

Een wervend perspectief op Beilen

Conceptrapport

5 oktober 2023

Inhoudsopgave

“u bevindt zich
hier”

1. Inleiding	1
2. Het verhaal van Beilen	4
Tijdslijn en historische landschapsontwikkeling	5
Sociaal-culturele identiteit	7
3. Opgaven en kansen	8
Landschap en cultuurhistorie	9
Natuur en recreatie	10
Wonen en voorzieningen	11
Infrastructuur en mobiliteit	12
Harde kaders milieuzonering	13
4. Denkrichtingen voor Beilen	14
Drie denkrichtingen	14
Reacties op de denkrichtingen	16
5. Een wervend perspectief op Beilen	18
Ambities voor landschap	20
Ambities voor recreatie	23
Ambities voor wonen en infrastructuur	24
6. Voorbeeld-uitwerking deellocaties	26
Voorbeelduitwerking Smalbroek	28
Voorbeelduitwerking Alting	29
7. Conclusie en aanbevelingen	30

1. Inleiding

Aanleiding

De woningbehoefte is een landelijke opgave, welke ook doorwerkt in de landelijke gemeenten van Drenthe. De gemeente Midden-Drenthe voorziet tot 2030 een totale woningbehoefte tussen de 630 en 1720 woningen (concept woonvisie 2023-2027). Een groot deel daarvan komt op de schouders van Beilen terecht, de grootste kern van de gemeente. De geschatte woningbehoefte voor deze kern bedraagt ca. 869 woningen. Een flinke uitbreiding gezien de huidige voorraad van 5111 woningen. De gemeenteraad wil voorjaar 2024 een besluit nemen over één of meerdere locaties voor de ontwikkeling van woningbouw.

Een wervend perspectief op Beilen

De woonopgave staat niet op zichzelf. Deze moet worden beschouwd in relatie tot de vele andere ruimtelijke opgaven die spelen op zowel korte als lange termijn. Daarom heeft de gemeente opdracht gegeven tot het onderzoeken van een 'wervend perspectief op Beilen'. Dit is niet alleen een perspectief voor toekomstige woningbouw, maar juist een breed perspectief in

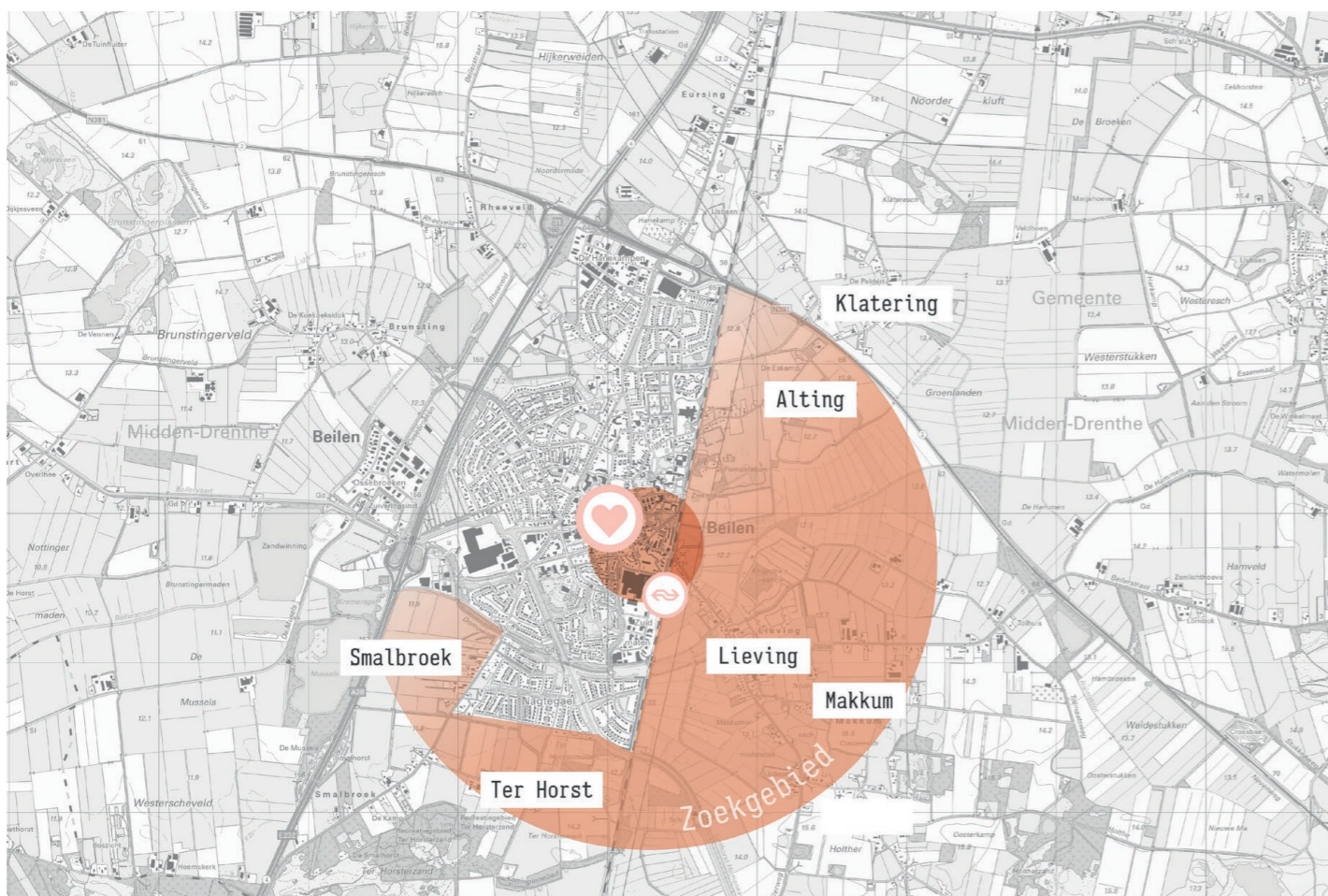
relatie tot de andere opgaven die spelen. Zoals klimaatadaptatie, verbeteren van onze biodiversiteit, energietransitie, verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Onder aan de streep moet dit perspectief voor meerdere opgaven een meerwaarde opleveren. Daarbij kijken we verder dan de beoogde woonopgave tot 2030.

Doel van het perspectief:

Het wervend perspectief is een stip op de horizon. Het is een illustratief wensbeeld vertaald vanuit uitgangspunten, ambities en ontwikkelprincipes. Dit beeld is richtinggevend voor de ontwikkeling en groei van Beilen op de lange termijn, ook na 2030. Daarnaast geven we inzicht in de concrete stappen op de korte termijn in samenhang met het lange termijn perspectief.

Zoekgebied

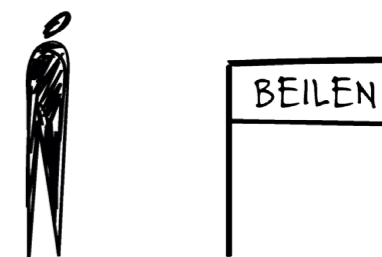
[Bestuurlijke keuzes uit verleden aanvullen namen] De naoorlogse stedelijke uitbreiding van Beilen werd onder andere gestuurd door het spoor en wegennet. Aan de westkant wordt Beilen begrensd door de A28, aan de



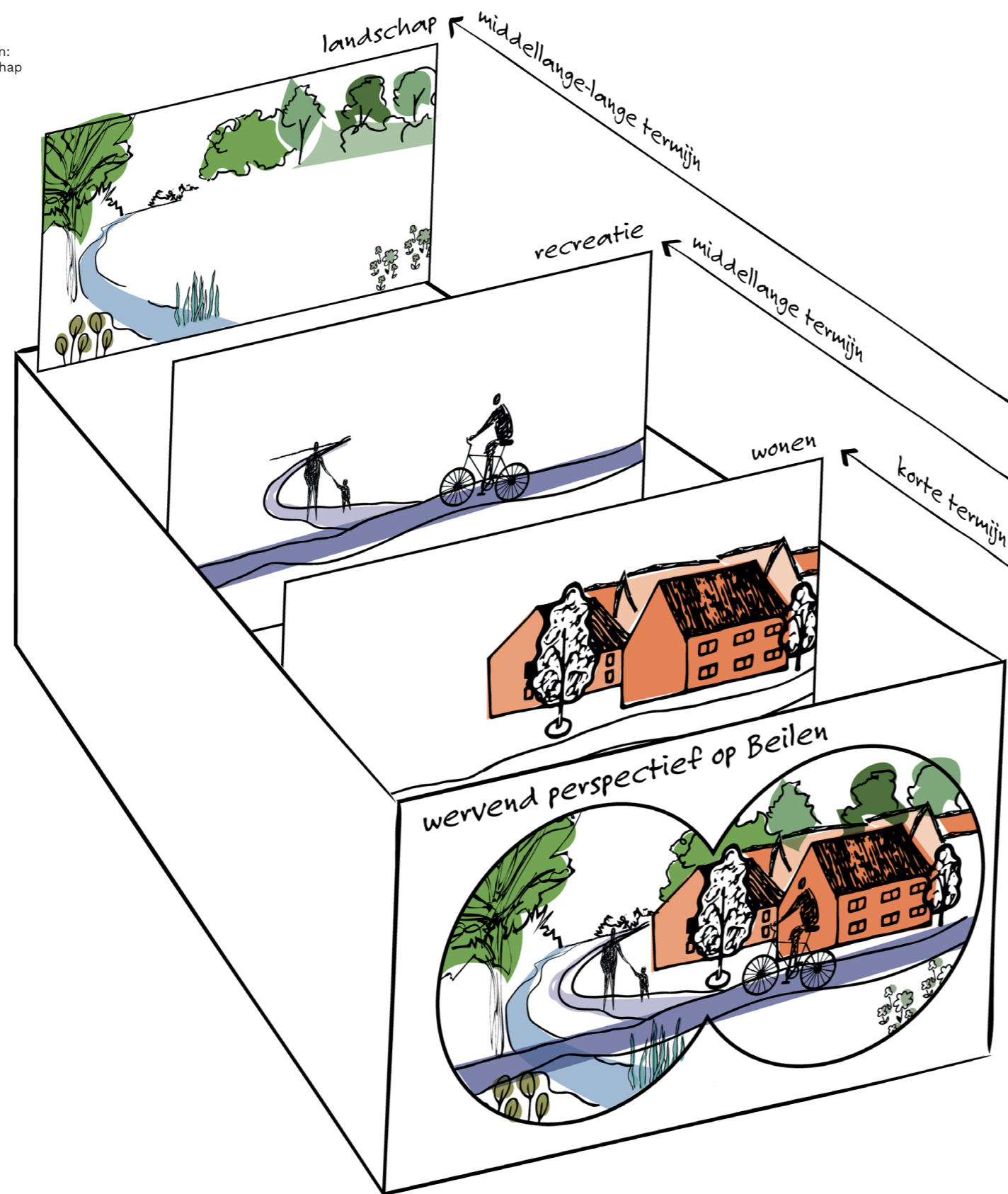
Zoekgebied voor de opgaven: oostelijk tot zuidoostelijk van Beilen



Beilen krijgt het grootste deel van de gemeentelijke woningopgave op haar schouders



Illustratie van de elkaar overlappende hoofdogaven: wonen, recreatie en landschap



noordkant door de N381 en aan de oostkant door het spoor. Het zoekgebied voor de gegeven opgaven bevindt zich oostelijk tot zuidoostelijk van Beilen. Een ruimtelijke 'sprong' over het spoor lijkt onvermijdelijk.

Totstandkoming

Dit onderzoek naar het wervend perspectief is tot stand gekomen in een intern proces binnen de gemeente Midden-Drenthe. Daarbij vonden werksessies en overleggen plaats met het gemeentelijk projectteam, de gemeenteraad en de provincie Drenthe. Om met hen het gesprek te voeren en de ontwikkelrichting te bepalen heeft Land-iD beeldende denkrichtingen gemaakt (zie hoofdstuk 4). De ontvangen reacties tijdens deze sessies gaven vorm aan de ambities en ontwikkelprincipes voor Beilen.

Driedelige opgave

De opgave voor het wervend perspectief is driedelig:

- Opgave op de korte termijn: woningbehoefte tot 2030
- Opgave op de middellange-lange termijn: recreatie en wonen na 2030
- Opgave op de lange termijn: landschap en wonen na 2030

In figuur x is de driedelige opgave geïllustreerd aan de hand van een kijkdoos. Een blik door het kijkgat toont het wervend perspectief, een aantrekkelijk toekomstbeeld voor Beilen. De kijkdoos bestaat echter uit de drie overlappende 'lagen': wonen, recreatie en landschap. Deze drie 'hoofdogaven' zijn van elkaar afhankelijk, maar beslaan wel een andere termijn. Een visie op de langere termijn echter nodig om de stappen op korte termijn hierop uit te lijnen. Zo sturen we met de ontwikkelingen op korte termijn ook de gewenste ontwikkelingen op de langere termijn.

De drie 'hoofdogaven' wonen, recreatie en landschap zijn niet allesomvattend. Andere opgaven voor bijvoorbeeld landbouw, klimaat, droogte, mobiliteit en energie moeten kunnen 'meeliften' met de hoofdogaven.

Leeswijzer: de weg naar een wervend perspectief

1) Aarden en terugkijken. Ten eerste staan we stil bij het verleden. In het tweede hoofdstuk lichten we kort de ontstaansgeschiedenis en tijdlijn van Beilen toe. Dit geeft inzicht in de cultuurhistorische landschappelijke waarden van de omgeving en de identiteit van Beilen.

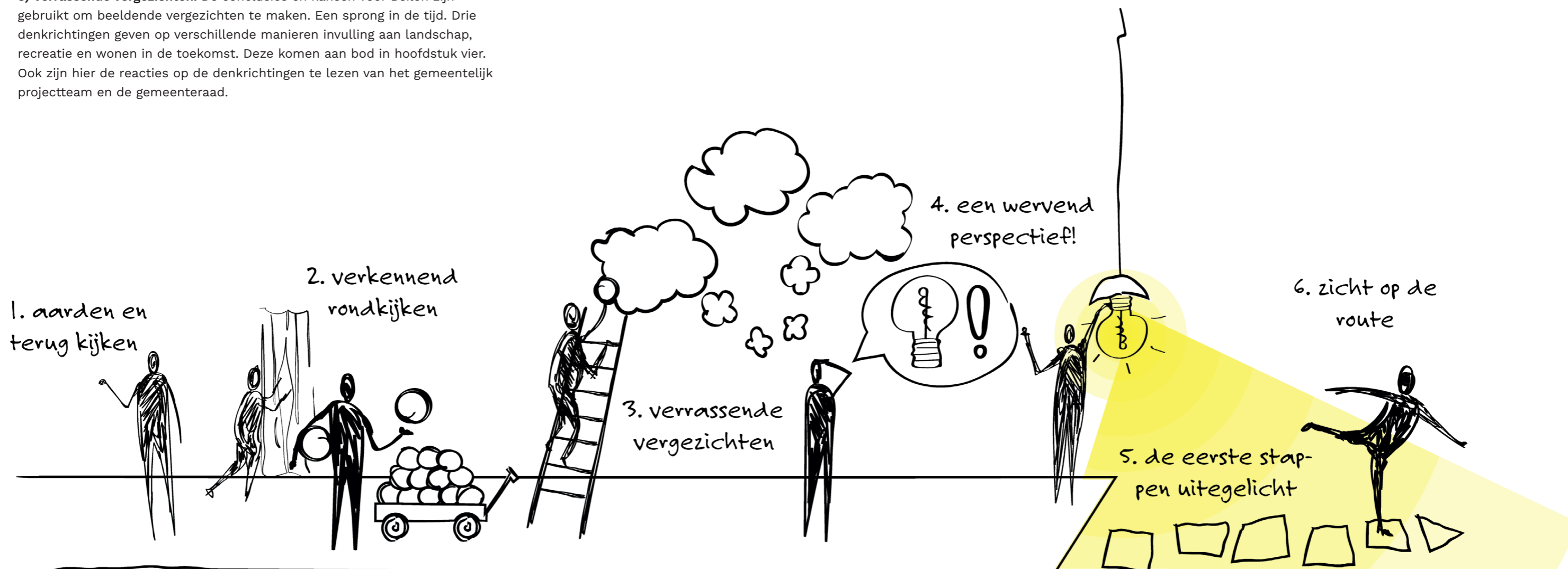
2) Verkennend rondkijken. Het onderzoeken van Beilen in de huidige en toekomstige ruimtelijke context is als tweede stap ondernomen. Daarbij kijken we naar de huidige situatie, het vigerende beleid, maar ook naar de opgaven die spelen. In hoofdstuk drie beschrijven we beknopt de uitgangspunten uit deze gebieds- en beleidsanalyse.

3) Verrassende vergezichten. De conclusies en kansen voor Beilen zijn gebruikt om beeldende vergezichten te maken. Een sprong in de tijd. Drie denkrichtingen geven op verschillende manieren invulling aan landschap, recreatie en wonen in de toekomst. Deze komen aan bod in hoofdstuk vier. Ook zijn hier de reacties op de denkrichtingen te lezen van het gemeentelijk projectteam en de gemeenteraad.


4) Een wervend perspectief. De reacties op de denkrichtingen gaven richting en kleur aan het wervend perspectief: de 'stip op de horizon'. In hoofdstuk vijf beschrijven we de randvoorwaarden voor ontwikkelingen op het gebied van landschap, recreatie en wonen.

