

Ambtelijke reactie Wervend Perspectief Beilen

Op 11 september heeft de gemeente Midden-Drenthe het concept Wervend Perspectief voor Beilen (WPB) gepresenteerd aan provinciale collega's vanuit verschillende vakgebieden.

- Vooraf aan het WPB proces heeft start gesprek met de Provincie Drenthe plaats gevonden. Daar is doel van WPB uitgelegd. Ook was de provincie uitgenodigd met de inhoudelijke sessies waarbij doel eerste sessie was het ophalen van relevante beleidskaders vanuit de verschillende disciplines. Tijdens deze sessies was de provincie niet aanwezig.

De aanleiding voor het opstellen van dit WPB is de wens van de gemeenteraad om in het voorjaar van 2024 een besluit te willen nemen over één of meerdere locaties voor de ontwikkeling van woningbouw.

Ondanks dat het Wervend Perspectief nog een concept is, is er door de gemeenteraad al een keuze gemaakt in het vestigen van een WVG op twee locaties die in het concept zijn opgenomen. De volgorde in deze besluitvorming verbaasd ons en de keuze voor de locatie Alting baart ons zorgen.

- Dit beeld klopt niet;
 - Er is nog geen locatie keuze gemaakt, dit gebeurt pas in het 1^e kwartaal van 2024.
 - De gemeenteraad heeft nog geen besluit gemaakt inzake WVG, laat staan locatie
 - WVG heeft te maken met wens om als gemeente regie te willen voeren, het tegen gaan van speculatie van grondprijzen.
- Er is geen keuze gemaakt voor Alting. Alting is een kansrijke locatie in vergelijking met andere mogelijke locaties rondom Beilen.

Korte termijn en (middel)lange termijn - Binnenstedelijk en buiten stedelijk

In februari 2023 heeft de gemeente Midden-Drenthe gevraagd om cofinanciering bij het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor de buitenlocaties om de kern Beilen en het stationsgebied Beilen maar niet de kern Beilen. Deze hulpvraag heeft de provincie afgewezen omdat het niet voldeed aan het afwegingskader. Dit omdat de locaties waarop de gebiedsvisie betrekking heeft, geen locaties zijn die binnen de context van de woonplannen van de regionale woondeal vallen die voor 2030 gerealiseerd gaan of kunnen worden.

Tegelijkertijd constateerden we dat er een aanzienlijke opgave, een kans én een ambitie ligt in het binnenstedelijk gebied van de woonkern Beilen. Deze zorg is na afloop van de presentatie op 11 september nogmaals gedeeld. We missen in het Wervend Perspectief de samenhang met de (binnenstedelijke) ontwikkelingen op korte en middellange termijn. Ook omdat in het conceptplan het volgende doel is geformuleerd:

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 termijnperspectief.

Deze samenhang mist in het concept met als voorbeeld de locaties die in de Woonvisie benoemd zijn: (locaties rondom station, gronden Daling en het GGZ terrein).

In de Woonvisie Midden Drenthe (vastgesteld mei 2023) staat dat de gehele gemeente tot 2030 een woningbouwopgave kent tussen de 630 en 1.720 woningen. Van deze totale behoefte verwacht de gemeente dat de lokale (autonome) behoefte tot 2030 in Beilen 215 woningen zal zijn met een aanvullende woningbehoefte van circa 650 woningen tot 2030. Een totaal van afgerond 870 woningen voor Beilen.

De nu bekende plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt ca. 460 woningen. In de woonvisie is aangegeven dat in Beilen op korte termijn een of meerdere nieuwe woningbouwlocaties beschikbaar komen. Ze verkennen hiervoor locaties rondom het station, waaronder de gronden Daling en het GGZ-terrein. Het lijkt ons dat deze locaties kunnen voldoen aan de resterende (870-460) gewenste plancapaciteit van 410 woningen.

- Gemeente voert een 3-sporen beleid (nader toelichten).
- Parallel aan het WPB traject loopt één het spoor van de inbreidingslocaties. Het is niet óf/óf maar én/én. Dit is: a) verteld aan de provincie bij het startgesprek, tijdens de sessies met de interne disciplines én bij aanvang van het overleg d.d. 11 september 23.
- Gemeente vervult bij het GGZ-terrein de rol van het beleidsmatig faciliteren daar waar nodig en mogelijk. GGZ terrein kan zeker een kans zijn!
- Maar: gemeente is volledig afhankelijk van het (complexe) besluitvormingsproces van de eigenaar. Dit kost (veel) tijd en het is niet aan de gemeente om druk te zetten op het interne besluitvormingsproces bij de zorginstelling.
- Kortom: GGZ terrein kan zeker een kans zijn en de gemeente zal dit zeker positief ondersteunen daar waar mogelijk maar heeft (te)veel afhankelijkheden in zich om doelstellingen t.a.v. woningbouw voor 2030 te realiseren.
- Gronden rondom het station en gronden Daling zijn onderdeel van het WPB. Vanwege vertrekpunt van bodem en water sturend ontwikkelen én het gegeven dat deze gronden in het beekdal liggen vallen beide locaties helaas af als kansrijke woningbouwlocaties. Overigens weten van het Waterschap dat zij deze gronden graag wil inzetten voor een te realiseren vissentrapp rondom de stuw bij Lieving in het kader van een NBW-opgave (droge voeten voor Beilen).(NB aanwezigheid van hoogspanningsleidingen en gasleiding!).

