



Wijkanalyse Peelo

Wijkaanpak Peelo

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Wijkaanpak

2. SWOT analyse Peelo

3. Sociale leefomgeving

- 3.1 Voorzieningen
- 3.2 Gezondheid
- 3.3 Veiligheid
- 3.4 Onderwijs
- 3.5 Rondkomen

4. Meedoen

- 4.1 Meedoen
- 4.2 Binding

5. Fysieke leefomgeving

- 5.1 Openbare ruimte
- 5.2 Centrumgebied
- 5.3 Wonen

6. Duurzaamheid

- 6.1 Energietransitie
- 6.2 Klimaatadaptatie

Bijlage 1: Context wijkaanpak Peelo



1. Inleiding

1.1 Wijkaanpak

Van wijkbeeld naar wijkanalyse

Een wijkbeeld bestaat uit data, beleving van bewoners en professionals en lopende projecten. De volgende stap is de analyse en interpretatie van het wijkbeeld. Wat zijn de sterktes, zwaktes, kansen en aandachtsgebieden van Peelo? Dit wordt beschreven in deze wijkanalyse.

Voor de wijkanalyse is naast het wijkbeeld gebruik gemaakt van:

1. Verdiepings sessies met deskundigen van de Gemeente Assen, de GGD, woningcorporatie Actium en welzijnsorganisatie Vaart Welzijn. Deze zijn in het najaar van 2024 georganiseerd rondom de thema's veiligheid, meedoen, energie en klimaat, fysieke leefomgeving, wonen en sociale leefomgeving.
2. Bijeenkomsten met (wijk)professionals, stakeholders en betrokkenen (bij lopende initiatieven) in Peelo.
3. Interviews met stakeholders, wijkprofessionals en andere betrokkenen in Peelo.

Integrale wijkaanpak: combineren van kansen

Deze wijkanalyse voor Peelo is per thema opgesteld om een overzichtelijk beeld te geven van de sterke en zwakke punten van de wijk. In de praktijk hebben maatregelen invloed op elkaar. Niet voor niets kiest de gemeente Assen voor een integrale wijkaanpak.

Door maatregelen binnen de fysieke en sociale leefomgeving aan elkaar te verbinden ontstaat meerwaarde. Bijvoorbeeld door bij de vernieuwing/renovatie van het centrumgebied, direct aandacht te hebben voor de landschappelijke inrichting, klimaatadaptatie en te kijken naar woonvormen. Dit soort koppelkansen verdienen duidelijke aandacht bij het lezen van deze wijkanalyse en het opstellen van de wijkagenda als vervolg hierop.



2. SWOT analyse Peelo

Sterkte

- Duidelijke groenstructuur gekoppeld aan hoofdroute fietsen en lopen
De opzet van de wijk (bloemkool) stimuleert fietsen en lopen
- Voorzieningen centraal
- Peelo-Peeleres – archeologisch/historisch buurtschap
- Veel buurtinitiatieven
- Samen Eten
- Relatief veilige wijk

Zwakte

- 42% woningen met ontbrekend energielabel
- Hittestress; bepaalde buurtjes worden erg warm in de zomer
- Op sommige plekken in de wijk wateroverlast bij langdurige en hevige buien
- Hoog BMI
- Veel ervaren parkeeroverlast
- Aantal mantelzorgers relatief hoog
- Aantal onveilige oversteekplaatsen
- Verouderd (winkel)centrumgebied

Aandacht

- Verzwaring van het energienet, maar geen warmtenet op korte termijn
- Duurzame ontmoeting stimuleren nodig, versterken sociaal netwerk belangrijk.
- Sporten en gezonde leefstijl stimuleren irt hoog BMI
- Voldoende (zorg)vastgoed/woningen creëren, waarbij aandacht voor doorstroming, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid
- Veiligheid blijven monitoren
- doorstroming 65+, meer variatie in woningen
- Wegen (en riool) groot onderhoud ontsluitingsweg, klein onderhoud jaarlijks
- Ecologie in stand houden en verbeteren

Kans

- Vergroenen hofjes
- ontmoetingsplekken versterken in de wijk, rookvrije plekken stimuleren
- Aansluiten bij project 1-Samen (GALA)
- Veel verduurzamingsmogelijkheden en energiebesparing
- Integrale vernieuwing centrumgebied in combinatie met woningbouwopgave
- Sloop/nieuwbouw 't Markehuus
- Woonkwaliteit toevoegen door renovaties (huur/koop); geen EFG labels meer
- Verduidelijken onduidelijke verkeerssituaties
- Kans verbinding Pittelose Park
- Ontmoetingsplek in de openbare ruimte

3. Sociale Leefomgeving



3.1 Voorzieningen

Verouderd centrum van Peelo

Uit het wijkbeeld van Peelo blijkt dat de wijk beschikt over een breed scala aan voorzieningen, waaronder basisscholen, een winkelcentrum, sporthal, wijkcentrum 't Markehuus, een ijsbaan en sinds 2015 een kerk: Het Noorderlicht, gevestigd in de voormalige bibliotheek. Deze voorzieningen liggen grotendeels centraal in de wijk, wat bijdraagt aan de bereikbaarheid en versterking van de sociale cohesie. Het centrum van de wijk is aan vernieuwing toe. Integrale gebiedsontwikkeling biedt de mogelijkheid om deze verschillende opgaven – sociaal, ruimtelijk, maatschappelijk en klimatologisch – in samenhang te benaderen. Door in gesprek te gaan met pandeigenaren in het centrum over hun rol in de ontwikkeling, ontstaat er kans op een brede en gedragen vernieuwing van het hart van Peelo.

Maatschappelijk vastgoed toekomstbestendig

Wijkcentrum 't Markehuus fungeert als sociaal hart van Peelo, maar is verouderd en toe aan sloop/nieuwbouw. Het vernieuwen van 't Markehuus biedt de kans om het gebouw eigentijdser en toekomstbestendig te maken en tegelijk het gemeenschapsgevoel te versterken. Ook andere voorzieningen, zoals de scholen en sporthal, zijn aan vervanging toe.

Gezamenlijk plan biedt meerdere kansen

Er zijn een kans voor een integrale aanpak waarbij vernieuwing van het maatschappelijk vastgoed kan worden gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling van het centrum. Het is ook een kans voor aanvullende woningbouw.

Dit kan ook bijdragen aan een aantrekkelijker, groener en klimaatadaptief hart van de wijk, gericht op ontmoeting en beweging.

De huisartsenpraktijk geeft aan behoefte te hebben aan uitbreiding. De wens is om ook nauwer samen te werken met het sociaal werk in de wijk. Ook dit kan onderdeel worden van een bredere gebiedsgerichte benadering, waarbij gezondheid en welzijn centraal staan. Met het oog op de vergrijzing is er een duidelijke kans voor de realisatie van levensloopbestendige woningen en zorgvastgoed. De nabijheid van voorzieningen maakt het centrumgebied uitermate geschikt voor de vestiging van woonvormen met zorg aan huis.

3.2 Gezondheid

Gezondheid in de wijk

De wijkaanpak biedt een kans om bij te dragen aan het vergroten van gezondheidskansen en het verkleinen van sociaaleconomische verschillen. Dit sluit aan bij zowel de Asser aanpak Gezondheid (2023) als het landelijke Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA). Gezondheid betekent hierbij meer dan 'niet ziek zijn': het gaat om meedoen, veerkracht en een omgeving die gezond gedrag ondersteunt. Het wijkbeeld laat zien dat het aandeel volwassenen met overgewicht hoger is dan gemiddeld in Assen. Inwoners geven aan dat achterliggende problemen zoals schulden, laaggeletterdheid en zingeving aandacht vragen, maar ook thema's als mentale gezondheid, gezonde leefstijl en meedoen in de wijk blijven belangrijk.

In Peelo is ook sprake van eenzaamheid. Bestaande initiatieven zoals 1-Samen en andere activiteiten bieden kansen om gezondheid, ontmoeting en meedoen te versterken. Met specifieke aandacht hiervoor kan gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven in Peelo worden en kunnen we de gezondheidskansen voor inwoners versterken.

Inwoners in beweging

Een gezonde leefstijl vraagt ook om een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en meedoen. Vanuit de visienota BOSS (2022) worden in Peelo verschillende plekken voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten ingericht. De stadsplek Spelen en Sporten bij de Esakkerweg is hier een mooi voorbeeld van.

De sporthal heeft ook een belangrijke rol in het faciliteren van een gezonde leefstijl. Er zijn wensen voor behoud van de sporthal en voor versterking van samenwerking op dit gebied.

3. Sociale Leefomgeving



3.3 Veiligheid

Inzetten op preventie en verbinding

In eerdere onderzoeken wordt Peelo over het algemeen als een veilige wijk ervaren. Jongerenoverlast is in het laatste wijkonderzoek (2025) gedaald, een goed teken. Het is van belang deze ingezette lijn vast te houden.

Wijkprofessionals geven dan ook aan dat er positieve aandacht mag komen voor jongeren. Dit vraagt om gerichte acties en betrokkenheid van verschillende partijen.

Jongeren geven zelf aan dat ze een ontmoetingsplek in de openbare ruimte missen. Hier ligt een kans om de samenwerking aan te gaan met jongeren zelf. Door hen te betrekken, kunnen zinvolle activiteiten ontstaan.

Participatief actieonderzoek is een kans om jongeren eigenaarschap te geven in het vormgeven van hun eigen ideeën en draagvlak te versterken. Hiermee wordt niet alleen de overlast blijvend aangepakt, maar wordt ook geïnvesteerd in hun ontwikkeling, vaardigheden en betrokkenheid binnen de wijk Peelo.



Activiteit: Hunted i.s.m. jongeren, politie en MBA.
Bron: Mijnbuurtassen.nl

3. Sociale Leefomgeving



3.4 Onderwijs

Vervangende huisvesting scholen

Voor de scholen is vervangende huisvesting opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) voor de periode 2026–2030. Deze vernieuwingsslag gaat onderdeel uitmaken van de verkenning van herontwikkeling van het centrumgebied van Peelo. Wijkprofessionals merken hierover op aan dat de Scharnhof de afgelopen veel initiatief heeft getoond om de pleinen op te knappen met oog voor vergroening. Ook de Veldkei heeft veel geld hebben gestoken in het opknappen van het plein.

Blijven investeren in Programma Voortijdig Schoolverlaten

Uit het wijkbeeld blijkt dat Peelo op het gebied van onderwijs in vergelijking met 2022 nu beter scoort. Binnen het Regionale *Programma Voortijdig Schoolverlaten* wordt momenteel samengewerkt met diverse partners in Noord- en Midden- Drenthe.

Een waardevol initiatief dat hieruit voortkomt is de *plusklas* in Peelo. Deze klas biedt een combinatie van onderwijs en zorg voor jongeren van 12 tot 18 jaar die zijn uitgevallen en een zorgvraag hebben. Doel is hen weer perspectief te bieden en de stap terug naar regulier onderwijs mogelijk te maken.