5) Eerste stappen uitgelicht. Naast het wervend perspectief op de langere termijn, geven we in hoofdstuk zes een doorkijk naar twee mogelijk ontwikkellocaties voor woningbouw tot 2030 (voor ca. 800 woningen). Deze voorbeelduitwerkingen geven inzicht in de gewenste ruimtelijke structuur en het stedenbouwkundig laadvermogen van deze locaties.

6) Route bepalen. Ontwikkelstrategie. (?)



2. Het verhaal van Beilen



Aarden en terug
kijken: waar komen
we vandaan?

Een perspectief voor de toekomst vraagt ook om begrip en kennis van het verleden. Daarom is 'terugkijken' de eerste handeling op de weg naar een wervend perspectief. In dit hoofdstuk is de cultuurhistorische en landschappelijke ontstaansgeschiedenis van Beilen en omgeving beknopt beschreven. Het 'verhaal van Beilen' vormt een belangrijk fundament voor de toekomstige ontwikkelingen. Een afsluitende paragraaf geeft inzicht in de huidige sociaal-culturele en ruimtelijke identiteit van Beilen.

2.1 Tijdlijn en historische landschapontwikkeling

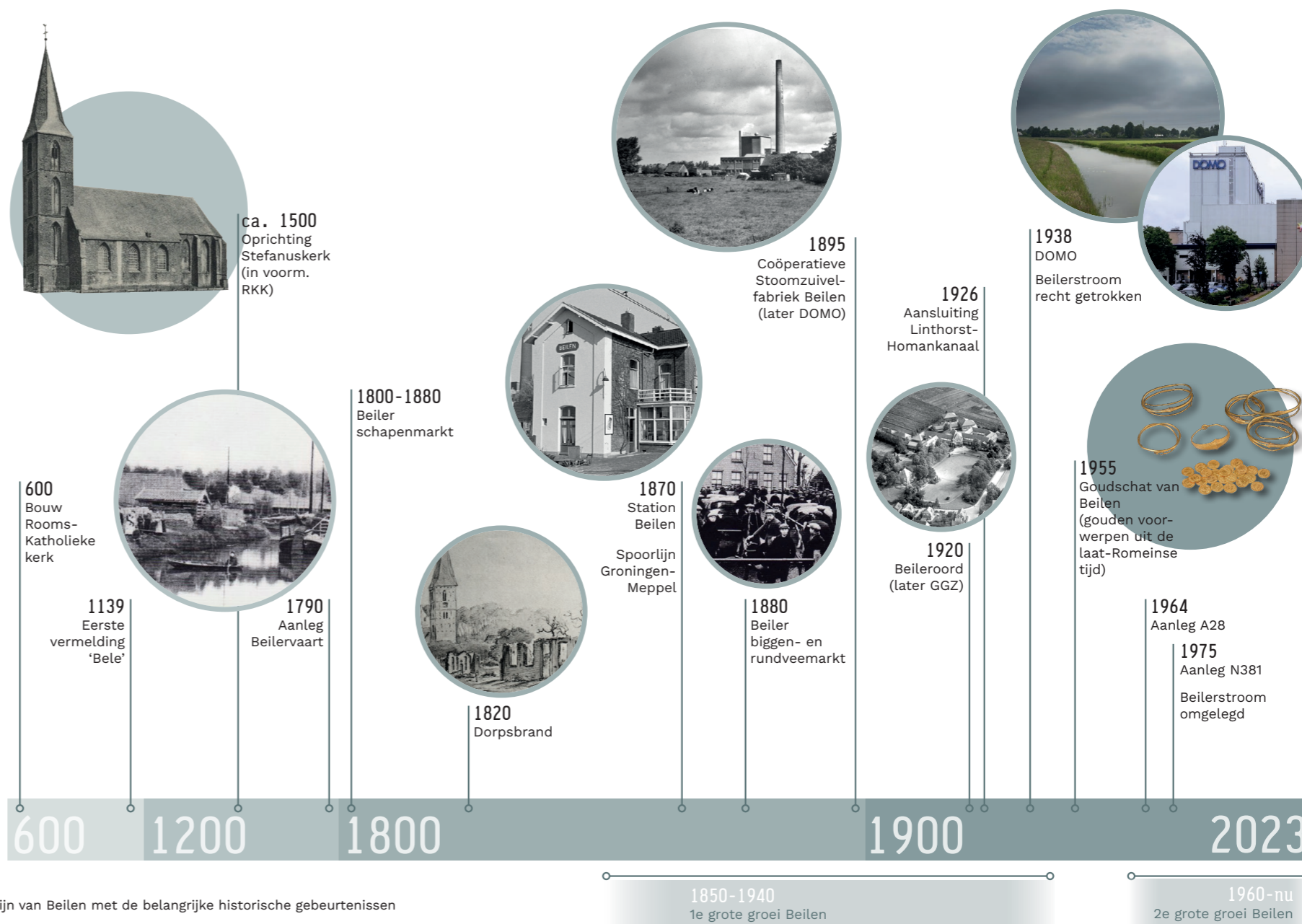
Het landschap van Beilen en omgeving heeft een oeroude oorsprong. Het Drents plateau, een grondmorene van keileem, werd opgestuwd door landijs in de voorlaatste ijstijd. Door de smeltende gletsjers werden diepe beekdalen uitgesleten. Later werden deze beekdalen grotendeels opgevuld met dekzandafzettingen in de laatste ijstijd. In de warmere periode na de ijstijden vond veenvorming plaats in de beekdalen.

Vanaf de ijzertijd is het gebied permanent bewoond, maar de geschiedschrijving van Beilen begint vanaf omstreeks de hoge middeleeuwen. In de tijdlijn rechts staan enkele van de belangrijke vormende gebeurtenissen in Beilen. Rond de 8e eeuw vonden de rooms-katholieke missionarissen hun weg naar Drenthe. In Beilen werd in de 10e eeuw één van de eerste zes kerken van Drenthe gesticht, de Stefanuskerk. Uit deze oerparochie ontstond later het Beilingerdingspel, een groot rechtsgebied waarvan Beilen zowel hoofdkerk als hoofdplaats was. De Stefanuskerk kreeg zijn huidige vorm rond 1500.

Door de afwezigheid van adel en havezaten, bestond het Beilingerdingspel in de nieuwe tijd (1500-1800) vooral uit een verzameling boerenrepubliekjes. Alleen Beilen groeide in 18e eeuw uit tot een grotere plaats dankzij haar strategische ligging aan de doorgaande wegen en de route Groningen-Meppel. Beilen werd een belangrijke regionale marktplaats voor vee. Tot 1880 werden hier vooral schapen verhandeld, daarna varkens en rundvee.

In de moderne tijd (1800-1950) hebben een aantal grote gebeurtenissen en ingrepen plaatsgevonden. Te beginnen bij een grote brand in 1820, die vrijwel het hele dorp is as legde, op de kerk, de school en 14 huizen na. Grote landschappelijke veranderingen vonden plaats door de markescheidingen (midden 19e eeuw), aanleg van infrastructuur en kanalen (zoals het Oranjekanaal in 1858 en de spoorlijn in 1870) en de grootschalige ontginningen van 'het veld' (de uitgestrekte woeste heide- en veenvlaktes tussen de nederzettingen). De ontwikkeling van boerencoöperaties speelde hierbij een belangrijke rol. Deze coöperaties kochten gezamenlijk zaaizaad en kunstmest in, maar begonnen ook fabrieksmatig zuivelproducten te verwerken. De oprichting van de Coöperatieve stoomzuivelmaatschappij in Beilen (1895) is hier een voorbeeld van.

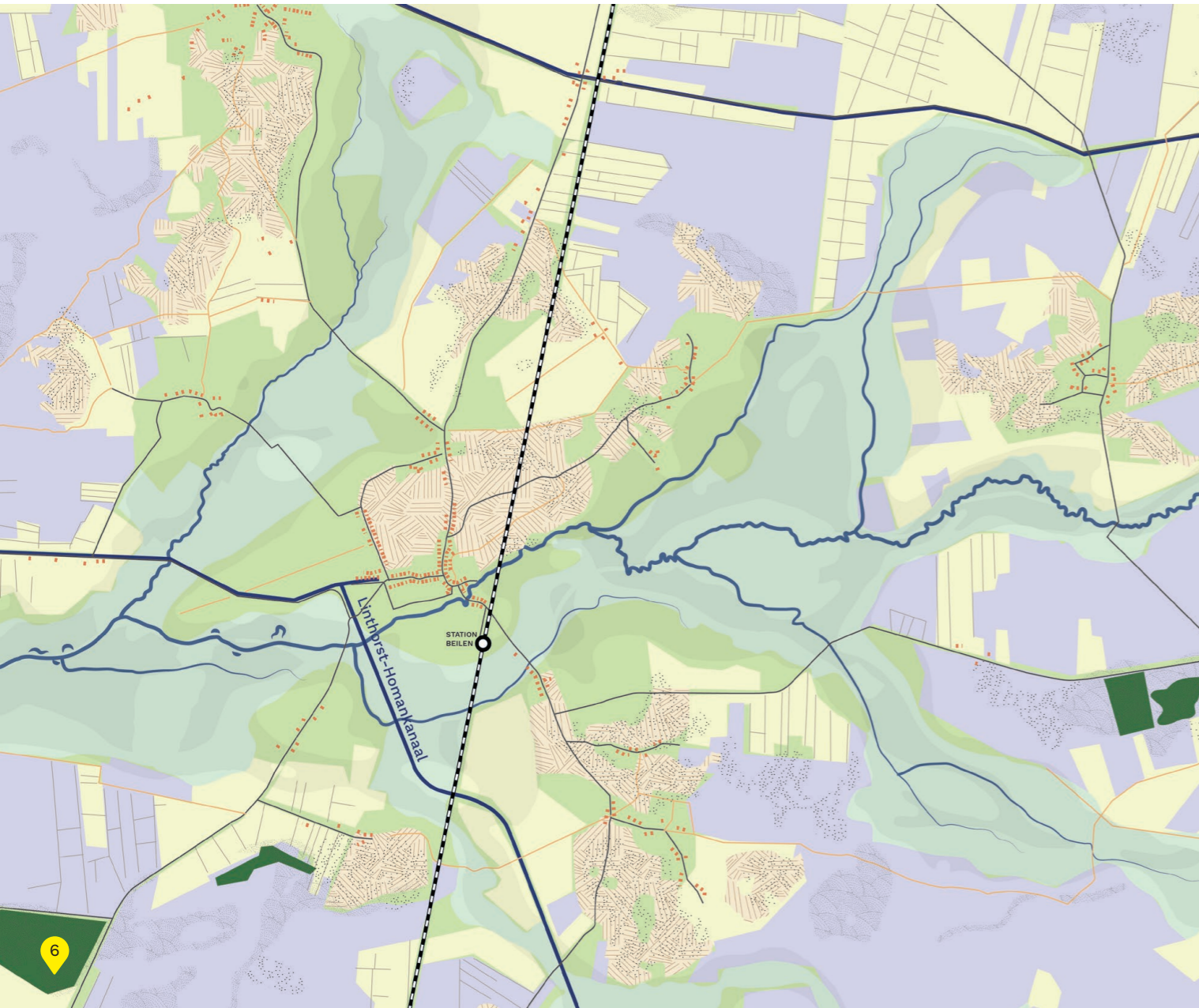
In de periode 1850-1940 maakte het dorp een eerste sterke groei door, vooral na de aanleg van de spoorlijn Groningen-Zwolle (1870). In 1922 werd de psychiatrische inrichting Beileroord gesticht, het huidige GGZ terrein. In 1938 fuseerde de zuivelfabriek met de DOMO (Drentse Ondermelk Organisatie) en begon met het verwerken en verkopen van ondermelk. Een tweede grote groei van het dorp vond plaats na de tweede wereldoorlog.



Beilen anno ca. 1930

De figuur hieronder toont het landschap om Beilen rond 1930. Het landgebruik was hier nog grotendeels in lijn met de onderliggende vorming van het landschap en de bodem- en waterhuishouding. De onderdelen van het esdorpenlandschap (groenlanden, essen, esdorpen en heidevelden) zijn goed leesbaar. De hooi- en weilanden (groenlanden) bevonden zich in het natte laaggelegen beekdal. De esdorpen lagen op de flanken van het beekdal en grensden aan de bouwlanden op de grote escomplexen zoals de Beiler es, Holther es en Hijker es. De uitgestrekte woeste heidevelden die werden begraasd door vee zijn nog deels onontgonnen, maar de grootschalige ontginningen van deze velden zijn hier in volle gang.

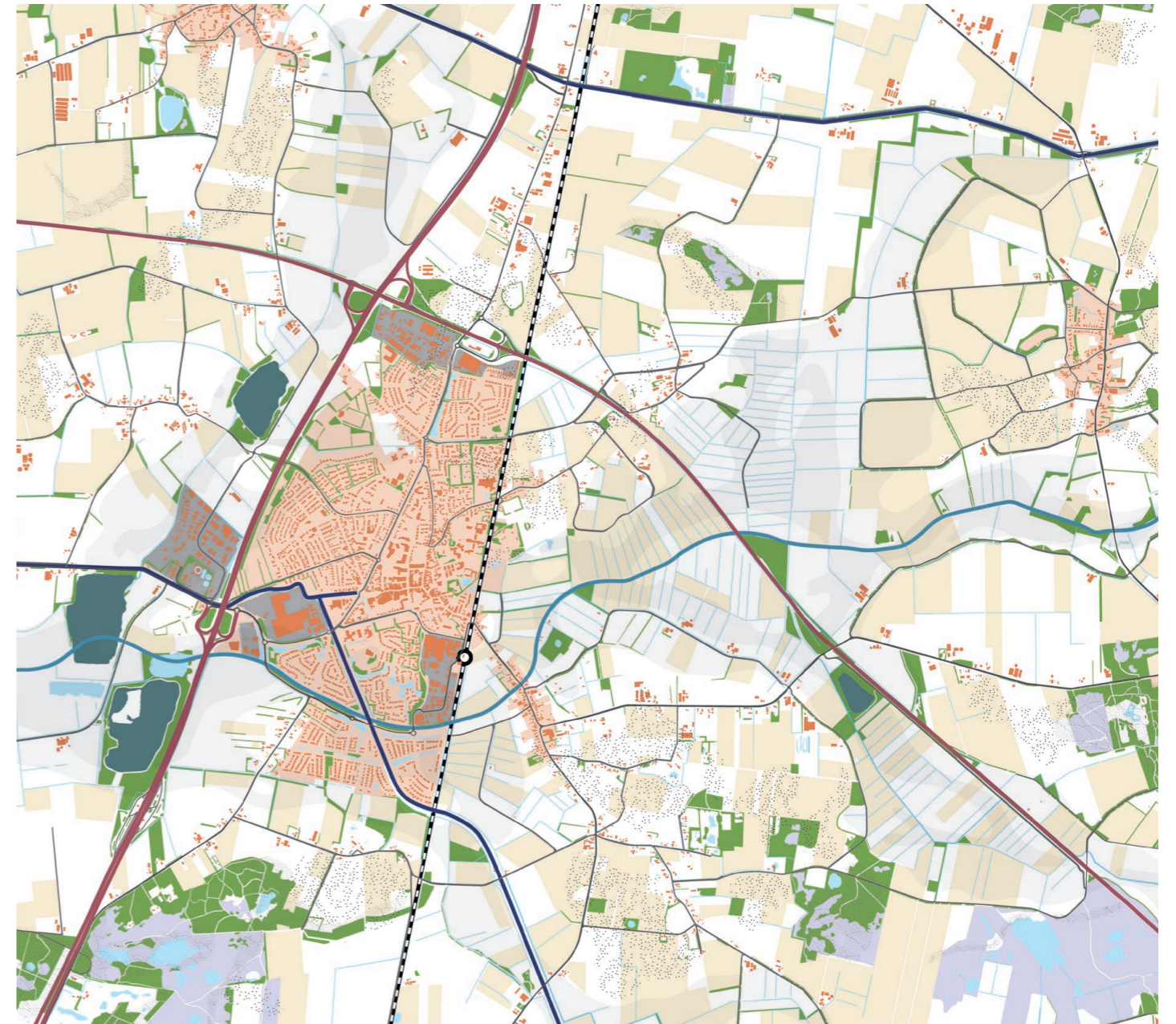
Beilen: anno ca. 1930



Beilen anno 2023

De huidige situatie (zie kaart onder) laat zien in welke mate het landschap rond Beilen in een eeuw is veranderd. Onderhevig aan de grote maatschappelijke, economische en technische ontwikkelingen is de schaal van het landschap vergroot en de landschappelijke diversiteit sterk afgenomen. De natuurlijke ondergrond is niet meer leidend en beperkend voor het landgebruik. Zo is te zien dat bijna alle voormalige heidevelden zijn ontgonnen voor de landbouw met behulp van kunstmest. Veel van de kleinschalige landschapselementen zoals de houtwallen en singels in de beekdalen zijn verdwenen door de opschaling van de landbouw en de ruilverkaveling. Ook werd het watersysteem aangepakt om water snel te kunnen afvoeren ten gunste van landbouw. Zo werd de Beilerstroom omgelegd en gekanaliseerd. De aanleg van de (rijks)wegen zorgden voor groei van stad en industrie. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw is de Beiler es bijna volledig volgebouwd en volgden daarna uitbreidingen in het beekdal. Beilen werd zo een langgerekt dorp tussen weg en spoor.

Beilen: huidige situatie



2.2 Sociaal-culturele identiteit

De identiteit van Beilen laat zich lastig in één alinea vangen. In sociaaleconomisch opzicht heeft de kern zich ontwikkeld als een functioneel dorp. Het aanbod van supermarkten en winkels, de aanwezigheid van (middelbaar) onderwijs, gezondheidscentra en sportfaciliteiten maken van Beilen hét verzorgingscentrum van de regio. De ligging aan de doorgaande grote wegen en het treinstation maken het een goed bereikbare plaats om te wonen en de werken. De aanwezige industrie en bedrijven, waaronder de DOMO, bieden (lokale) werkgelegenheid. Bovendien ligt Beilen op fietsafstand van groene uitloopgebieden zoals het Terhorsterzand, Nationaal Park Dwingelderveld en de bossen van 'Hart van Drenthe'. De omliggende buurtschappen zoals Holthe, Makkum, Alting, Klatering en Ter horst vormen een mooi decor voor een fietstocht of wandeling.

Door de eerder beschreven schaalvergroting en stedelijke groei is Beilen zelf nog lastig als karakteristiek esdorp te identificeren. Beilen is daarbij meer losgeraakt van haar ondergrond en historische structuren dan de

omliggende dorpen als Westerbork, Zwiggelte en Hijken. Hoewel deze dorpen ook zijn gegroeid hebben ze meer de karakteristieken en kwaliteit van een Drents esdorp behouden. Deze kwaliteit vormt een aantrekkingskracht voor verblijfsrecreatie. Daarom ligt het zwaartepunt van het horeca en accommodatie aanbod vooral in de omliggende dorpen en niet in Beilen. Vereniging van bewoners vindt vooral plaats op buurtniveau. Toch zijn er enkele evenementen en feesten die Beilen als dorp bij elkaar brengen, zoals 'Bourgondisch Beilen'.

Conclusie

Deze beknopte versie van 'het verhaal van Beilen' laat zien waar Beilen vandaan komt. Van een traditioneel esdorp gehecht aan de ondergrond naar een functionele werk- en woonkern opgespannen tussen weg en spoor en afgesneden van het landschap.



De Stefanuskerk als centrale landmark in Beilen



Eén van de recent gerenoveerde entrees van het centrumgebied



Het groene landschap van Drenthe is niet ver weg



Het evenement 'Bourgondisch Beilen'



Het station Beilen zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer




Beilen heeft een sterk voorzieningenaanbod



Het 'Terhorsterzand' is een populair wandel- en recreatiegebied waar in de zomer ook gezwommen wordt

3. Opgaven en kansen



Verkennend
rondkijken:
waar staan we en wat
komt er op ons pad?

Rondkijken is een tweede benodigde stap die we zetten in de weg naar het wervend perspectief. Dat betekent rondkijken in de ruimtelijke context van Beilen, maar ook de opgaven die een rol gaan spelen in de (nabije) toekomst. In dit hoofdstuk zijn op hoofdlijnen de bevindingen uit de gebieds- en beleidsanalyse gepresenteerd voor een aantal thema's. Daarbij is gekeken naar de huidige karakteristiek, de grootste opgaven (vanuit beleid) die op het gebied afkomen. Hieruit zijn kansen en uitgangspunten geformuleerd voor Beilen.

3.1 Landschap en cultuurhistorie

Karakteristiek

Zoals in het vorig hoofdstuk kort aangestipt kent het landschap rond Beilen een oeroude oorsprong. De kaart hiernaast toont de geomorfologische basis en variëteit van het landschap rond Beilen. De beekdalen zijn een belangrijke drager van het watersysteem. De hoger gelegen gronden van het Drents plateau bevatten een ondiep keilempakket wat invloed heeft op infiltratie en grondwaterstromen. Op het plateau is het micro-reliëf van het maaiveld gevormd door dekzand-ruggen en laagtes, stuifzand en smeltwaterdalen. Een duurzame afstemming van het landgebruik op deze natuurlijke abiotische basis vinden we terug in zowel landelijk als gemeentelijk beleid.

Daarnaast ligt bodem en water ten grondslag aan de identiteit van de kernen in het landschap. De cultuurhistorische waardenkaart rechts toont de waardevolle landschapsdragers als essen en beekdalen, maar ook historische lijnen en elementen van Beilen en omgeving. Landschappelijke en gebouw erfgoed is drager bij

Opgaven

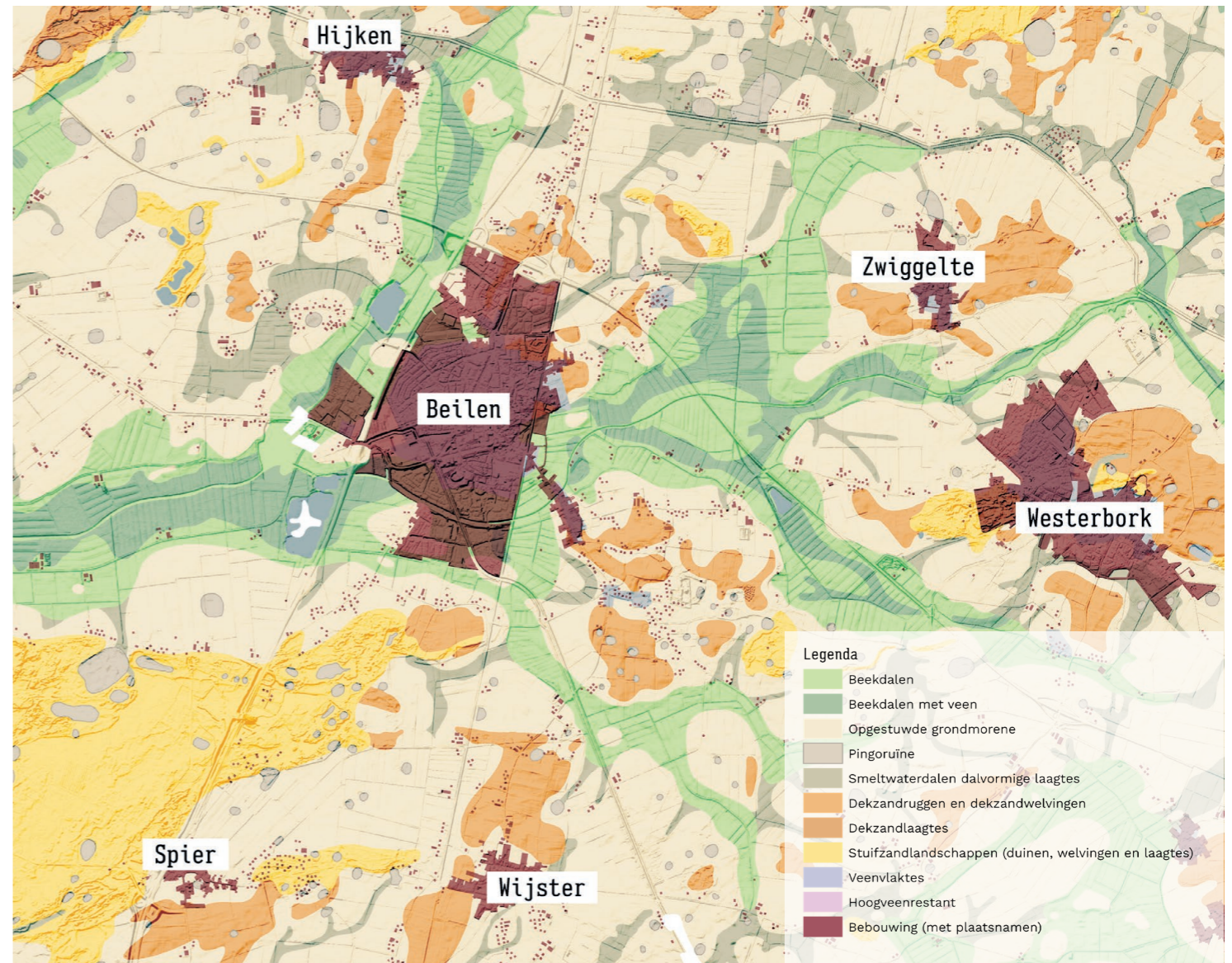
- Geomorfologie, bodem en water sturend bij toekomstige ontwikkelingen
- Klimaatrobuust en klimaatadaptief landschap en stad
- De cultuurhistorische waarden (zoals op de cultuurhistorische waardenkaart) behouden mogelijk versterken
- Streven naar een divers landschap
- Het versterken van de (leesbaarheid) van verschillende landschapstypes

Kansen en uitgangspunten voor Beilen

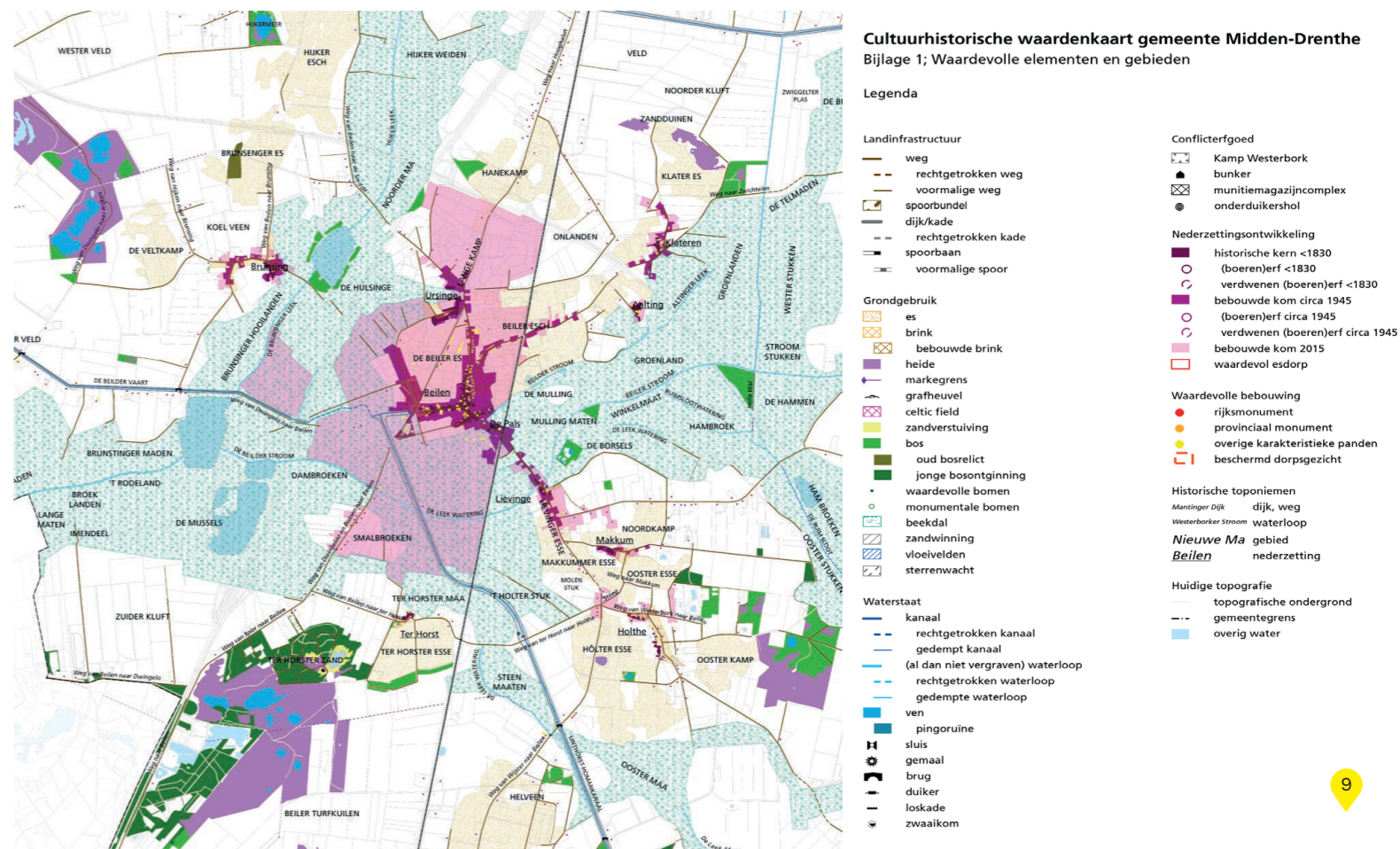
- Ruimte geven aan het vasthouden en bergen van water in de lagere delen in het landschap
- Beperk zoekgebied voor woningen tot de hoger gelegen delen in het landschap
- Cultuurhistorische structuren en elementen versterken en herstellen bij nieuwe ontwikkelingen
- Verscheidenheid aan landschapstypes benutten om een divers en aantrekkelijk landschap te maken
- Koppeling maken met strategische locatie Beilen: unieke woonmilieus met aantrekkelijk 'Drents' landschap om de hoek



Geomorfologische ondergrond van Beilen en omgeving



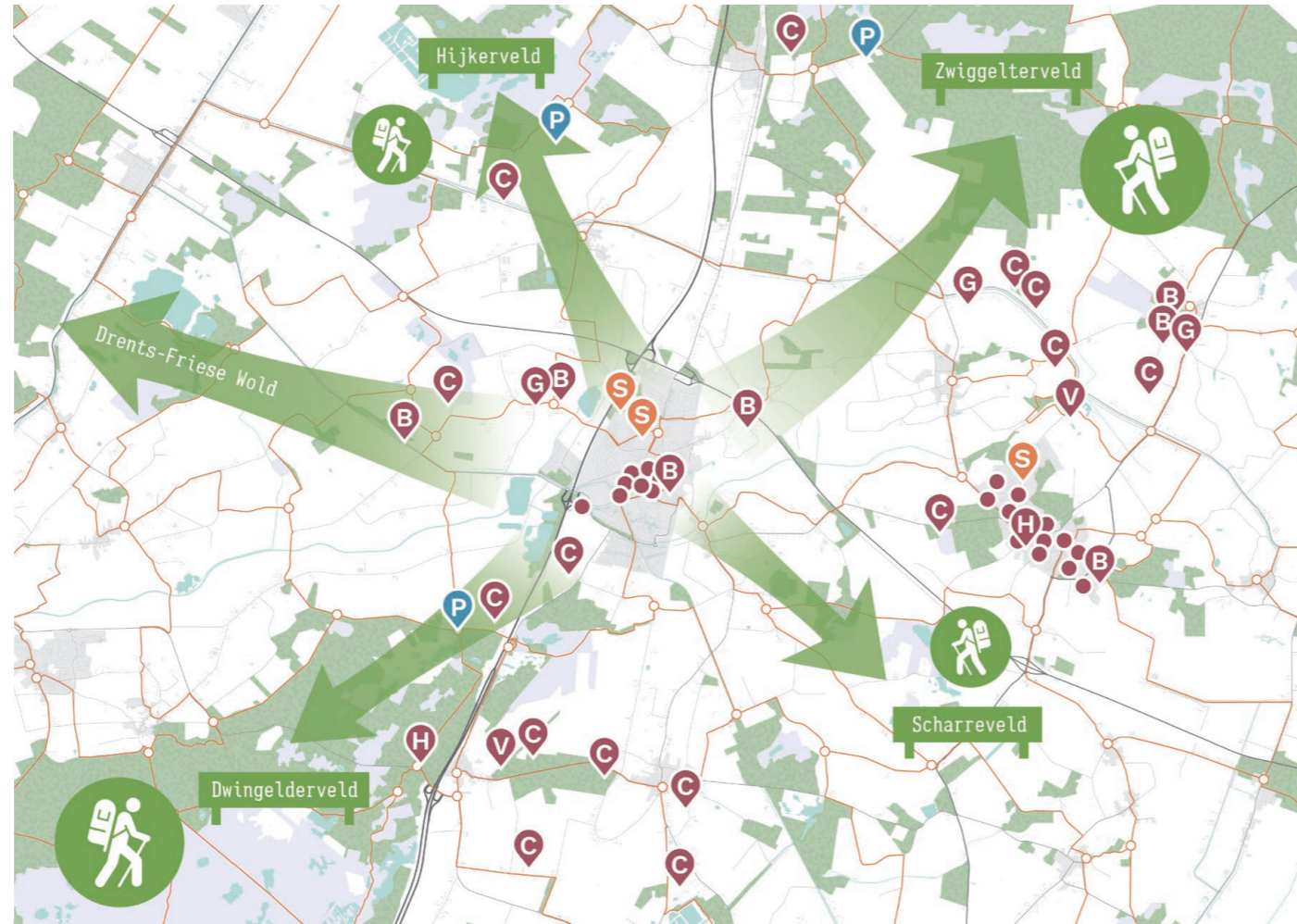
Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente 'Midden-Drenthe'



Recreatieve structuur op de regionale schaal

Legenda

-  Camping
-  Vakantiepark
-  Groepsaccommodatie
-  Bed & Breakfast
-  Hotel
-  Restaurant
-  Parkeerplaats recreatie hotspot
-  Fietsradius (10-15 min.)
-  Sportaccommodatie
-  Fietsknooppuntennetwerk
-  Uitloop recreatie naar hotspot
-  Recreatie hotspot



3.2 Natuur en recreatie

Karakteristiek

Op regionale schaal ligt Beilen centraal tussen grote natuurgebieden als het Nationaal Park Dwingelderveld, Nationaal Park Drents-Friese Wold en 'Hart van Drenthe'. Deze gebieden zijn tevens waardevolle 'hotspots' voor buiten- en natuurrecreatie. Binnen deze gebieden ligt er een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden.

Op lokale schaal bestaat de groenblauwe structuur van de bebouwde kern enerzijds uit grotere groene wiggen in het bebouwd gebied en anderzijds uit een fijnmazige dooradering. De groene wiggen worden gevormd door het sportterrein 'Noordwest', het GGZ-complex en het park tussen Beilen-West en de snelweg. In de structuren op wijkniveau zien we duidelijke verschillen in relatie tot het onderliggende landschap. In het nattere beekdal vinden we de kanalen, vijvers en natuurlijk de Beilerstroom. Verder bevindt zich in de andere wijken een fijnmazige groene dooradering in de vorm van buurtgroen, bomenlanen, plantsoenen. De grotere wijk- en ontsluitingswegen, zoals de Esweg, zijn ingericht met bomenlanen.

Opgaven







- Zoeken naar mogelijkheden om biodiversiteit te behouden en versterken zowel in de kern als daarbuiten
- Natuur en erfgoed bereikbaar, beleefbaar en toegankelijk maken vanuit de woonomgeving
- Recreatief beter ontsluiten van Beilen en omgeving

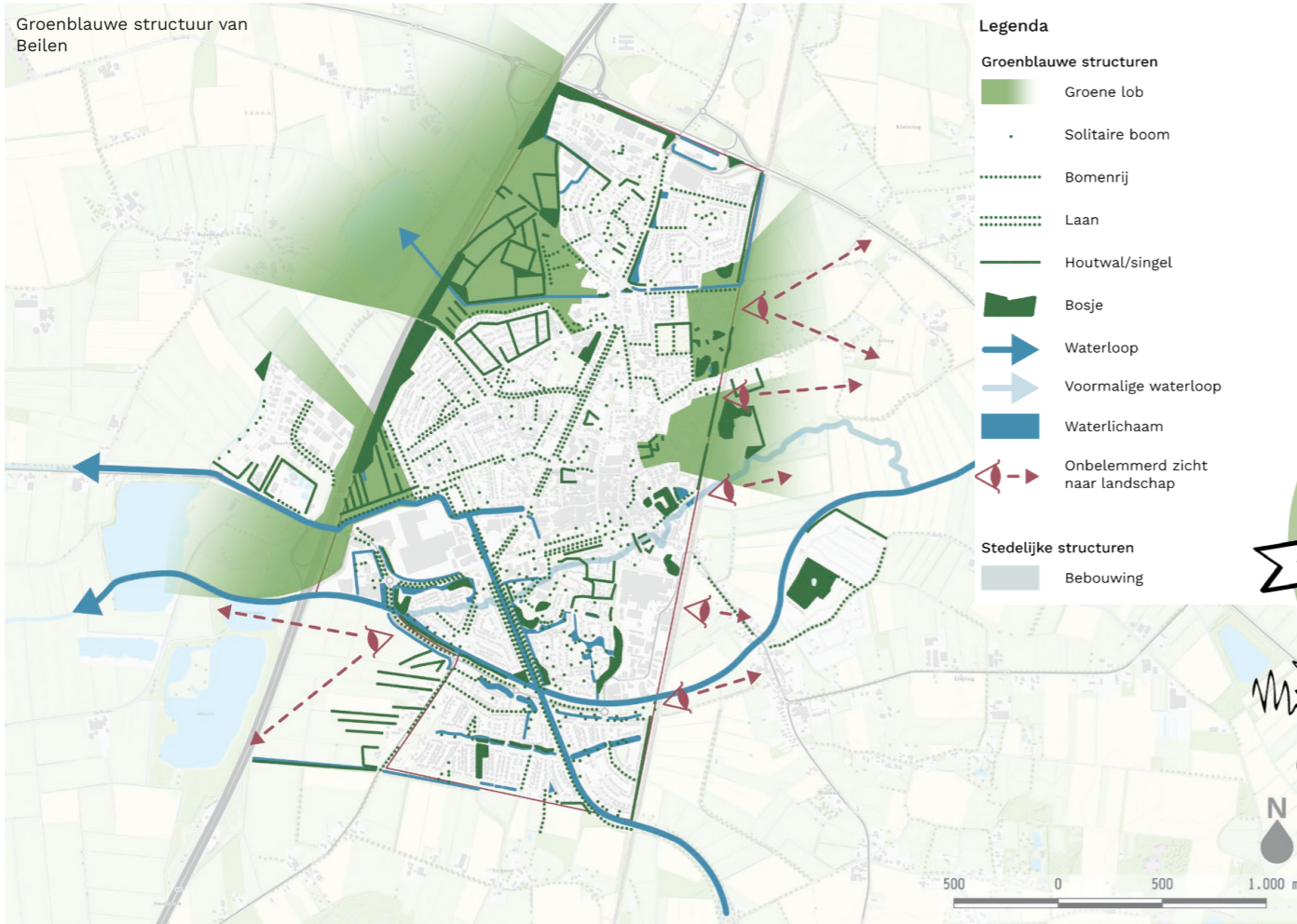
Kansen en uitgangspunten voor Beilen

- Verhoging van biodiversiteit als integraal onderdeel van wonen en landbouw van de toekomst
- Verbindingen tussen natuurgebieden versterken, ook buiten het natuurnetwerk
- Goed benutten van de unieke ligging ten opzichte van grote (recreatieve) natuurgebieden: veel mogelijkheden voor sportieve en recreatieve activiteiten op allerlei gebieden
- Aansluiten en aanvullen van recreatieve uitvalsroutes vanuit de kern op bestaand netwerk
- De recreatieve waarde van de directe omgeving van Beilen versterken
- Groenblauwe structuur van kern goed aansluiten op de omgeving

Groenblauwe structuur van Beilen

Legenda

- Groenblauwe structuren**
-  Groene lob
-  Solitaire boom
-  Bomenrij
-  Laan
-  Houtwal/singel
-  Bosje
-  Waterloop
-  Voormalige waterloop
-  Waterlichaam
-  Onbelemmerd zicht naar landschap
- Stedelijke structuren**
-  Bebouwing



3.3 Wonen en voorzieningen

Karakteristiek

De kaart hiernaast toont de ruimtelijke structuur van hoofdontsluitingswegen, woonwijken, voorzieningen en bedrijventerreinen in Beilen. Hier zijn ook globaal de dichtheden van de woonwijken aangegeven. Stedelijke uitbreiding begon in Beilen pas in de jaren '40-'50. Deze naoorlogse wijken aan de westkant van het centrum zijn dichter bebouwd. Aan de noord- en zuidkant liggen ruim opgezette wijken die werden gebouwd vanaf ca. jaren '80-'90. Hier staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. De wijk Nagtegaal is hier ook een voorbeeld van. De huidige woningvoorraad van de kern Beilen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen (ca. 80%) en de eigendomsvorm is vooral koopwoningen (60%).

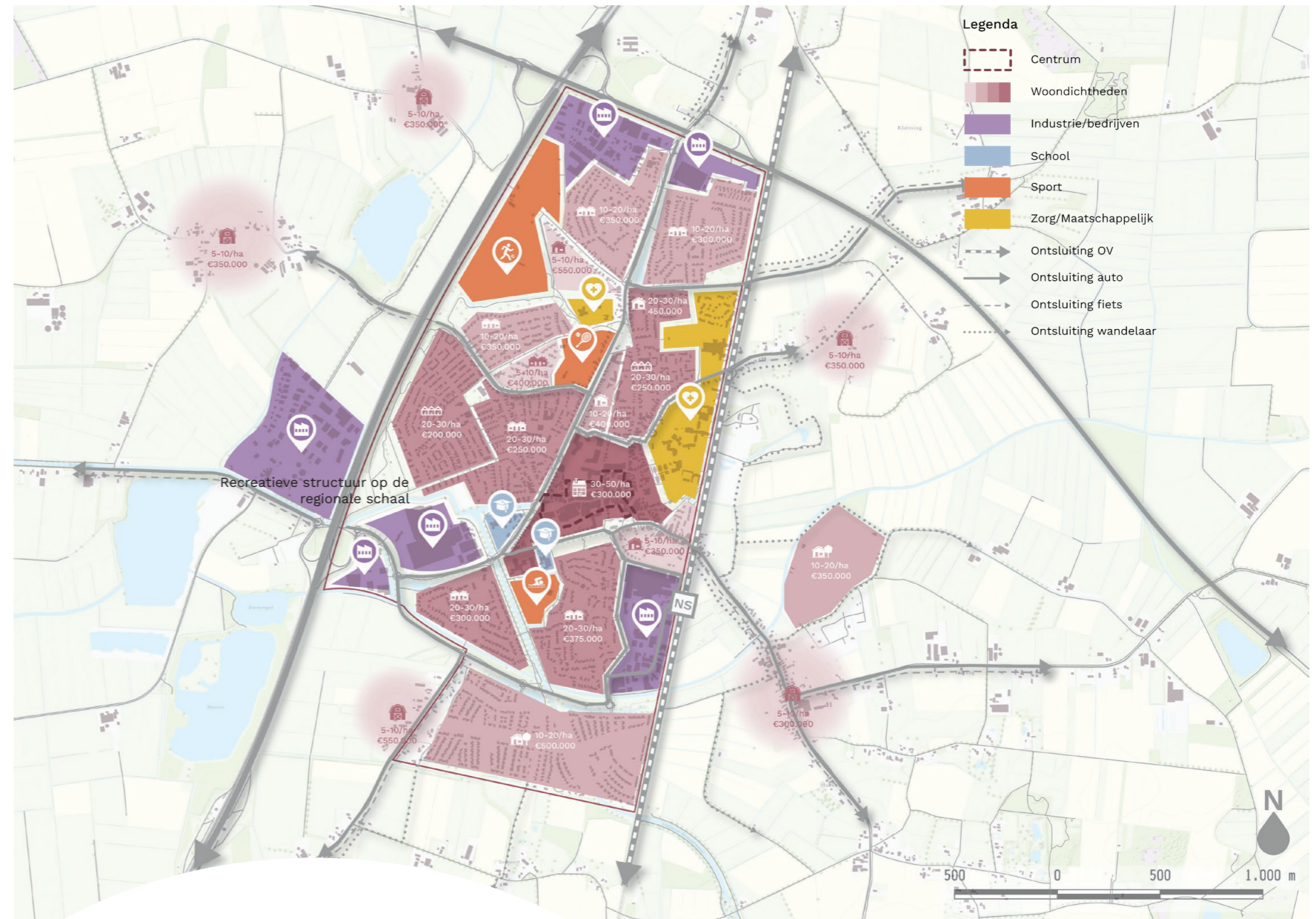
Lievingsveld markeert de eerste oostelijke stedelijke uitbreiding over het spoor. Op deze locatie krijgen bewoners met een minimum aan spelregels de vrijheid om een eigen huis te bouwen op één van de kavels. Wel zijn ze zelf verantwoordelijk voor de aanleg van paden, het groen en de nutsvoorzieningen als energie en water. Lievingsveld biedt in totaal ruimte voor 150 woningen.

Opgaven

- Woonopgave op de korte termijn (tot 2030) van ca. 870 woningen (lokale behoefte + aanvullend)
- Aanvullende verstedelijkingsdruk vanuit de regio (Zwolle, Groningen) met indicatief 450 tot 500 woningen extra tot 2040
- Vraag van starters en doorstromers komende tien jaar het grootst
- Grote vraag naar betaalbare koopwoningen en geschikte/toegankelijke huurwoningen
- Geschikte woning en prettige leefomgeving voor iedereen, met ruimte om elkaar te ontmoeten
- Nieuw en bestaand bebouwd gebied vergroenen, om daarmee wateroverlast te verminderen en de leefomgeving te koelen in de zomerperiode.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

Kansen en uitgangspunten voor Beilen:

- Het realiseren van een mengvorm van woningtypen, waarmee de leefbaarheid wordt verhoogd
- Draagvlak van bestaande voorzieningen versterken
- Functioneel én aantrekkelijk voorzieningencentrum Beilen
- Toevoeging bieden op bestaand woningaanbod, maar onderscheidende woonmilieus ten opzichte van de regio door aantrekkelijk landschap



Ruimtelijke structuur van bebouwing en functies in de kern van Beilen



KANS!
 Woontypen mengen om
 verschillende doelgroepen
 te bedienen en bij te
 dragen aan een sterke
 sociale structuur in de
 buurt

3.4 Infrastructuur en mobiliteit

Karakteristiek

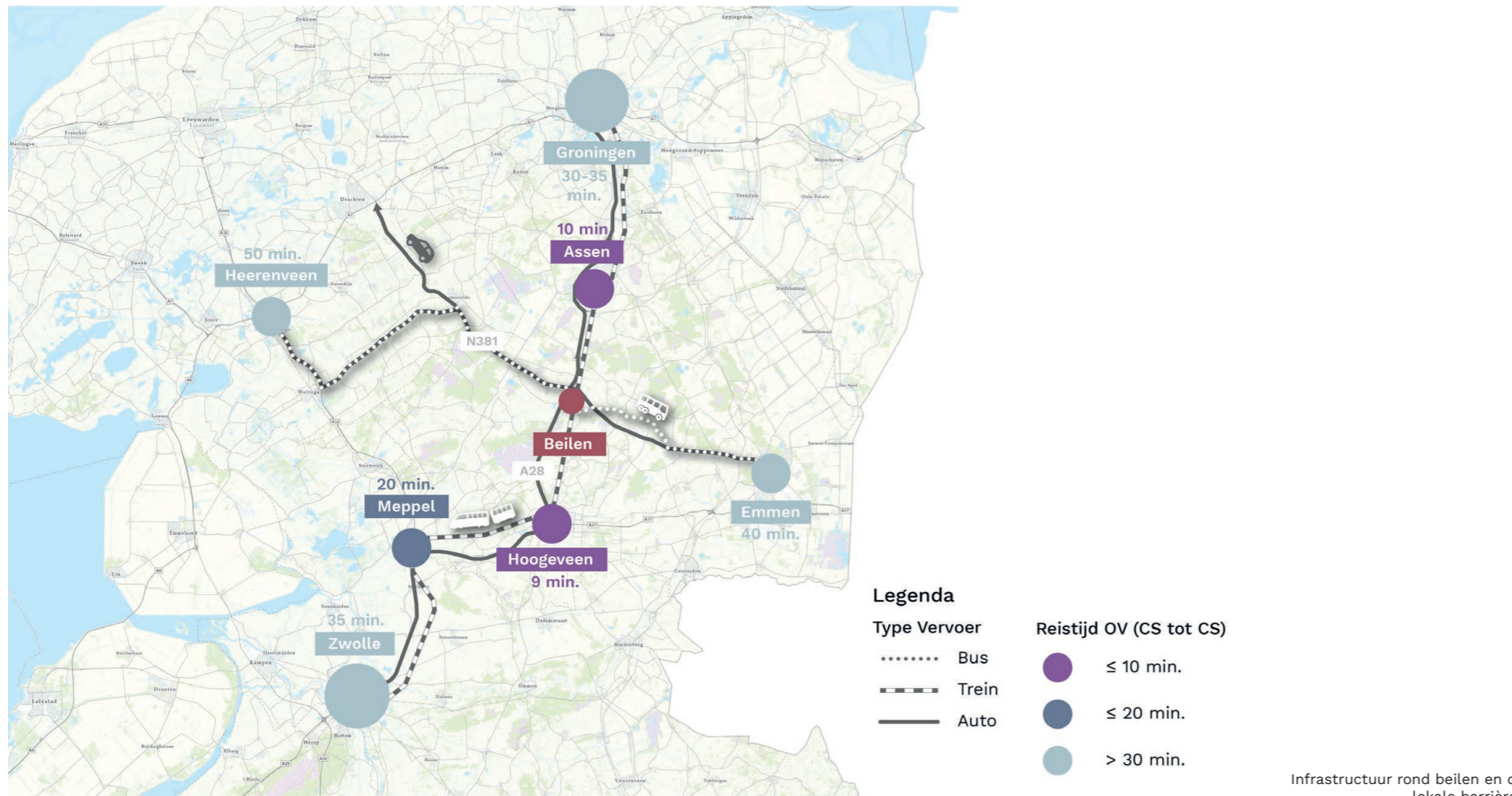
Op de regionale schaal ligt Beilen vanuit mobiliteitsperspectief op een strategische en kansrijke locatie. De omliggende doorgaande (rijks)wegen A28 (Zwolle-Groningen) en de N381 (Emmen-Drachten) zorgen voor een goede bereikbaarheid met de auto. Daarnaast heeft Beilen een eigen station. Vanaf daar reis je met de sprinter in 10 minuten naar Assen of Hogeveen en in ca. een half uur naar Groningen of Zwolle. De aanwezigheid van OV en goede uitvalswegen creëert een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor forenzen, maar ook voor bedrijvigheid. De bedrijventerreinen zijn geconcentreerd bij de op- en afritten van de A28 aan de west- en noordkant van de kern.

Opgaven

- De kernen goed met elkaar verbinden: veilige fiets- en wandelpaden die goed op elkaar aansluiten
- Duurzame mobiliteit (zoals bijv. elektrisch vervoer)
- Provinciaal programma 'op fietse': fietsgebruik stimuleren voor alle doelgroepen
- Noord-zuid verbinding in Beilen versterken voor langzaam verkeer
- Infrastructurele barrières en knelpunten oplossen (zoals de smalle spoorwegovergangen, ontbrekende verbinding over Beilerstroom)

Kansen en uitgangspunten voor Beilen

- Optimaal benutten van de goede regionale OV verbinding van en naar omliggende steden
- Goede aansluitingen maken op de uitvalswegen A28 en N381
- Inzetten op goede verbindingen naar centrum en voorzieningen ten behoeve van de toegankelijkheid
- Stimuleren van fietsgebruik bij korte afstanden door goede en aantrekkelijke fietspaden te maken
- Toekomstbestendige infrastructuur die lange termijn ontwikkelingen mogelijk maakt



Regionale OV-verbindingen vanuit Beilen



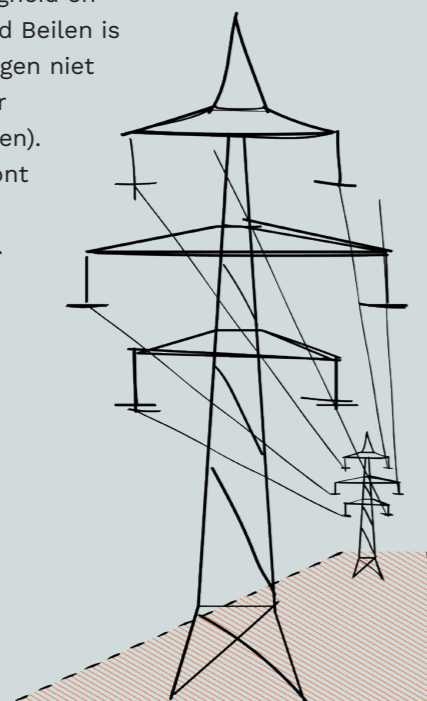


Milieutechnische contouren rond Beilen

3.5 Harde kaders milieuzonering

Naast de 'zachte' kaders en uitgangspunten worden er vanuit de provinciale en gemeentelijke verordeningen ook harde milieutechnische kaders meegegeven. Door milieutechnische contouren van (energie) infrastructuur, bedrijvigheid en drinkwaterwinning rond Beilen is het bouwen van woningen niet overal mogelijk (zonder mitigerende maatregelen). De kaart hierboven toont die milieutechnische contouren op de kaart.

Aan de oostzijde van het spoor overlappen meerdere contouren: de tracés van de hoogspannings- en gasleiding, de geluidsbelasting van de spoorweg, milieu- en geluidsbelasting van de DOMO en het drinkwaterwingebied. Dat maakt het ontwikkelen van woningen in deze strook lastig.



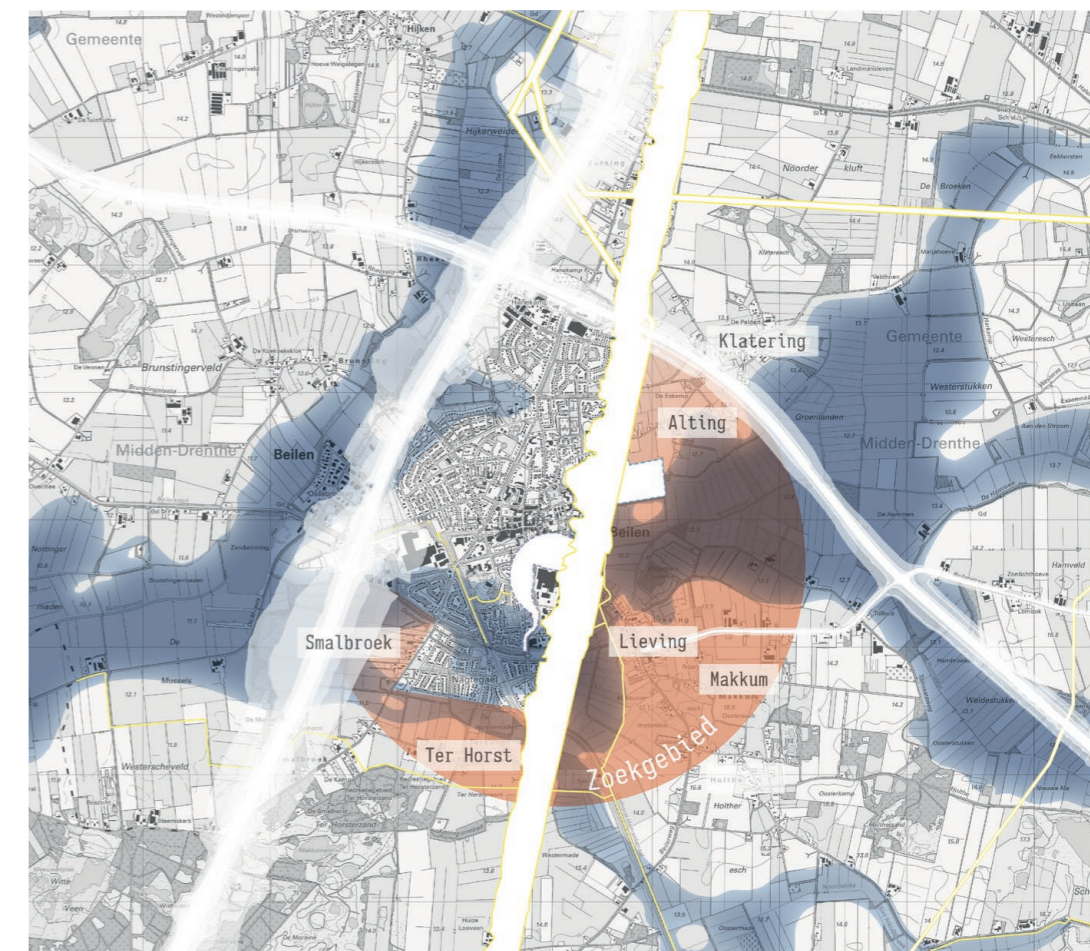
Conclusie:


Deze reeks geeft inzicht in de ontwikkelkansen voor Beilen. Niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van klimaat, water, natuur, recreatie, mobiliteit en meer. Daarbij gaat het om het zoeken en verzilveren van slimme ruimtelijke combinaties en daarmee een meerwaarde genereren voor meer thema's dan wonen.

Aangescherpt zoekgebied

Met de gebieds- en beleidsanalyse kan het zoekgebied zoals aangemerkt in hoofdstuk 1 verder worden aangescherpt. Het overlappen van de 'zachte' landschappelijke kaders en de 'harde' milieutechnische kaders levert een vernauwing op van het kansrijke zoekgebied voor wonen (zie kaart onder).

Aangescherpt zoekgebied voor wonen aan de hand van 'harde' en 'zachtere' randvoorwaarden



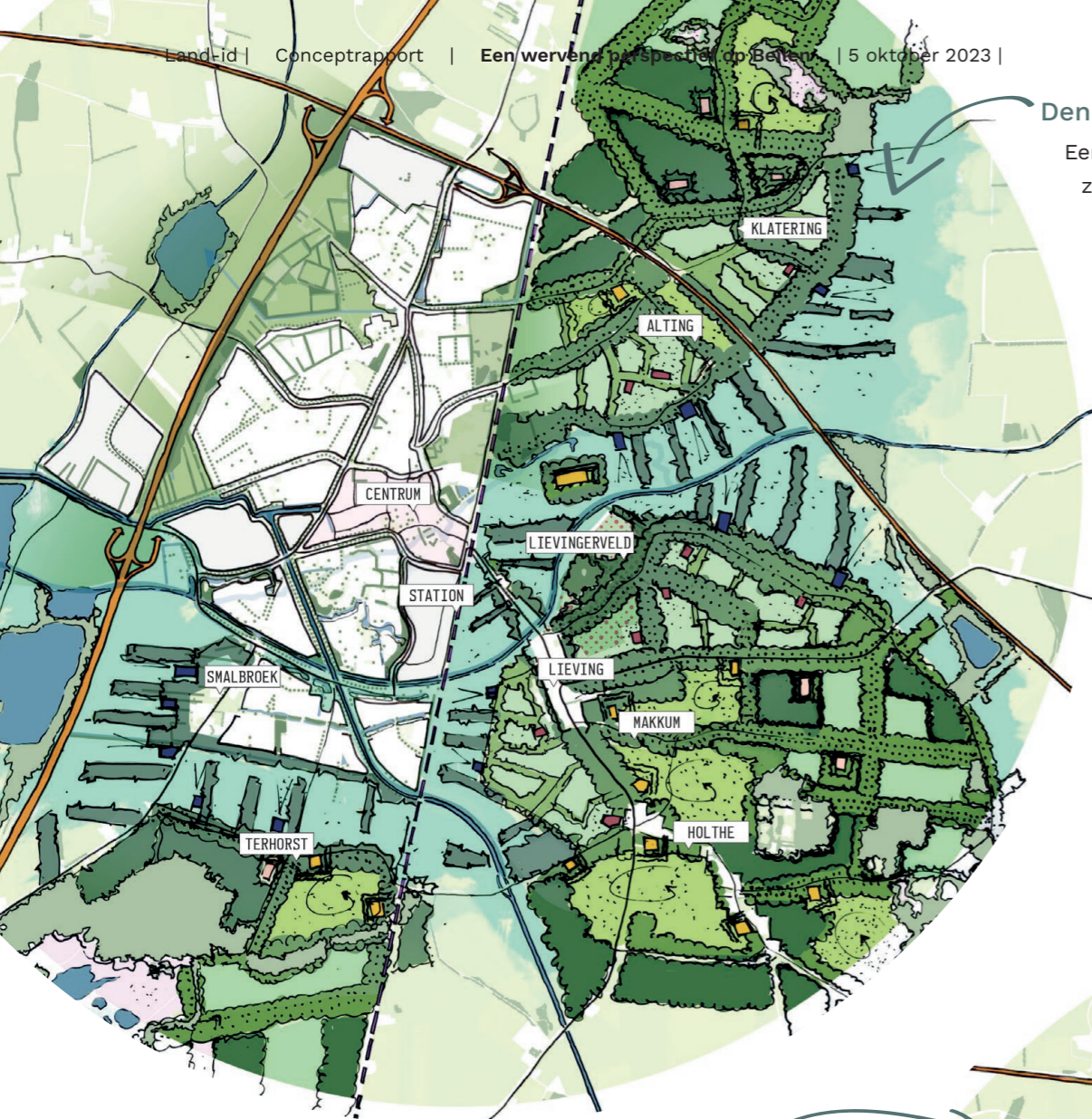


Verrassende
vergezichten:
hoe gaan wonen en
leven in de toekomst?

4. Denkrichtingen voor Beilen

4.1 Drie denkrichtingen

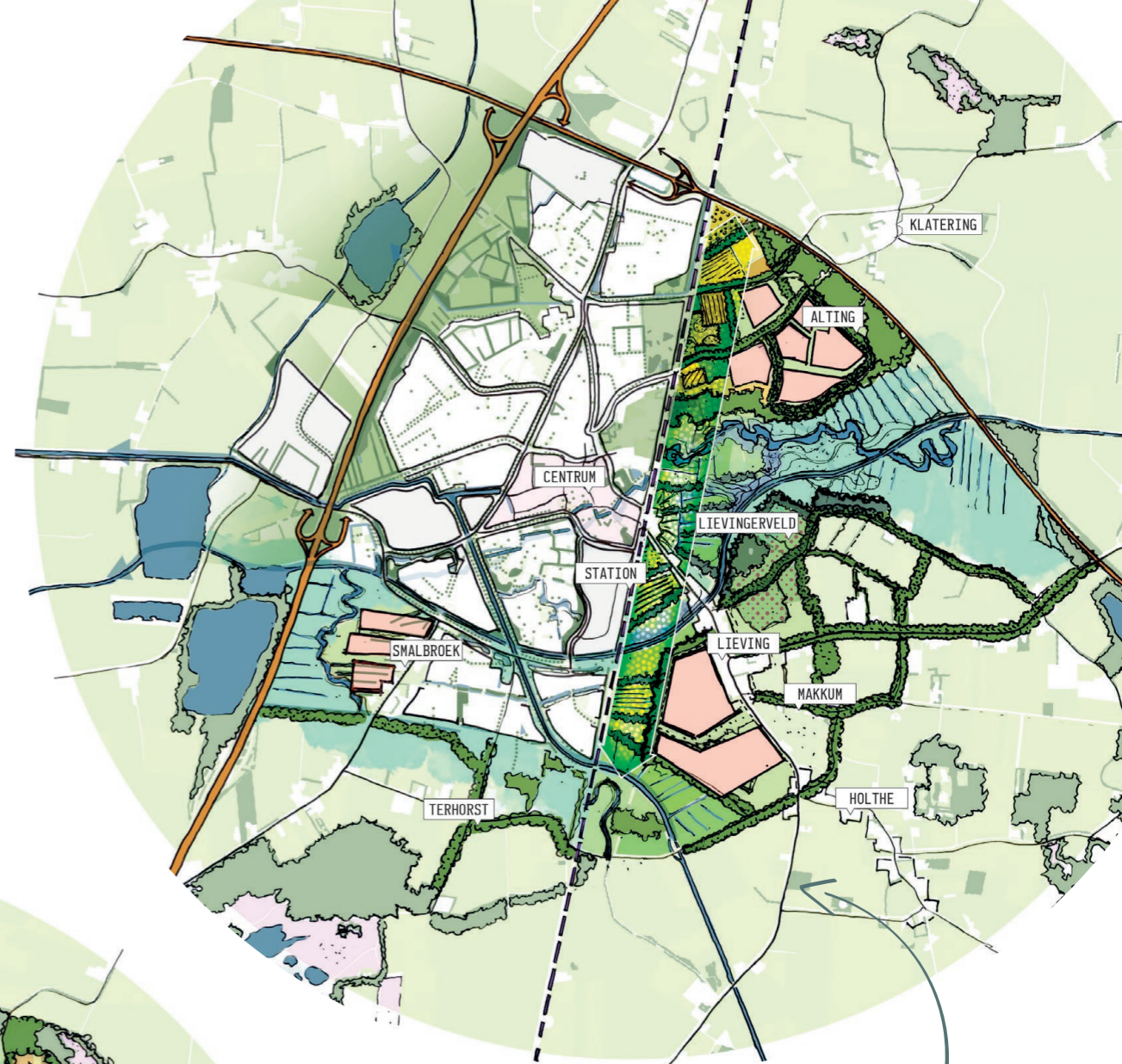
Met het inzicht van de (historische) gebiedsanalyse, opgaven en uitgangspunten zijn drie denkrichtingen ontwikkeld voor Beilen. Dit zijn schetsmatige toekomstbeelden voor de langere termijn. In elke denkrichting is op verschillende manieren invulling gegeven aan landschap, wonen en recreatie. Hierin zijn bewust de ruimtelijke extremen opgezocht om te inspireren, maar ook om het gesprek te voeren met de gemeente en de gemeenteraad. De discussie, vergelijking en afweging tijdens deze sessies leverde veel reacties op. Dat gaf inzicht in de gewenste ambities voor de drie opgaven, leidend tot de ontwikkelprincipes.



Denkrichting A: Het nieuwe landschap

Een robuust, biodivers en verrijkt landschap wat zich uitstrekt tot ver buiten de kern van Beilen. De beekdalen zijn ingericht voor water en natuur, waarbij de herstelde houtwallen zorgen voor een halfopen landschapsbeleving. De hoger gelegen gronden met haar essen en esdorpen zijn verrijkt met lanen, houtsingels, bomenrijen en hagen. Dit creëert een prettig en gevarieerd kleinschalig landschap. Op de grootschalige heideontginningslandschappen is ruimte voor (natuur inclusieve) landbouw en bos.

Binnen dit nieuwe landschap wordt op een bijzondere manier gewoond in compacte eenheden. Deze 'nieuwe erven' zijn in sfeer en netwerk sterk verbonden met het omliggende landschap. Zowel het auto- als fietsverkeer maakt gebruik van het bestaande wegennet.



Denkrichting B: Buurtschappen worden dorpen

De herkenbaarheid van de grotere landschappelijke eenheden is versterkt. De beekdalen hebben een open karakter met veel ruimte voor water. De landbouwvormen worden hier omgevormd of aangepast aan de nattere omstandigheden.

Op de overgang van hoog naar laag vinden we groen omzoomde woonclusters. De oude buurtschappen Alting-Klatering, Lieving-Makkum en Ter Horst zijn organisch gegroeid en verdicht tot nieuwe dorpen. Rond deze kern ligt een schil van akkers, weiden en bos waar ruimte is voor kleinschalige akkerbouw en veeteelt en energieopwekking. Zo zijn de dorpen voor een groot deel zelfvoorzienend in hun voedsel en energiebehoefte. Hier wordt met een sterk gemeenschapsgevoel gewoond en geleefd.

Vanuit de dorpen zijn er snelle fietsverbindingen naar het centrum, de voorzieningen en het station. De dorpen zijn ook met de auto goed te bereiken, maar autoverkeer naar het centrum wordt omgeleid via de grotere wegen. Dit stimuleert het langzaam verkeersgebruik.



Denkrichting C: Beilen compact

De directe omgeving van Beilen krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de vorm van een landschapspark. Hier is ruimte voor water, natuur, biodiversiteit, recreatie en herstel van verdwenen landschapselementen. Het beekdal van de Beilerstroom vormt daarbij een belangrijke structuurdrager. De strook aan de oostzijde van het spoor is ingericht als groenblauwe as met kleinschalige recreatieve en groenvoorzieningen.

