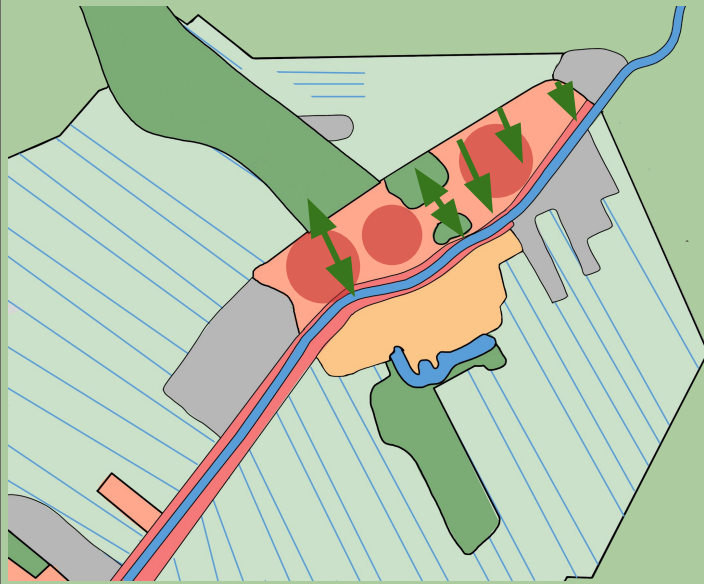


Ontwikkeling van 1990 tot 2022



Visie op toekomstige ruimtelijk ontwikkeling van het wonen in Oude Pekela

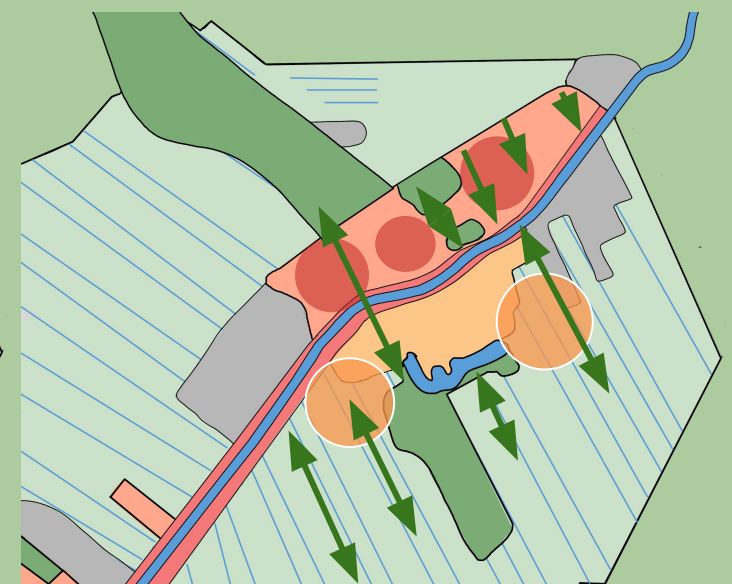
Verdorpen: vergroening > herstructureren



Groei: groen en wonen



Vergroening, herstructureren en groei



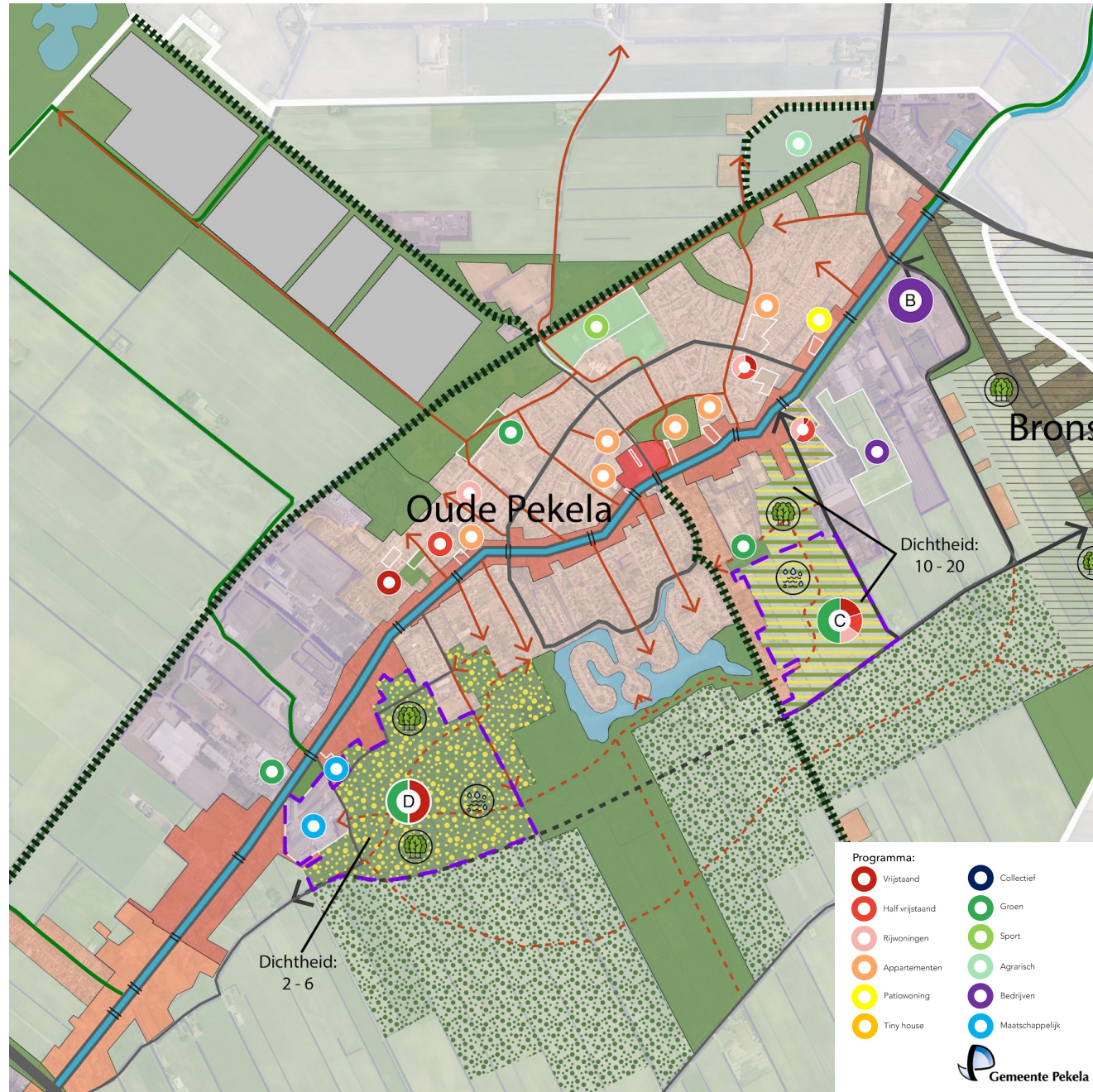
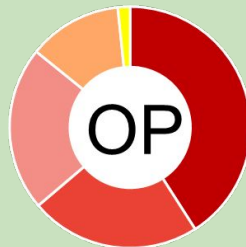
S Strategie: Oude Pekela

Strategie wonen in Oude Pekela

Binnen de dorpskern verdorpen: vergroenen en herstructureren met maatwerk bij inbreidingen. Groei door uitbreidingen aan de zuidzijde van het Pekelder hoofddiep met wonen in het groen.

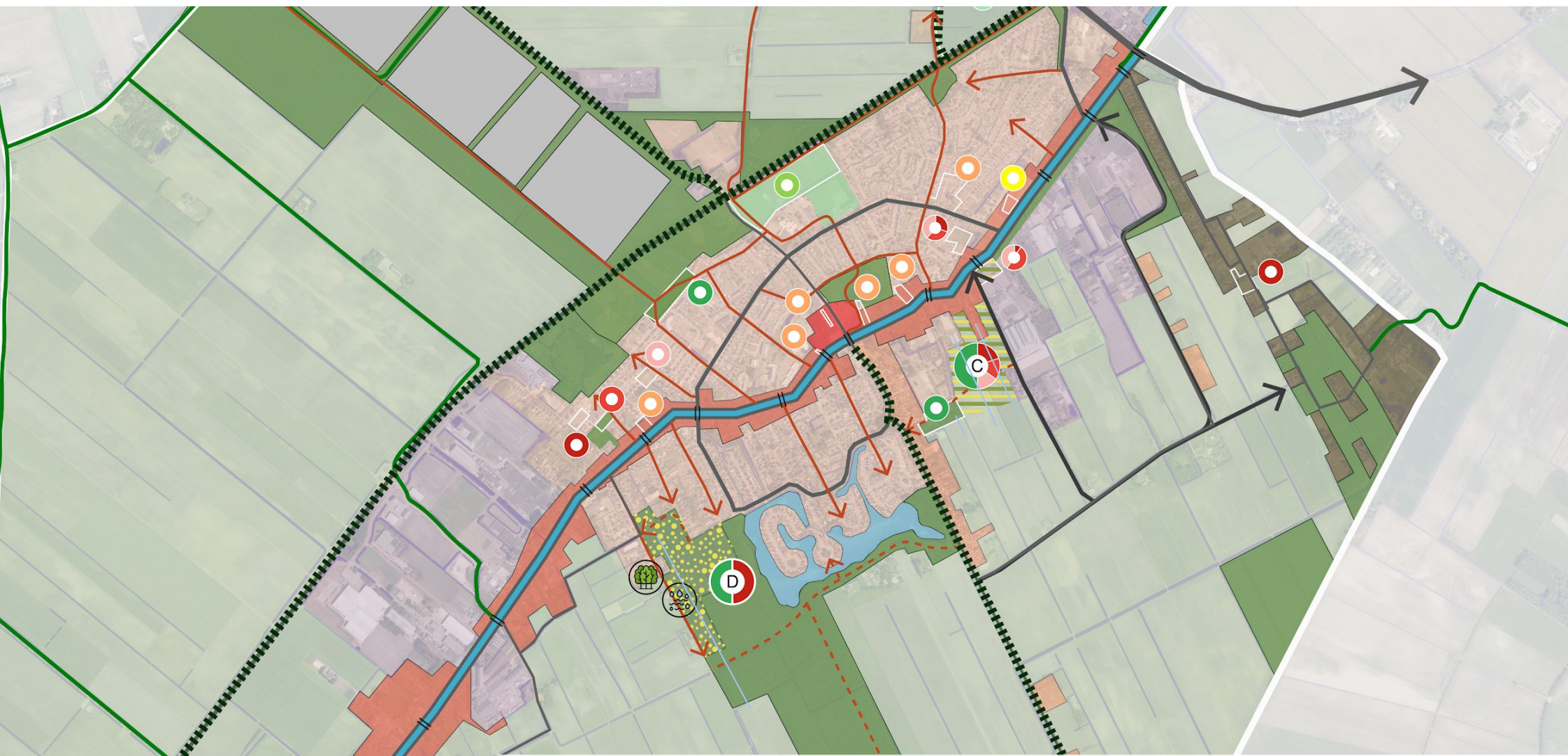
- kaders stellen en begeleiden projectmatige ontwikkelingen
- maatwerk per locatie: inpassing irt kwaliteiten en kansen voor het dorp;
- faciliteren/begeleiden individuele ontwikkelingen
- historische continuïteit: inspelen op veenkoloniaal landschap
- behouden waterstructuur en toevoegen nieuwe langzaamverkeer verbindingen

Strategie: mix woningtypes, er kunnen nog aanvullende woningtypes worden toegevoegd



F

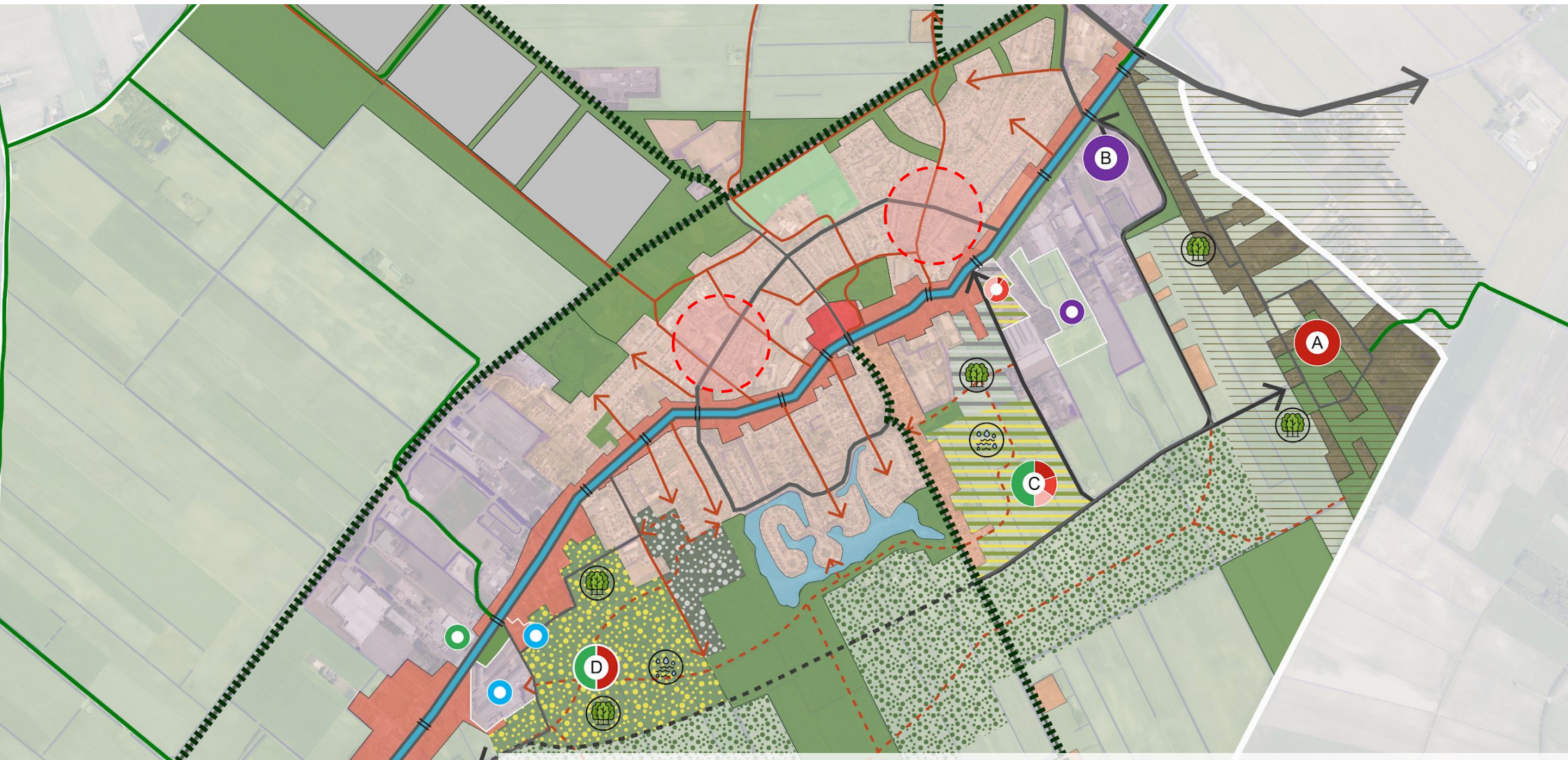
Fasering Oude Pekela tot 2030: aansluiten op bestaand stedelijk gebied



Oude Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Periode 1							
2022 - 2030	136	204	64	-33	-80	56	171



Fasering Oude Pekela 2031 - 2040

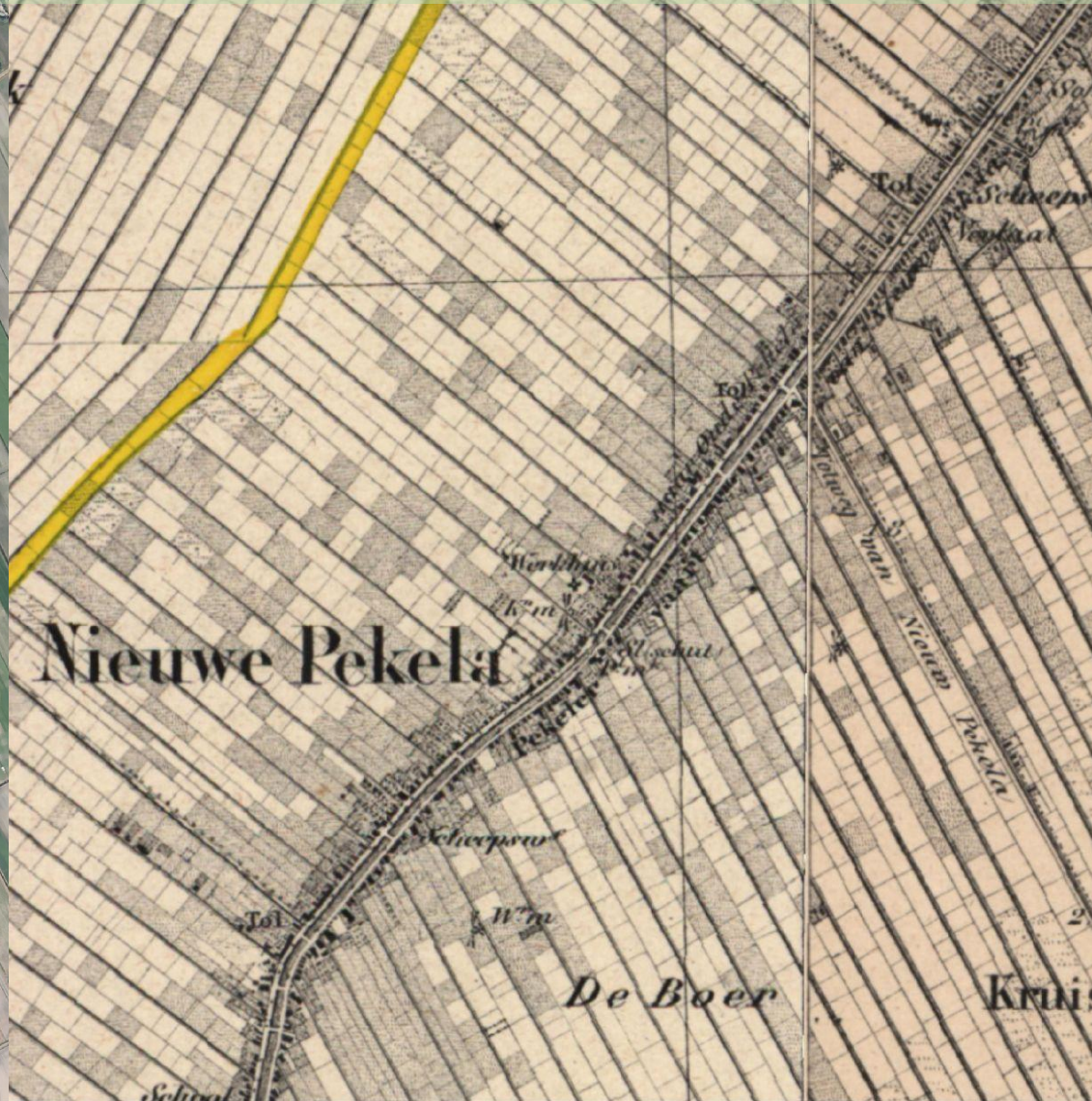


Oude Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Periode 2							
2031 - 2040	152	320	51	-100	-200	-48	220

N

Nieuwe Pekela

Het Pekelder hoofddiep van Pekela vormt ook de ruggengraat van het dorp Nieuwe Pekela. Nieuwe Pekela's eerste uitbreidingen waren net als bij Oude Pekela aan de noordelijke kant van het Pekelder hoofddiep. Later kwamen er ook uitbreidingen aan de zuidzijde van het lint. Het Heeresmeer en zijn recreatieve mogelijkheden maakt Nieuwe Pekela uniek. Daarnaast is er een compact dorpscentrum.



R

Referentiekader bestaande locaties

1



2



3



4



Nr	Nieuwe Pekela	groen %	ontwikkeling %	Woningen/ha (ontwikkeling)
1	Oud Alteveer	39	61	12.2
2	Eigenhaardstraat	17	83	3.6
3	Centrum NP	0	100	32.5
4	Noordgebied bij Heeresmeer	51	49	16.9



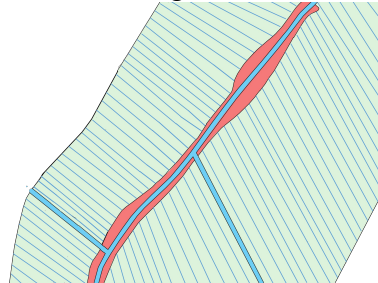


Visie ruimtelijke ontwikkeling Nieuwe Pekela

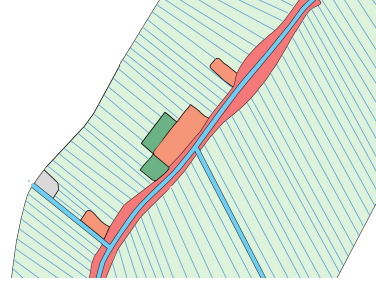
Oudere wijken en buurten met hogere bebouwingsdichtheden vergroenen en verbeteren door middel van herstructurering.

Groei van het aantal woningen realiseren met nieuwe woonbuurten met lagere bebouwingsdichtheden en focus op water en groen en kwalitatief wonen

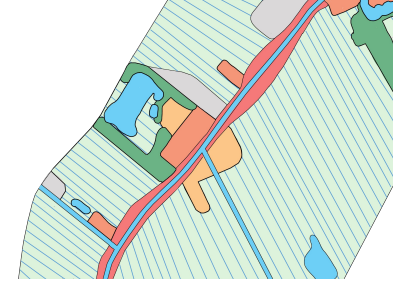
Ontwikkeling tot 1940



Ontwikkeling van 1940 tot 1980

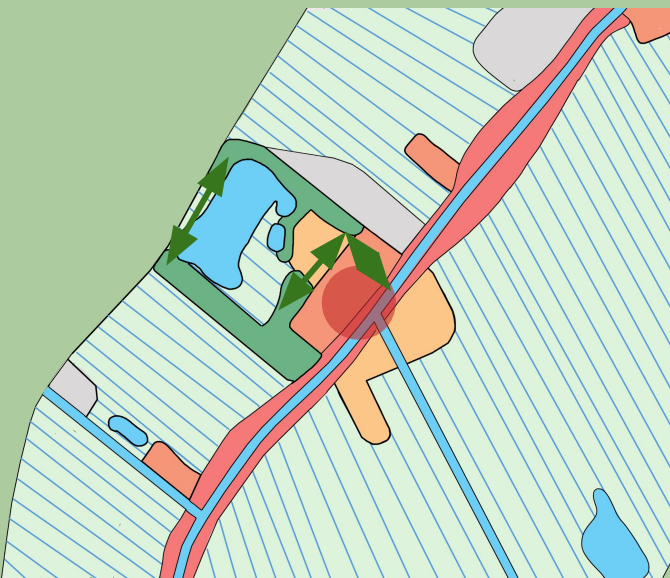


Ontwikkeling van 1980 tot 2022



Visie op toekomstige ruimtelijk ontwikkeling van het wonen in Nieuwe Pekela

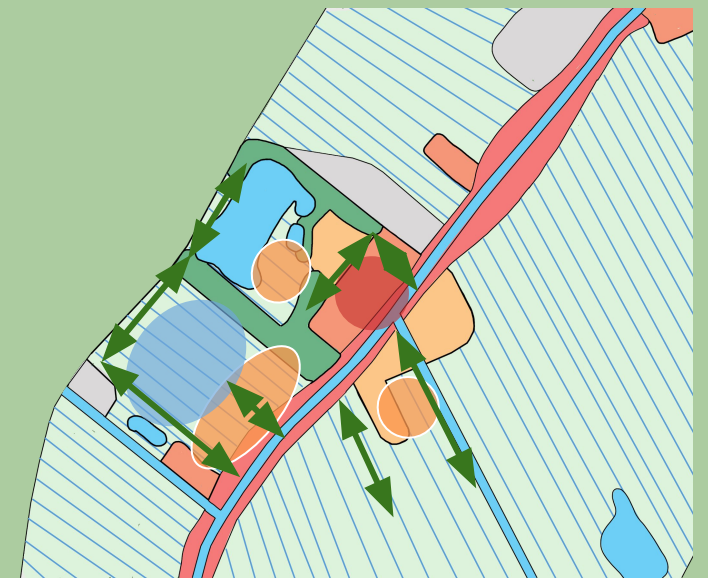
Verdorpen: vergroening > herstructureren



Groei: groen en wonen



Vergroening, herstructureren en groei





Strategie: Nieuwe Pekela

Strategie wonen in Nieuwe Pekela

Binnen de dorpskern verdorpen: vergroenen en herstructureren met maatwerk bij inbreidingen.

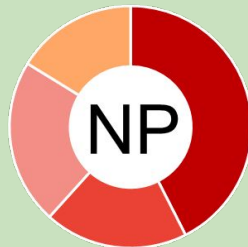
Grote slag aan ruimtelijke kwaliteit in het centrum door middel van centrumvisie.

De groei aan de zuidzijde van het Pekelder hoofddiep met wonen in het groen.

Op termijn uitbreiden van het Heeresmeer met wonen in het groen.

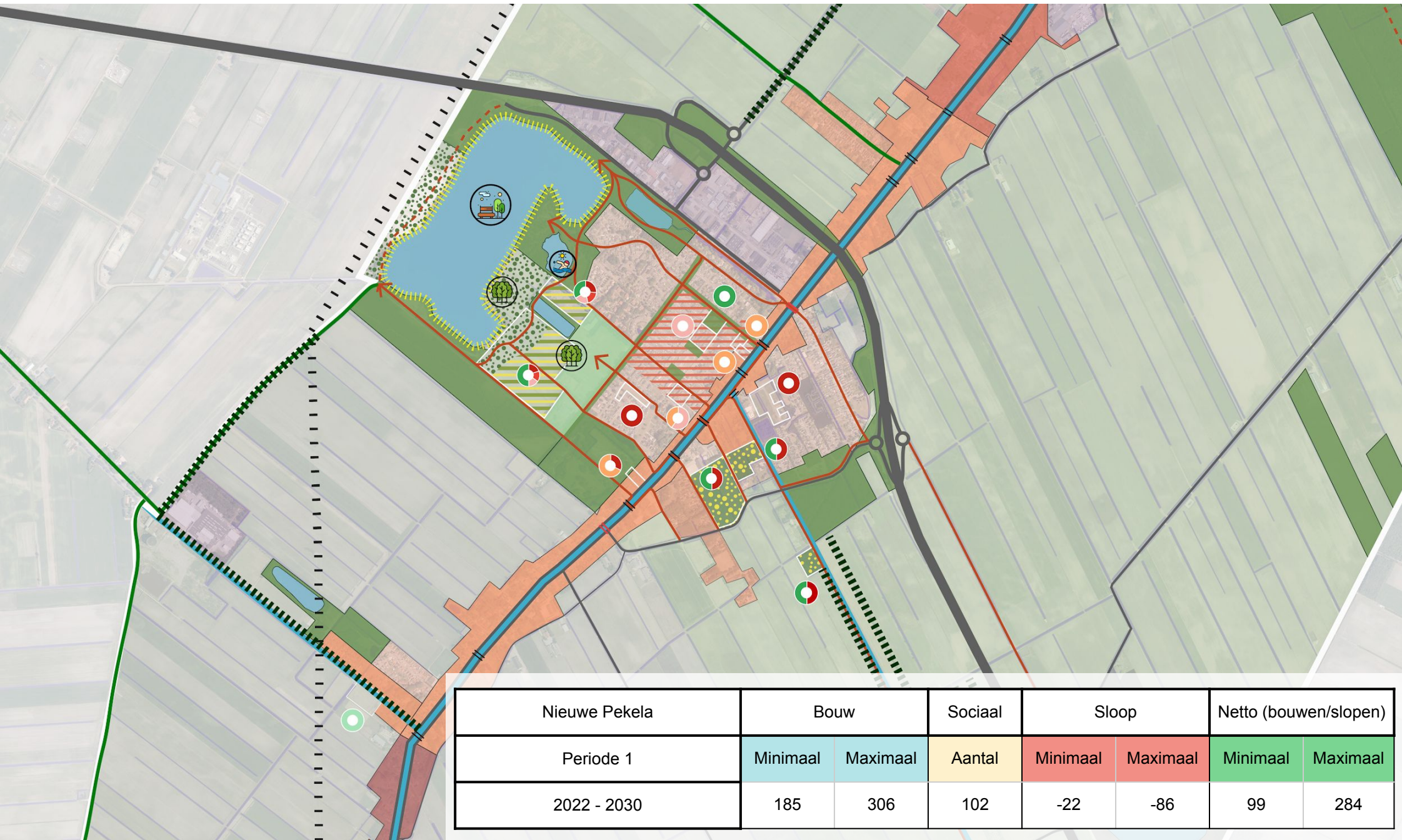
- kaders stellen en begeleiden projectmatige ontwikkelingen; gebiedsgerichte aanpak
- uitbreiden meer; benutten voor wonen
- faciliteren/begeleiden individuele ontwikkelingen
- historische continuïteit; inspelen op veenkoloniaal landschap
- zuidzijde: behouden waterstructuur en nieuwe langzaamverkeer verbindingen

Strategie: mix woningtypes, er kunnen nog aanvullende woningtypes worden toegevoegd



F

Fasering Nieuwe Pekela tot 2030 aansluiten op bestaand stedelijk gebied



Nieuwe Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Periode 1							
2022 - 2030	185	306	102	-22	-86	99	284

F

Fasering Nieuwe Pekela 2031 - 2040



Nieuwe Pekela	Bouw		Sociaal	Sloop		Netto (bouwen/slopen)	
	Minimaal	Maximaal	Aantal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Periode 2							
2031 - 2040	108	208	30	0	-66	38	208