3.5 Rondkomen

Redelijk stabiel, gerichte aandacht nodig

In Peelo lijken veel bewoners financieel gezien redelijk stevig in hun schoenen te staan. De inkomens liggen iets lager dan gemiddeld in de stad, maar tegelijkertijd is de situatie voor veel huishoudens stabiel. Mensen weten over het algemeen hun weg te vinden in werk en dat zorgt voor een stevige basis in de wijk. Toch zijn er ook duidelijke signalen van o.a. wijkprofessionals, dat niet iedereen het even makkelijk heeft. Een deel van de inwoners ervaart stress rond geldzaken of heeft te maken met schulden. Dat hoeft misschien niet direct te wijzen op grote problemen, maar het betekent wel dat een groep kwetsbaar is. Financiële zorgen hebben vaak gevolgen voor verschillende aspecten van het leven.

Kinderen die opgroeien in gezinnen met beperkte middelen ervaren vaker lichamelijke en psychische klachten en hebben een minder positief toekomstbeeld. Ook volwassenen met geldzorgen lopen meer risico op gezondheidsproblemen, stress en sociale of opvoedkundige uitdagingen. Daarom is het belangrijk om alert te blijven. Ook als de cijfers niet direct aanleiding geven voor ingrijpende maatregelen, verdienen deze signalen serieuze aandacht. Bestaanszekerheid en basisvaardigheden vormen namelijk de basis voor een gezond en veerkrachtig leven. Wanneer die zekerheid ontbreekt, wordt het veel lastiger om andere vormen van ondersteuning effectief te laten zijn.

In de wijk speelt Vaart Welzijn een belangrijke rol bij het in beeld brengen van bewoners die moeite hebben om rond te komen. Gerichte ondersteuning kan hulp bieden en de basis versterken waarop mensen kunnen bouwen.



4. Meedoen



4.1 Meedoen

Meedoen & ontmoeten

Het wijkbeeld laat zien dat inwoners van Peelo zich in de afgelopen drie jaar meer zijn gaan inzetten voor buurtgenoten en meer vrijwilligerswerk zijn gaan doen. Dat past bij het beeld dat de wijkprofessionals hebben van de wijk. Het betrokkenheidsprofiel van deze wijk bevestigt dit ook, want meer dan een tiende van de inwoners staat altijd klaar voor de buurt. Wijkprofessionals bevestigen dat Peelo veel buurtinitiatieven kent, maar deze worden vaak gedragen door een kleine, vaste groep actieve bewoners. Inclusie vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt. Wanneer eenzelfde groep vaker het voortouw neemt is er een risico op uitsluiting. Drempels kunnen zijn; taal, tijd, of financiële belemmeringen. Meer aandacht voor diversiteit en het vergroten van het bereik, kan bijdragen aan een bredere betrokkenheid en een meer inclusieve wijk. Ook eenzaamheid blijft daarin een aandachtspunt. De huisarts in de wijk merkt op dat eenzaamheid niet alleen mentaal, maar ook fysiek effect heeft, met toenemende lichamelijke klachten als gevolg. Laagdrempelige ontmoetingsplekken zoals de BOSS plek aan de Esakkerweg of sociale activiteiten zoals het project 1-Samen, waarin ontmoeting en gezondheid worden gecombineerd, bieden hiervoor een goed uitgangspunt. Ook het IDO kan bijvoorbeeld via trainingen voor ouderen, bijdragen aan het digitale inclusie, het versterken van sociale contacten en zelfstandigheid.

Het wijkbeeld laat verder zien dat demografische verschuivingen vragen om aanpassing van het zorgaanbod. Zo laten de cijfers van het wijkonderzoek en de huisarts zien dat het aantal mantelzorgers stijgt. Het is van belang om deze groep beter in beeld te brengen en passende ondersteuning actief onder de aandacht te brengen. Woonzorgcorporatie De Peelerhof wil haar locatie meer openstellen voor buurtactiviteiten. Dit biedt kansen om sociale contacten te versterken en wijknetwerken te vergroten.

4.2 Binding

Vorbereiding Buurkracht

Hoewel veel inwoners zich betrokken voelen bij hun directe buurt, blijkt de binding met de wijk als geheel minder sterk. Meer binding kan bijdragen aan een socialere, veiligere, gezondere en veerkrachtigere wijk, waar mensen elkaar kennen, helpen en samen de leefomgeving vormgeven. Ook de toegankelijkheid en zichtbaarheid van professionals kan bijdragen aan een betere binding in de wijk. Met Buurkracht zet Assen in 2028 een grote stap richting eenvoudiger, persoonlijker en beter georganiseerde ondersteuning. Ook voor Peelo komt er één buurtteam met vaste mensen die de buurt en inwoners kennen. Zij bieden ondersteuning op maat gemaakte hulp, afgestemd op wat iemand wel kan en welke rol hun sociale netwerk kan spelen. Wie hulp nodig heeft, krijgt die sneller, zonder bureaucratie of ingewikkelde doorverwijzingen.

De hulp is persoonlijk, praktisch en sluit aan bij het dagelijkse leven van mensen. De komende periode wordt het concept stedelijk samen met inwoners, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners verder uitgewerkt, inclusief een integrale aanbesteding gericht op een langdurig partnerschap.

De aanpak sluit aan bij landelijke ontwikkelingen zoals het Zorgakkoord en de Hervormingsagenda Jeugd en moet helpen om problemen eerder te voorkomen en de zorg op de lange termijn betaalbaar te houden. Een goede aanleiding en kans om de komst van Buurkracht ook voor Peelo de komende periode voor te bereiden.



5. Fysieke leefomgeving

5.1 Openbare ruimte

Hoofdstructuur

In het originele stedenbouwkundige plan met een gescheiden systeem voor fiets en voetganger, zaten de hoofdassen en de groene 'lobben': deze waren bedoeld als radialen, die naar het centrum van de wijk zouden leiden. Het centrum was als centrale ontmoetingsplek gepland. Daarnaast liggen de scholen zo verspreid, dat deze maximaal bereikbaar waren voor kinderen. Verder waren er bij de entrees van de wijk ook bijzondere voorzieningen gepland, als markering van entree van de wijk: dit is later voornamelijk ingevuld met woningbouw. Met uitzondering van de nieuwe BOSS speeltuin: waarmee de nieuwe invulling aansluit bij het originele plan.

Technische staat wegen en riool

De technische staat van de voet- en fietspaden en de wijkontsluitingsweg is over het algemeen goed. De woonstraten scoren matig volgens de CROW-norm*; sommige voldoen niet door oneffenheden. Grootschalig herstraten is echter niet altijd nodig. Onderhoud wordt per locatie bepaald op basis van de ernst van de schade en het veiligheidsrisico.

De conditie van de circa 55 kilometer riolering hebben we goed in beeld en is zodanig dat er geen riolering op korte termijn hoeft te worden vervangen in de wijk Peelo; Uit onderzoek blijkt dat er bij zware regenval te veel water op straat blijft staan in de Vlasveld en dat het langzaam wegloopt.

De zwarte lijnen zijn de infrastructuur die in en om de wijk heen ligt. Dit zijn barrières: Alleen langs de roze strepen kun je hier de infrastructuur oversteken. In de wijk zijn een aantal weggedelen hier ook aangegeven als barrières. Dit zijn delen van de hoofd infrastructuur, waar je als voetganger en fietser niet langs de weg kunt komen en geen mogelijkheid hebt om over te steken. Dit maakt dat je je niet welkom voelt.

Deze wegen vormen wel de meest logische entree naar de wijk, met deels een parallelstructuur – die doodloopt op verschillende plekken. Sommige 30 km/u stukken zijn enkel ingericht voor de auto. Dit zorgt vooral rondom De Landen voor ontoegankelijke gebieden.

Parkeerdruk

Uit het wijkonderzoek blijkt dat bewoners de parkeerdruk als hoog ervaren, vooral in hofjes en woonerven. De parkeervakken zijn verouderd en te smal. Het parkeerdrukonderzoek van dit jaar geeft inzicht voor verbeteringen en kan mogelijk gekoppeld worden aan de centrumontwikkeling. In hofjes en woonerven is er een kans op optimalisatie van bestaande ruimte en stimulering van alternatieve mobiliteit, zoals fietsen en deelauto's. Tegelijkertijd bestaan er duidelijke tegenstrijdigheden in de wensen: men wil minder auto's en verkeer in de directe woonomgeving, meer groen en meer veiligheid, maar ook meer en ruimere parkeerplaatsen dicht bij huis.



Kaart: Gemeente Assen, 2025

* Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek

5. Fysieke leefomgeving

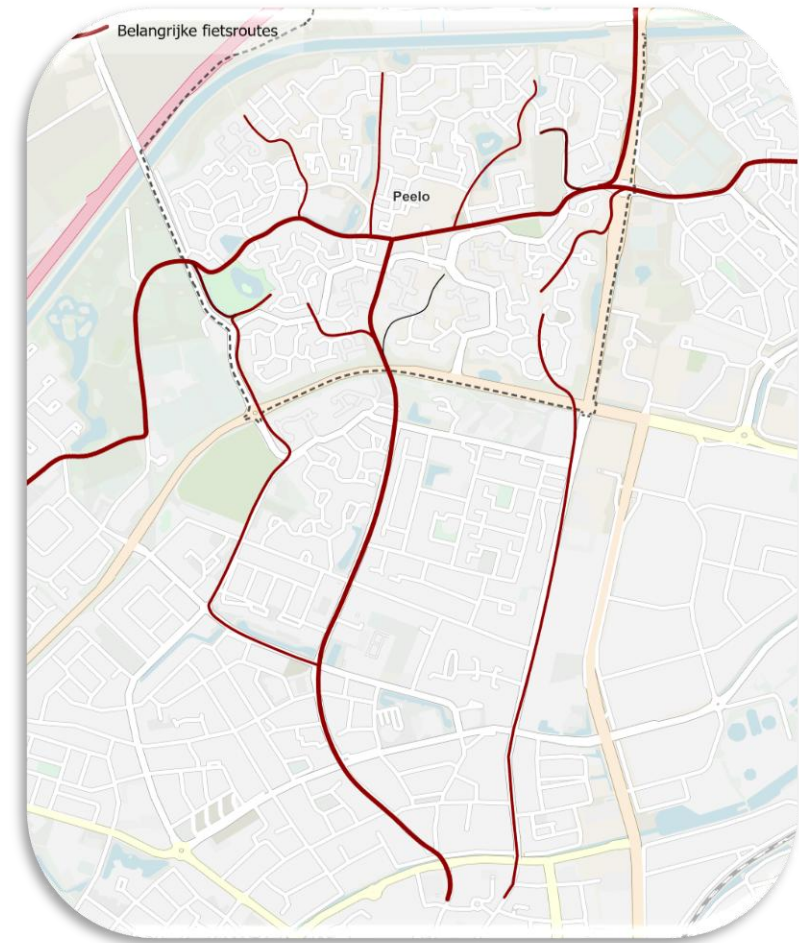
Mobiliteit en bereikbaarheid stad

Peelo is goed ontsloten met busvervoer. De aanliggende bushaltes verbinden de wijk met het centrum, treinstation en het WZA en een directe lijn naar Groningen. Echter, niet alle bushaltes gaan geven dezelfde mogelijkheden. Daarnaast zijn de haltes gelegen aan de randen, welke alleen bereikbaar zijn door de dikke rand groen. Sociale onveiligheid kan reizigers tegenhouden. De nabijheid van het busstation Marsdijk geeft nog meer opties. Het behouden en versterken van de bereikbaarheid van dit station met de fiets is dan ook belangrijk voor de wijk.

Voor de fietsers is er een duidelijk hoofdnetwerk aan fietspaden in de wijk. De kleinere routes om op het netwerk te komen zijn echter niet altijd duidelijk of veilig. Routes worden onderbroken door woonstraten en gevaarlijke oversteken zorgen voor lastige routes.

De ontsluiting naar Noorderpark, Lariks en het centrum en de ontsluiting Marsdijk zijn duidelijk en goed gefaciliteerd, richting Pittelo is dat minder goed. Faciliteiten als winkelcentra, sportverenigingen en het centrum en station zijn goed bereikbaar op de fiets. Deze langere routes, dus ook in andere wijken, kunnen nog wel sterk verbeterd worden met het doel voor fietsbereikbaarheid binnen de stad.

Gemotoriseerd verkeer heeft een eigen duidelijke structuur, ingedeeld van lage naar hoge doorstroming, welke snel aansluit op het netwerk van ontsluitings- en stromingswegen. Het grootste deel past bij het daadwerkelijke gebruik. Echter, een paar belangrijke stukken zijn te veel gericht op doorstroming, waardoor veiligheid en leefbaarheid negatief beïnvloed wordt. Of dat er juist, zoals de Walakker bij het winkelcentrum, meer verkeer rijdt dan bedoelt is.



5. Fysieke leefomgeving

Groen

Oude elementen vormden de basis van de groenstructuur, zoals moerasjes, bomen en oude bebouwing. De wijk heeft groene 'lobben' die radiaal gericht zijn op het centrum en groene randen. Voor een zachte overgang met het landschap meandert de rand van de wijk.

De kaart rechts is een weergave van het groen in de buurten. Dit is een combinatie van de geschatte boomkronen en het openbare groen (plantenvakken en veldjes). Daarbij valt op dat de Landen en de Kampen, die later zijn gerealiseerd, minder groen zijn dan de eerder aangelegde gebieden in de wijk. De wijk kent unieke landschappelijke kwaliteiten, zoals gebogen kavellijnen, behouden houtwallen en oude essen. Dit groene erfgoed verdient bescherming. Bomen spelen hierin een centrale rol, maar veel populieren aan de randen van de wijk (zoals bij Peelerpark) verouderen.

Veel tuinen in Peelo zijn nog versteend. Vergroening van de tuinen kan bijdragen aan gezondheid, biodiversiteit, verkoeling en betere waterafvoer. Het stimuleren en ondersteunen van inwoners bij vergroening, kan daarbij helpend zijn. Groene ontmoetingsplekken versterken recreatie, sociale contacten en mentaal welbevinden. Zo biedt Peelo kansen om gezondheid, klimaatadaptatie en sociale verbinding te combineren.



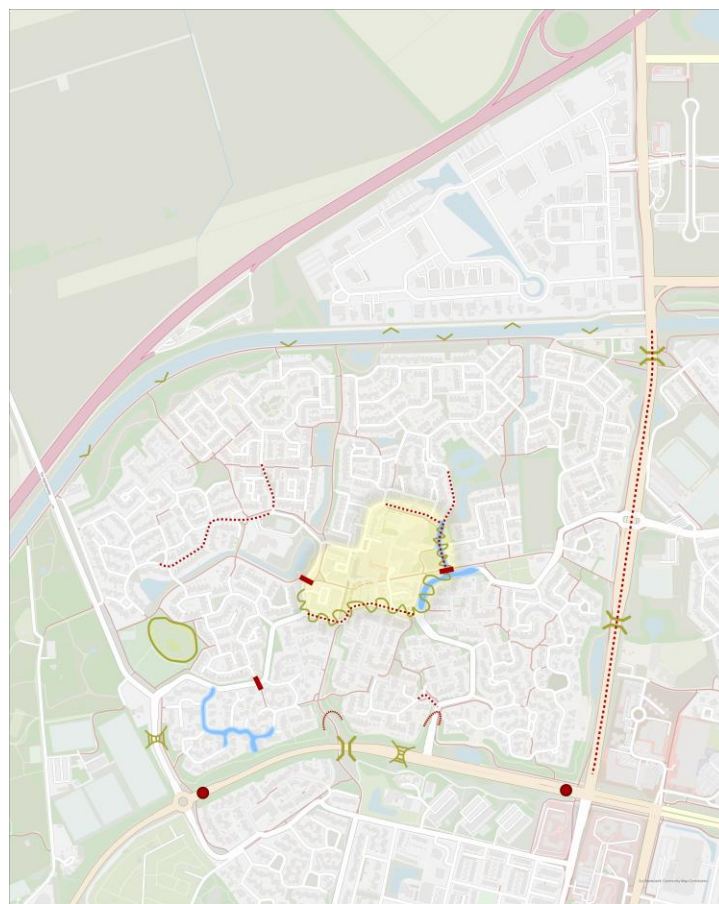
Kaart: Gemeente Assen, 2025

Terugdringen luchtvervuiling

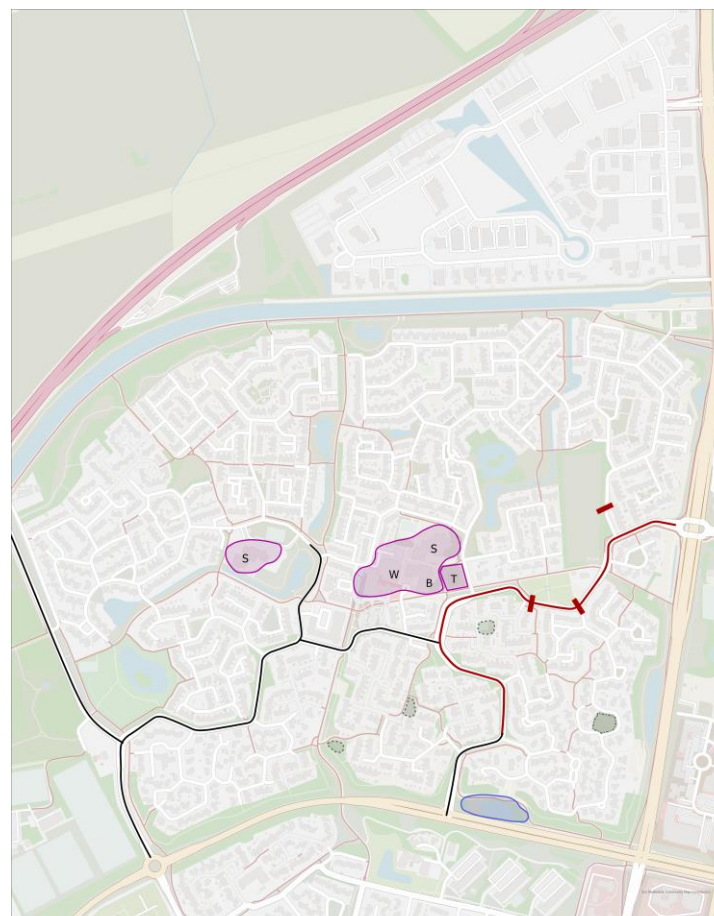
Gezondheid is een belangrijk aspect van de leefomgeving. Assen is aangesloten bij het landelijke Schone Lucht Akkoord en zet zich in voor het terugdringen van luchtvervuiling door o.a. verkeer. Dit is naast overgewicht een aanvullend argument voor het stimuleren van fietsen en wandelen. Het verbeteren van de infrastructuur kan ook leiden tot betere luchtkwaliteit dan wel minder luchtvervuiling. Een aandachtspunt daarbij is geluidsoverlast door verkeer vanaf hoofdwegen. In Peelo, waar veel woningen stammen uit de tijd dat houtkachels gangbaar waren, leidt houtstook regelmatig tot overlast. Een concrete maatregel zou kunnen zijn om bewoners te trainen in het 'schoon' stoken van hout, om zo de negatieve effecten op de luchtkwaliteit te beperken.



5. Fysieke leefomgeving



- Bushalte Regulier OV (knelpunt)
- Hoge snelheid autoverkeer (TomTom)
- Fietsoversteek (knelpunt)
- Looproute (knelpunt)
- Waterknelpunten
- Hittestressknelpunten
- Visparel
- Ontbrekende groenstructuur
- Faunapassage
- Eekhoornbrug
- Fauna Uitreedpassage
- Centrum ontwikkeling



- Onderzoek i.h.k.v. mobiliteitsplan
- Project Esakkerweg / BOSS
- BOSS
- Waterknelpunten
- Vastgoedopgave:
Winkelcentrum (W)
School (S)
Buurthuis (B)
Telglanden (T)

Kaart 1: Inventarisatie ruimtelijke wensen en knelpunten Peelo, 2026

Kaart 2: Inventarisatie Ruimtelijke projecten Peelo, 2026

5. Fysieke leefomgeving



5.2 Centrumgebied

Kans integrale aanpak

Het centrum van Peelo is verouderd en het gemeentelijk vastgoed bereikt het einde van zijn levensduur, zowel economisch, technisch als op duurzaamheidsgebied. Dit biedt een kans om niet alleen te verduurzamen, maar ook breder te investeren in het gebied. Er zijn kansen voor extra woningen en functiemenging, bijvoorbeeld door sport en zorg te combineren of maatschappelijke opgaven zoals het tegengaan van eenzaamheid te integreren bij de sloop en nieuwbouw van 't Markehuus.

Woningcorporatie Actium ziet kansen om het woningaanbod uit te breiden, en met koopwoningen in verschillende prijsklassen wordt de aantrekkelijkheid van het gebied vergroot. Met het gemeentelijk vastgoed als hefboom wordt een integrale stedenbouwkundige verkenning opgezet waarin zowel de staat van het vastgoed als de wensen van ondernemers, inwoners en andere betrokkenen worden meegenomen. Daarbij is aandacht voor een goede groenblauwe dooradering richting het buitengebied belangrijk, zeker met het oog op klimaatverandering en leefbaarheid. De vernieuwing van het centrum biedt zo een kans om verschillende opgaven samen te brengen in één toekomstbestendig plan.



5.3 Wonen

Stimuleren van doorstroming

Er staan op dit moment geen grote opgaven gepland in Peelo qua woningbouw (nieuwbouw). Actium heeft wel grootschalige renovatie op de planning staan voor 2028. Bij de aanpak van het winkelcentrum ziet woningcorporatie Actium kansen om het woningaanbod uit te breiden. Het biedt een kans om Peelo een 'boost' te geven voor betaalbaar wonen, verduurzaming en een betere leefomgeving. Het benutten van kansen voor verdichting en het splitsen van woningen kan doorstroming bevorderen. Zo ontstaat een evenwichtiger wijkopbouw.

Verduurzaming sociale huursector

Ook binnen de sociale huursector is vernieuwing gewenst. Er is behoefte aan verduurzaming, zodat er straks geen woningen met energielabel E, F of G zijn. Hoewel woningcorporatie Actium deze ambitie onderschrijft, ziet zij op korte termijn geen concrete woningbouwopgave in Peelo, mede vanwege het ontbreken van een herstructureringsopgave.

De opgave is de huidige woningvoorraad toekomstbestendig maken door te verduurzamen. Wanneer zich een kans voordoet om woningen toe te voegen, dan neemt Actium bevordering van doorstroming mee in de aanpak.



6. Duurzaamheid

6.1 Energietransitie

Verduurzaming

De jaren '70-woningen in Peelo zijn over het algemeen geschikt voor verduurzaming. Dat verbetert het comfort in de woning en verlaagt het energiegebruik. Beter voor de energierekening en beter voor het klimaat. Verduurzaming is de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar, de gemeente ondersteunt, dit kan door kleine maatregelen, gedragsverandering of grote isolatie-ingrepen. Eenvoudige maatregelen zoals tochtstrips, radiatorfolie en LED-verlichting kunnen snel effect hebben, evenals bewustwording over energiezuinig gedrag.

Asser Energieloket in Peelo

De afgelopen jaren heeft de gemeente hier stadsbreed op ingezet in samenwerking met woningcorporaties en maatschappelijke partners. De gemeente Assen heeft een plan van aanpak *altijd-goed* maatregelen. Zo is onder meer het Asser Energieloket gerealiseerd met als doel om bewoners te ondersteunen bij het energiezuinig maken van hun woning en van de juiste informatie te voorzien. In Peelo is dit loket gevestigd in wijkcentrum 't Markehuus.

Energiearmoede

Voor huishoudens met energiearmoede is een gerichte ontzorgende aanpak nodig, zoals energiecoaches, financiële hulp en collectieve inkoop van energiebesparende middelen.

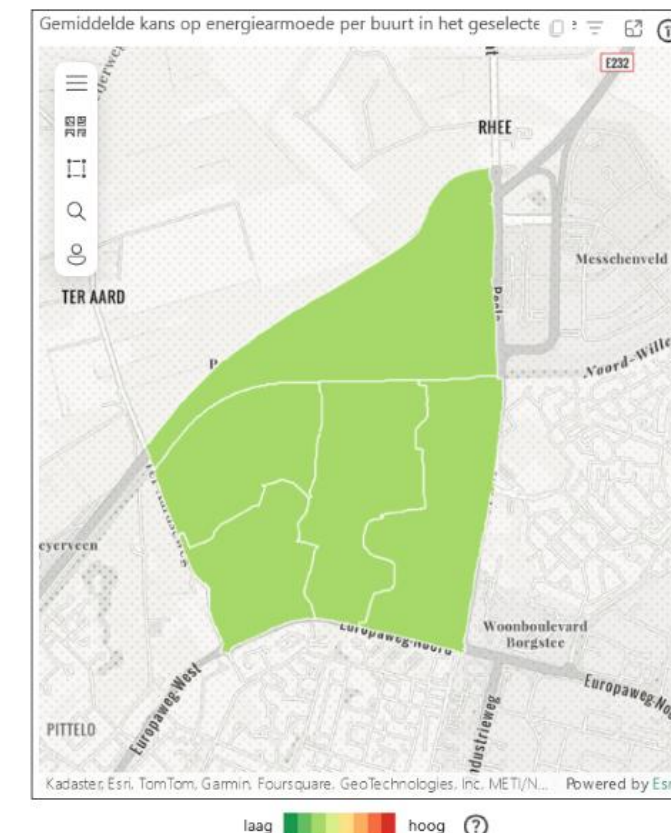
Dat doen we met onze maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, MijnBuurtAssen en Vaart Welzijn.

Warmtenet na 2030

Collectieve verduurzaming via een warmtenet is de komende jaren nog niet in Peelo aan de orde. Het Warmtebedrijf Assen, dat in 2025 wordt opgericht richt zich eerst op de wijk Lariks. Pas na 2030 komen wijken aan de noordwestkant van Assen aan bod. De komende jaren is individuele ondersteuning bij duurzame oplossingen belangrijk, waarbij versterking van het elektriciteitsnet aandacht vraagt.



Foto: medewerkers Energieloket Assen



Kaart energiearmoede, Gemeente Assen 2022

6. Duurzaamheid

6.2 Klimaatadaptatie

Leefbaarheid onder veranderend weer

Het klimaat verandert: nattere winters, drogere zomers, meer hitte en extreme neerslag. Ook Assen merkt deze effecten, wat vraagt om actie van gemeente, bedrijven en inwoners. Door onze omgeving slim aan te passen – klimaatadaptatie – beperken we gevolgen. De klimaatadaptatievisie (2023) kiest voor een integrale, flexibele aanpak met duurzame oplossingen. Samen zorgen we voor een veilig, gezond en leefbaar Assen, waarin iedereen verantwoordelijkheid neemt, ook in Peelo is dat nodig.

Vergroening tegen hitte

De hittestresskaart van Peelo laat zien dat vooral het centrum rond het winkelcentrum op zomerse dagen gevoelstemperaturen tot 40°C kunnen bereiken, door veel verharding en weinig groen of water. Om dit te beperken, is inzet op vergroening en schaduw, vooral door bomen in het centrum en hofjes kansrijk. Combinaties van groen en water zorgen voor extra verkoeling. Ook het verminderen van verharding helpt, zoals groene gevels, geveltuinen en het vervangen van tegels door beplanting.

Ruimte voor water en natuur

De wateroverlastkaart (2021) toont kwetsbare plekken bij extreme buien, zoals Veenwalweg, delen van Dobbenwal en de kruising Esakkerweg–Telglanden. Deze liggen laag of hebben slechte afwatering, waardoor water zich ophoopt.

Het riool kan zware buien niet meer aan, vooral in voormalige beekdalen van de Drentsche Aa. Bij nieuwe projecten biedt het kansen voor klimaatadaptieve maatregelen zoals: ruimte voor diepjes (natuurlijke waterlopen) voor waterberging, ecologie, recreatie, wadi's en regenwaterbuffers om water lokaal op te vangen, waterdoorlatende bestrating, minder verharding voor meer groen, afkoppeling regenwater van riool. Ook bewoners kunnen helpen met regentonnen, infiltratiekragen en vergroening van tuinen, bijvoorbeeld via acties met Stichting Steenbreek en corporaties.



Ecologie

De groenstructuur is belangrijk voor de wijkidentiteit. De aanwezigheid van eekhoorns wijst op een redelijk gezonde ecologische structuur.

Bij onderhoud of nieuwe inrichting is aandacht voor landschap en ecologie van belang. Dit kan door natuurvriendelijk onderhoud, het gebruik van ecologisch waardevolle beplanting, en integratie van groen in nieuw- en verbouwprojecten zoals binnentuinen en groene gevels. Het herinrichten van groen achter woningen en hofjes kan sociale cohesie bevorderen. Het verbinden van de ecologische structuren van Peelo en Pittelo kan de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van de wijk versterken. Dit kan door het aanplanten van inheemse bomen en struiken en het creëren van verbindingzones voor flora en fauna. Een voedselbos kan hieraan bijdragen en biedt ecologische, educatieve en sociale voordelen, zoals buurtactiviteiten en gezamenlijke onderhoudsprojecten.

Geluidsoverlast en luchtvervuiling

Geluidsoverlast en luchtvervuiling worden in Peelo vooral veroorzaakt door verkeer. Als we 2018 met 2023 vergelijken zien we dat het beter gaat. Dat komt door onder andere technische vooruitgang zoals meer elektrische auto's en meer thuiswerken, ook is er minder luchtvervuiling door de landelijke stikstofregels. Wat opvalt is dat de A28 en de op- en afrit daarvan een belangrijke bron is van geluidsoverlast en luchtvervuiling in Peelo.

Voor wijkontwikkeling is het belangrijk om slim om te gaan met de inrichting van wegen in de wijk, zodat alles goed bereikbaar is, maar ook zodat overlast van geluid en gezondheidsrisico's door luchtvervuiling beperkt worden.

Bijlage: context wijkaanpak Peelo

Wijkaanpak

Dichtbij en daadkrachtig

In het bestuursakkoord 'Dichtbij en daadkrachtig' (2022-2026) van de gemeente Assen wordt ingezet op een wijkgerichte aanpak. De thema's waarop de wijkaanpak zich richt komen samen op het niveau van de wijk. Hierin speelt Mijn Buurt Assen (MBA) een belangrijke rol. In de woonvisie Assen 'Van binnenuit beter', van april 2022, wordt vormgegeven aan de wijkgerichte aanpak door het opnemen van de doelstelling tot het creëren van een eigen aanpak voor alle negen wijken van Assen.

Actualisatie

Elke twee jaar wordt de Wijkanalyse geactualiseerd, en daarmee vindt tweejaarlijks een herijking van de wijkaanpak plaats op basis van monitoring en evaluatie.

Team

Aan de wijkaanpak wordt met een breed en interdisciplinair team gewerkt, onder leiding van een omgevingsregisseur, in opdracht van de gemeente Assen. De basis van dit team is het MBA –team uit de wijk, aangevuld met professionals uit andere disciplines.

Communicatie

In Peelo wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande organisatie- en communicatiekanalen van Mijn Buurt Assen. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de wijkaanpak in de buurt.

De wijkaanpak in 4 fasen

1. **Fase 1 Wijkbeeld:** op basis van beschikbare data wordt een wijkbeeld gemaakt dat het ijkpunt vormt. We stellen hier vast wat we al weten over de wijk: in cijfers en op basis van de wijkbeleving van bewoners. We gebruiken de tweejaarlijkse enquête onder bewoners en combineren dit met data uit de bronnen van 'Assen in cijfers' en 'Assen in zicht'.
2. **Fase 2 Wijkanalyse:** op basis van het wijkbeeld maken we de wijkanalyse. Cijfers en data vragen om interpretatie. Wat zijn de sterktes en zwaktes van de wijk? Waar liggen kansen, maar ook: welke delen van de wijk of thema's hebben meer aandacht nodig?
3. **Fase 3 Wijkagenda:** de wijkanalyse is het vertrekpunt voor de wijkagenda. Daarin stellen we een integraal toekomstbeeld voor de wijk op: hoe ziet Peelo er over 10 jaar uit, zowel ruimtelijk als sociaal? We bepalen met partners en bewoners wat de doelstellingen voor de wijk zijn om daar te komen. Op welke thema's zit energie of de meeste urgentie? Waar willen bewoners en partners mee aan de slag? Daarin nemen we ook het ambitieniveau mee.
4. **Fase 4 Wijkplan:** De agenda leidt tot het wijkplan. Hierin maken we de doelen uit de wijkagenda concreet.

Ook bepalen we een werkvolgorde op basis van waar de noodzaak tot actie het grootste is of de meeste energie zit. We bepalen hoe we de doelen gaan bereiken: welke methode gebruiken we? Wie hebben we daarvoor nodig? En wat zijn de kosten om dit te bereiken en waar betalen we dat van? De wijkaanpak richt zich concreet op de komende 3 jaar en bevat een top drie waar we direct mee aan de slag kunnen.