De stedelijke uitbreidingen blijven dicht bij de kern in de vorm van compacte, groene wijken. Deze liggen met het gezicht naar het beekdal, dus aantrekkelijk groen uitloopgebied is dicht bij huis. De infrastructurele barrière van de spoorlijn is beslecht door het verruimen van de spoorwegovergang bij Klatering en de aanleg van de DOMO tunnel. Daarmee worden de nieuwe wijken via de grote verkeersaders ontsloten.



Gaat uit en benut de kwaliteiten van de plek. Daarmee worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden en versterkt.

Erg afhankelijk van de auto door de grotere afstanden tot de voorzieningen. Er missen nog goede langzaam verkeersverbindingen, waarmee het fietsgebruik wordt gestimuleerd.

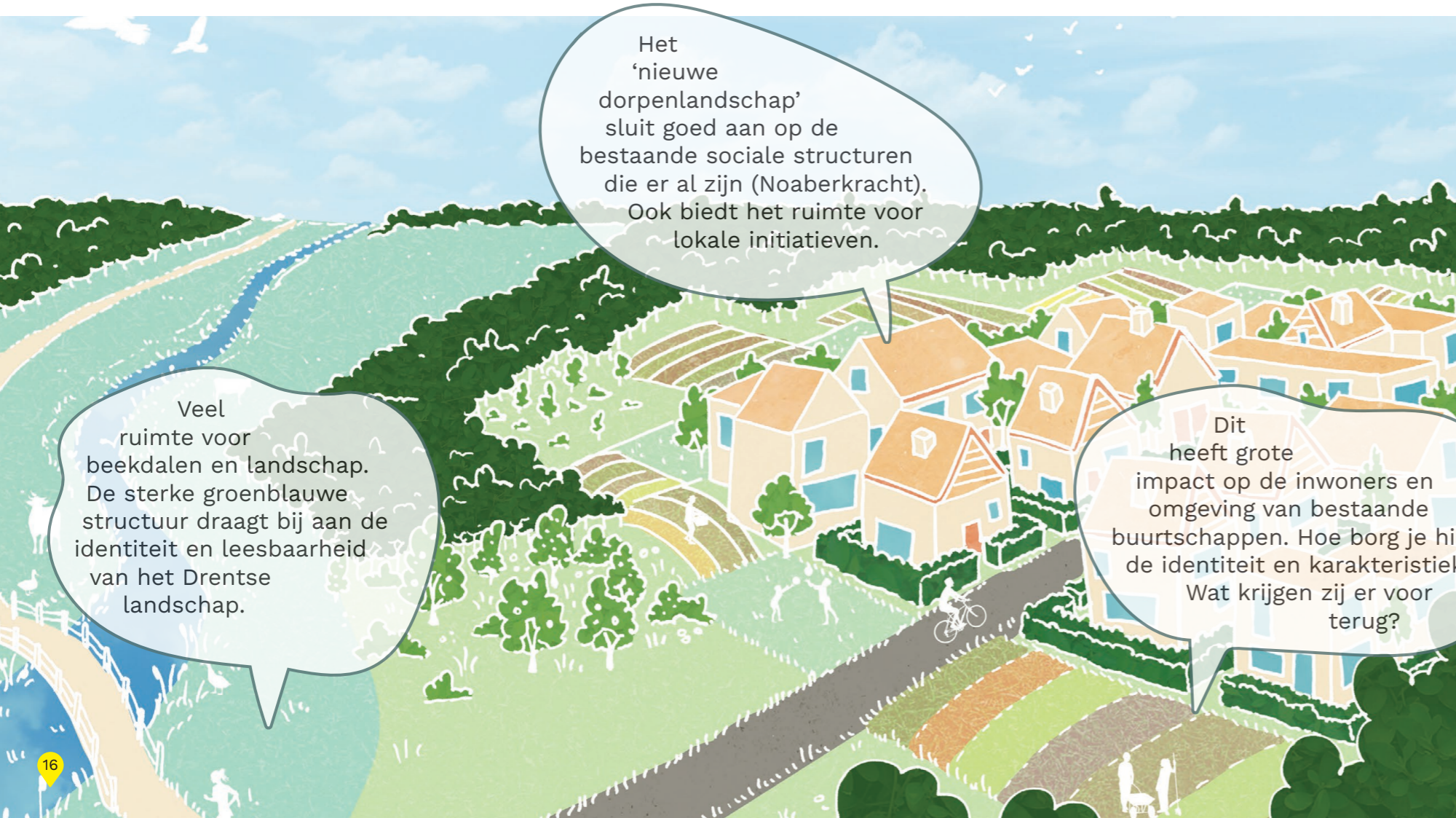
De kleine woonclusters zorgen voor een sterk buurtgevoel. Er is veel vraag naar deze vorm van wonen. Maar blijft dit zo in de toekomst?

Dit is een plan van de lange adem. Op het gebied van woningbouw draagt het op korte termijn niet genoeg bij aan de opgave.

4.2 Reacties op de denkrichtingen

Denkrichting A: Het nieuwe landschap

Door de ruime opzet vraagt dit om ingrepen en investeringen in een groot gebied. Daarmee is het afhankelijk van veel grondeigenaren nodig en daardoor financieel mogelijk lastig haalbaar. Vraagt ook om grote investeringen in aanleg en verbetering van (energie) infrastructuur.



Het 'nieuwe dorpenlandschap' sluit goed aan op de bestaande sociale structuren die er al zijn (Noaberkracht). Ook biedt het ruimte voor lokale initiatieven.

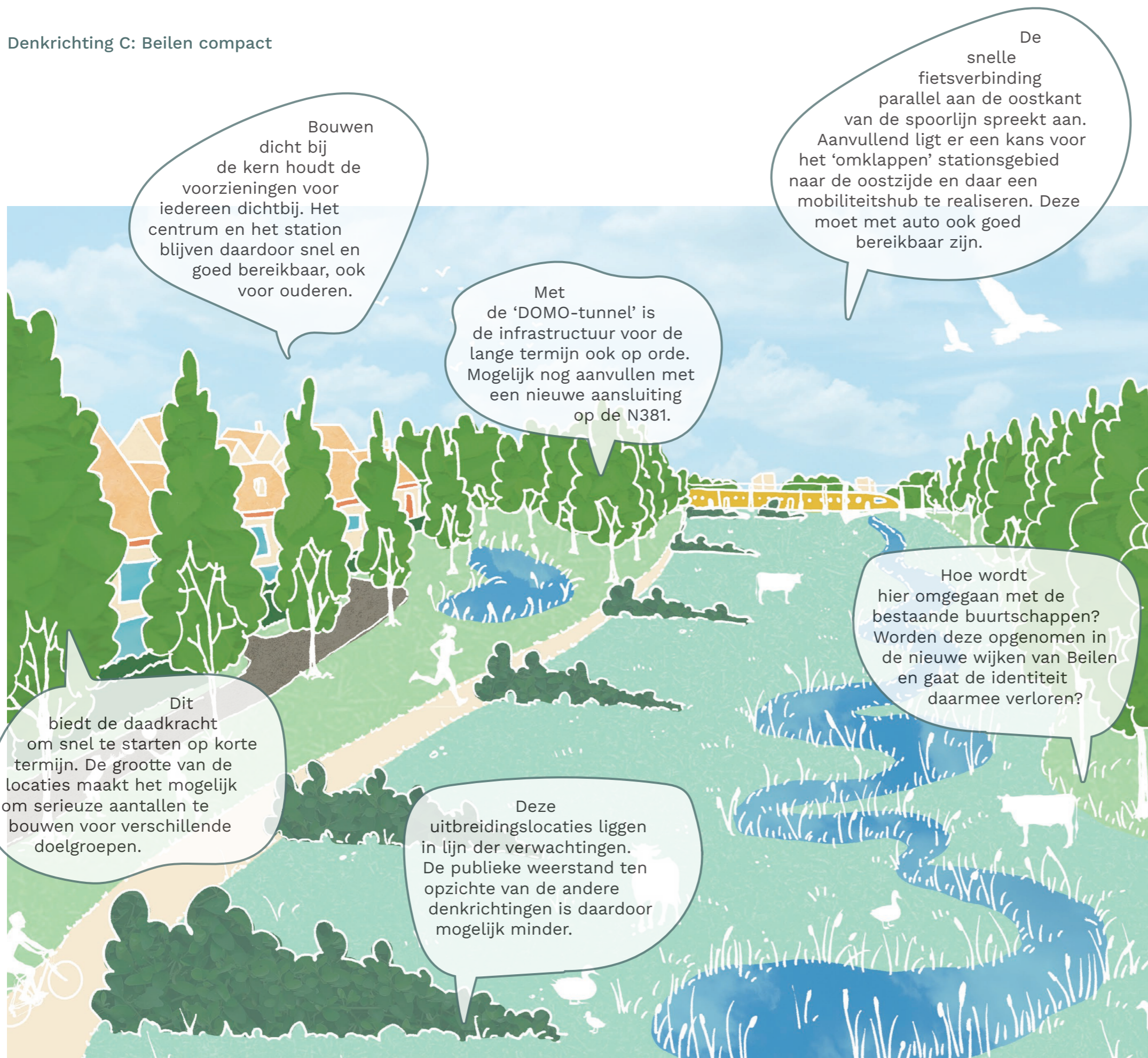
Veel ruimte voor beekdalen en landschap. De sterke groenblauwe structuur draagt bij aan de identiteit en leesbaarheid van het Drentse landschap.

Dit heeft grote impact op de inwoners en omgeving van bestaande buurtschappen. Hoe borg je hier de identiteit en karakteristiek? Wat krijgen zij er voor terug?

Denkrichting B: Buurtschappen worden dorpen

De verkeersafwikkeling om de dorpen heen en de aansluiting op de N381 spreken aan. Evenals de snelle fietsverbindingen naar het dorp. Zo woon je mooi in het groen, maar zijn de voorzieningen en uitvalswegen toch dichtbij.

Denkrichting C: Beilen compact



Algemene opmerkingen

- Waardering voor de manier waarop de ruimtelijke variatie uiteen is gezet. Dit geeft inzicht in de mogelijkheden die er liggen voor wonen, maar ook voor landschap en andere opgaven
- De urgentie om woningen te bouwen (onder andere voor starters) is groot. Dit vereist daadkracht op de korte termijn.
- Het beekdal van de Beilerstroom is in alle denkrichtingen een mooie structuurdrager. Deze groenblauwe en recreatieve wig kan als opstap voor verdere ontwikkelingen dienen.
- Maatregelen treffen (zoals een 'ring') om de auto naar buiten te drukken en de fiets meer ruimte te geven.
- Het maken van een nieuw landschap op de lange termijn vraagt om investeringen nu.

Conclusie

De denkrichtingen zijn een waardevol middel geweest om het gesprek te voeren over de gewenste en ongewenste ontwikkelrichtingen. Door de diversiteit zit de potentie en kracht in de inwisselbaarheid en combinatie van elementen. Ze sluiten elkaar dus niet uit bij de ontwikkeling van het wervend perspectief.

In de bijeenkomsten is de overwegende voorkeur uitgesproken voor denkrichting 'Beilen compact' omdat deze:

- direct aansluit op stedelijke gebied
- ruimte biedt voor de benodigde aantallen woningen op korte termijn
- geen grote infrastructurele ingrepen op korte termijn nodig heeft

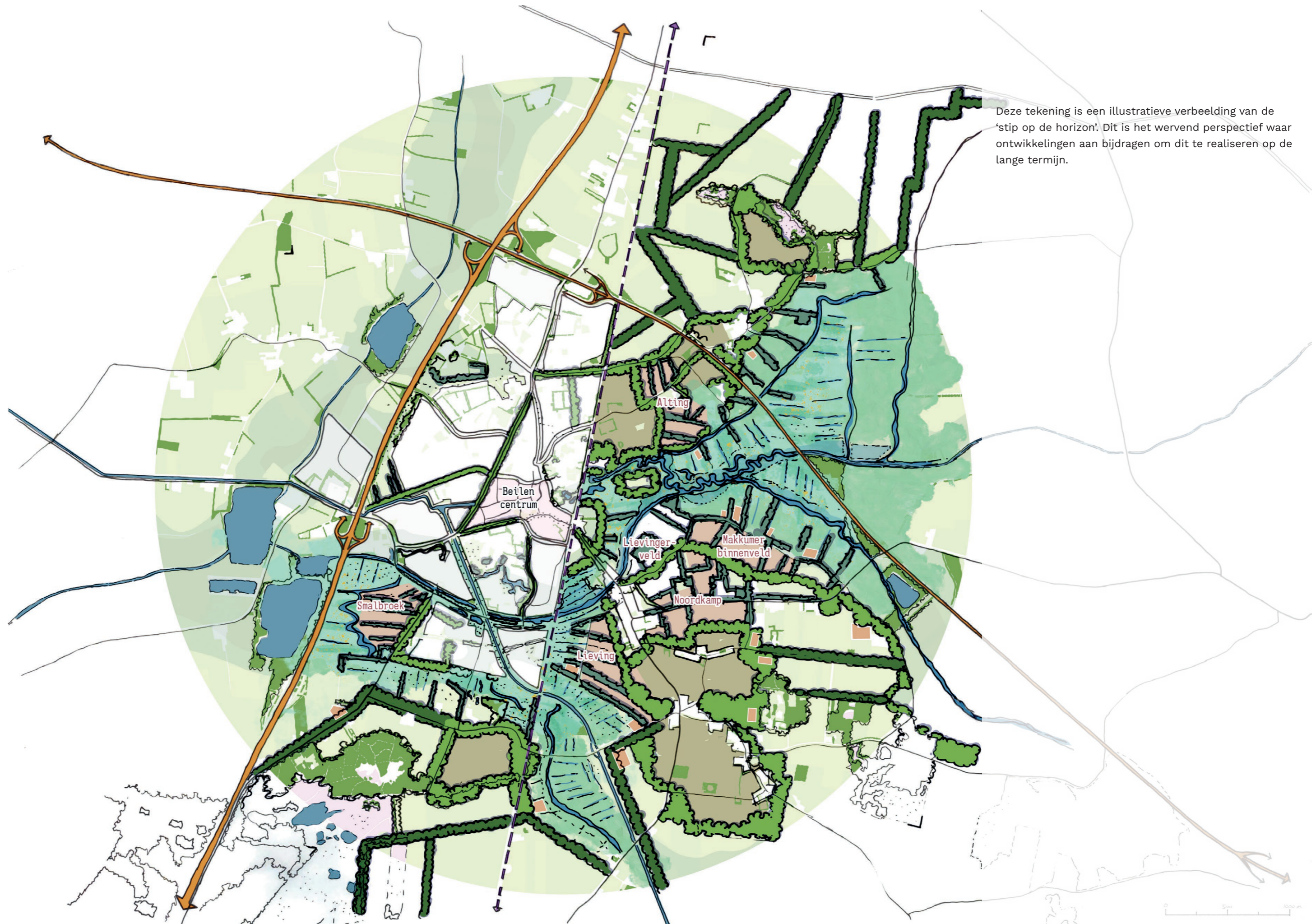
Ook werd meegegeven dat er ruimte moet zijn om de woonvormen uit de andere denkrichtingen te ontwikkelen. Het is belangrijk dat opgaven worden gekoppeld, zodat meerwaarde wordt gecreëerd op meerdere vlakken.



Een wervend
perspectief!
Waar willen we
naartoe?

5. Een wervend perspectief op Beilen

Dit hoofdstuk toont een wervend perspectief op Beilen. Dit is een richting gevend beeld en geen blauwdruk of eindsituatie. De conclusies uit de sessies met het ambtelijk projectteam en de gemeenteraad van Midden-Drenthe vormen de basis. Deze zijn vertaald naar gezamenlijke ambities en 'ontwikkelprincipes' voor de drie hoofdogaven: landschap, recreatie en wonen.



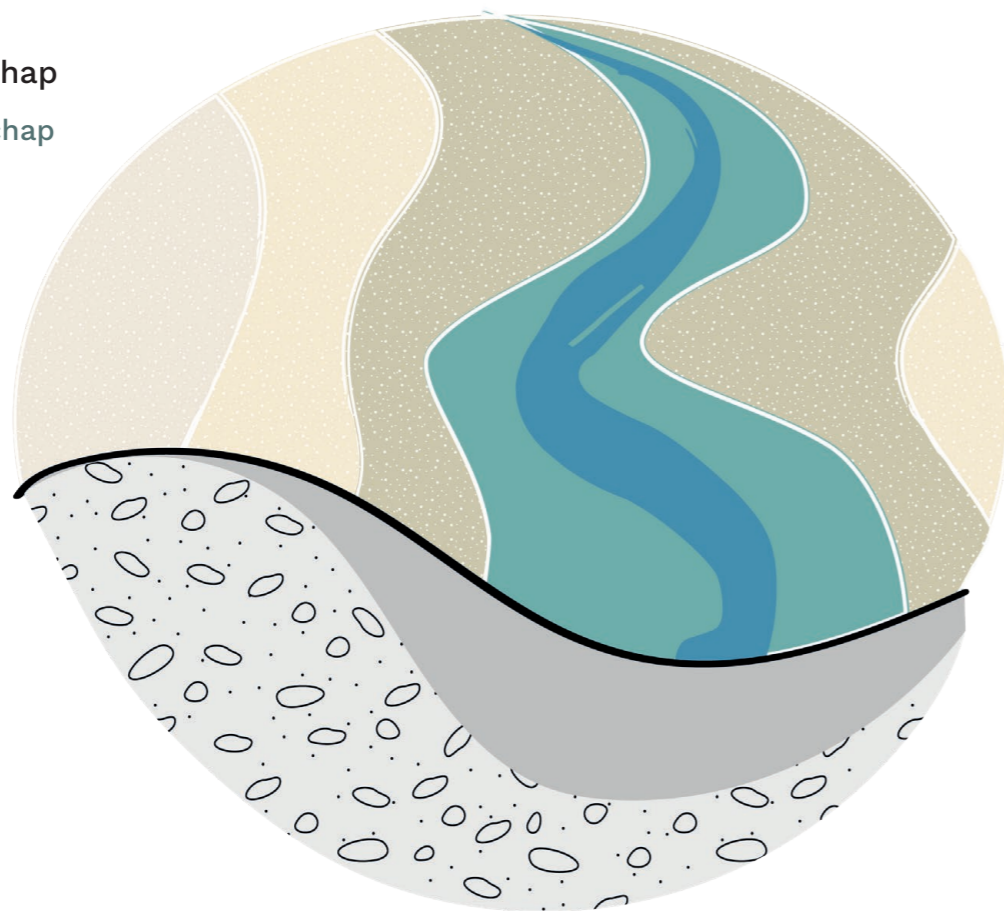
Deze tekening is een illustratieve verbeelding van de 'stip op de horizon'. Dit is het wervend perspectief waar ontwikkelingen aan bijdragen om dit te realiseren op de lange termijn.

5.1 Ambities voor landschap

Robuust en leesbaar landschap

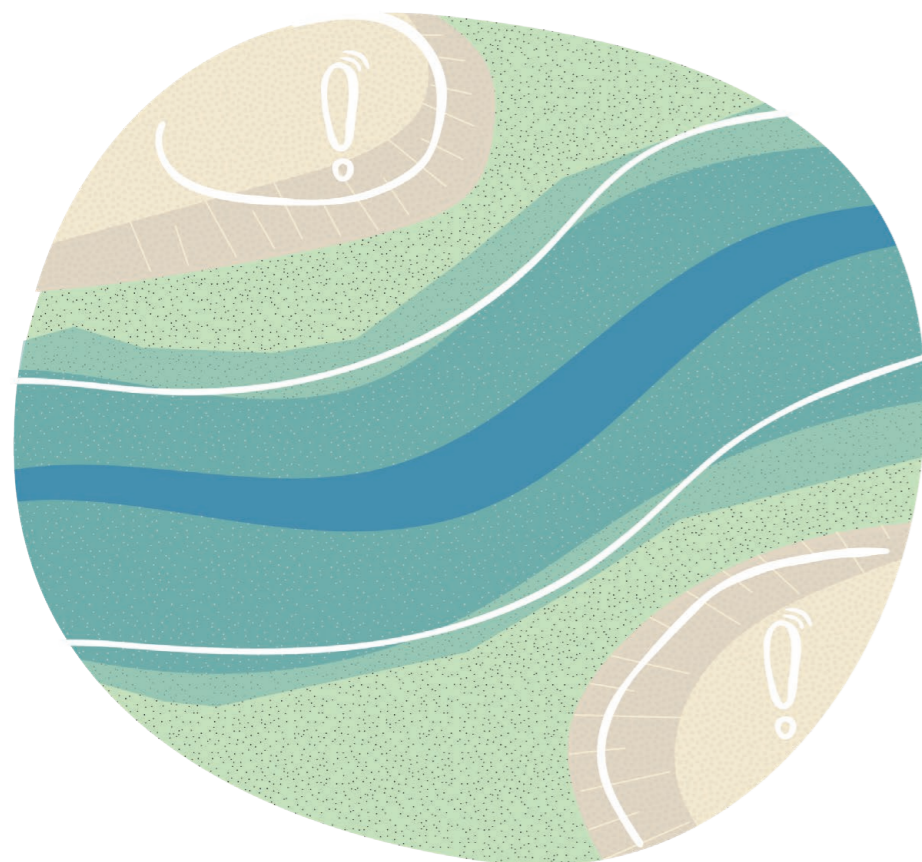
Water en bodem sturend

De condities van het onderliggend (natuurlijk) bodem- en watersysteem zijn leidend bij de zonering van nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt niet alleen voor woningbouw, maar ook voor een toekomstbestendige landbouw.



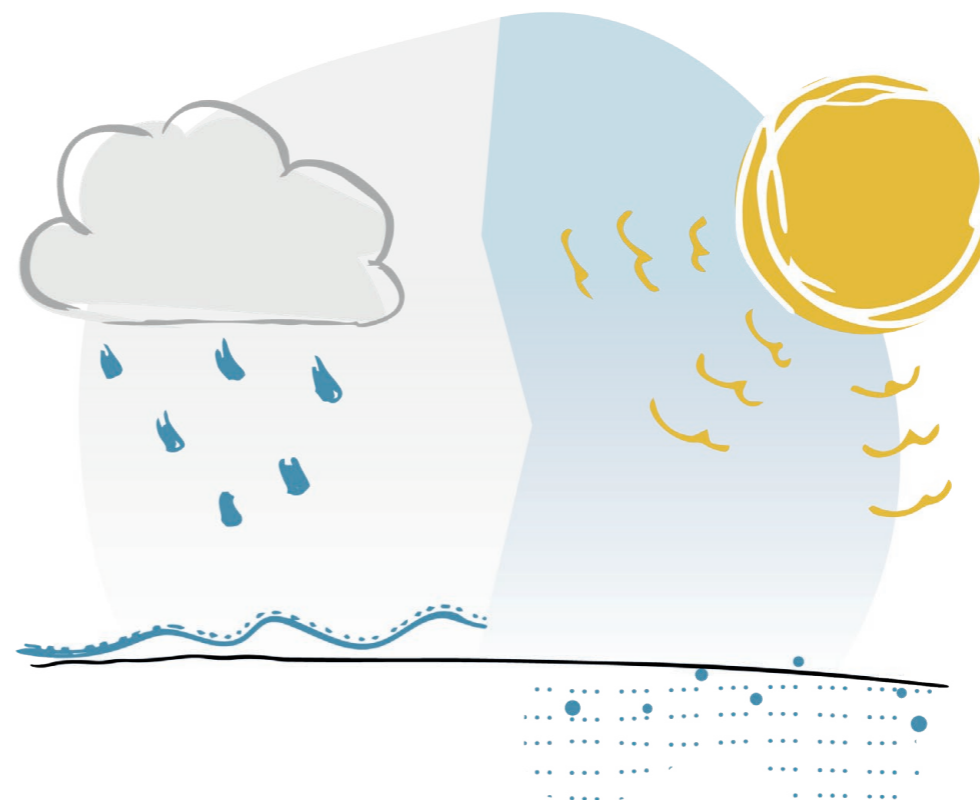
Verhogen biodiversiteit

Ondanks de afwezigheid van het Natuurnetwerk Nederland in de directe omgeving van Beilen is het van belang de biodiversiteit te vergroten. Dit zorgt voor schone lucht, een goede bodem- en waterkwaliteit en biedt ruimte voor plant en dier. Daarnaast versterkt een groene omgeving de kwaliteit van wonen en leven in Beilen. Natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve landbouw zijn vanzelfsprekend.



Landschappelijke herkenbaarheid vergroten

De typisch Drentse landschappelijke verscheidenheid is rond Beilen soms lastig te herkennen. Dit komt door de schaalvergroting en het verdwijnen van landschapselementen in de vorige eeuw. Het herstellen van de landschappelijke herkenbaarheid kan hand in hand gaan met nieuwe ontwikkelingen en veranderend ruimtegebruik. Elke ontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke versterking.



Klimaat adaptief en toekomstbestendig

Het veranderende klimaat vraagt om aanpassingen van het huidige en toekomstige landgebruik. Dit varieert van kleinschalige ingrepen op straatniveau tot aan systeemingenrepen op regionale schaal. Zorg voor een veerkrachtig watersysteem dat zowel om kan gaan met lange periodes van droogte als extreme regenval.

Beekdalen: meer ruimte voor water en natuur

Water vasthouden en bergen

De beekdalen worden belangrijker in het van langer vasthouden en bergen van hemelwater. Dat vraagt aanpassingen aan het huidige watersysteem wat overwegend gericht is op een snelle afvoer van water. Door sloten en waterlopen te verondiepen of te dempen wordt de bergingscapaciteit van de bodem vergroot en de drainerende werking op de omgeving verkleind. Of door bijvoorbeeld een deel van de Beilerstroom te hermeanderen wordt de afvoer vertraagd en blijft water langer in het gebied.

Extensiveren of aanpassen van de landbouw

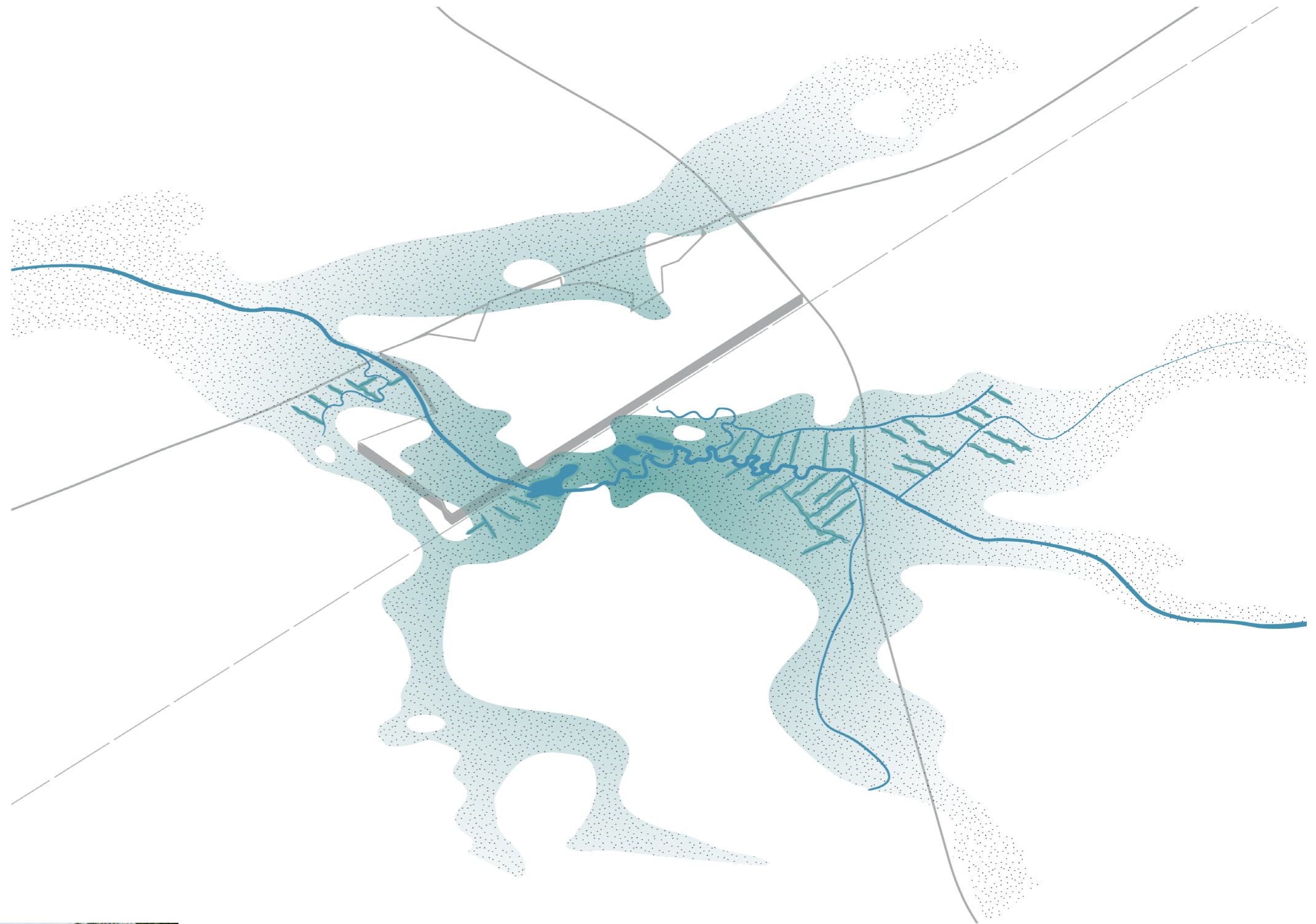
Het bovenstaande principe vraagt ook om aanpassingen in het landbouwsysteem. Er blijft ruimte voor landbouw, maar wel voor gewassen en beweiding die is afgestemd op het waterpeil.

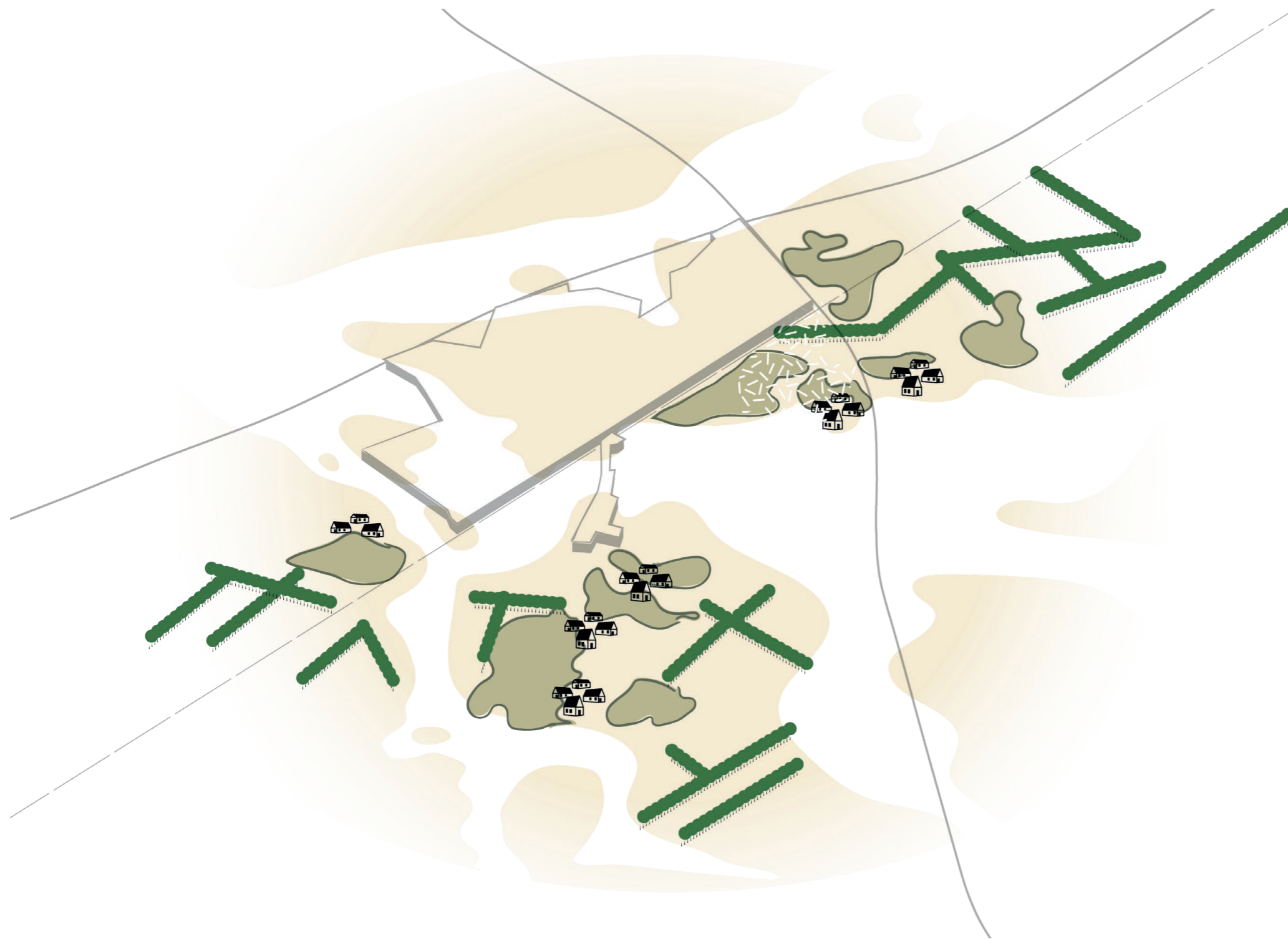
(Natte) natuurontwikkeling

De abiotische gradiënten (de overgang van hoog naar laag), maar ook de overgangen op kleinere schaal (bijvoorbeeld een slootrand) bieden gunstige condities voor de ontwikkeling van waardevolle natuur. Dit hangt nauw samen met bovenstaande principes.

Minimaliseren bebouwing en verhard oppervlak

Volgend uit het ruimtelijke ordenend principe 'water bodem sturend' wordt nieuwe bebouwing en verharding in de beekdalen geminimaliseerd. Klimaatbestendig bouwen vraagt hier om grote technische investeringen en is daarom geen duurzame oplossing. Verhard oppervlak verkleint bovendien de ruimte voor waterberging.





Hogere gronden: ruimte voor wonen, houtopstanden en landbouw

Esdorpenlandschap bewaken

Het agrarische karakter van de cultuurhistorisch waardevolle essen rondom Beilen wordt zoveel mogelijk behouden. Datzelfde geldt voor de kleinere buurtschappen. Hier wordt de ruimtelijke relatie en schaal van dorp en es zoveel mogelijk intact gelaten.

Wonen in groene kamers

Rond de essen en dorpen liggen de jongere veldontginningen en het kleinschalig kampenlandschap. Van oudsher had dit landschap een kleinere maat en schaal en de percelen waren omzoomd met opgaand groen. In dit landschap is ruimte voor woningbouw met passende schaal, in combinatie met herstel van de groenstructuren.

Landbouw op de velden

Verder vanaf de kern, op de grootschalige heideontginningen blijft er ruimte voor akkerbouw en veeteelt. Dit sluit aan bij de grotere maat en schaal van het landschap. Het verder versterken van de biodiversiteit en groenstructuur draagt bij aan een natuurinclusieve landbouw en maakt de omgeving aantrekkelijker om te verblijven en te recreëren.

Water vasthouden

Hoog wil niet zeggen droog! Door de (ondiepe) keileemlaag van het Drents Plateau wordt infiltratie in het diepere grondwater beperkt. Vooral bij gebouwde ontwikkelingen is het van belang veel ruimte te reserveren voor oppervlakkige waterberging.



5.2 Ambities voor recreatie

Een groene jas voor Beilen

Landschapspark rond Beilen

De omgeving direct rond de bebouwde kom van Beilen krijgt een kwaliteitsimpuls. Dit wordt een toegankelijk groen uitloopgebied. Verdwenen landschapselementen worden hier hersteld, het wandel- en fietsroute wordt uitgebreid en het landschap verkleurt hier van agrarisch naar gemengd. Hier is ruimte voor natuur, water, recreatie en natuurinclusieve landbouw. Goede verbindingen met de bestaande kern, maar ook de nieuwe stedelijke uitbreidingen zorgen voor een goede toegankelijkheid.

Een aanvullend idee is het realiseren 'parkbaan' parallel aan de oostzijde van het spoor. In deze zone tussen het spoor en onder de hoogspanningsleiding is ruimte voor centrale recreatieve voorzieningen zoals een evenemententerrein, kunst, stadslandbouw, sport en spel.

Groenblauwe structuren verbonden

De groene schil rond Beilen wordt goed verbonden met de (bestaande) groenblauwe structuren in de kern. Het sportterrein, het GGZ-terrein vormen belangrijke inwaartse groene wiggen in het stedelijk gebied. Maar ook een fijnmazige dooradering met bomenlanen en meer ruimte voor de Beilerstroom kunnen daarbij een rol spelen.

Ruimtelijke opwaardering entrees

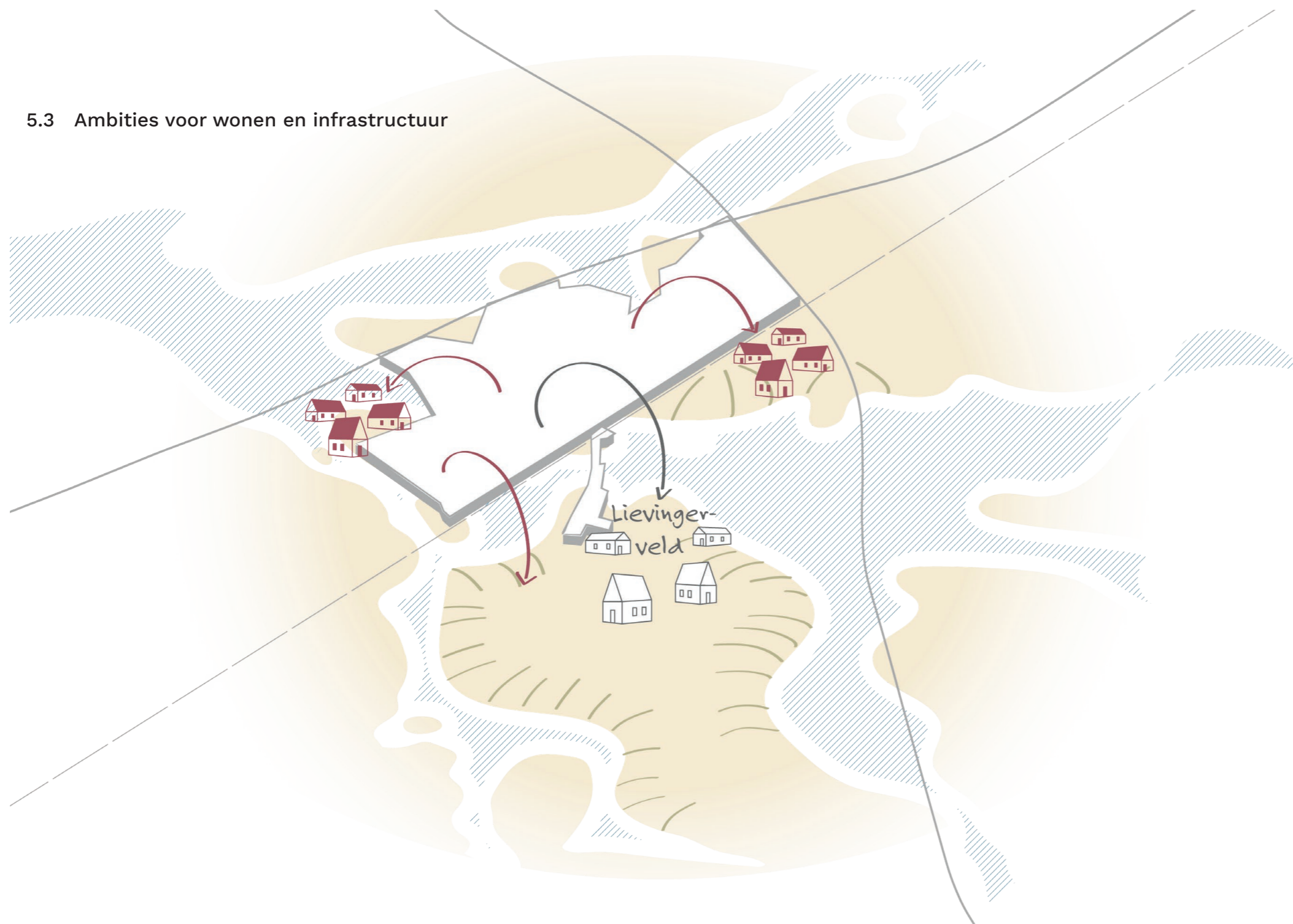
De entrees van Beilen worden aantrekkelijker neergezet. Zo wordt de openbare ruimte rond het station vergroend. Maar ook het aangezicht vanaf de N381 (vanaf oost) en de A28 (vanaf zuid) krijgen een ruimtelijke opwaardering. Kwalitatieve woningbouwontwikkeling met aandacht voor groen kunnen hierbij een belangrijke rol vervullen in het realiseren van aantrekkelijke entrees.

Snelle en aantrekkelijke regionale verbindingen

Het beekdal van de Beilerstroom is een belangrijke recreatieve drager. Een aantrekkelijke en veilige fietsroute van en naar Westerbork en Orvelte. De voorzieningen in Westerbork zijn zo goed te bereiken. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsverbindingen naar grote groene gebieden rond Beilen zoals Terhorsterzand, Dwingelderveld en Hijkerveld.



5.3 Ambities voor wonen en infrastructuur



In heldere sprongen vooruit

Wonen op hoge gronden

Volgens het principe water en bodem sturend zetten we in op bouwen op de hogere delen van het landschap. Het beekdal van de Beilerstroom ligt tegen de zuid- en oostkant van Beilen aan. Daar willen we niet bouwen om ruimte te geven aan water. Het aansluitend verder uitbreiden van de kern is dus beperkt mogelijk aan deze zijdes. De keilembult van Smalbroek is een locatie die zich hier wel voor leent. Voor verdere oostwaartse uitbreiding is een ruimtelijke 'sprong' over het spoor en over het beekdal mogelijk. Daarmee wordt vervolg gegeven aan de eerste stap die is gezet met de ontwikkeling van Lievingerveld.

Voorzieningen en landschap dichtbij

De grotere uitbreidingslocaties van Beilen worden zo dicht mogelijk bij de bestaande kern gebouwd. Het centrum, station en andere voorzieningen blijven zo op fietsafstand. Het beekdal en landschapspark liggen centraal tussen de nieuwe wijken en bestaande kern. Een aantrekkelijk en uitnodigend landschap om te recreëren ontvouwt zich aan het einde van de straat.

Compact gemengd en groen

De nieuwe wijken bieden ruimte voor een mengvorm van woontypen. Er worden compacte buurten gemaakt om zo binnen wijk ook voldoende ruimte te houden voor groene speel- en ontmoetingsplekken. Een sterke groenblauwe structuur zorgt voor een prettige en klimaatbestendige dooradering van de wijk. De ontwikkelstructuur is geënt op de cultuurhistorische basis en vraagt dus om plaats specifiek onderzoek en ontwerp.



Landschappelijk wonen

Erftransformaties

Naast de compacte uitbreidingen dicht bij de kern en voorzieningen zien we kansen voor het kleinschalig toevoegen van woningen in het buitengebied. Benut de kans om erven te transformeren voor woningbouw wanneer agrarische bedrijven worden opgeheven. Landschappelijk wonen op een erf van 20 à 25 woningen biedt zo een onderscheidend woonmilieu, aanvullend op de woonvormen in Beilen. Ruimtelijke regie op deze ontwikkelingen in het buitengebied is van belang. Spelregels voor gebiedseigen architectuur en inrichting kunnen daarbij helpen.

Bouwen aan buurtschappen


Een andere optie voor de occupatie in het buitengebied is een erftransformatie actief laten uitbreiden tot nieuw buurtschap. Koppel een dergelijke ontwikkeling altijd aan landschapsverrijking of natuurontwikkeling in de grotere context. Daarmee worden meerdere doelen bereikt en worden de buurtschappen sterk in hun omgeving verankerd.

Overgang hoog – laag

Op de overgang van hoog naar laag vinden we niet alleen de mooiste natuurlijke gradienten in het landschap, maar ook de mooiste uitzichten. Juist op deze plek kan een hoogwaardige vorm van wonen landen. Dit mag echter niet leiden tot massale ‘verkoop’ van het landschap of een confetti van kavels in het beekdal. Een zorgvuldige ‘accupunctuur benadering’ gereedeneerd vanuit landschap en infrastructuur is cruciaal.



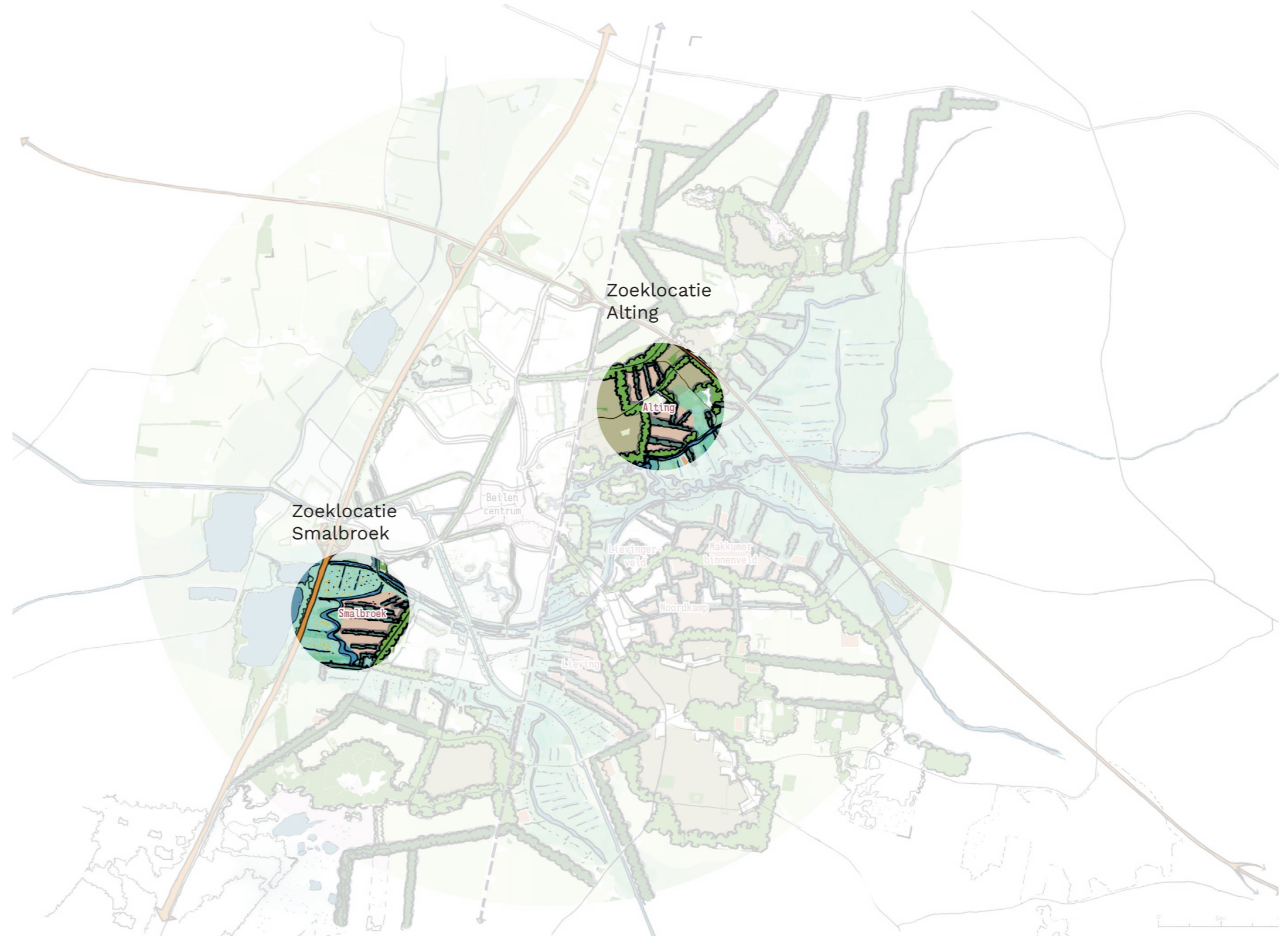
6. Voorbeeld- uitwerking deellocaties



De eerste stappen
uitgelicht:
waar beginnen we
nu mee?

De gemeenteraad gaf het signaal dat de noodzaak groot is en wenst daarom zo snel mogelijk te starten met het bouwen van woningen. Om concrete eerste stappen in beeld te brengen, zijn voor de locaties Smalbroek en Alting voorbeelduitwerkingen gemaakt. Deze twee zoeklocaties komen voort uit het wervend perspectief. De geschetste ontwikkelingen op deze locaties dragen bij aan de 'stip op de horizon', het wervend perspectief.

Op basis van het wervend perspectief zijn de locaties Smalbroek en Alting kansrijke zoekgebieden voor woningbouw op de korte termijn (zie kaart hiernaast). Voor deze locaties is een aanvullende analyse gedaan om meer grip te krijgen op de identiteit van de plek maar ook de aandachtspunten. Voor beide locaties is een 'ruimtelijke structuurschets' gemaakt. Deze tekeningen geven inzicht in een gewenste ruimtelijke hoofdopzet voor wonen, de groen- en waterstructuur, hoofdontstluitingstructuur en woonvelden.



Zoeklocaties Smalbroek en Alting als 'eerste stappen' naar de stip op de horizon

6.2 Voorbeelduitwerking Alting

Analyse- en aandachtspunten:

- cultuurhistorisch waardevolles van Beilen en Alting
- inpassing van karakteristiek buurtschap Alting
- milieucontouren van provinciale weg, spoorlijn, gas- en hoogspanningsleiding, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied
- aanwezigheid verschillende landschapstypen
- smalle spoorwegovergangen Klatering en Alting
- smalle landelijke wegen

Ruimtelijke opbouw

De structuur voor de locatie van Alting wordt bepaald door de onderliggende cultuurhistorische basis. De essen blijven onbebouwd en behouden hun agrarische karakter. Hetzelfde geldt voor het kleinschalige buurtschap Alting. Hier wordt niet verdicht zodat niet alleen schaal en karakter van Alting bewaard blijven, maar ook de ruimtelijke relatie met de noordwestelijke es. De essen worden aangezet met een robuuste groene rand. Dit vergroot de leesbaarheid van hun ligging in het landschap. Ook hier wordt het beekdal gevrijwaard van bebouwing om de ruimte te geven aan water, natuur en recreatie.

In het kleinschalige veldontginninglandschap tussen de essen is er ruimte voor nieuwe woonvelden. Een groenblauwe structuur van houtsingels en sloten vormt een nieuw raamwerk waarbinnen de woonvelden landen. Deze groene dooradering is gebaseerd op de cultuurhistorische structuur. Bestaande erven worden in deze structuur ingepast.

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer bestaat een noord-zuid as die wordt aangesloten op de weg 'Klatering'. De verbinding van en naar de snelweg verloopt via deze weg over het spoor naar de op- en afrit van de N381. Dit vraagt op termijn om een investering in de spoorwegovergang Klatering. Door de aanleg van deze nieuwe as wordt verkeerdrukke op de smalle maar aantrekkelijke landweg Alting vermeden en kan deze worden ingezet als langzaam verkeersroute.



7. Conclusie en aanbevelingen

PM: Hier hebben we het graag 5 oktober over

land ^{iD}

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl