

naam

Van: naam | Citydeveloper-s <naam@citydeveloper-s.nl>
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 13:09
Aan: naam; naam Land-id
CC: naam; naam | Citydeveloper-s
Onderwerp: ter bespreking.

Hallo namen

Dank voor de toelichting vorige week en het nasturen van de presentatie. We hebben deze vanochtend met z'n 3-en doorgenomen. Per pagina hebben we aantekeningen gemaakt, die zullen we nog met jullie delen.

Onze afronk: jullie huiswerk tot nu toe heeft ons prima geholpen om scherper zicht te krijgen op de opgave waar we voor staan. Dank daarvoor. Dat gezegd hebbende, denken wij wel dat de opbouw van de presentatie (de rode draad) van jullie anders (meer afgebakend qua zoekgebied) kan én moet. De "scenario's" blijven dan wel maar krijgen een wat meer praktische op het zoekgebied toegespitste inkleuring.

In deze mail zal ik, vooruitlopend op ons overleg van a.s. vrijdag al proberen aan te geven wat we bedoelen en wat volgens ons de opbouw (logische volgorde) zou kunnen zijn. Ik doe dat staccato en begrijp dat dit een nadere toelichting en overleg nodig heeft.

- De opgave is dat er een wervend perspectief voor Beilen komt. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw maar ook klimaatadaptatie, recreatie, verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten etc.
- De raad moet binnen deze bredere doelstelling voor het eind van het jaar een besluit kunnen nemen om 1 of 2 locaties aan te wijzen voor een omvangrijke woningbouwopgave. Dit i.v.m. de taakstelling waar de gemeente zich toe verplicht heeft.
- Het zoekgebied is ook door het college meegegeven: primair Beilen Oost (dus niet Noord, Zuid of verderop in de regio)
- Uitgangspunt is ook grondgebonden woningen met een eigen tuin. Vooralsnog geen appartementen, geen woonblokken in een collectieve buitenruimte. Geen parkeerhubs.
- Uit de uitgevoerde analyse blijkt (althans zou vertalen wij het, moeten jullie het wel mee eens zijn natuurlijk).
 - Beilen Oost (kaartje met het grotere zoekgebied) biedt veel mogelijkheden (kansen) maar kent ook een aantal belemmeringen
 - Belangrijke omstandigheid in het zoekgebied is de Beilerstroom, dit brengt enerzijds beperkingen met zich mee t.a.v. woningbouw, maar biedt wel mogelijkheden voor natuurontwikkeling/recreatie/fietsroutes.
 - Ontsluiting technisch voor auto's nu nog niet optimaal: nu ligt er maar 1 echte spoorovergang naar Lieving, de Domotunnel is er nog niet, de Molenstraat (inclusief overgang) is te nauw om als ontsluitingsroute te dienen, er zijn (nog) geen op-/afritten op de N381. Er is geen enkele verbinding over de Beilerstroom. De weg naar Klatering inclusief overgang heeft wel een voldoende breed profiel maar voldoet op dit moment nog niet (denken we). (een kaartje van de infrastructurele opgaves voor Beilen Oost zoals wij dat eerder gemaakt hebben zou behulpzaam kunnen zijn).
 - Ligging t.o.v. station is prima! Fietsverbindingen naar het centrum zijn er ook, maar, zoals al gezegd, nog niet tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van de Beilerstroom;
 - De strook onder de hoogspanningsmasten en de gasleiding brengen beperkingen met zich mee t.a.v. woningbouw, maar bieden wellicht mogelijkheden voor andere invullingen;
 - Binnen het plangebied Beilen Oost zijn er verschillende scenario's (vlekken/plots) te onderscheiden die ieder voor zich voor-/nadelen bieden.

- Scenario/denkrichting 'compact' (jullie scenario 2) grotere plots met een wat meer traditionele opzet (wel met mix van woningtypes etc.).
 - Scenario/denkrichting 'buurtschap' of nieuwe buurterven of rondom bestaande buurtschappen bijbouwen;
 - Scenario/denkrichting 'wonen in beekdal'. Eigenlijk mag dit niet, maar als we er toch voor zouden gaan dan zou dit wellicht op een bepaalde manier kunnen?
- Het hoeft geen of of discussie te zijn, maar zou ook een en en invulling worden, dus meerdere scenario's zijn mogelijk binnen Beilen Oost.
 - Voor de verschillende plots wordt inzichtelijk gemaakt wat het laadvermogen is.
 - We maken een korte checklist om de verschillende scenario's/denkrichtingen te wegen.
- Aanzet voor eerste conclusies:
- Een wervend perspectief is zeker mogelijk! In de eindsituatie (2040/2050) kan Beilen Oost een heel fraai integraal onderdeel van Beilen geworden zijn. De kern is 2 keer zo groot geworden maar Beilen Oost is wél anders qua opzet.
 - Ten opzichte van het oude deel kenmerkt Beilen Oost zich door een fraai gebied en geen standaard klassieke (vinex) woonwijk opzet. Behalve woningbouw is er ook sprake van (nieuwe) natuur, recreatieve (fiets)routes, een meanderend beekdal etc. De ligging t.o.v. het station en het centrum is allemaal prima te doen met de fiets.
 - Beilen Oost biedt meer dan voldoende potentie om beleidsdoelstellingen gemeente te realiseren o.a. groei van de regio op te vangen. Het gaat nu vooral om kwestie van goed faseren, te gaan lopen op kostbare infrastructurele ingrepen, geen dingen doen die latere ontwikkelingen blokkeren én op korte termijn al wel te starten.
 - Infrastructurele maatregelen zijn nodig. Dat kost tijd en geld maar wel randvoorwaardelijk! Op een kaartje staan deze infrastructurele ingrepen verbeeld/aangeduid. De gemeente kan daarmee aan de slag om zaken geregeld te krijgen.
 - Om doelstelling (woningbouw voor 2030) te realiseren zijn er 2 locaties in Beilen Oost die kansrijk lijken: Altinge en Makkum. Voor Altinge geldt dat de bestaande toegangsweg/overgang opgewaard kan worden zonder kostbare infrastructurele ingrepen (tunnel). Bij Makkum geldt dat of de Domoweg zou op korte termijn toch doorgetrokken kunnen worden of er wordt gebruik gemaakt van de weg Lieving.
 - Alternatief zou zijn om eerst te gaan voor Smalbroek al dan niet in combinatie met Altinge en/of Makkum.
- Eindbeelden zouden wat ons betreft dan zijn: een wervend perspectief (tekst en visueel) op Beilen Oost in de eindsituatie in 2040/2050 inclusief (nieuwe) aansluitingen op bestaande kern en N381. Mooiste zou zijn een luchtfoto als ondergrond waarin de nieuwe ontwikkelingen verbeeld zijn. Ook zijn de 2 of 3 plots zichtbaar waar mee begonnen zou moeten worden. Als straks de raadsleden de verbeelding zien moeten ze zo iets hebben van: *Als het ons als raad lukt om dat voor mekaar te krijgen dan kunnen we, op de fiets, met trots dit deel van het dorp laten zien aan anderen om vervolgens op de fiets door te gaan langs de Beilerstroom richting Orvelte.*

Tot vrijdag!

Met vriendelijke groet,

naam