

Kick-off overleg - Groot comité

11 april 2023

Aanwezigen

Land-iD:

City developers:

Gemeente:

Welkom/introductie (City developers)

Voor de nieuwe woningbouw bij Beilen wordt een wervend perspectief gemaakt voor de lange termijn. Naast woningbouw krijgen andere thema's zoals natuur, landbouw, recreatie, etc. ook plaats in het wervend perspectief voor Beilen.

Kick-off overleg met groot comité (Land-iD)

De aanwezigen zijn vrij om vragen te stellen en toelichtingen en aanvullingen te geven tijdens de presentatie/het overleg.

Het doel van het overleg is om toelichten en aanvullingen van de aanwezigen op te halen op de huidige basisinformatie die Land-iD over het gebied presenteert.

De aanwezigen stellen zich voor. Op de vraag wat is de identiteit van Beilen zeggen ze het volgende:

- Een typische en functionele plaats met dorpse schaal, een dorp of 'dorp plus' (vergelijkbaar met bijvoorbeeld Roden).
- Beilen is goed ontsloten en heeft een belangrijke regionale functie, maar deze infrastructuur werpt ook beperkingen op
- Alle voorzieningen zijn aanwezig in Beilen, maar er zijn weinig restaurants of andere gelegenheden.
- De DOMO en het GGZ-terrein zijn beeldbepalend voor Beilen.
- Nabijgelegen natuurgebieden/het landelijk aspect rondom Beilen wordt goed ervaren.
- Beilen is de identiteit van het esdorp dat het vroeger was ontgroeid, de connectie met het onderliggende landschap is verdwenen.
- Beilen is als dorp onsamenhangend en toch complex.
- Op dorpsniveau is Beilen niet georganiseerd, hoewel er wel aparte wijkverenigingen en een energiecoöperatie zijn.
- De functionaliteit van Beilen is niet per se negatief.
- Er zijn veel scholen in Beilen

Toevoegingen hierop:

- Wat is het laadvermogen van het landschap (qua woningbouw)?
- De grote regionale woonvraag in de gemeente komt terecht bij Beilen.
- Hou rekening met het type woningen, klimaatadaptatie en duurzaamheid bij de woonopgave.
- Sluit aan op het natuurlijk systeem/bodem water sturend principe.
- Er moet een langetermijnvisie komen die flexibel ingezet kan worden bij verandering.

Proces en planning worden toegelicht.

Het 'verhaal van Beilen' wordt verteld aan de hand van 4 tijdslagen.

Er wordt een korte sociaal-culturele impressie gegeven.

Thema's

De volgende thema's worden behandeld: bodem, geomorfologie, water, landschap, cultuurhistorie, natuur en ecologie, recreatie, wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, verkeer en infrastructuur, energie en milieu. De huidige situatie, informatie uit de omgevingsvisie en concept-woonvisie en de opgaven worden behandeld per thema. Hieronder volgen de toelichtingen en aanvullingen van de aanwezigen op de thema's.

Bodem, geomorfologie en water

- De ligging van Beilen is op overgang van hogere gronden naar beekdalen.
- Er is lineaire groei (noord-zuid georiënteerd) de beekdalen in.
- Hou rekening met landschappelijke condities: oftewel natte beekdalen rondom Beilen.
- Moeten we wel bouwen op de natte gronden?
- Wat doen we met het beekdal?
- Het verschil tussen beekdalen en essen is nu slecht zichtbaar door technische ingrepen in landschap: op dit moment is overal landbouw mogelijk.
- NPLG: Nationaal Programma Landelijk Gebied: voor 1 juli moet dit afgerond zijn, NPLG meenemen in dit proces?
- Hoe verhoudt NPLG zich tot de omgevingsvisie en de kamerbrief uit mei/maart(?) 2022? Want daar komen veel opgaven uit.
- Over hittestress: waar zet het waterschap op in?
- Kan eventueel een interessante oefening zijn: de Beilerstroom projecteren op de bebouwing. De oude ligging is nu in de vorm van blauwe belijning op de weg/door het dorp aangebracht (achter het kerkhof).
- Waterbeschermingsgebied: loopt ook deels in het centrum en het dorp (WMD, Waterleidingmaatschappij Drenthe).

Landschap

- Er zijn met name melkveehouderijen en hier en daar akkerbouw qua landgebruik in het landschap.
- Kernambitie over landschap uit de omgevingsvisie: 'divers landschap' is als uitspraak breed te interpreteren (het fungeert met name als randvoorwaarde met een signaalfunctie).
- Probeer opgaven te combineren in het landschap.
- Wat behoud je in landschap? Er is namelijk al veel veranderd en verdwenen bij de ruilverkaveling.
- Er moeten concretere keuzes gemaakt worden: er gaat verandering komen in de achtertuin en het landschap.
- Maatschappelijke en politieke trends hebben ons landschap altijd bepaald.
- Wat zijn kansen voor het landschap rondom Beilen?
- Hoe kunnen we het landschap maakbaar maken?
- Hoe gaan we het nu invullen (de opgaven)?
- Het contrast/De leesbaarheid van het landschap bij Beilen is te zien in het verschil tussen de essen en beekdalen.
- De tendens van ontwikkelingen lijkt negatief, maar er gebeuren ook positieve dingen: voorbeeld: boeren en waterschap werken samen via een plaatselijke app-groep.

Cultuurhistorie

- De connectie met het onderliggende landschap is verdwenen.
- Cultuurhistorisch is Beilen minder interessant.
- De brinken zijn niet meer als zodanig herkenbaar.
- Een grote oude eik staat als relict van de brink in het dorp.
- De cultuurhistorische waardenkaart is belangrijk om mee te nemen: als uitgangspunt waarmee je ontwikkelingen kan inpassen bijvoorbeeld. Blindelings deze kaart volgen gaat wel ver.
- A.d.h.v. de cultuurhistorische waardenkaart kan men zich afvragen over de woonopgave: (hoe) past het in de structuur van Midden-Drenthe?

- De kaart bevat bovendien intentiegebieden van de waarde en de gaafheid van het landschap.
- Drents Landschap i.s.m. gemeente bij Westerborks landschap had mooie uitkomsten: ervaring met dit soort projecten is dus aanwezig in de gemeente.
- Er bestaat een nieuwe regeling voor boeren: GLB (Gemeenschappelijk landbouwbeleid), vergroenen rondom boerenland biedt kansen om elementen terug te brengen en kan worden opgenomen in een nieuw soort bedrijfsvoering van de boer.
- Een voorbeeld van de overgang bij Wezup van boerenlandschap naar landschap: hagen, bomen, hekken en zogenaamde 'goanties'.
- Er is een 'nieuwe ruilverkaveling' op komst. Nu al: vrije zones rondom watergangen en sloten worden aangehouden.
- Landgoederen lopen hiermee voorop, de verandering naar landschappen anders inzetten (water bodem sturend principe) is daar al in gang gezet.
- Maak van het landschap geen museum á la 1850, maar geef het een knipoog naar de structuur van toen.

Natuur en ecologie

- Versterken van de biodiversiteit is zeer belangrijk, dit moet worden meegenomen in ontwikkeling van woningbouw.
- De verbinding naar buiten (richting de natuurgebieden) leunt meer op recreatie.
- Hoe landt de Bossenstrategie rondom Beilen? Meer informatie hierover volgt nog. Of kan het landen in NPLG?
- Als de bossenstrategie landt in Beilen/in deze woonopgave is dat een pluspunt.
- Groen moet een bijzondere status krijgen binnen woningbouw, dit zorgt ervoor dat het niet zomaar weer kan verdwijnen. Kan het de status van NNN krijgen?
- Groen moeten we versterken en verbinden. Idee: misschien met een hovenstructuur? Denk groter en creatiever!

Recreatie

- Er ligt een pad vanuit Nagtegael naar Terhorsterzand via Smalbroek.
- De Brunstingerplas is gekocht om een outdoor centrum te maken.
- Netwerken moet je versterken en aantrekkelijk maken voor kleine afstanden.
- Ook bij recreatie is een opgave voor reduceren van CO2.
- Om meer op beweging in te zetten bestaat het plan: Fietsplan op Fietse.
- Zet in op een fietsradius van 10-15 km.
- Fietspad als drager voor meerdere functies.
- Voorzien we een afname in autogebruik in de toekomst? Hier kunnen we op inspelen bij nieuwe inrichtingsplannen.

Wonen

- Wonen moet betaalbaar zijn voor ouderen, zij hebben nu geen woonlasten. Verhuizen naar een kleinere woning betekent dat ze meer woonlasten kunnen krijgen.
- Er zijn gemengde signalen over: patio-woningen, ander type woning dan appartementen.
- E is ruimte in het centrum/de kern voor herstructurering, voor het toevoegen van appartementen.
- Wie gaat er dan wonen?
- Hoe stuur je mensen naar de juiste plek/woning?
- Men ziet ook kansen voor appartementen in de nieuwe uitbreidingen.
- Levensloopbestendig wonen: wel vraag.
- Gemengde woontypen zodat er leefbare wijken ontstaan.
- Men moet woon carrière kunnen maken in één buurt.
- Ook voor de sociale huur moet ruimte zijn (bijv. ouderen die willen doorstromen).
- Doorstromen biedt geen garantie voor een betaalbare eengezinswoning.

- Ook voor bestaande woningen moeten regulaties komen vanuit regie op volkshuisvesting.
- Optie is ook om niet in te breiden: maar juist te vergroenen in de kern.
- Er ligt een opgave/uitdaging voor de sociale component/sociale cohesie/sociale duurzaamheid.
- Er moet leefbaarheid zijn in wijken.
- Faciliteer sociale ontmoetingsplekken dan gaan bewoners de wijk zelf dragen.

Voorzieningen

- Er zijn veel voorzieningen, alles is er: winkels, GGZ, rioolwaterzuivering, station, DOMO, Jumbo.
- Koppel de voorzieningen met mobiliteit.
- Biedt voorzieningen voor gezondheid (huisarts bijvoorbeeld).
- Biedt ruimte in beleid/nieuwe woningen voor woon-werk locaties aan huis.
- Stroomdal school.
- Laatste gebouwde school: inzetten op krimp had achteraf niet hoeven.
- Is er een noodzaak voor een nieuwe school?
- Optie locatie: school op GGZ-terrein?

Infrastructuur/Mobiliteit

- Mobiliteit kent een grote opgave voor CO₂-reductie.
- Om in de toekomst nieuwbouw te ontsluiten: grote ring en kleine ring bij Beilen.
 - Grote ring: nieuwe op- en afrit bij N381 i.c.m. DOMO-weg doortrekken.
 - Kleine ring: Klateringseweg aftakken als kleine lus/ring.
- Uitbreiden naar het zuiden en het oosten: het station komt dan in het midden van Beilen te liggen i.p.v. aan oostgrens, ontsluiting kan onder het spoor door (met een voetgangerstunnel?).
- Men moet vanuit het station naar het zuidoosten van Beilen kunnen, men kan een P+R maken aan zuidkant.
- Het station is van belang voor alle omliggende dorpen.
- De verbinding met het station en de voorzieningen voor de fiets (fietsparkeren?): P+R.
- Fietsroutes moeten hierop worden geoptimaliseerd.
- Nogmaals: fietsradius van 10-15 km.
- Men moet netwerken versterken en aantrekkelijk maken voor de kleine afstanden.
- Er liggen kansen voor deelmobiliteit.
- Een parkeertoren aan de oostkant voor wb?
- Voorzien we een afname in autogebruik in de toekomst? Dan moeten we daar nu op inspelen.
- We moeten anders omgaan met parkeren bij nieuwbouw.
- Niet redeneren vanuit auto: kom met een nieuwe ontwerpfilosofie.
- Dit vraagt politieke durf.

Energie

- Er ligt een duidelijke opgave: een aantal zonneparken is al in ontwikkeling.
- '140 ha' in de omgevingsvisie dient als communicatiemiddel: de omvang is zeer afhankelijk van het type/plaatsing/kwaliteit van de panelen. De komende tijd komt hierover meer onderzoek vanuit gemeente.
- Opgave voor zon landt in ieder geval niet ten oosten van Beilen.
- Iedereen heeft zon op dak: dat is het uitgangspunt.
- Aanpassing van infrastructuur/energienet op toekomstig gebruik is noodzakelijk.
- Voorzie woningen van een warmtepomp.
- Bovenstaande (zon i.c.m. warmtepomp) is gecombineerd onvoldoende: uiteindelijk wellicht toch grote turbines.
- Komt de energieopslag in buurtbatterijen terecht?
- Meer openbare ruimte is nodig: de bestaande situaties zijn te krap.
- De huidige manier van opslag is niet rendabel.

