



Raadsvoorstel

Onderwerp **Ontwikkeling maatschappelijke vastgoed in centrumgebied Peelo**

Kenmerk 41621-2025

Datum verzending 4 juni 2025

Besluitvormende raad 18 september 2025

Consulterende raad -

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen
de heer M.L.J. Out, burgemeester
de heer T. Dijkstra, secretaris

1 **Beslispunten**

- 1.1 Om te komen tot een ontwikkeling van het gemeentelijke vastgoed in het centrumgebied van Peelo een voorbereidingskrediet van € 420.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een voorkeursscenario met 1 à 2 alternatieven.
- 1.2 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de Algemene Reserve.

2 **Inleiding**

De wijk Peelo is een zogenaamde “bloemkoolwijk” ontwikkeld in de jaren '70 en '80 met voornamelijk grondgebonden woningen. Het centrumgebied is gedateerd. Het is een gebied met potentie voor ontwikkelingen gekoppeld aan de wijkaanpak. Eerdere verkenningen hebben niet geleid tot een aanpak van het verouderde vastgoed in het centrumgebied.

In het centrumgebied bevinden zich naast de supermarkt en enkele winkels ook een huisartsenpraktijk, een fysiotherapeut en een kerk. Aansluitend op en nabij het winkelcentrum is er gemeentelijk vastgoed. Zo ligt er naast de supermarkt de sporthal Peelo, het wijkcentrum 't Markehuus en er staan in de nabijheid twee basisscholen, de Scharmhof en de Veldkei. Het gemeentelijk vastgoed in het centrumgebied van Peelo is economisch, technisch en qua duurzaamheid aan het einde van de levensduur. Bovendien geldt vanuit overheidswege dat er voor het gemeentelijk vastgoed duurzaamheidsdoelstellingen gehaald moeten worden.

Daarnaast is een proces gestart om te komen tot een wijkaanpak. In de (concept) wijkanalyse wordt geconstateerd dat het vernieuwen van het centrumgebied nodig is en dat er meer doorstroommogelijkheden binnen de wijk gewenst zijn. Er is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen.

Integrale stedenbouwkundige verkenning

Nu doet zich de kans voor om het hele gebied aan te pakken. Naast het opstellen van scenario's voor de ontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in het centrumgebied van Peelo zal er daarom ook een integrale stedenbouwkundige verkenning worden uitgevoerd waarbij ook de initiatieven en wensen van derden voor winkels, wonen, werken en zorg worden meegenomen. Dit is een apart traject, maar zal wel in een parallelle aanpak worden opgepakt met het traject van maatschappelijk vastgoed. De wijkaanpak ligt hierbij aan de basis van de stedenbouwkundige verkenning.

3 Beoogd effect

De ontwikkelmogelijkheden van het gemeentelijk vastgoed in het centrumgebied van Peelo in beeld te brengen, zodat de gemeenteraad een besluit kan nemen over het uit te werken en te realiseren scenario.

4 Argumenten

4.1 *Het gemeentelijk vastgoed (scholen, sporthal en wijkcentrum) is economisch, functioneel, technisch en qua duurzaamheid aan het einde van de levensduur.*

Hierdoor is een heroverweging van het programma noodzakelijk en zal renovatie of vervangende nieuwbouw nodig zijn. Met renovatie of nieuwbouw wordt ook voldaan aan de duurzaamheidsdoelstellingen van het Masterplan verduurzaming.

Het nieuwe gemeentelijke vastgoed (scholen, sporthal Peelo & de Timp en wijkcentrum) wordt afgestemd op de huidige en toekomstige vraag. De sportbehoefte wordt in breder verband dan alleen de wijk beoordeeld.