Resumé: Gemeente constateert dat de toelichting richting de provincie op het inmiddels doorlopen proces, achteraf gezien, ontoereikend is geweest. Voorstel is om dit, daar waar nodig alsnog te doen met betrokken disciplines.

Provinciale belangen

Plannen dienen rekening te houden met de provinciale belangen. In de totstandkoming van het Wervend perspectief lezen we in de inventarisatie dat hier rekening mee is gehouden maar in de uitwerking in de denkrichtingen is dat naar ons idee onvoldoende. Vanuit een aantal thema's delen wij onze opmerkingen en zorgen over de inhoud van het conceptplan en specifiek voor de locatie Alting.

Beilen ingeklemd

Het moeilijke van Beilen is dat het dorp aan alle kanten fysieke hindernissen heeft die de uitbreidingsmogelijkheden drastisch vermoeilijken. Aan de westkant de A28 aan de noordkant de N381, de zuidkant het beekdal Beilerstroom en aan de oostkant het spoor en het hoogspanningstracé. De kracht van Beilen is, naast haar ligging aan het spoor én de A28, de nabijheid van natuurgebieden (Ter Horst en Spier/Dwingelderveld) en de kleinschalige Drentse woondorpen en woongehuchten. Zet in op die eigen kracht. Door onderscheidend te zijn en de kracht van Beilen te benutten, is de kans op het behouden van de bestaande kwaliteit en identiteit groter.

- Hier is de gemeente Midden-Drenthe het mee eens

Beilen is wel aangewezen als de hoofdkern van de gemeente Midden-Drenthe als het gaat om voorzieningen en de grotere bouwopgave. Dat vraagt dus om een flinke dosis denkkracht. In het voorliggende concept is gewerkt met drie denkrichtingen, ontwikkeld met het inzicht van de (historische) gebiedsanalyse, opgaven en uitgangspunten.

Dat er vervolgens een eerste keuze wordt gemaakt voor een compacte variant vanuit de voordelen voor de korte termijn vinden wij niet getuigen van een perspectief gericht op de kwaliteiten en kracht van Beilen en haar omgeving. De uitwerking in de ambities voor landschap, recreatie en wonen en infrastructuur (hoofdstuk 5) laten namelijk wel zien dat er zeker denkkracht is. Wij hadden graag gezien dat deze ambities als uitgangspunten waren genomen voor de vormgeving van de denkrichtingen/varianten. Ook omdat het wervend perspectief juist is bedoeld voor de lange termijn zoals in het doel van het plan geformuleerd. Ons is onvoldoende duidelijk hoe vanuit de drie denkrichtingen is gekomen tot de 'stip op de horizon' zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het concept- wervend perspectief.

- Het WPB is juist bedoeld voor de lange termijn: waar liggen vanuit water en bodem sturend (WBS) ontwikkelen nog wel kansen voor woningbouw en waar nadrukkelijk niet.
- Eerst is bepaald waar het in ieder geval niet meer mag vanuit (nieuw) beleid en er is gekeken waar het sowieso niet kan (hinder spoor/hoogspanningsleidingen/gasleiding). Vervolgens is gekeken naar de omvang van de locaties (laadvermogen) en de infrastructurale aanhaking op bestaande wegenstructuur.
- Op basis van die volgorde zijn Smalbroek en Alting de kansrijke locaties.

Landschap, cultuurhistorie en kwaliteit

Het perspectief om aan de oostkant van Beilen richting onder meer Alting / Klatering te willen bouwen, maakt dat de identiteit van die gehuchten onder druk staat en daarmee ook de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de directe omgeving van Beilen. Met het uitrollen van een woonwijk richting Alting geef je die kwaliteit op. Daarmee zeggen we niet dat je in dit gehuchtje niet zou kunnen bouwen, maar dan wel op een andere schaal (en met meer verfijning) dan de gemeente als gekozen perspectief gepresenteerd heeft in hoofdstuk 6. We adviseren om de overige adviezen onder de conclusie te omarmen en zoals aangegeven meer vanuit de kracht van Beilen te kijken naar het langetermijnperspectief.

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 infrastructurale 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.

- Wij zijn er ons terdege van bewust dat Alting 'anders is' als Smalbroek en dat, mocht de gemeenteraad het besluit nemen om door te gaan met beide locaties beide locaties een eigen (andere) invulling kunnen krijgen. Verschillen kunnen zitten in: dichtheden, typologie van woningen, doelgroepen etc. Zover is het echter nog niet. Eerst is de gemeenteraad aan zet begin 2024.
- Dat deze 2 locaties als kansrijk worden betiteld heeft te maken met belangrijke beperkingen bij mogelijke andere locaties: ondergrond niet geschikt vanuit principe van water en bodem sturend ontwikkelen, aanwezigheid van hoogspanningsmasten, gasleidingen, hinder van spoor en geen adequate aansluiting op bestaande infrastructuur. Dat gezegd hebbende: het gegeven dat beide locaties juist zo anders zijn wordt gezien als een prettige bijkomstigheid. Het zou jammer zijn als we 2 keer hetzelfde zouden gaan doen. Gemeente is zich hier terdege van bewust. Maar zoals gezegd, zover is het nog niet. 'het moet allemaal nog'.

Vanuit archeologie wordt geadviseerd een AAC (archeologie, aardkundige waarden en cultuurhistorie) onderzoek uit te laten voeren. De uitkomsten hiervan kunnen een inspiratie vormen voor de verdieping van de 'stip op de horizon'.

- Staat ook zeker op de planning!

Wonen

Wat betreft wonen neemt dat ruimtelijk belang toe als het een buitenstedelijk plan is. De provincie is terughoudend met het goedkeuren van buitenstedelijke plannen en betreft daarbij ook de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij deze afweging zal ook het woningbouwpotentieel in binnenstedelijk gebied of aan de rand van binnenstedelijk gebied worden meegewogen. Dit staat los van de overige provinciale plannenbelangen, waarvoor toetsing ook nodig is.

Voor de locaties Smalbroek en Alting heeft de gemeenteraad ingestemd met het vestigen van een WVG. De locatie Smalbroek is vanuit wonen bekeken kansrijk omdat het een plan betreft wat aansluit aan stedelijk gebied. Het biedt ook kansen ook aan de slag te gaan met de ambities en de beekloop De Beilerstroom mee te nemen in deze plannen. Ook voor Smalbroek geldt dat er rekening wordt gehouden met de bestaande landschapsstructuur. Overige provinciale waarden spelen hier in mindere mate dan in de locatie Alting.

- Klopt niet, de gemeenteraad moet nog instemmen.
- Smalbroek lijkt kansrijk, maar dat weten we ook nog niet definitief. Qua aantallen hebben we nog een 2^e locatie.
- Naast Smalbroek en Alting richt de aandacht in het WPB zich nadrukkelijk ook op locaties rondom de Beilerstroom en de gronden van de WMD exclusief het waterwingebied. Met vertegenwoordigers van zowel het Waterschap en de WMD heeft al overleg plaats gevonden. Afgesproken is om op korte termijn een 'wateratelier' te organiseren.

Zorgen om de keuze voor de locatie Alting

De locatie Alting is anders. Dit plan bevindt zich in het buitengebied. Daarmee is het plan aan zorgvuldigere toetsing onderhevig. Daarbij komt ook dat omdat het in het buitengebied ligt de provinciale belangen een grotere rol spelen, waaronder water en waterwingebied. Onze collega's hebben dit op 11 september ook aangegeven. Het ontwikkelpotentieel is dus anders dan Smalbroek, althans geredeneerd vanuit de provinciale belangen.

Water en bodem sturend

Het is positief dat “Water en bodem sturend” een belangrijk uitgangspunt is bij de ontwikkeling van de scenario’s in het kader van het Wervend perspectief zoals deze ambtelijk zijn gepresenteerd aan de provincie Drenthe. Hiermee wordt het beekdal ontzien van verdere ontwikkeling van woningbouwlocaties en dat past goed in het provinciaal beleid. Echter de grondwaterkwaliteit hoort ook bij het principe “Water en bodem sturend” en op basis daarvan is het vreemd dat het lijkt als of het grondwaterbeschermingsgebied van de grondwateronttrekking Beilen niet is meegenomen in de uitwerking ondanks vermelding in hoofdstuk 3.5 van het concept-wervend perspectief. De voorgestelde uitbreiding in Alting ligt geheel in het grondwaterbeschermingsgebied (gwb) van Beilen. Ten aanzien van de bescherming van de drinkwatervoorziening zegt de Drinkwaterwet en de KRW hierover:

Zorgplicht op grond van de Drinkwaterwet

Op grond van artikel 2 van de Drinkwaterwet hebben alle bestuursorganen een zorgplicht voor de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening. Bij de uitoefening van taken en bevoegdheden is de openbare drinkwatervoorziening een dwingende reden van groot openbaar belang. Gelet op artikel 2 mag verwacht worden dat alle bestuursorganen bij de afweging van belangen aan de drinkwatervoorziening een zwaarwegend belang toekennen en zich maximaal inzetten voor voldoende en schoon water.

Zorgplicht overheden en Kaderrichtlijn Water

Artikel 7 van de Kaderrichtlijn Water stelt dat overheden de drinkwaterbronnen beschermen met de bedoeling achteruitgang van de kwaliteit daarvan te voorkomen. Met als uiteindelijk doel: het niveau van zuivering dat voor de productie van drinkwater nodig is, te verlagen. Deze Europese regelgeving is in ons land geïmplementeerd in de Waterwet, het BKMW (Besluit Kwaliteitseisen en Monitoring Water) en het Protocol Monitoring en Toetsing Drinkwaterbronnen KRW en ook in de Omgevingswet.

Daarnaast hebben we in onze POV de nodige regels opgenomen ter bescherming van de gwb. Vanuit deze zorgplicht (provincie verantwoordelijk voor de bescherming van de drinkwaterbronnen) zijn per winning Gebiedsdossiers opgesteld, waarin de risico’s van de winning zijn beschreven. Hierbij is Beilen aangemerkt als een kwetsbare winning.

Dit heeft zich vertaald in een Uitvoeringsprogramma (UP). Het huidige UP (2020-2025) kent maar liefst 23 maatregelen om de grondwaterkwaliteit te verbeteren. Vanwege het gezamenlijk belang is een Intentieverklaring opgesteld, die door alle Drentse gemeenten, waterschappen, waterbedrijven, landbouw en provincie is ondertekend.

Wij maken ons zorgen over het gemak waarmee in het concept Wervend Perspectief voorbij is gegaan aan deze aanduiding van kwetsbare winning. Temeer ook omdat een ontwikkeling op een dergelijke kwetsbare locatie veel meer investeringen vraagt.

- In het WPB is de kaderrichtlijn water (KRW) juist vertrekpunt geweest voor de verkenning. Om die reden zijn bijvoorbeeld:
 - De gronden bij het station en Daling afgevalen als mogelijke woningbouwlocatie;
 - Is in alle varianten weggebleven bij de zone langs de Beilerstroom en het waterwingebied van de WMD.
 - Bouwen in het grondwaterbeschermingsgebied is niet verboden, maar is aan strenge eisen gebonden. Er zijn voldoende voorbeelden in Nederland waar nieuwe

woningbouw op een zorgvuldige manier is ingepast in een grondwaterbeschermingsgebied..

- Binnenkort speciaal overleg om dit punt te bespreken.
- Waterschap Drents Overijsselse Delta is juist erg positief over gekozen invalshoek van het WPB. De opmerking “het gemak waarmee” zijn wij het niet eens.

Advies

Er ligt een aanzienlijke opgave, een kans én een ambitie in het binnenstedelijk gebied van de woonkern Beilen. Zorg voor samenhang tussen deze binnenstedelijke ontwikkelingen met de ‘stip op de horizon’ vanuit het Wervend Perspectief. De provincie kan hier vanuit de afspraken van de woondeal in ondersteunen.

De beschreven ambities in het concept-plan bieden een goede basis om vanuit een aantal ontwikkelprincipes tot een wervend perspectief te komen voor Beilen. Redeneren vanuit de ambities (in plaats van denkrichtingen) maakt ons inziens het plan beter leesbaar. En maak daarbij gebruik van de kracht van Beilen (naast haar ligging aan het spoor én de A28, de nabijheid van natuurgebieden (Ter Horst en Spier/Dwingelderveld) en de kleinschalige Drentse woondorpen en woongehuchten)

Heroverweeg woningbouwlocaties in het grondwaterbeschermingsgebied. Wij maken ons vanuit het principe water en bodem sturend erge zorgen over stedelijke ontwikkeling op een dergelijke kwetsbare locatie

- **De gemeente heeft ervoor gekozen om juist vanuit principe van water en bodem sturend beleid de verkenning te doen naar waar zeker niet gebouwd mag worden! Hiermee wordt voorkomen dat er nu beslissingen genomen worden waarvan we op termijn spijt krijgen.**
- Opgave wonen heeft bij de raad prioriteit nr. 1. Ook heeft de gemeente afspraken gemaakt in het kader van de regiodeal.
- Vanuit deze opgave voor wonen én de specifieke omstandigheden in Beilen (infrastructurele barrières) leiden ertoe dat Smalbroek en Alting de kansrijke locaties zijn om voor 2030 woningen te realiseren.
- Voor de tijd daarna zullen eerst infrastructurele barrières geslecht moeten worden voordat er weer andere mogelijke ontwikkeling plaats kunnen vinden.