- Er zijn vragen over het inrichten van toekomstig elektriciteitsverbruik voor bijvoorbeeld vrachtwagens en de impact ervan op de energievoorraad.
- Er wordt weinig ingezet op bodemenergie: het transport is problematisch, bij locaties voor winning van bodemenergie worden geen bebouwingsmogelijkheden gezien.
- In kleine dorpjes bouwen is inefficiënt qua energievoorziening.
- Hou ruimte voor grote windmolens met het oog op de toekomst.
- Plaats nieuwe woningen in de buurt van industrie voor warmte-energie.
- Stikstof vraagstuk: stikstof ruimte aankopen als gemeente?
- Reageer op kansen: blijf kijken naar wat er speelt.

Milieu

- Spoor i.c.m. HSM: een lastige barrière voor woningbouw aan oostzijde Beilen.

Zoekgebied bepalen

Er is richting gegeven aan de scope van het zoekgebied met de aanwezigen.

Oefening 'hectare blokjes'

Om de woningbouwopgave inzichtelijk te maken is er een zeer grove inschatting gedaan aan de hand van een 'hectare blokjes' oefening op de kaart. Er zijn drie varianten besproken: twee geconcentreerde varianten (20 woningen/ha en 50 woningen/ha) en een verspreide variant (20 woningen/ha). Reacties hierop:

- De tijdfactor is afronden in 2030, deze is helaas niet meer realistisch.
- Tot 2030 is de opgave: 850 woningen.
- Niet logisch om confetti dorpen toe te voegen: alle nutsvoorzieningen moeten naar de aparte dorpen/mini-kernen.
- Maak een groot gebaar: misschien kan de opgave dan wel gehaald worden?
- Ten westen van Beilen is geen plaats voor nieuwbouw.
- Uitbreiden naar het oosten zorgt voor logischer ligging van het station in het midden van Beilen.
- Compact bouwen zorgt voor mogelijkheden voor energie en nutsvoorzieningen.
- Een andere manier van redeneren kan zijn: vanuit water en landschap denken en dan vanuit die systemen woningbouw ontwikkelen.
- Op welke thema's kunnen we schuiven en wat staat juist vast?
- Aan de ene knop kun je harder draaien dan aan andere.
- Bodem en investering in het net/infra: daar moeten we ons naar schikken.

Afsluiting

Droombeelden van aanwezigen werden gevraagd over wonen. Hierbij kwam naar voren dat:

- Duurzaamheid, zelfvoorzienend zijn en privacy worden gewaardeerd.
- Groen is erg belangrijk in de openbare ruimte. Kunnen bestaande landschapselementen hiervoor worden gebruikt bij nieuwbouw?
- Men denkt dat variatie toevoegen qua woningtypen aan de bestaande typen slim is om te doen: wat heeft Beilen nog niet? Voeg dat toe. Hierbij is er ook behoefte aan een andere indeling van de openbare ruimte: bijvoorbeeld met gedeelde tuinen.
- Kan er bij het water recreatief gewoond worden?
- Koppel voorzieningen en maak ze bereikbaar: men ontkomt er niet aan in de huidige tendens van verzorging en participatie dat we elkaar nodig hebben: stem nieuwe woonvormen hierop af.
- Het snelwegpanorama langs de A28 wordt gewaardeerd: hier zie je nog het Beilens landschap, net als rondom Alting.
- Een infrastructurele aanpassing moet worden gedaan om voorzieningen bereikbaar te houden.
- Het maakt niet uit waar men gedifferentieerd bouwt: maar zorg dat het op een plek en manier gebeurt waarbij het aansluit bij het wervend perspectief voor Beilen 2050.

Conclusie

Er is veel opgehaald en gedeeld: het overleg was nuttig.

Bij het volgende overleg wordt er getrechterd op de onderwerpen. Het overleg vindt plaats in half juni met het groot comité.