5 Kanttekeningen

- 5.1 Een integrale gebiedsaanpak is complex. Mogelijk ontstaan ontwikkelingsrichtingen met verschillende snelheden. Het gemeentelijk vastgoed vraagt om een urgente aanpak. De plan/scenario-ontwikkeling van het gemeentelijk vastgoed en rondom het winkelcentrum moeten op elkaar afgestemd blijven. Afstemming op inhoud, tempo en voortgang is nodig. Het huidige maatschappelijke vastgoed is aan het einde van de levensduur en daarmee is er een financieel en technisch risico om het over een periode van 5 jaar of langer in stand te houden.
- 5.2 In het centrumgebied zijn er meerdere vastgoedeigenaren en dat kan de ontwikkeling van de scenario's vertragen of belemmeren.

6 Kosten, baten en dekking

In de begroting en meerjarenraming is voor het project ontwikkeling centrum Peelo geen rekening gehouden met de inzet van middelen voor zowel de voorbereiding als ook de verdere uitvoering voor het plan als geheel.

Ontwikkelscenario's gemeentelijk vastgoed

Voor procesbegeleiding, het doen van onderzoeken en het uitwerken van ontwikkelscenario's is een voorbereidingskrediet van **€ 420.000** benodigd. De kosten bestaan uit inzet van capaciteit voor procesbegeleiding en de beleidsvelden stedenbouw, sport, civiel en het sociaal domein, alsmede het laten uitvoeren van onderzoeken en het ontwikkelen van de scenario's.

In de begroting en meerjarenraming is geen rekening gehouden met de kosten van de voorbereiding. Dit betekent dat voor nu een beroep moet worden gedaan op de Algemene Reserve. De mogelijkheid bestaat dat deze voorbereidingskosten op termijn (deels) kunnen worden opgenomen in de feitelijke investering en dat daarmee de feitelijke last voor de Algemene Reserve lager uitvalt.

Na uitwerking van de ontwikkelscenario's zal een voorstel aan college en raad worden voorgelegd voor het beschikbaar stellen van investeringskredieten en de daarbij behorende exploitatielasten.

7 Communicatie, participatie

De communicatie en participatie worden integraal meegenomen in het parallelle proces van de wijkaanpak. Inspraak en participatie volgen als op basis van de stedenbouwkundige verkenning de gewenste richting is bepaald (vergelijkbaar met het proces uit de Gebiedsagenda ZO Assen). De indirect belanghebbenden worden geïnformeerd via de wijkkrant, uit te geven bulletins of door middel van een voorlichtingsbijeenkomst. De toe te passen media worden in afstemming met de collega van communicatie ingezet.

Met de wijkcoördinator en de omgevingsregisseur is afstemming over het gelijktijdig opgestarte proces van de wijkaanpak. De fase voor analyse voor beide onderdelen lopen gelijktijdig en worden op elkaar afgestemd. Door betrokkenen actief te laten participeren bij de uitwerking van de scenario's wordt er gebouwd aan een gedragen planvorming. Hierbij wordt steeds de koppeling gelegd met de Wijkaanpak.

8 Inclusie

Er zal in een vroeg stadium aandacht worden gevraagd voor dit aspect. Inclusie wordt integraal meegenomen in de onderzoeken naar het gemeentelijk vastgoed.

9 Vervolg

Na goedkeuring van dit voorstel wordt het programma voor het gemeentelijk vastgoed onderzocht en vastgesteld.

Vervolgens worden de uitkomsten samen met de uitkomsten van de gesprekken over de initiatieven en wensen van derden vertaald in een stedenbouwkundige verkenning. Daarin worden verschillende scenario's programmatisch en ruimtelijk vertaald en uitgewerkt op kwaliteit, globale financiën, planning, duurzaamheid, risico's etc. Naar verwachting kan de stedenbouwkundige verkenning met een advies over het uit te voeren scenario in het vierde kwartaal van 2025 aan het college en de raad worden voorgelegd.

10 Bijlagen

Achtergrondinformatie centrumgebied Peelo

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

Besluit

- 1.1 Om te komen tot een ontwikkeling van het gemeentelijke vastgoed in het centrumgebied van Peelo een voorbereidingskrediet van € 420.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een voorkeursscenario met 1 à 2 alternatieven.
- 1.2 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de Algemene Reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 september 2025.

De raad voornoemd,

Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge