

Een wervend perspectief op Beilen

Definitief rapport

21 maart 2024



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Het verhaal van Beilen	4
Tijdslijn en historische landschapsontwikkeling	5
Sociaal-culturele identiteit	7
3. Opgaven en (koppel)kansen	8
Milieuzoneringen	9
Landschap en cultuurhistorie	10
Wonen en voorzieningen	11
Infrastructuur en mobiliteit	12
Natuur en recreatie	13
Aangescherpt zoekgebied	14
Conclusies	14
4. Denkrichtingen voor de uitbreiding van Beilen	16
Drie denkrichtingen	16
Reacties op de denkrichtingen	18
Conclusies	19
5. Een wervend perspectief op Beilen	20
Kansen op de korte termijn	21
Kansen op de langere termijn	21
Ontwikkelprincipes vanuit landschap	24
Ontwikkelprincipes voor wonen	25
Ontwikkelkansen voor landschap	27
Ontwikkelkansen voor recreatie	29
Ontwikkelkansen voor mobiliteit	30
6. Conclusie en aanbevelingen	32
BIJLAGE A Voorbeeld-uitwerkingen kansrijke locaties	34
Voorbeelduitwerking Smalbroek	36
Voorbeelduitwerking Alting	37
BIJLAGE B Aanvullend beeld- en kaartmateriaal (apart document)	
B1 Cultuurhistorische Analyse	
B2 Thematische analyse (kaartenreeks)	
B3 Denkrichtingen	

Colofon

Dit rapport is opgesteld door Land-iD in samenwerking met de projectgroep van de gemeente Midden-Drenthe.

Alle beelden en teksten zijn vervaardigd door Land-iD tenzij anders aangegeven.

1. Inleiding

Aanleiding: woningbehoefte in Midden-Drenthe

Het aantal woningzoekenden in de gemeente Midden-Drenthe is groot. Woningbouw heeft de hoogste prioriteit. Tot 2030 verwacht de gemeente Midden-Drenthe een woningbouwopgave die een bandbreedte kent tussen de 630 en 1.720 woningen. Hiervan is de lokale behoefte 630 woningen, 1090 woningen betreffen een aanvullende woningbouwbehoefte.

In de woonvisie (2023-2027) heeft de gemeente ervoor gekozen om aan de bovenkant van de bandbreedte te gaan zitten. Dit betekent een ambitie om 1.720 woningen toe te voegen tot 2030. Een groot deel daarvan komt op de schouders van Beilen terecht, de grootste kern van de gemeente (figuur 1.1). Beilen heeft binnen de gemeente de meeste voorzieningen (onderwijs en winkels) en de ligging is gunstig (A28/N381) en het treinstation (duurzaam woon/werkvervoer). De woningbehoefte voor deze kern bedraagt ca. 865 woningen; dit betreft de lokale en de aanvullende behoefte.

Een wervend perspectief op Beilen

Om ruimte te vinden voor de woningbouwopgave is de gemeente begin 2023 gestart met het project Wervend Perspectief Beilen (WPB). Daarin wordt onderzocht waar rondom de kern van Beilen ruimte is voor grootschalige woningbouwontwikkelingen.

Bij woningbouwontwikkelingen gaat het tegenwoordig om een integrale benadering (zie figuur 1.2). Zo zijn landschap en ondergrond een belangrijke sturende factor in de locatiekeuze. Bovendien zijn er kansen om naast het bouwen van woningen ook meerwaarde te creëren op andere vlakken. Voor de mens, maar ook voor flora en fauna. Het Wervend Perspectief laat zien waar mogelijkheden liggen voor koppelkansen. Zo wordt er bijvoorbeeld gedacht aan kansen voor klimaatadaptatie, het verbeteren van onze biodiversiteit, energietransitie, het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Tot slot speelt ook mee dat keuzes die gemaakt gaan worden op de korte termijn mogelijke ontwikkelingen op middellange termijn t.a.v. andere opgaves niet in de weg mogen zitten

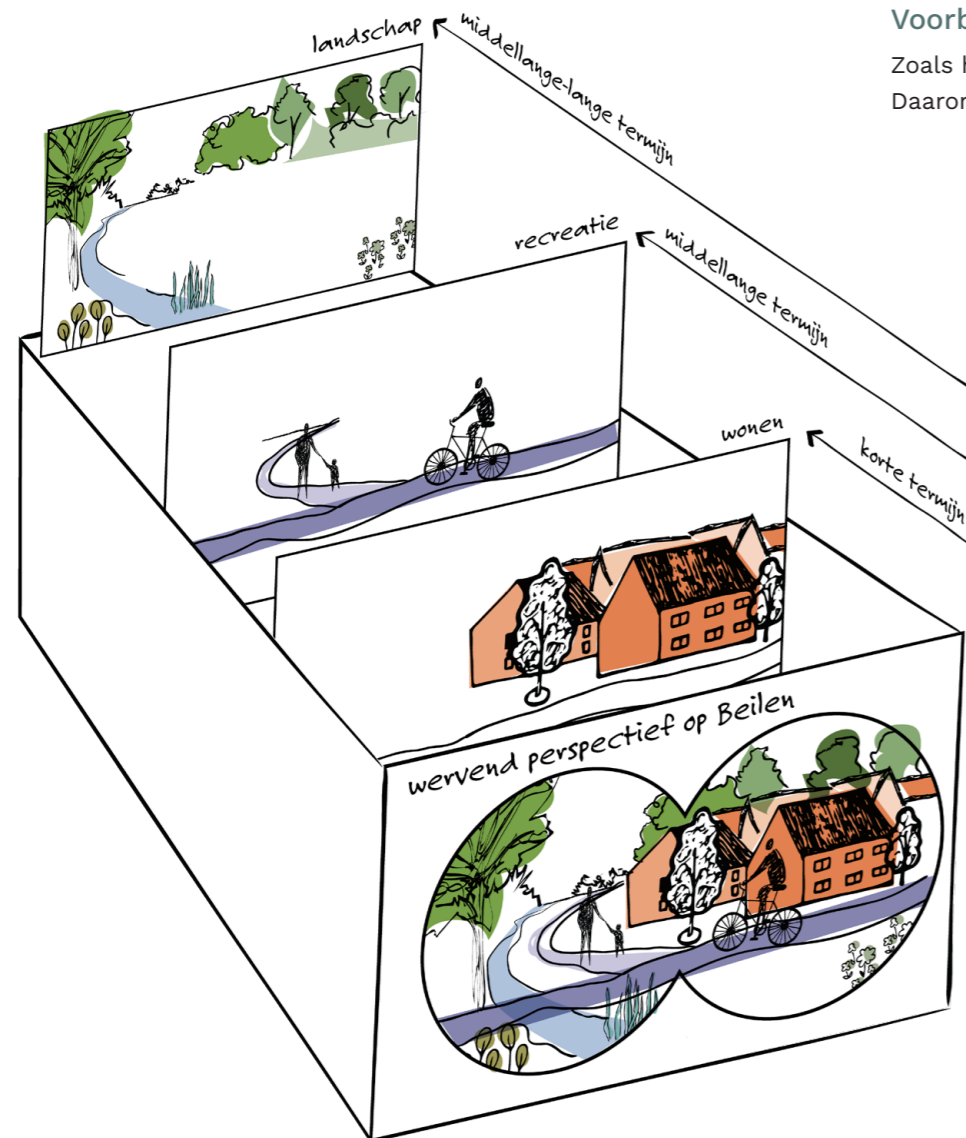
De opgave voor het Wervend Perspectief Beilen is daarbij tweeledig:

- Opgave op de korte termijn: woningbouwbehoefte tot 2030
- Opgave op de middellange termijn: woningbouw na 2030

Figuur 1.1 Beilen krijgt, als grootste kern van de gemeente, het grootste deel van de gemeentelijke woningbouwopgave op haar schouders. Bron: gemeente Midden-Drenthe



Figuur 1.2 Illustratie van de integrale benadering van woningbouw, met koppelkansen voor recreatie en landschap



Bouwen binnen de kern

De gemeente zet niet alleen in op uitbreiding, maar ook op bouwen binnen de kern. Dit onderzoek loopt parallel met de zoektocht naar uitbreidingsmogelijkheden rondom de kern. Met zowel het bouwen in de kern alsmede het zoeken van woningbouwlocaties rondom de kern speelt de gemeente in op de woningbouwbehoefte. Beide zijn nodig, omdat alleen de locaties binnen de kern niet voldoende mogelijkheden bieden om de opgave in te vullen.

Zoekgebied

Het zoekgebied richt zich tot het (zuid)oostelijke deel van de kern van Beilen. Hierbij is rekening gehouden met de fietsafstand (max. 15 minuten tot het centrum) en een evenwichtige verdere uitbouw van de kern van Beilen. Zoals hierboven al aangegeven kijkt de gemeente ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden om binnen de kern van Beilen tot woningbouw te komen. Dit spoor valt buiten de scope van het Wervend Perspectief. In de Ladder voor duurzame verstedelijking zal dit verder onderbouwd worden.

Voorbeeld-uitwerking kansrijke locaties

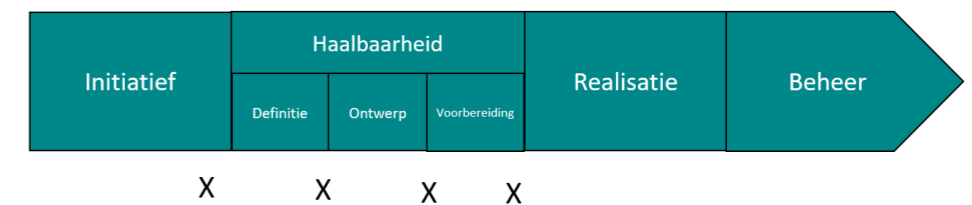
Zoals hierboven aangegeven heeft woningbouw een hoge urgentie. Daarom wordt als onderdeel van het Wervend Perspectief 1 of 2 kansrijke

woningbouwlocaties aangewezen op de korte termijn. Om concrete mogelijke eerste stappen in beeld te brengen zijn voor die locaties ook voorbeelduitwerkingen gemaakt. Deze geven een eerste beeld van het mogelijk aantal te bouwen woningen.

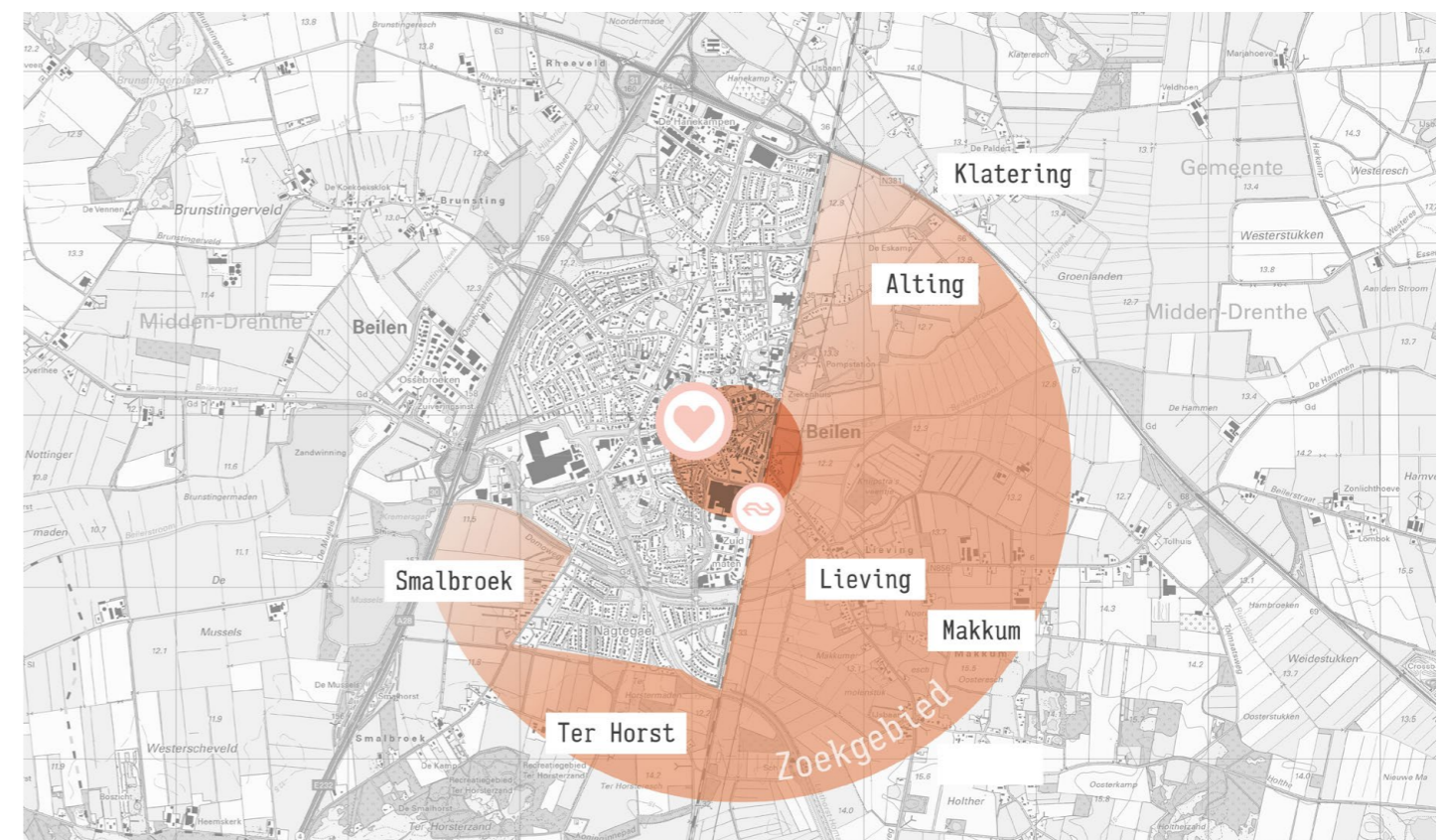
De voorbeeld-uitwerkingen zijn als bijlage bij dit rapport opgenomen.

Proces en besluitvorming

Gebiedsontwikkeling doorloopt vier fasen: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer. Het wervend perspectief hoort thuis in de initiatieffase. Deze fase is bedoeld om te onderzoeken waar een ontwikkeling mogelijk is, waarbij op hoofdlijnen uitgangspunten voor mogelijke ontwikkelingen in beeld zijn gebracht. In onderstaand figuur is te zien welke fasen voor gebiedsontwikkeling worden doorlopen. De gemeenteraad neemt op verschillende momenten besluiten hierover. Dit is aangegeven met een kruisje.



Figuur 1.3 Indicatief zoekgebied voor de opgaven: oostelijk tot zuidoostelijk van Beilen



Totstandkoming

De initiatieffase van het WPB (wervend perspectief Beilen) is gestart met een compact intern proces binnen de gemeente Midden-Drenthe. Er vonden werksessies en overleggen plaats met het gemeentelijk projectteam, het College, de Gemeenteraad en de provincie Drenthe. Daarnaast heeft een separaat overleg plaats gevonden met de waterleidingmaatschappij, het waterschap en de provincie (afdeling water).

In een eerste bijeenkomst met interne disciplines zijn uitgangspunten vanuit beleid, mogelijke belemmeringen en (koppel)kansen in beeld gebracht. Tijdens een 2e sessie heeft een terugkoppeling plaats gevonden op het verrichte huiswerk. Er is een 3-tal denkrichtingen gepresenteerd aan het projectteam, College en Raad. De reacties hierop gaven richting aan het Wervend Perspectief.

In het vervolgens opgestelde wervend perspectief (stip op de horizon) komen (onderdelen van) de verschillende perspectieven samen. Er is vervolgens ook inzicht gegeven in waar de mogelijkheden voor woningbouw op de korte termijn liggen. Ten slotte zijn mogelijke koppelkansen voor o.a. klimaat, natuur, water en recreatie uitgewerkt en toegelicht. In figuur 1.4 is een illustratie opgenomen van de stappen die zijn gezet in de totstandkoming van het wervend perspectief.

Leeswijzer

Het inleidende hoofdstuk 1 bevat de toelichting over het hoe en waarom van het WPB. Hier wordt ingegaan op de toedracht en aanleiding om te komen tot een wervend Perspectief voor Beilen. Daarnaast wordt samenvattend inzicht gegeven in het proces dat tot nu toe is doorlopen.

In hoofdstuk 2 staat het ‘verhaal van Beilen’ centraal: de ontstaansgeschiedenis en tijdlijn van Beilen worden kort toegelicht. Dit geeft inzicht in de cultuurhistorische landschappelijke waarden van de omgeving en de identiteit van Beilen.

In hoofdstuk 3 bevindt zich de gebieds- en beleidsanalyse. Hier wordt beknopt de huidige ruimtelijke context en het vigerende (landelijke) beleid behandeld, maar er wordt ook gekeken naar de opgaven die spelen en mogelijke koppelkansen die zich voordoen.

In hoofdstuk 4 worden drie mogelijke ‘denkrichtingen’ voor de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor Beilen gepresenteerd. Bij elke denkrichting is op een verschillende manier invulling gegeven aan het toekomstige (woon) landschap. Ook is aangegeven op welke manier omgegaan kan worden met verkeer.

In hoofdstuk 5 zijn de conclusies uit de sessies met het ambtelijk team,

college en gemeenteraad verwerkt tot één geïntegreerd samenhangend wervend perspectief voor de uitbreiding van Beilen. Het is een mogelijke ‘stip-op-de-horizon’ en moet niet opgevat worden als een blauwdruk van hoe het per definitie moet gaan worden.

Het perspectief maakt wel duidelijk welke kansen er liggen t.a.v. woningbouw op zowel korte termijn (2030) als middellange termijn (>2030), de mogelijke (her)inrichting van de zone van de Beilerstroom en ontwikkelkansen voor andere opgaves zoals water, natuurontwikkeling, recreatie en de infrastructurele opgaves die voorliggen.

In hoofdstuk 6 worden de slotconclusies van het proces tot nu toe (fase initiatief) gepresenteerd. Ook worden aanbevelingen voor het vervolgproces (fase haalbaarheid) benoemd en ook een aantal te zetten vervolgstappen.

In de bijlage wordt een doorkijk gegeven naar twee mogelijk kansrijke woningbouwlocaties waar voor 2030 gestart kan worden met de ontwikkeling. De voorbeelduitwerkingen geven inzicht in een stedenbouwkundige en landschappelijke structuur waarbinnen ruimte voor woningbouw is voorzien.

In een aparte bijlage is het aanvullend kaart- en beeldmateriaal opgenomen uit de gebieds- en beleidsanalyse en de drie denkrichtingen.



Figuur 1.4 Illustratie van de stappen die zijn gezet in het project

2. Het verhaal van Beilen



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.

2.1 Tijdlijn en historische landschapontwikkeling

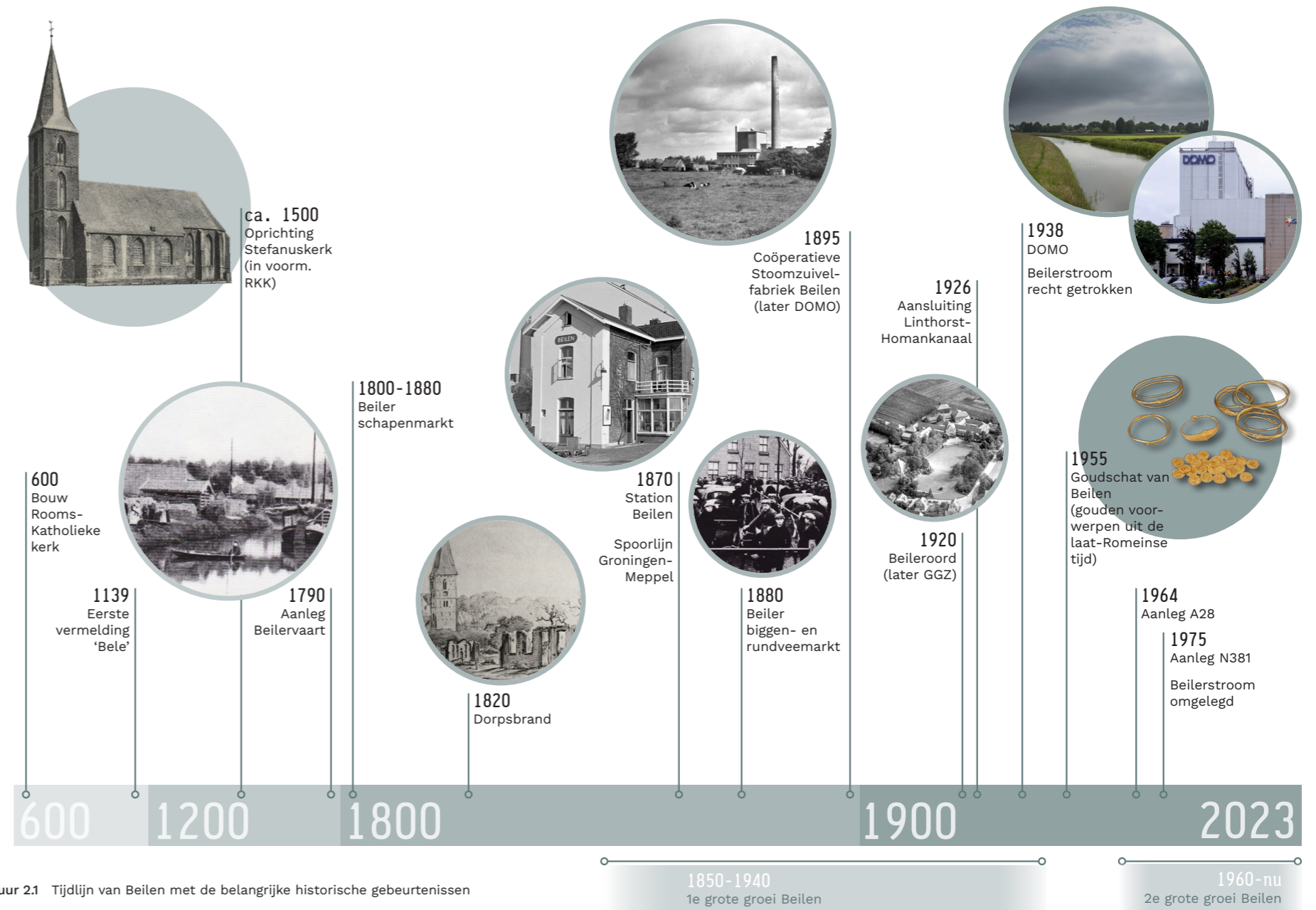
Het landschap van Beilen en omgeving heeft een oeroude oorsprong. Het Drents plateau werd opgestuwd door landijs in de voorlaatste ijstijd. Door de smeltende gletsjers werden diepe beekdalen uitgesleten. Later werden deze beekdalen grotendeels opgevuld met dekzandafzettingen in de laatste ijstijd. In 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 (figuur 2.1) 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 de 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 zaaigoed en kunstmest in en 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 werd begonnen met het verwerken en verkopen van ondermelk. Een tweede grote groei van het dorp vond plaats na de tweede wereldoorlog.

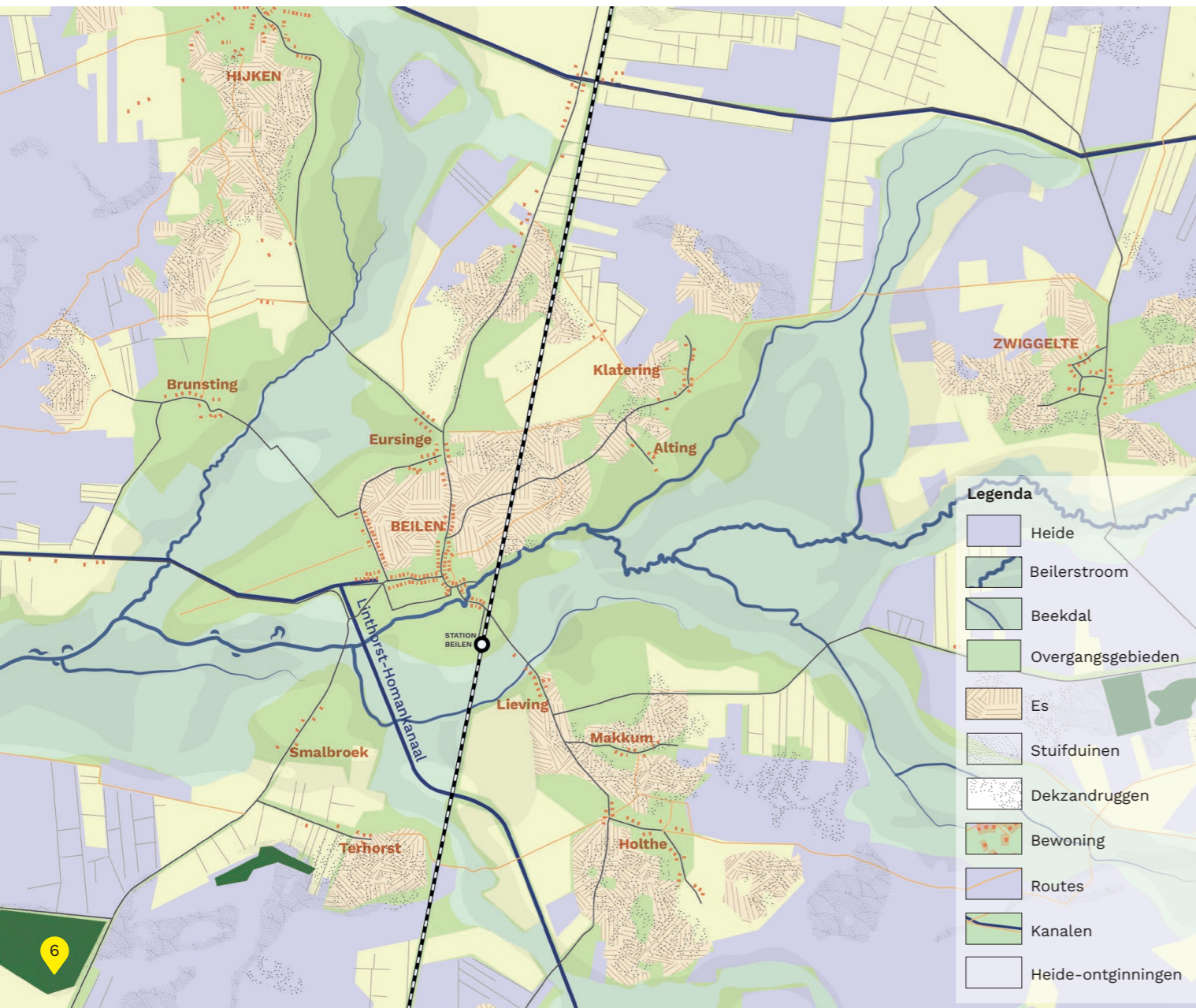


Figuur 2.1 Tijdlijn van Beilen met de belangrijke historische gebeurtenissen

Beilen anno ca. 1930

Figuur 2.2 toont de landschappelijke situatie rond Beilen omstreeks 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 al wel gestart.

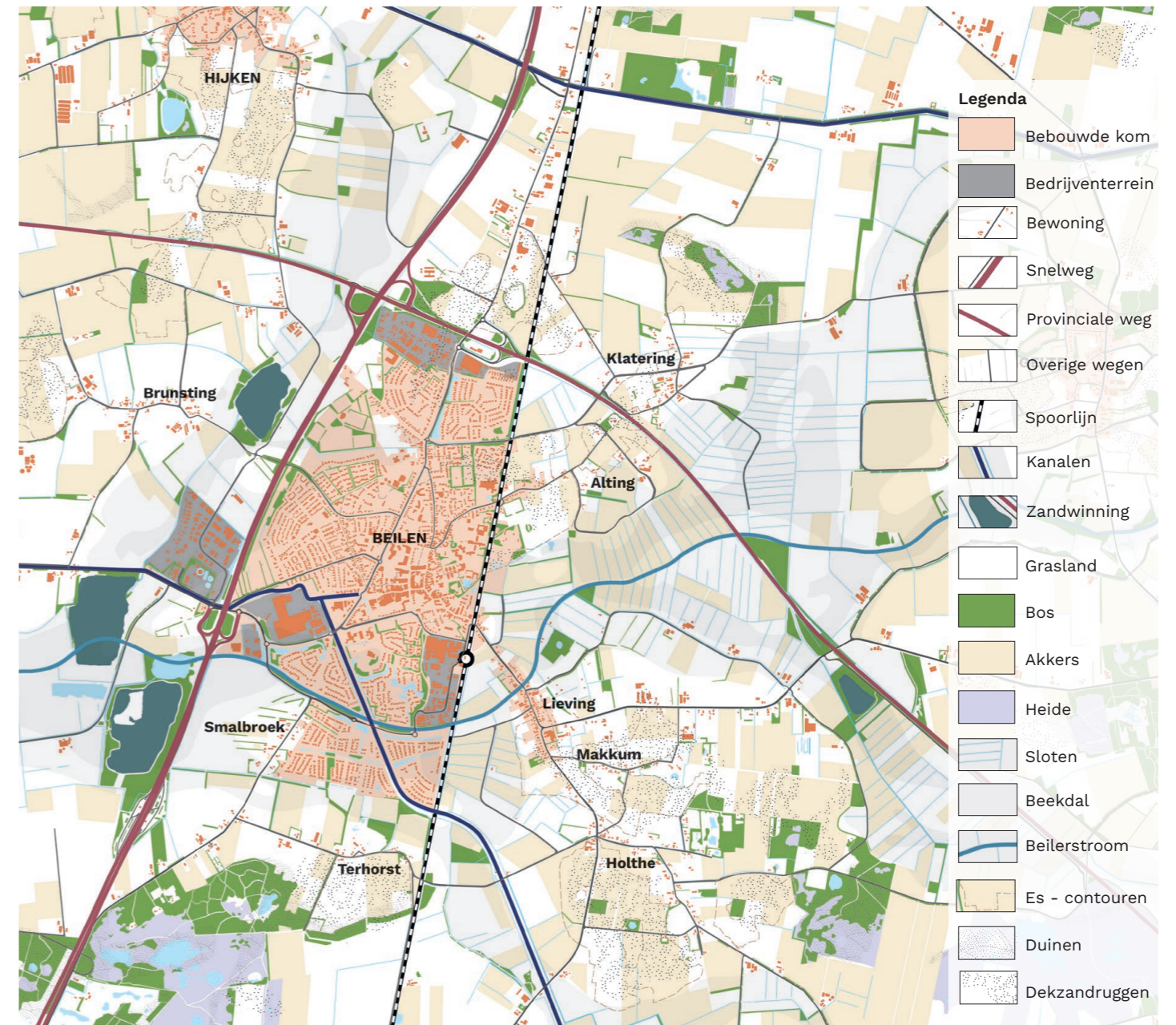
Figuur 2.2 Beilen en omgeving: anno ca. 1930



Beilen anno 2023

De huidige situatie (zie figuur 2.3) 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 behoeve van de landbouw. Zo werd de Beilerstroom omgelegd en gekanaliseerd. De aanleg van de (rijks) wegen zorgden voor groei van het dorp en de industrie. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw is de Beiler es bijna volledig volgebouwd en daarna volgden ook stedelijke uitbreidingen in het beekdal. Beilen werd zo een langgerekt dorp tussen weg en spoor.

Figuur 2.3 Beilen en omgeving: huidige situatie



2.2 Sociaal-culturele identiteit

De identiteit van Beilen laat zich lastig in één alinea vangen. De collage van foto's hieronder (figuur 2.4-210) toont enkele kenmerken en kwaliteiten van Beilen. 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 een kern met een belangrijke regionale functie. De aanwezigheid van het treinstation en de ligging aan de verkeersaders A28 (noord-zuid) en N381 (oost-west), maken van Beilen een goed bereikbare plaats om te wonen en te werken. Ook voor forenzen die elders in de regio werken. De aanwezige industrie en bedrijven, waaronder de DOMO-fabriek, de GGZ en het Jumbo distributiecentrum, 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 Terhorst vormen een mooi decor voor een fietstocht of wandeling.

Door de eerder beschreven grote dorpsbrand en stedelijke groei is Beilen zelf nauwelijks nog als karakteristiek esdorp te identificeren. Beilen is 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. De vereniging van bewoners vindt in Beilen vooral plaats op

buurtniveau. Beilen kent diverse evenementen en feesten die de inwoners bij elkaar brengen, zoals 'Bourgondisch Beilen'.

Conclusie

De 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.



Figuur 2.4 De Stefanuskerk als centraal herkenningspunt in Beilen

Bron: Wikipedia: Beilen



Figuur 2.5 Een van de recent gerenoveerde entrees van het centrumgebied

Bron: Tips voor Drenthe



Figuur 2.6 Het groene landschap van Drenthe is niet ver weg

Bron: Funda

Figuur 2.7 Het evenement 'Bourgondisch Beilen'



Bron: Bijzonder Uit Eilen

Figuur 2.8 Het station Beilen zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer



Bron: Wikipedia: Station Beilen



Figuur 2.9 Beilen heeft een sterk voorzieningenaanbod

Bron: Funda

Figuur 2.10 Het 'Terhorsterzand' is een populair wandel- en recreatiegebied waar in de zomer ook wordt gezwommen



Bron: Tips voor Drenthe

3. Opgaven en (koppel)kansen

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

Na terugkijken, is rondkijken een tweede benodigde stap die we zetten op weg naar het wervend perspectief. Dat betekent rondkijken in de ruimtelijke context van Beilen, maar ook naar de opgaven vanuit (landelijk) beleid die een rol gaan spelen in de (nabije) toekomst. Samen met ambtelijke disciplines is gekeken naar de huidige ruimtelijke context, het vigerende (landelijke) beleid, maar ook naar andere opgaves die spelen en mogelijke koppelkansen tussen beleidsopgaves. Op hoofdlijnen worden in deze paragraaf de bevindingen uit de gebieds- en beleidsanalyse gepresenteerd voor de thema's:

- Milieuzoneringen;
- Landschap en cultuurhistorie;
- Wonen en voorzieningen;
- Infrastructuur en mobiliteit;
- Natuur en recreatie.

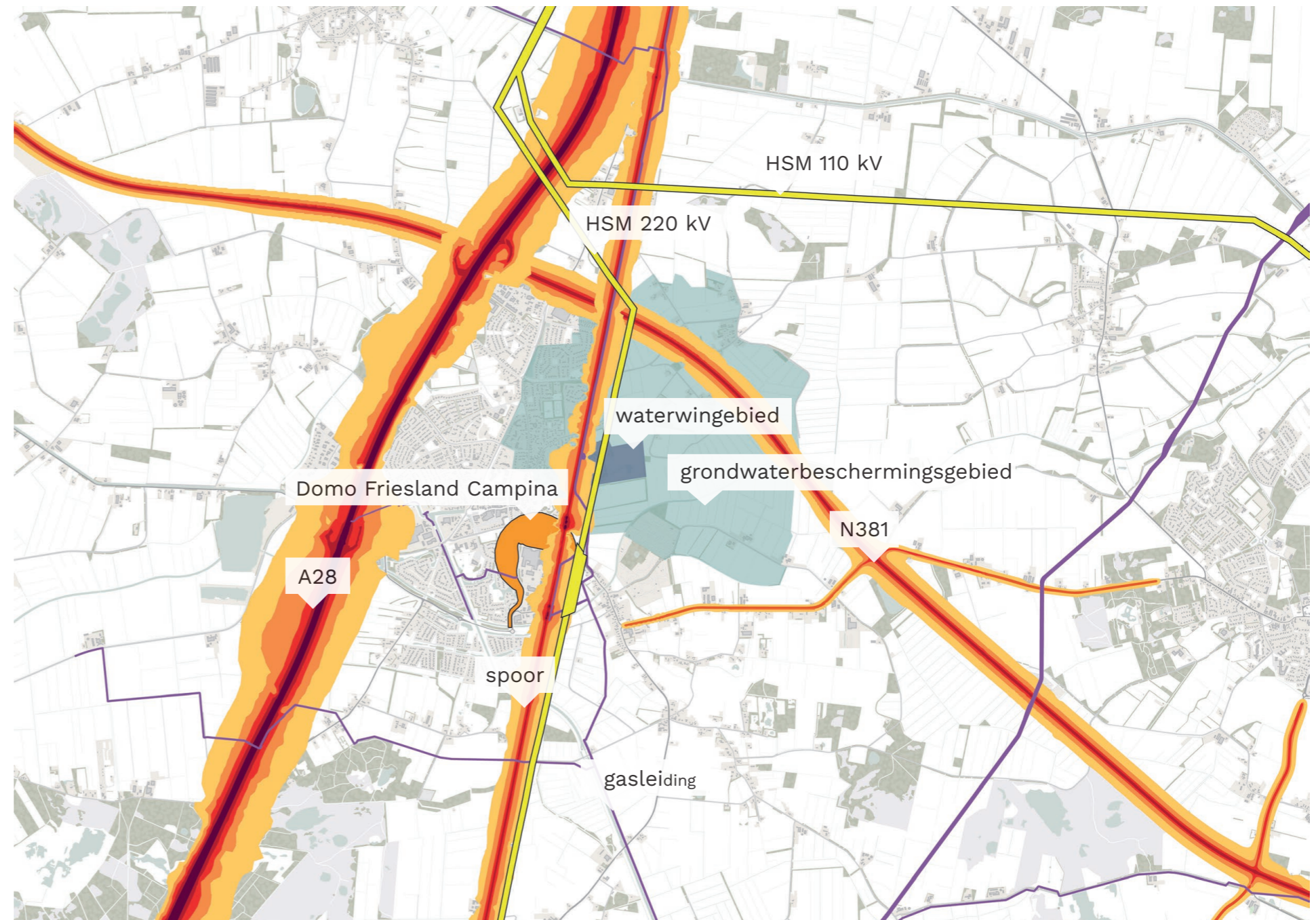
Daarbij is gekeken naar de huidige karakteristieken en de grootste opgaven die op het zoekgebied afkomen. Voor de analyse is vooral de omgevingsvisie Midden-Drenthe (2022) geraadpleegd, aangevuld met provinciaal en rijksbeleid. Vervolgens zijn er kansen en uitgangspunten voor Beilen geformuleerd die we meenemen naar de volgende stappen.

In een aparte bijlage is aanvullend kaart- en beeldmateriaal opgenomen uit de gebieds- en beleidsanalyse en van de drie denkrichtingen.

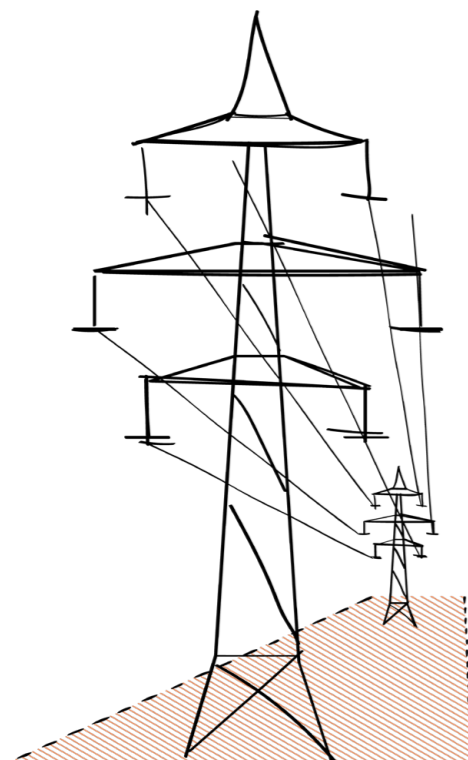
3.1 Milieuzoneringen

In Beilen hebben we te maken met 'harde' milieutechnische kaders. Door milieutechnische contouren van (energie)infrastructuur, bedrijvigheid en drinkwaterwinning is het bouwen van woningen niet overal in het zoekgebied mogelijk (zonder mitigerende maatregelen). Figuur 3.1 hiernaast toont de milieutechnische contouren op de kaart.

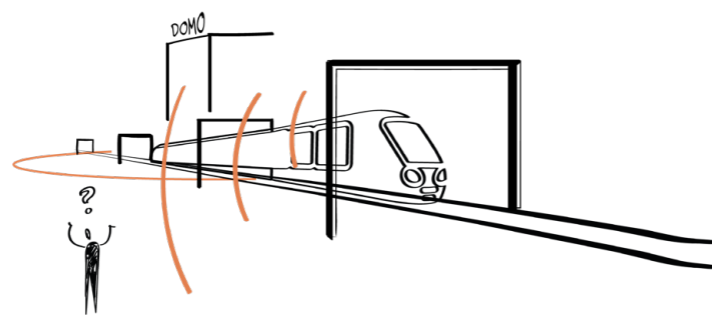
Een belangrijke constatering is dat aan de oostzijde van het spoor meerdere contouren elkaar overlappen: de tracés van de hoogspannings- en gasleiding, de geluidsbelasting van de spoorweg, milieu- en geluidsbelasting van de DOMO en het drinkwaterwingebied met het daaraan gekoppelde drinkwaterbeschermingsgebied.

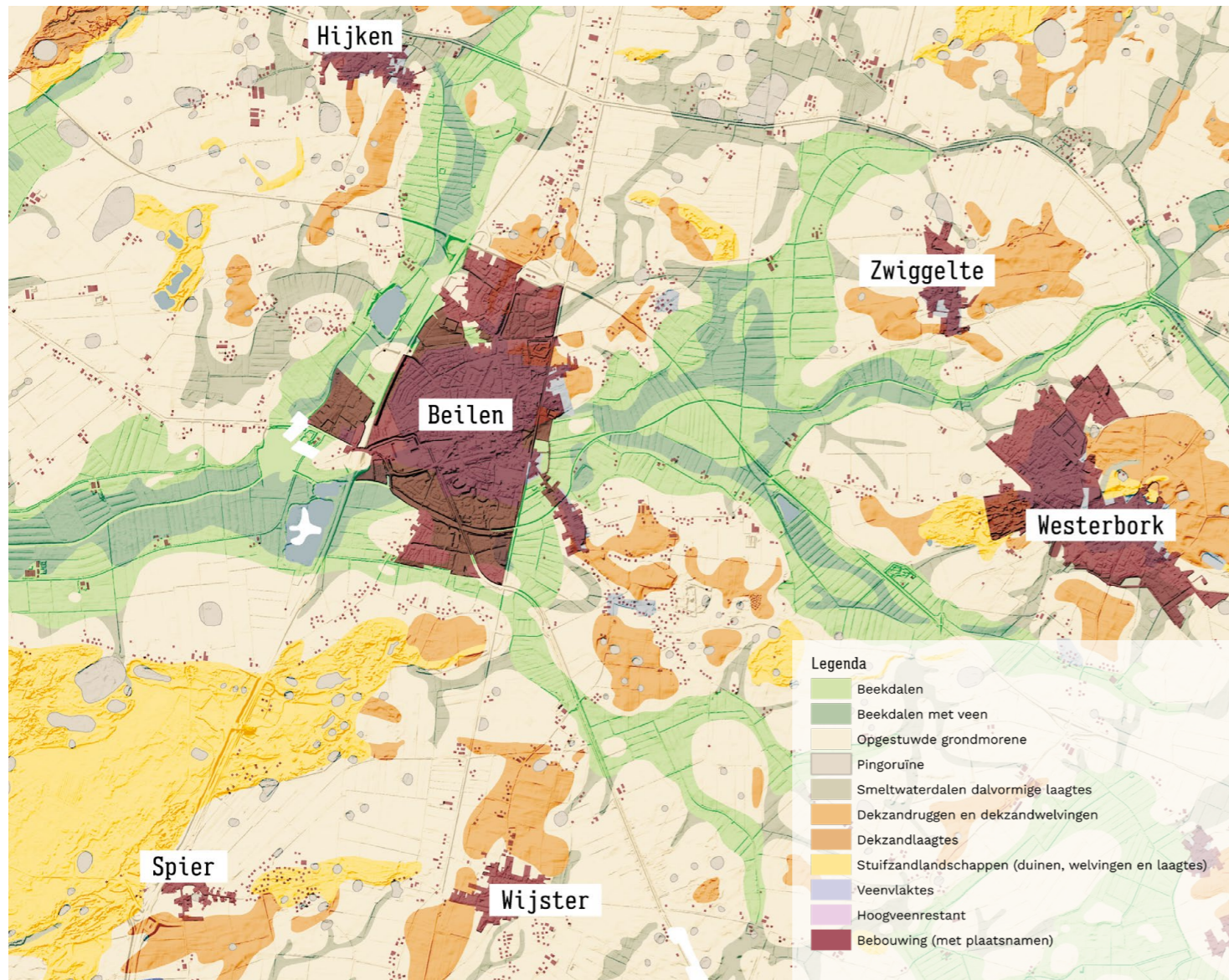


Figuur 3.1 Milieutechnische contouren rond Beilen



OPGAVE!
Overlappende
milieucontouren aan de
oostzijde van het spoor





Figuur 3.2 Geomorfologische ondergrond van Beilen en omgeving

3.2 Landschap en cultuurhistorie

Karakteristiek

Zoals in het vorig hoofdstuk kort aangestipt kent het landschap rond Beilen een oeroude oorsprong. De kaart hiernaast (figuur 3.2) toont de geomorfologische basis en variëteit van het landschap rond Beilen. De beekdalen zijn een belangrijke drager van het watersysteem. De hoger gelegen gronden (het Drents plateau) bevatten een ondiep keilempakket dat invloed heeft op de mate van infiltratie van water en grondwaterstromen. Op het plateau zijn de lokale hoogteverschillen van het maaiveld gevormd door dekzandruggen en laagtes, stuifzand en smeltwaterdalen. Een duurzame afstemming van het landgebruik op deze natuurlijke basis vinden we terug als ambitie in zowel landelijk als gemeentelijk beleid (o.a. in de omgevingsvisie Midden-Drenthe).

Het water- en bodemsysteem waren sturend voor de identiteit van de kernen en het landschap. De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente (figuur 3.3) toont de waardevolle landschapstypes als essen en beekdalen, maar ook historische lijnen en elementen in Beilen en omgeving. Dit landschappelijke en gebouwde erfgoed vormt een sterke drager voor ontwikkelingen op het gebied natuur, recreatie, wonen en meer.

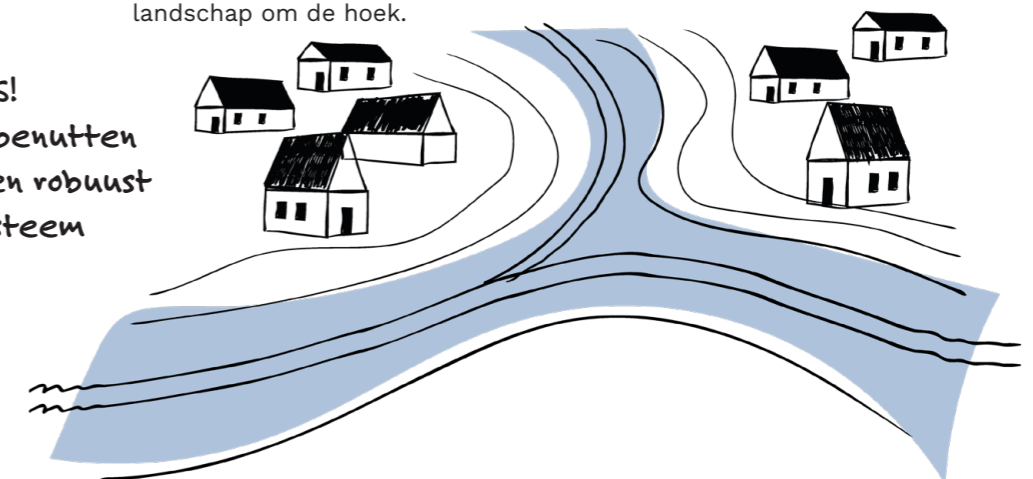
Opgaven vanuit beleid

- Geomorfologie, bodem en water zijn sturend bij toekomstige ontwikkelingen;
- Klimaatrobuust en klimaatadaptief landschap en stad;
- De cultuurhistorische waarden (zoals op de cultuurhistorische waardenkaart) behouden en waar mogelijk versterken;
- Het versterken van de herkenbaarheid van de oorspronkelijke aanwezige landschapstypes in de gebieden.

(Koppel)kansen en uitgangspunten bij realisatie woningbouwopgave

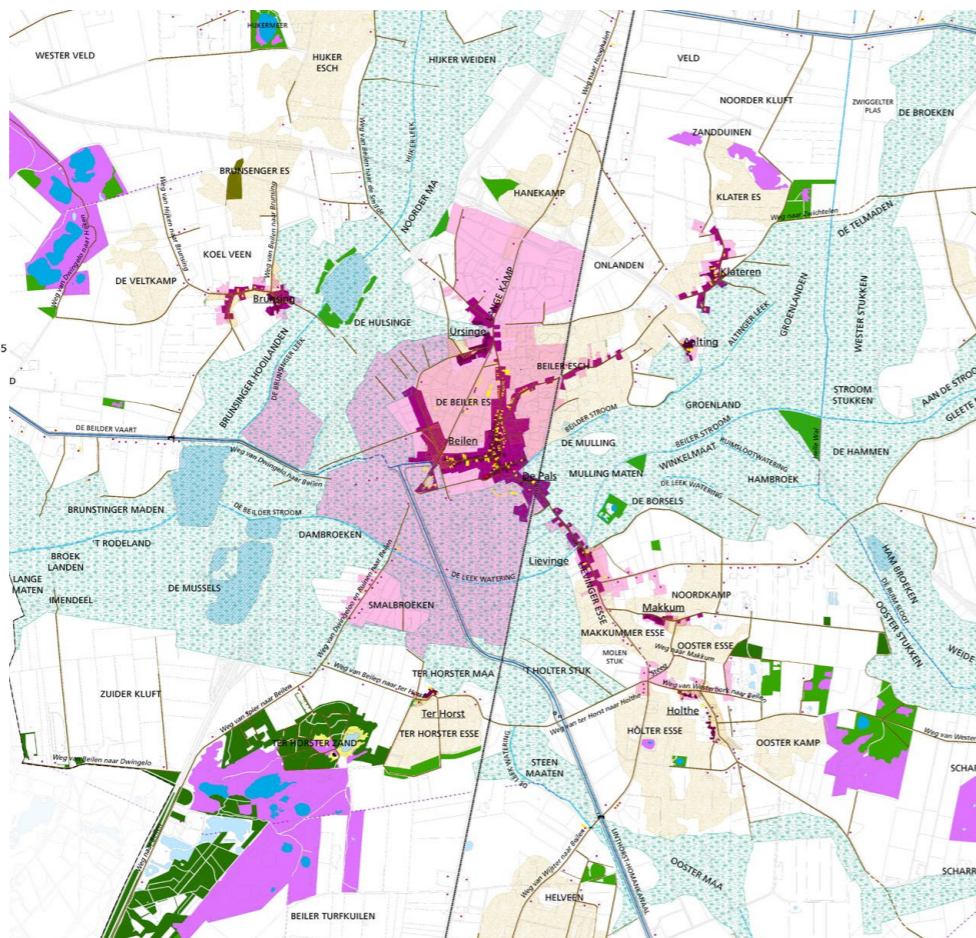
- Ruimte geven aan het vasthouden en bergen van water in de lagere delen in het landschap;
- Zoekgebied voor woningen ligt bij voorkeur op de hoger gelegen delen in het landschap;
- Cultuurhistorische structuren en elementen versterken en herstellen bij nieuwe ontwikkelingen;
- Verscheidenheid aan landschapstypes benutten om een divers en aantrekkelijk landschap te maken;
- Koppeling maken met strategische locatie Beilen: hoe kunnen we bestaande en nieuwe woonmilieus sterker koppelen aan het aantrekkelijke 'Drents' landschap om de hoek.

KANS!
Beekdalen benutten voor gezond en robuust watersysteem



Figuur 3.3 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Midden-Drenthe

Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Midden-Drenthe Bijlage 1; Waardevolle elementen en gebieden



3.3 Wonen en voorzieningen

Karakteristiek

De kaart hiernaast (figuur 3.4) toont de ruimtelijke structuur van hoofdontsluitingswegen, woonwijken, voorzieningen en bedrijventerreinen in Beilen (anno nu). Hier zijn ook globaal de dichtheden van de woonwijken aangegeven. Grotere 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 Nagtegael is hier een voorbeeld van. De huidige woningvoorraad van de kern Beilen bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen.

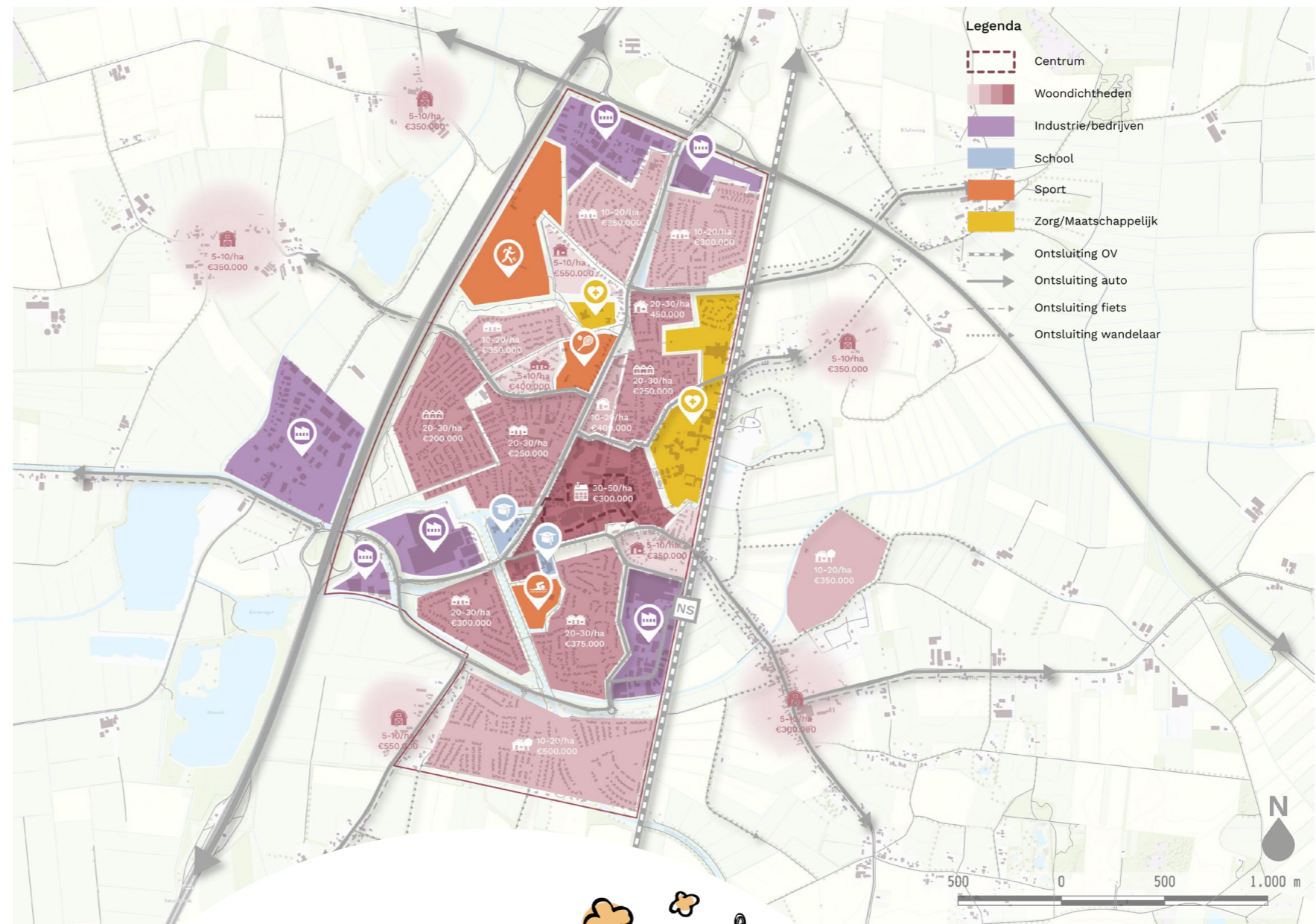
Lievingsveld markeert de eerste oostelijke stedelijke uitbreiding over het spoor. Op deze locatie krijgen bewoners met een beperkt aantal spelregels de vrijheid om een eigen huis te bouwen op één van de kavels. Wel zijn ze zelf verantwoordelijk voor de aanleg van wegen, paden, het groen en de nutsvoorzieningen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

Opgaven vanuit beleid

- Woonopgave op de korte termijn (tot 2030) van ca. 865 woningen voor de kern Beilen (bestaat uit lokale behoefte + aanvullende regionale behoefte);
- 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 bij realisatie woningbouwopgave

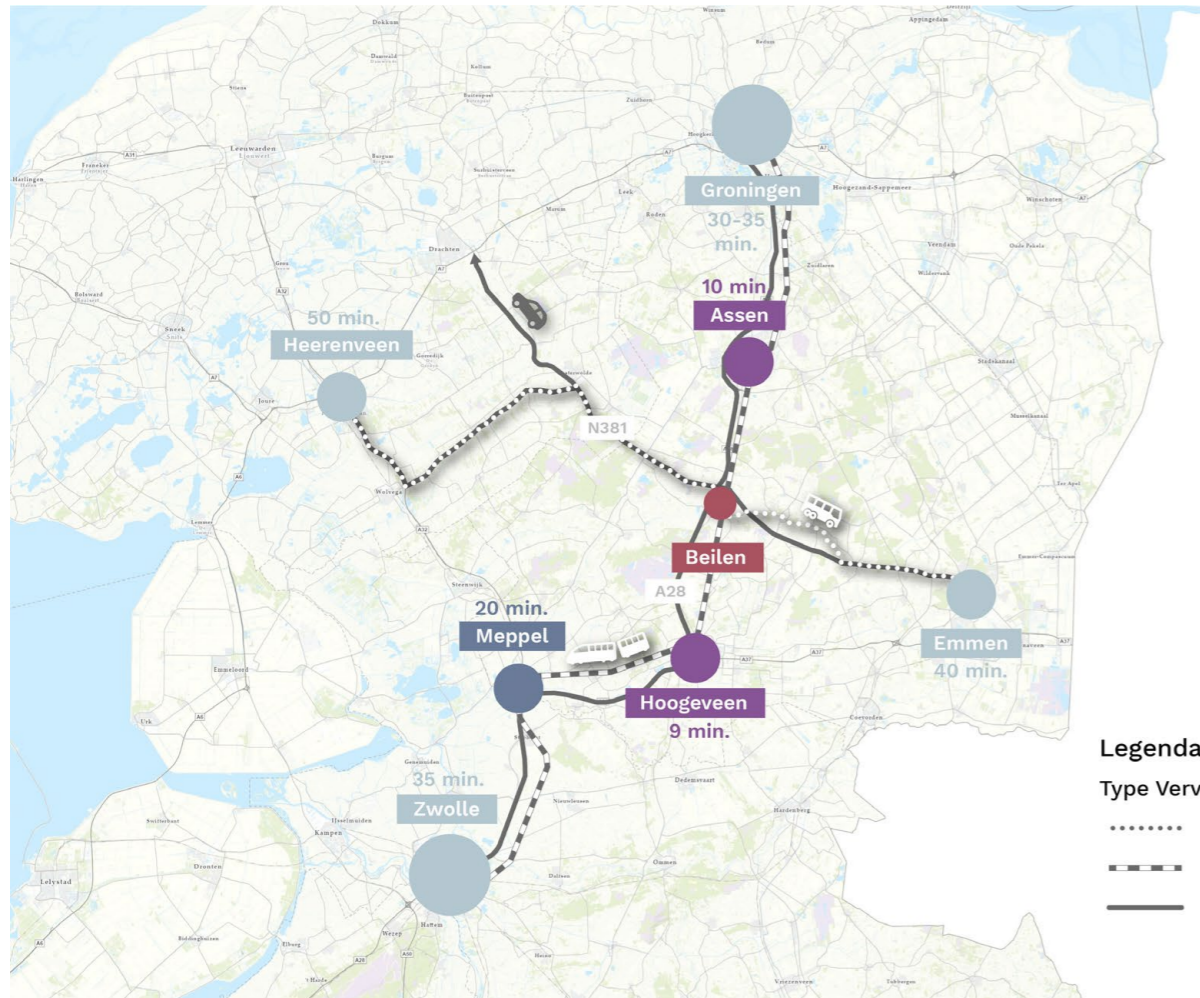
- Het realiseren van een mix aan woningtypen, waarmee de leefbaarheid versterkt kan worden;
- Draagvlak van bestaande voorzieningen versterken;
- Toevoeging bieden op bestaand woningaanbod en voldoen aan de vraag naar diverse woningbouwtypes.



Figuur 3.4 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



Figuur 3.5 Regionale OV-verbindingen vanuit Beilen

3.4 Infrastructuur en mobiliteit

Karakteristiek

Op de regionale schaal ligt Beilen vanuit mobiliteitsperspectief op een strategische en kansrijke locatie (zie figuur 3.5). 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. Met de sprinter reis je in 10 minuten naar Assen of Hoogeveen en in ca. een half uur naar Groningen of Zwolle. De aanwezigheid van OV en goede uitvalswegen creëert een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bijvoorbeeld 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 vanuit beleid

- 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' en het gemeentelijk Fietsplan 2035: fietsgebruik stimuleren voor alle doelgroepen;
- Noord-zuid verbinding in Beilen versterken voor zowel auto als langzaam verkeer;
- Infrastructurele barrières en knelpunten oplossen (zoals de smalle spoorwegovergangen, ontbrekende verbinding over de Beilerstroom) (zie figuur 3.6).

Figuur 3.6 Infrastructuur rond Beilen en de lokale barrières



(Koppel)kansen en uitgangspunten bij realisatie woningbouwopgave

- Optimaal benutten van de goede regionale OV verbinding van en naar omliggende steden;
- Goede aansluitingen maken en houden op de uitvalswegen A28 en N381;
- Inzetten op goede (langzaam verkeer)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 en zorgt voor een betere verkeerssituatie in Beilen (ontwikkelingen Torenlaan).

3.5 Natuur en recreatie

Karakteristiek

Op regionale schaal ligt Beilen centraal tussen grote natuurgebieden zoals het Nationaal Park Dwingelderveld, Nationaal Park Drents-Friese Wold en 'Hart van Drenthe' (zie figuur 3.7). Deze gebieden zijn 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 (zie figuur 3.8). 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. Een deel van de ontsluitingswegen, zoals de Esweg, is ingericht met bomenlanen.

Opgaven vanuit beleid

- Zoeken naar mogelijkheden om biodiversiteit te behouden en te versterken zowel in de kern als daarbuiten;
- Natuur en erfgoed bereikbaar, beleefbaar en toegankelijk maken en houden vanuit de woonomgeving;
- Beilen, daar waar mogelijk recreatief beter aansluiten op de omgeving.

(Koppel)kansen en uitgangspunten bij realisatie woningbouwopgave

- Verhoging van biodiversiteit als integraal onderdeel van wonen en landbouw van de toekomst;
- Verbindingen tussen natuurgebieden versterken, ook buiten het natuurnetwerk;
- 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.

KANS!
Beilen goed verbinden met omliggende natuur- en recreatiegebieden



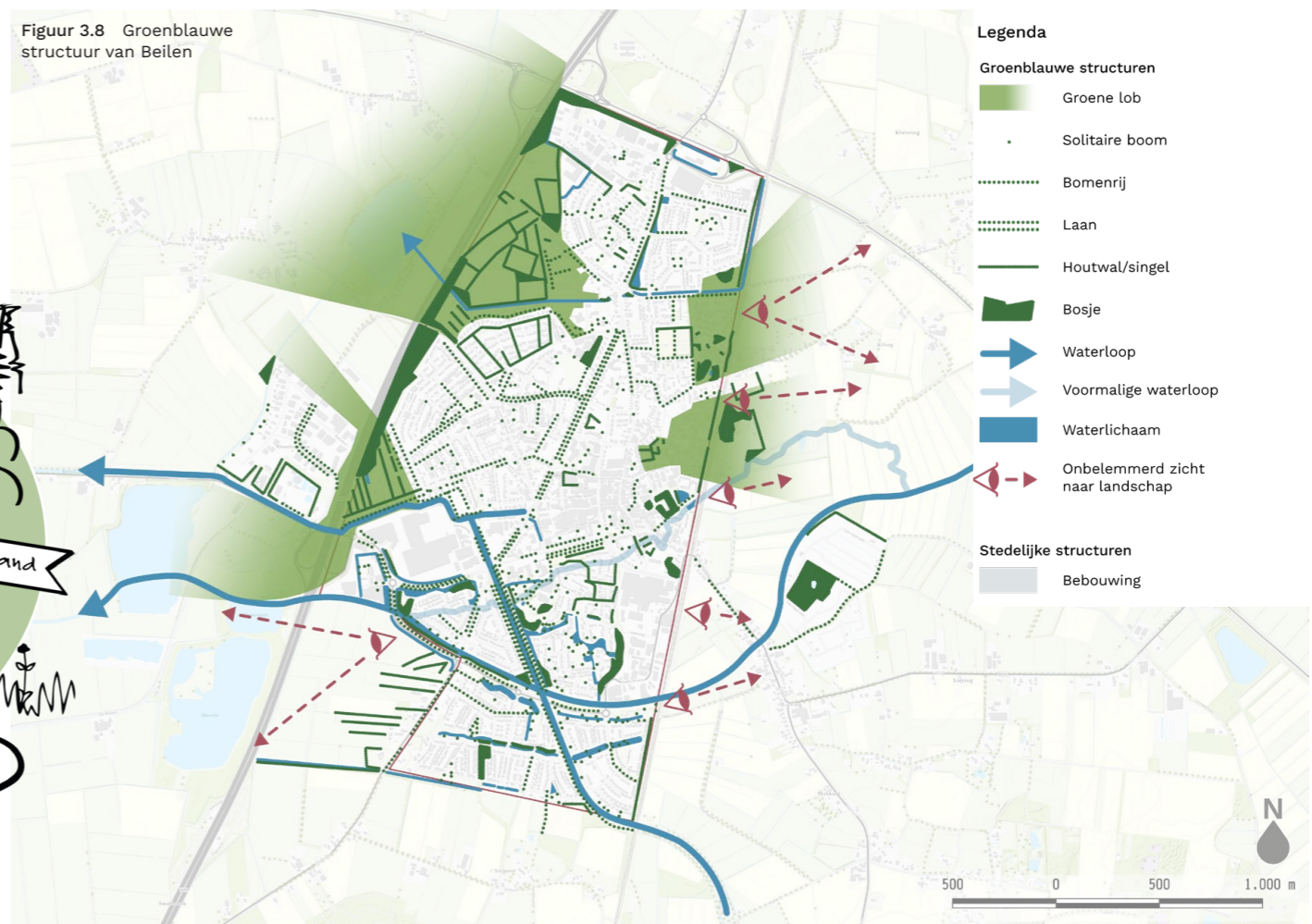
Figuur 3.7 Recreatieve structuur op de regionale schaal

- Legenda**
- C Camping
 - V Vakantiepark
 - G Groepsaccommodatie
 - B Bed & Breakfast
 - H Hotel
 - Restaurant
 - P Parkeerplaats recreatie hotspot
 - Fietsradius (10-15 min.)
 - S Sportaccommodatie
 - Fietsknooppuntennetwerk
 - Uitloop recreatie naar hotspot
 - Recreatie hotspot



Figuur 3.8 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



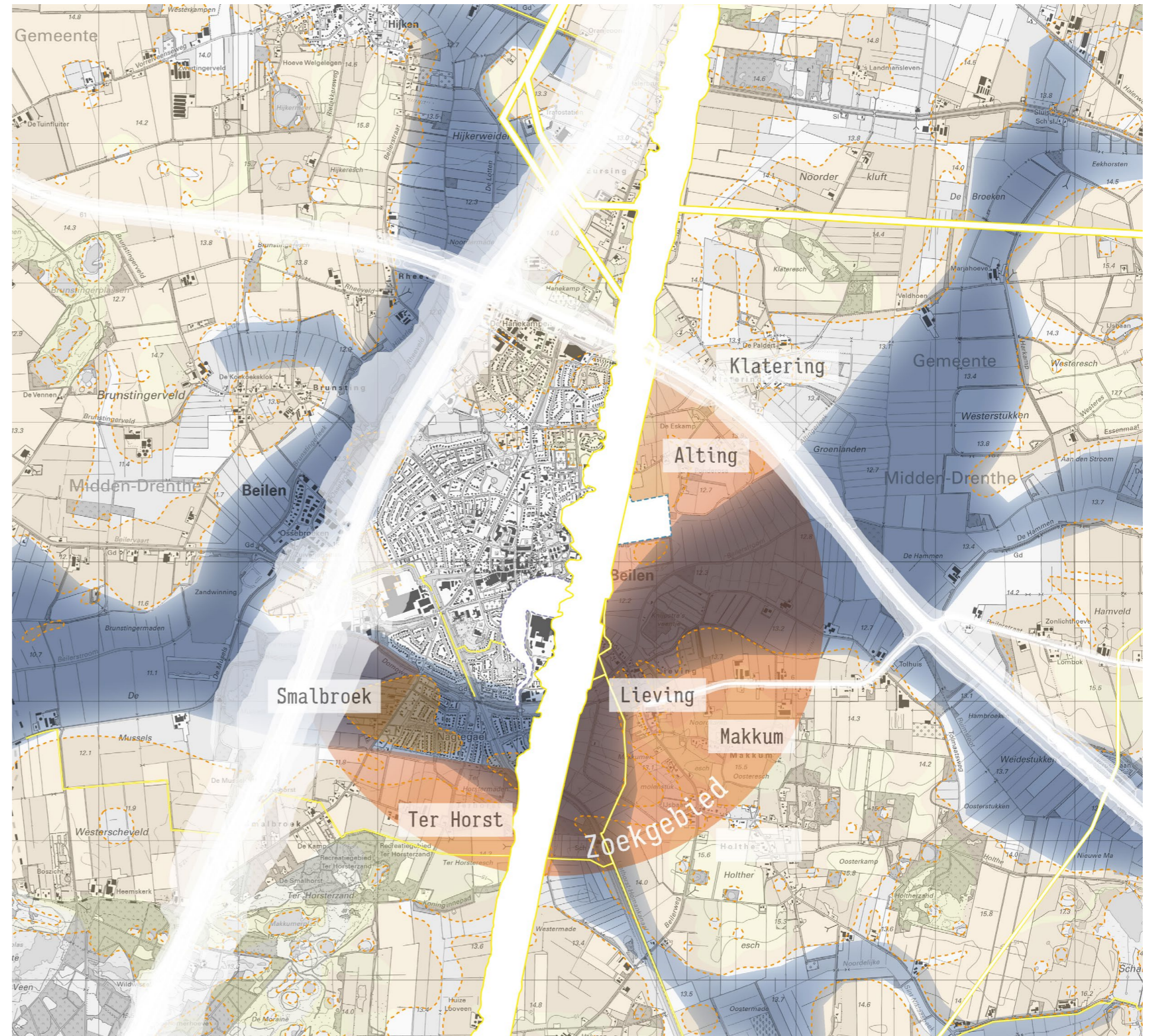
3.6 Aangescherpt zoekgebied

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 aanscherping op van het kansrijke zoekgebied voor wonen (zie figuur 3.9).


3.7 Conclusies

Middels de gehouden werksessies met diverse ambtelijke disciplines is gekeken naar de huidige ruimtelijke context, het vigerende (landelijke) beleid en de opgaven die spelen inclusief mogelijke koppelkansen tussen de woningbouwopgave en andere opgaves. 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 met de woningbouwopgave en daarmee een meerwaarde genereren op meerdere vlakken. Op basis van inventarisatie zijn vervolgens de drie denkrichtingen opgesteld welke in het volgende hoofdstuk worden toegelicht.

Figuur 3.9 Aangescherpt zoekgebied voor wonen aan de hand van 'harde' en 'zachtere' randvoorwaarden. De beekdalen zijn overgenomen van de provinciale omgevingsverordening uit 2018. De hogere delen zijn aangegeven met een oranje stippellijn, gebaseerd op de geomorfologische kaart (pag. 9, zie ook de bijlage). Ter plaatse van Smalbroek is bijvoorbeeld een keilembult aanwezig, wat kansen biedt.



Bronnen: Geomorfologische kaart van Nederland (BRO). Provinciale verordening (provincie Drenthe). Geluidsbelastingen rijkswegen (RWS). Geluidsbelasting spoor (ProRail). Bestemmingsplan Beilen (gemeente Midden-Drenthe). Bestemmingsplan buitengebied Midden-Drenthe (gemeente Midden-Drenthe). Actueel hoogtebestand Nederland (RWS).



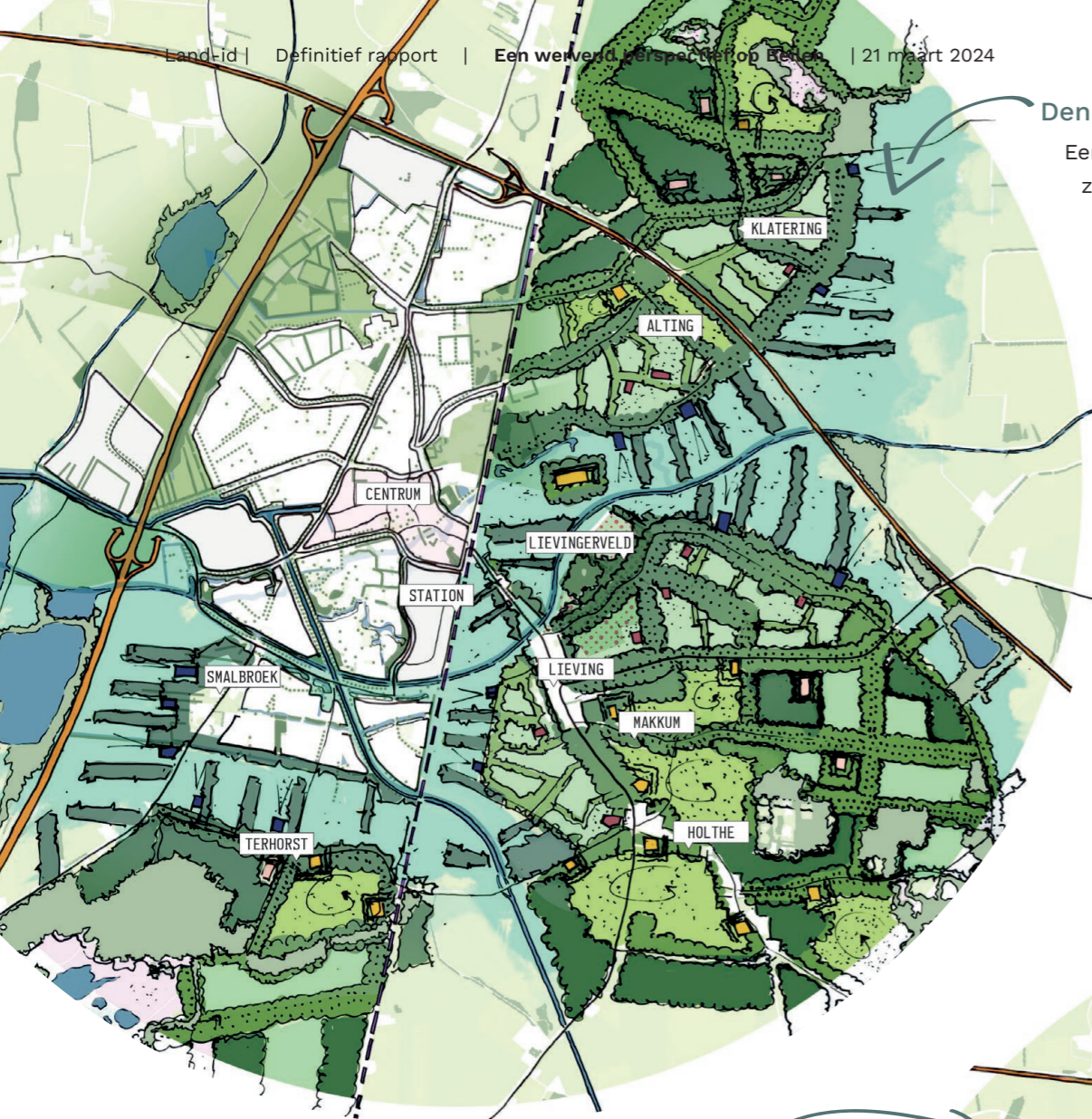
Verrassende
vergezichten:
hoe gaan we wonen
en leven in de
toekomst?

4. Denkrichtingen voor de uitbreiding van Beilen

4.1 Drie denkrichtingen

Met het inzicht van de (historische) gebiedsanalyse, de opgaven, kansen en uitgangspunten zijn drie denkrichtingen ontwikkeld voor de uitbreiding van Beilen. Hierin zijn bewust de ruimtelijke extremen opgezocht om te inspireren. Voor alle drie de denkrichtingen geldt dat de landschappelijke analyse (bodem en water sturend) een belangrijke onderlegger is geweest. Zo is de ruimte voor bebouwing vooral op de hogere gronden gezocht en niet in het lagere gelegen beekdal.

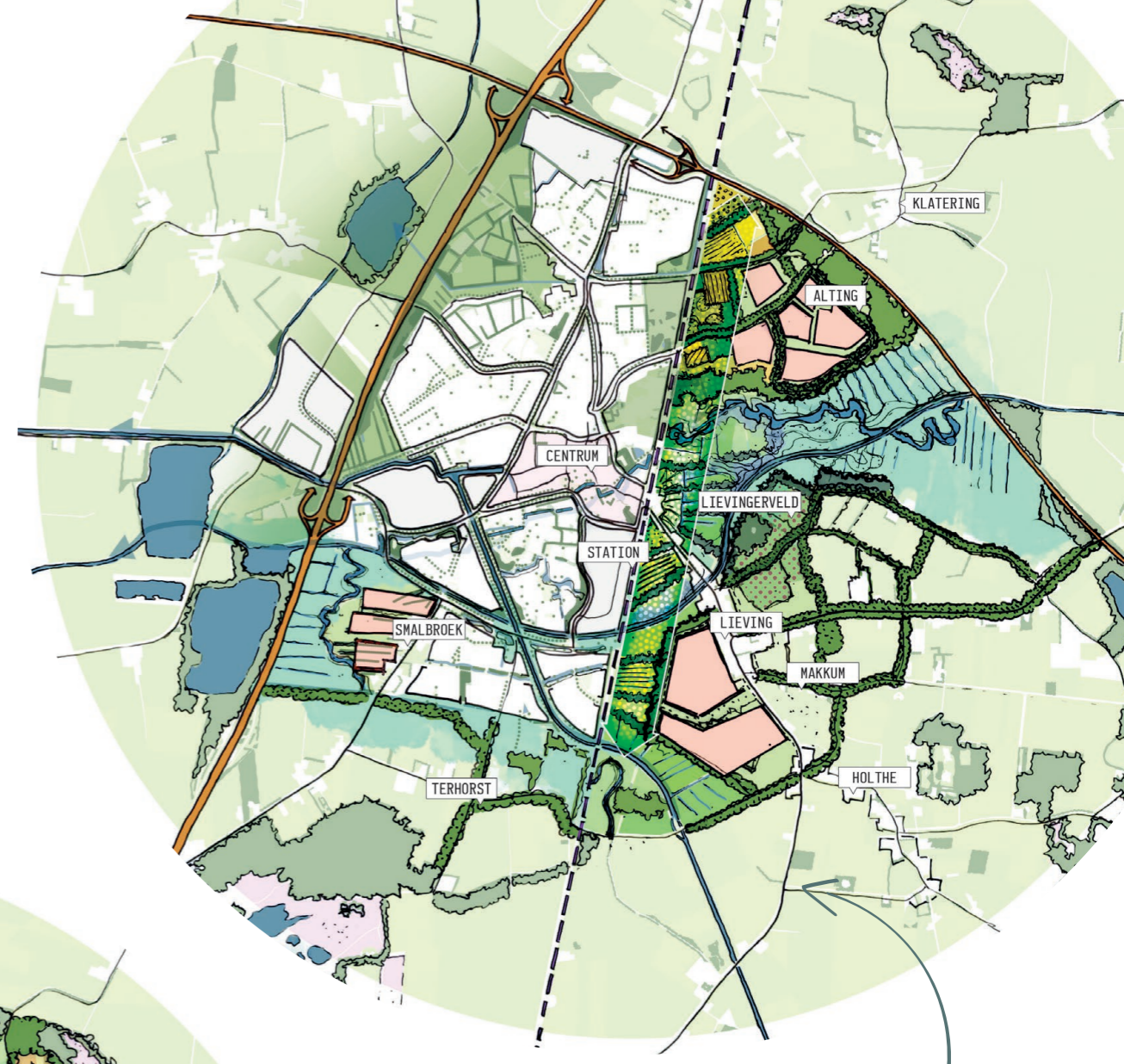
De in dit hoofdstuk toegelichte denkrichtingen zijn schetsmatige toekomstbeelden voor de langere termijn. Per denkrichting wordt inzicht gegeven in de mogelijke manieren waarop woningen kunnen worden toegevoegd in het zoekgebied, welke woonmilieus daarbij horen en een mogelijke ontsluitingsstructuur. Daarnaast is bij elke denkrichting een beeld geschetst voor het toekomstig landschap met daarbij de concrete koppelkansen voor landschap, water, natuur en recreatie.



Denkrichting A: Het nieuwe landschap

Een robuust, biodivers en verrijkt landschap dat 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 (natuurinclusieve) 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 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 een aantrekkelijk groen uitloopgebied is dicht bij huis. De infrastructurele barrière van de spoorlijn is beslecht door het verruimen van de spoorwegovergang bij Klatering en het doortrekken van de DOMO-weg (met een nieuwe tunnel). Daarmee worden de nieuwe wijken voor het autoverkeer ontsloten.

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 buurtschappen Klatering, Lieving en Makkum en Ter Horst zijn organisch gegroeid en verdicht tot nieuwe dorpen. Rond deze kernen 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 A: Het nieuwe landschap



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

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.

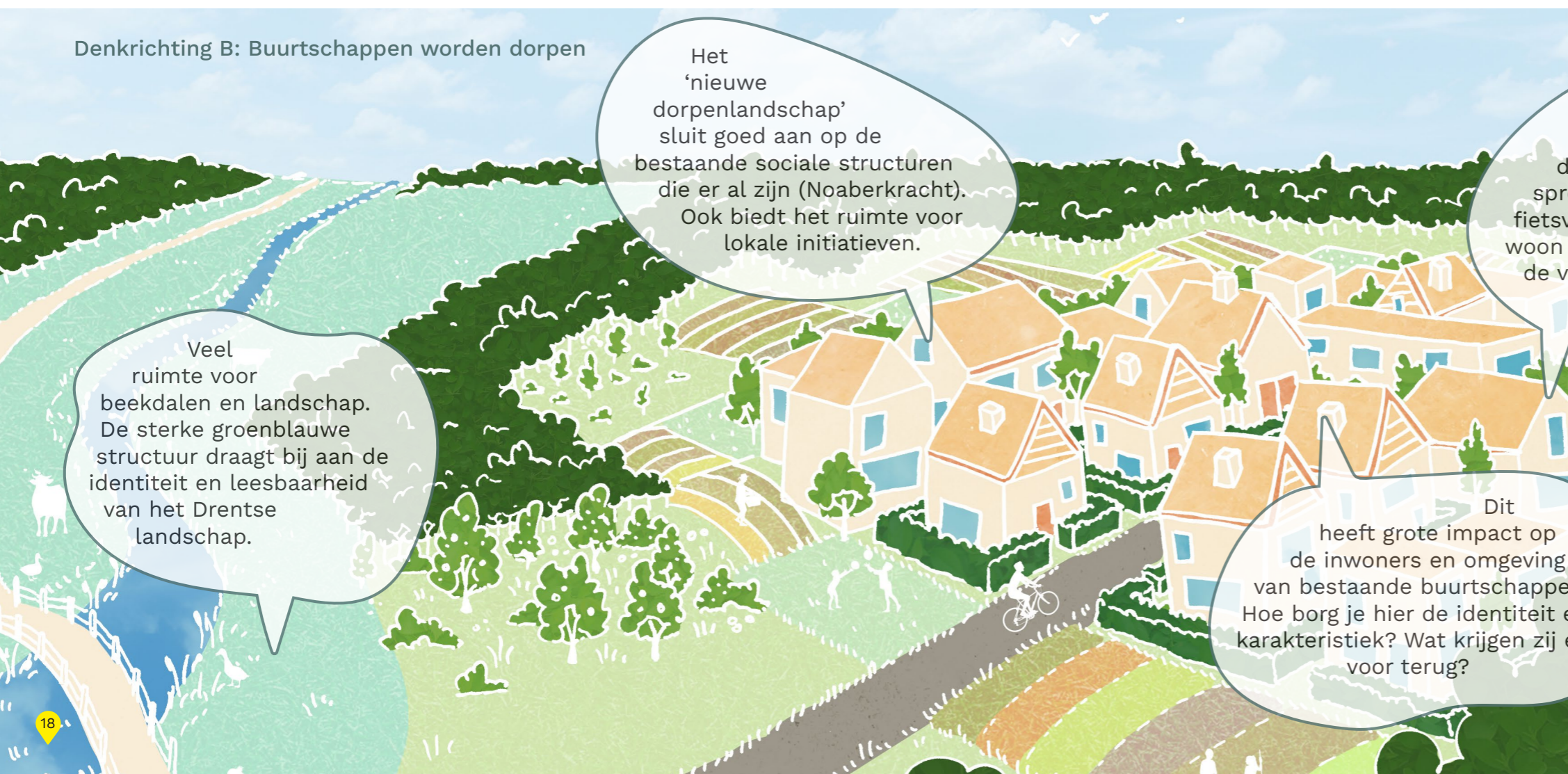
Erg afhankelijk van de auto door de grotere afstanden tot de voorzieningen. Er missen nog goede langzaam verkeersverbindingen, waarmee het fietsgebruik wordt gestimuleerd.

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.

4.2 Reacties op de denkrichtingen

De hieronder opgenomen reacties komen voort uit de werksessies met het ambtelijk projectteam en de gemeenteraad. Deze selectie van opmerkingen en vragen geeft een samenvattend beeld van de reacties per denkrichting.

Denkrichting B: Buurtschappen worden dorpen



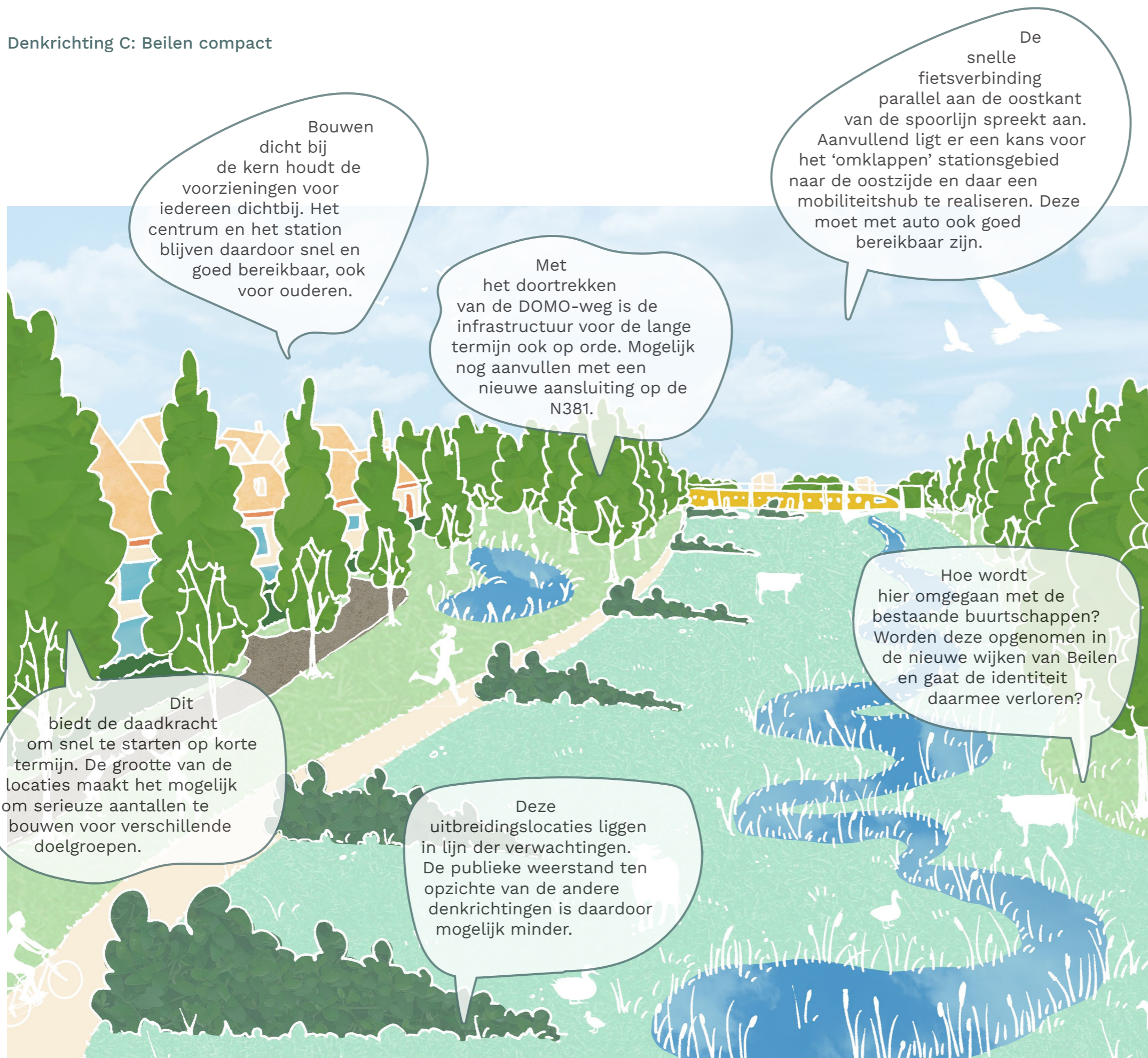
Veel ruimte voor beekdalen en landschap. De sterke groenblauwe structuur draagt bij aan de identiteit en leesbaarheid van het Drentse landschap.

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

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?

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



Bouwen dicht bij de kern houdt de voorzieningen voor iedereen dichtbij. Het centrum en het station blijven daardoor snel en goed bereikbaar, ook voor ouderen.

Met het doortrekken van de DOMO-weg is de infrastructuur voor de lange termijn ook op orde. Mogelijk nog aanvullen met een nieuwe aansluiting op de N381.

De snelle fietsverbinding parallel aan de oostkant van de spoorlijn spreekt aan. Aanvullend ligt er een kans voor het 'omklappen' stationsgebied naar de oostzijde en daar een mobiliteitshub te realiseren. Deze moet met auto ook goed bereikbaar zijn.

Hoe wordt hier omgegaan met de bestaande buurtschappen? Worden deze opgenomen in de nieuwe wijken van Beilen en gaat de identiteit daarmee verloren?

Dit biedt de daadkracht om snel te starten op korte termijn. De grootte van de locaties maakt het mogelijk om serieuze aantallen te bouwen voor verschillende doelgroepen.

Deze uitbreidingslocaties liggen in lijn der verwachtingen. De publieke weerstand ten opzichte van de andere denkrichtingen is daardoor mogelijk minder.

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.

4.3 Conclusies

Het werken met drie verschillende scenario's/ denkrichtingen is een waardevol middel geweest om het gesprek te voeren over de gewenste en ongewenste ontwikkelrichtingen. Belangrijke conclusie is ook dat de scenario's elkaar niet uit sluiten 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;
- mogelijkheden biedt voor koppelkansen t.a.v natuurontwikkeling, wateropgave en recreatie.

Daarmee biedt de denkrichting 'Beilen Compact' de beste kansen om te gaan voldoen aan de uitbreiding van Beilen. Ook werd meegegeven dat er ruimte moet zijn om de woonvormen uit de andere denkrichtingen te ontwikkelen en dat de woningbouwopgave, daar waar mogelijk, gekoppeld wordt aan andere beleidsmatige opgaves op het gebied van natuur, recreatie en mobiliteit.



Een wervend
perspectief!
Waar willen we
naartoe?

5. Een wervend perspectief op Beilen

Het project 'Wervend Perspectief' heeft als doel gehad om op integrale wijze te verkennen waar rondom de kern van Beilen ruimte is voor (grootschalige) woningbouwontwikkelingen. In die zoektocht is niet alleen gekeken naar woningbouw, maar zijn ook koppelkansen voor o.a. landschap, natuur, water en recreatie onderzocht en in beeld gebracht. Op basis van de uitkomsten van de voorliggende stappen wordt in dit hoofdstuk een wervend perspectief getoond.

De reacties op de denkrichtingen zijn leidend geweest in het opstellen van het perspectief. Zoals in de conclusie van vorig hoofdstuk werd beschreven, is er op het gebied van wonen een duidelijke wens om op een compacte manier uit te breiden rond de kern. Daarnaast is er meegegeven dat er ook ruimte moet zijn om de meer landschappelijke woonvormen een plaats te geven. In het wervend perspectief komen er dus ingrediënten uit de verschillende denkrichtingen samen en wordt er aangehaakt op de opgestelde koppelkansen uit de beleidsanalyse.

In dit hoofdstuk wordt het wervend perspectief inhoudelijk toegelicht in beeld en tekst. Ten eerste worden de kansen voor zowel korte als lange termijn beschreven. Daarmee wordt onder andere antwoord gegeven op de tweeledige opgave voor woningbouw zoals beschreven in de inleiding. Vervolgens wordt een tekening gepresenteerd die een mogelijk integraal toekomstbeeld voor de lange termijn voor wonen en landschap illustreert. Ten slotte worden de wenselijke ruimtelijke ontwikkelprincipes in beeld gebracht voor de hoofdoopgave wonen, maar ook de ontwikkelkansen voor landschap, recreatie en mobiliteit.

5.1 Kansen op de korte termijn

Op de korte termijn zien we kansen om stappen te maken met de woningbouwopgave. Daarbij is het van belang dat rekening wordt gehouden met de principes van o.a. het bodem en water sturend beleid en dat de ontwikkelprincipes en ontwikkelkansen zoals verder omschreven in dit hoofdstuk ter harte worden genomen. Zo wordt het niet slechts een woningbouwontwikkeling, maar juist een bouwsteen voor het wervend perspectief.

Om gehoor te geven aan de grote woningbehoefte en de wens om op korte termijn te starten zijn twee kansrijke locaties voor woningbouw aangewezen: Smalbroek en Alting (zie figuur 5.1 en 5.2). De belemmeringen vanuit de infrastructuur lijken op deze locaties beperkt (zie paragraaf 3.4: infrastructuur en mobiliteit). Daarom kan hier zonder grootschalige investering (geld én tijd) relatief snel worden gestart met het bouwen van woningen. Daarnaast liggen deze locaties grotendeels buiten de beperkende milieucontouren en op de hogere delen in het landschap (zie paragraaf 3.6: aangescherpt zoekgebied). Tevens zijn de locaties geschikt om grotere aantallen woningen te bouwen die dicht bij de kern en voorzieningen liggen (zie paragraaf 4.3: conclusies).

De voorbeelduitwerkingen in de bijlage laten een mogelijke ruimtelijke structuur zien voor woningbouw, groen, water en verkeer. Deze tekeningen

zijn slechts een eerste verkenning. Om op deze locaties ook te bouwen aan het wervend perspectief zal hier het stedenbouwkundig en landschappelijk plan in samenhang moeten worden ontwikkeld. Het zoeken naar verbindingen voor natuur, recreatie en verkeer zorgt ervoor dat de wijk wordt verankerd in de omgeving. Uiteraard moeten procedures worden doorlopen, waaronder het verdere onderzoek naar de mogelijkheden in relatie tot de ruimtelijke verordeningen.

Het ontwikkelen van kleinschalige woonerven in het buitengebied is een ontwikkeling die parallel kan lopen aan de ontwikkelingen zoals hierboven beschreven. De kansen die zich hier voordoen vragen om een situationele benadering.

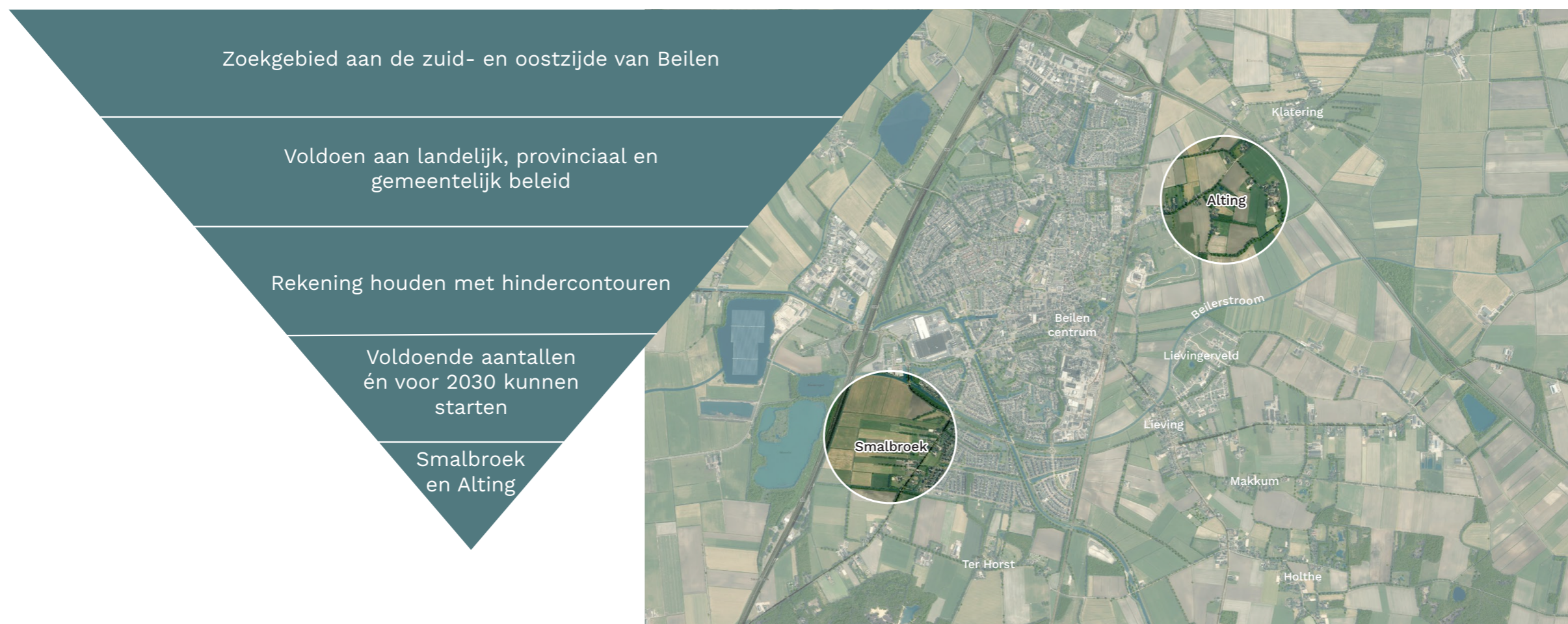
Daarnaast zien we ook koppelkansen om op korte termijn te starten met het ontwikkelen van het beekdal van de Beilerstroom ten behoeve van de opgaven vanuit water, natuur en recreatie. Hoewel de realisatie van het wensbeeld een plan van de lange adem is, kan deze zone wel als opstap dienen voor andere doelen en ontwikkelingen. Hiervoor zal het gesprek moeten worden gevoerd met agrariërs, grondeigenaren, het waterschap, natuurorganisaties, fiets- en wandelbond en andere belanghebbenden.

5.2 Kansen op de langere termijn

Het ontwikkelen van een sterke groenblauwe structuur zien we als een nieuwe dragende en onderscheidende kwaliteit van Beilen en haar directe omgeving. Deze structuren maken het Drentse landschap leesbaar en versterken de identiteit. Dit vraagt om tijd en is in grote mate afhankelijk van de ontwikkelingen in het buitengebied. Het creëert waarde op het gebied van de woonkwaliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusieve landbouw. Die gebiedsbrede waarde zal als integraal onderdeel moeten worden meegewogen in lokale deelprojecten.

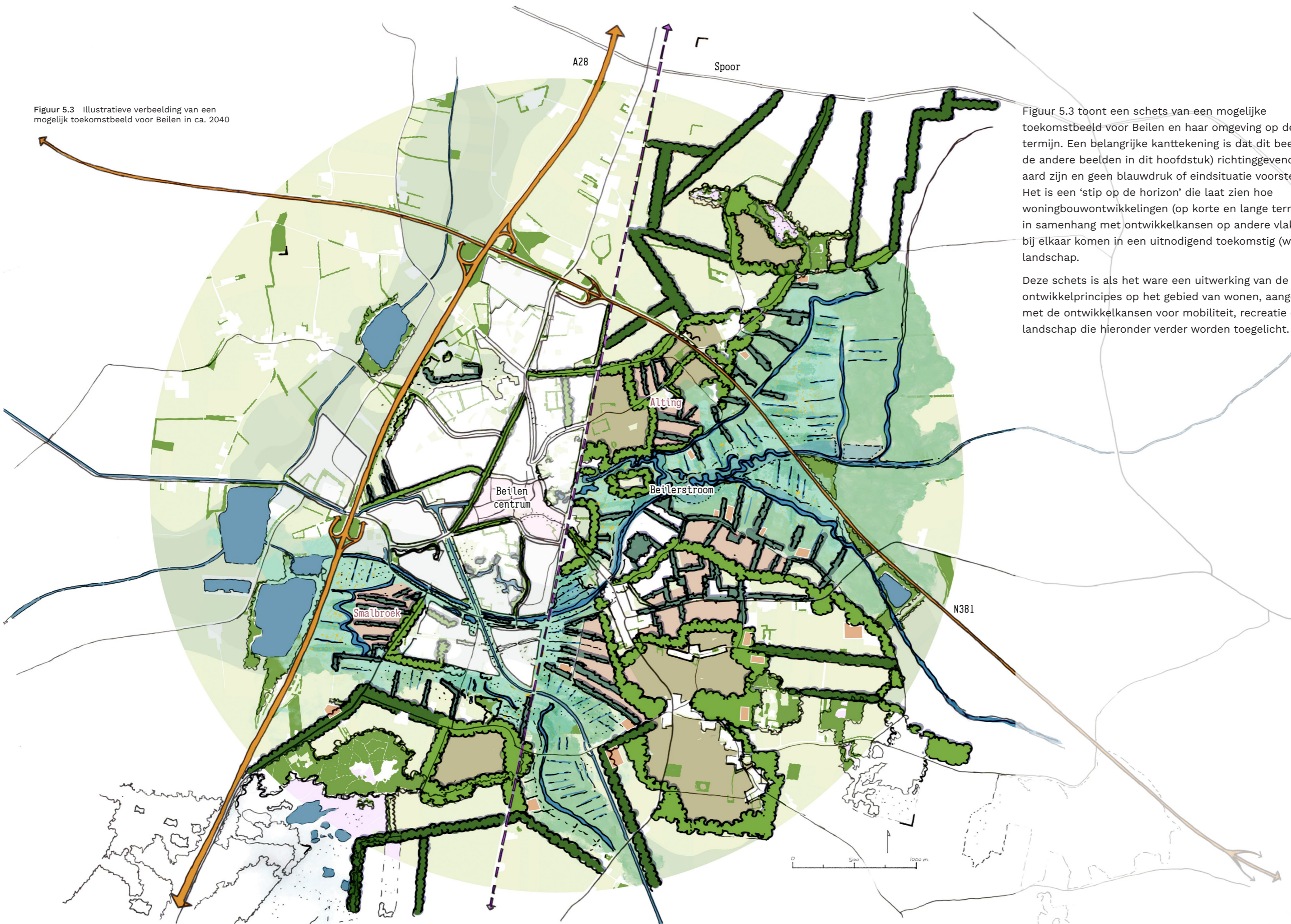
Wanneer Beilen doorgroeit zullen de infrastructuur en voorzieningen moeten meegroeien. Een gefaseerde ontwikkeling van een toekomstbestendige infrastructuur voor OV, auto en fiets kan deze groei in verkeerstromen opvangen en sturen. Zo kunnen investeringen in snelle OV- en fietsverbindingen een duurzame mobiliteit stimuleren. Hoewel de auto voorlopig nog niet weg te denken is, is het voorsorteren op duurzame vormen van mobiliteit al wel nodig, zoals fietsen. Dat is op korte termijn al wel mogelijk. Naast een technische en sociaal-maatschappelijke opgave, vraagt dit ook om na te denken over het ruimtelijke implicaties en kansen in het huidige netwerk. Het aanleggen van nieuwe infrastructuur is een kans de verkeersstromen te verbeteren en verkeersbarrières op te lossen. Zoals toegelicht kan bijvoorbeeld worden gekozen voor de afwaardering of aanpassing van enkele spoorwegovergangen ten gunste van het langzaam verkeer. Zo is men wandelend of met de fiets snel bij de voorzieningen en het station.

Figuur 5.1 Smalbroek en Alting zijn aangewezen als kansrijke zoeklocatie voor woningbouw omdat ze aan meerdere voorwaarden voldoen.



Figuur 5.2 Aanduiding van de kansrijke locaties voor woningbouw op de korte termijn op de kaart.

Figuur 5.3 Illustratieve verbeelding van een mogelijk toekomstbeeld voor Beilen in ca. 2040



Figuur 5.3 toont een schets van een mogelijke toekomstbeeld voor Beilen en haar omgeving op de langere termijn. Een belangrijke kanttekening is dat dit beeld (en de andere beelden in dit hoofdstuk) richtinggevend van aard zijn en geen blauwdruk of eindsituatie voorstellen. Het is een 'stip op de horizon' die laat zien hoe woningbouwontwikkelingen (op korte en lange termijn) in samenhang met ontwikkelkansen op andere vlakken bij elkaar komen in een uitnodigend toekomstig (woon) landschap.

Deze schets is als het ware een uitwerking van de ontwikkelprincipes op het gebied van wonen, aangevuld met de ontwikkelkansen voor mobiliteit, recreatie en landschap die hieronder verder worden toegelicht.

Uitdagingen verkeersontsluiting

Om grootschalige woningbouwontwikkelingen oostelijk van Beilen mogelijk te maken zijn op middellange en lange termijn ingrepen nodig in de verkeersontsluitingstructuur. Daarbij gaat het vooral over ingrepen op en rond het spoor. Op figuur 5.4 zijn de grootste uitdagingen aangegeven op de kaart en hieronder worden deze toegelicht.

1. Overgang Klatering

Opwaarderen bestaande overgang voor ontsluiting Alting.

2. Overgang Alting

Overgang afwaarderen ten gunste van fietsers en voetgangers.

3. Overgang Oosterstraat

Overgang afwaarderen ten gunste van fietsers en voetgangers.

4. Stationsgebied

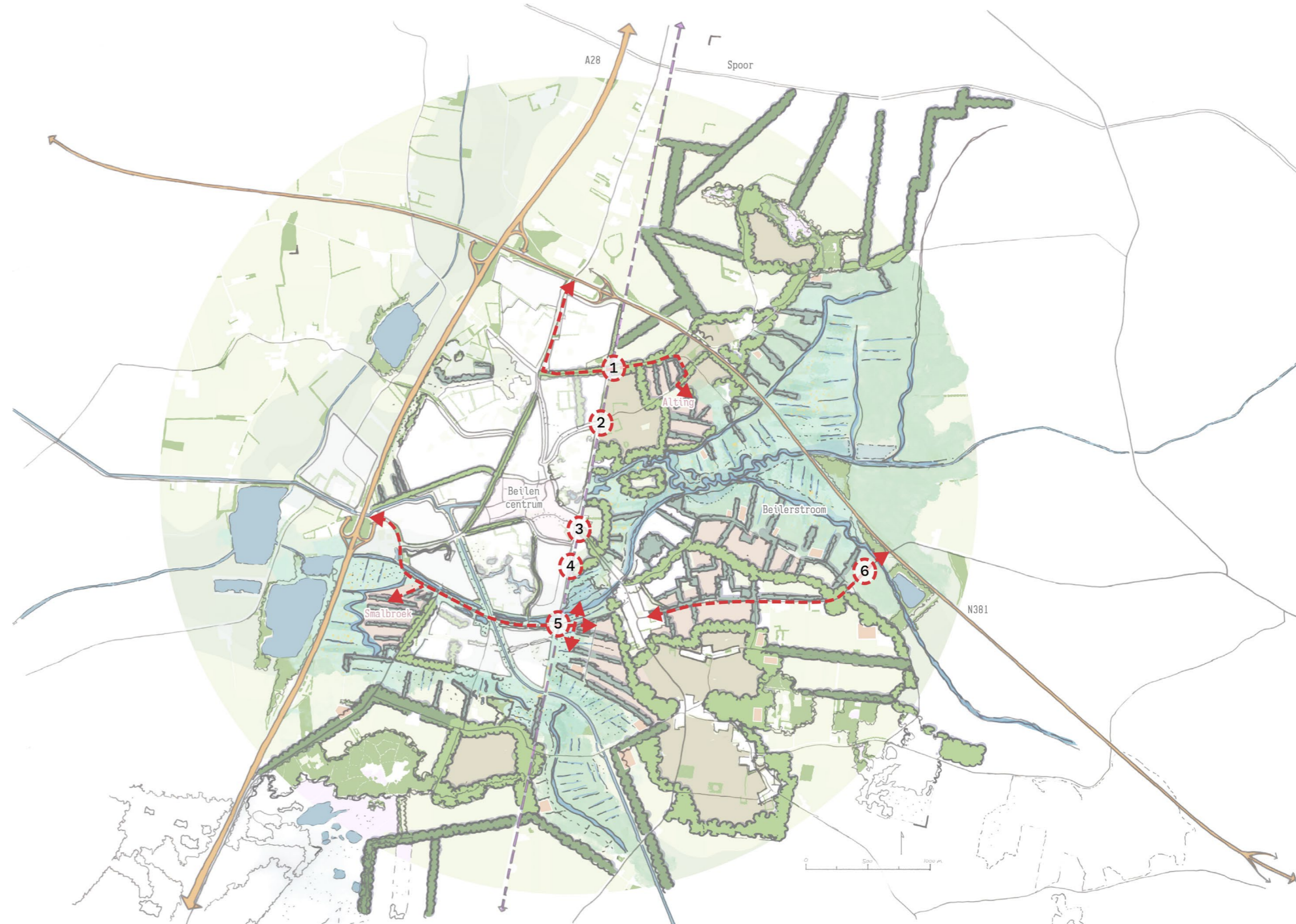
Tunnel om toegankelijkheid vanaf oostkant mogelijk te maken.

5. Spoortunnel

Aanleg spoortunnel voor ontsluiting woningbouwontwikkelingen aan de oostzijde en verbetering verkeerssituatie in Beilen.

6. Weg richting Westerbork

Toekomstbestendig maken



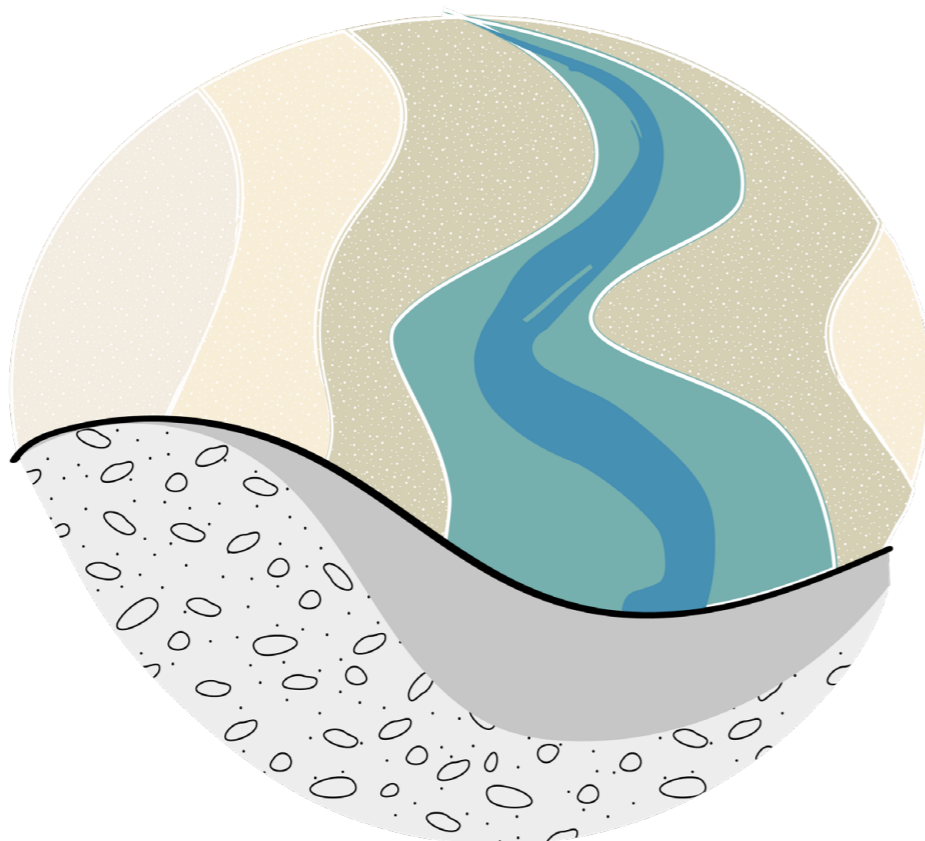
Figuur 5.4 Uitdagingen voor de verkeersontsluiting op de middellange en lange termijn

5.3 Ontwikkelprincipes vanuit landschap

voor een 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 dat Natuurnetwerk Nederland niet in de directe nabijheid van Beilen ligt, 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.



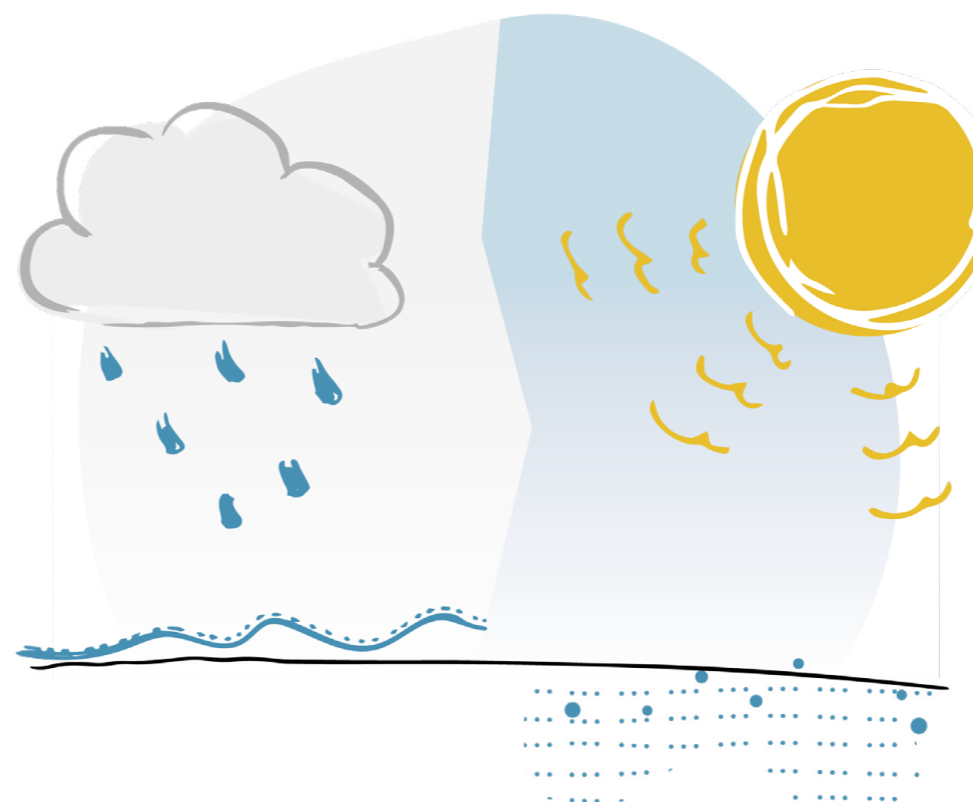
Landschappelijke herkenbaarheid vergroten

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.



Klimaatadaptief 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.



5.4 Ontwikkelprincipes voor wonen

In heldere sprongen vooruit

Wonen op hoge gronden

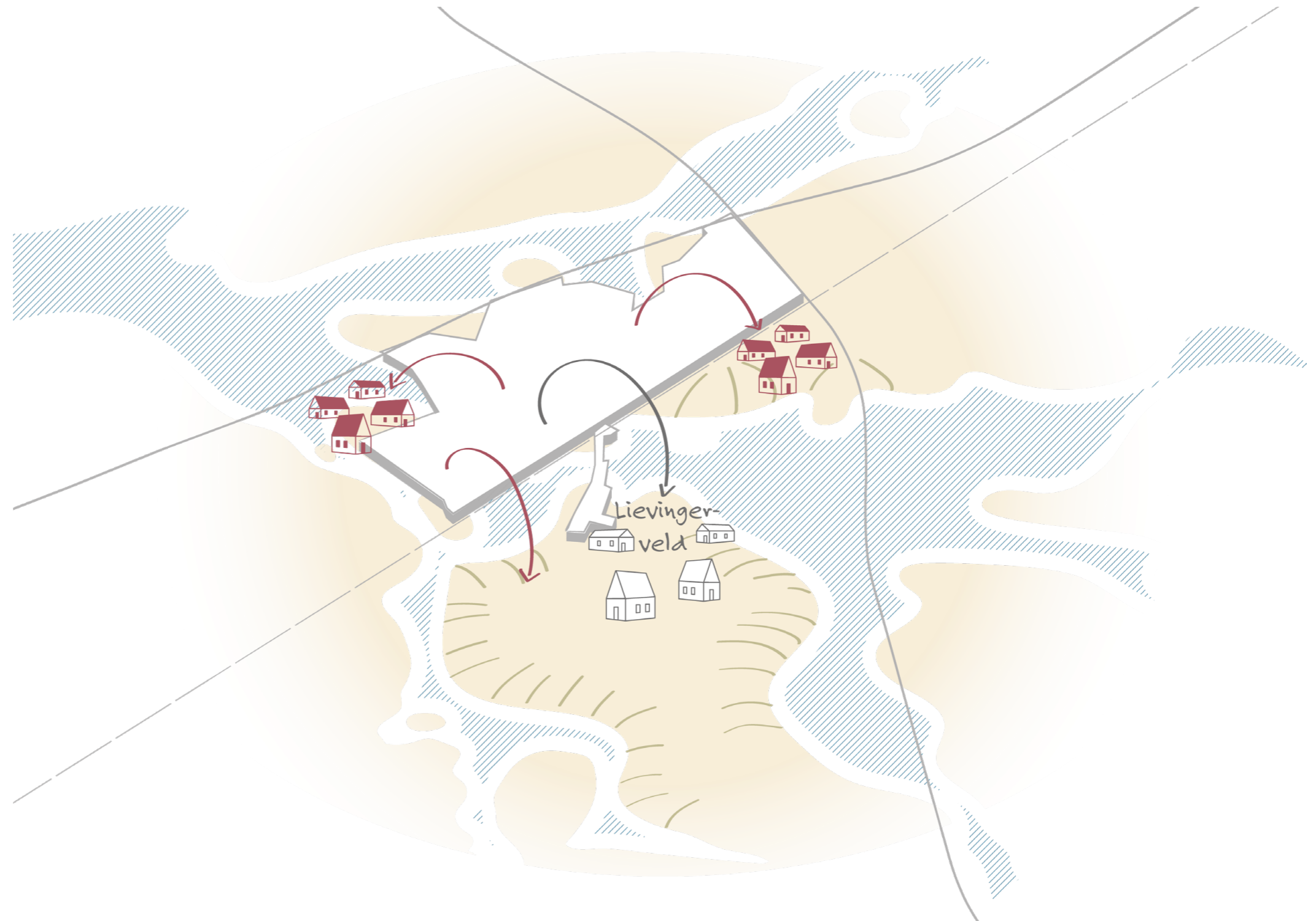
Volgens het principe water en bodem sturend zetten we in op bouwen op de hogere delen in het landschap. Het beekdal van de Beilerstroom ligt tegen de zuid- en oostkant van Beilen aan. Daar willen we niet bouwen om ruimte te geven aan water. Het aansluitend verder uitbreiden van de kern is dus beperkt mogelijk aan deze zijdes. De keileembult 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 Lievingsveld.

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 langs het spoor 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 mix van woontypen. Er worden compacte buurten gemaakt om zo binnen een 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.



Referentiebeeld wonen in een hof (Bron: BN DeStem)



Referentiebeeld groenblauwe structuur in de wijk

Referentiebeeld nieuw erf (Bron: De Architectuurguide: Veghels Buiten)



Referentiebeeld erftransformatie (Bron: Ziegler | Brandenhorst: Sallandse erven)



Referentiebeeld wonen aan het beekdal (Bron: Parklaan: Landgoed 's Heeren Vrunten)

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 een 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 gradiënten 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.



5.5 Ontwikkelkansen voor landschap

Beekdalen: meer ruimte voor water en natuur

Water vasthouden en bergen

De beekdalen worden belangrijker in het 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 laten 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

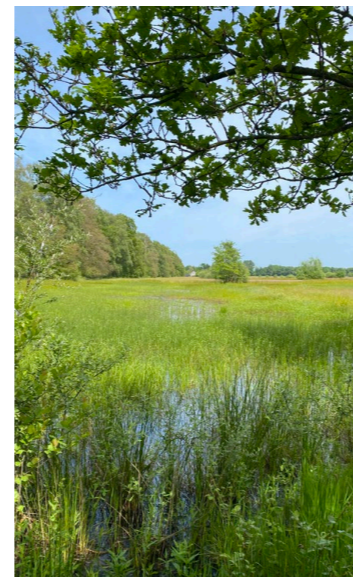
Volgend uit het ruimtelijke ordenend principe 'water bodem sturend' wordt nieuwe bebouwing en verharding in de beekdalen geminimaliseerd. Klimaatbestendig bouwen vraagt hier om grote technische investeringen en is daarom geen duurzame oplossing. Verhard oppervlak verkleint bovendien de ruimte voor waterberging.



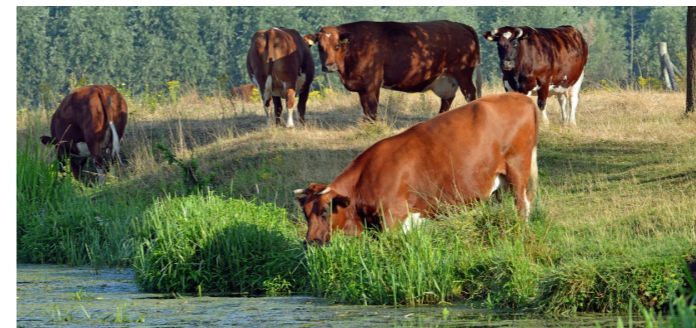
Referentiebeeld waterberging (Bron: Wikipedia: Hermeanderen)



Referentiebeeld natte natuurontwikkeling

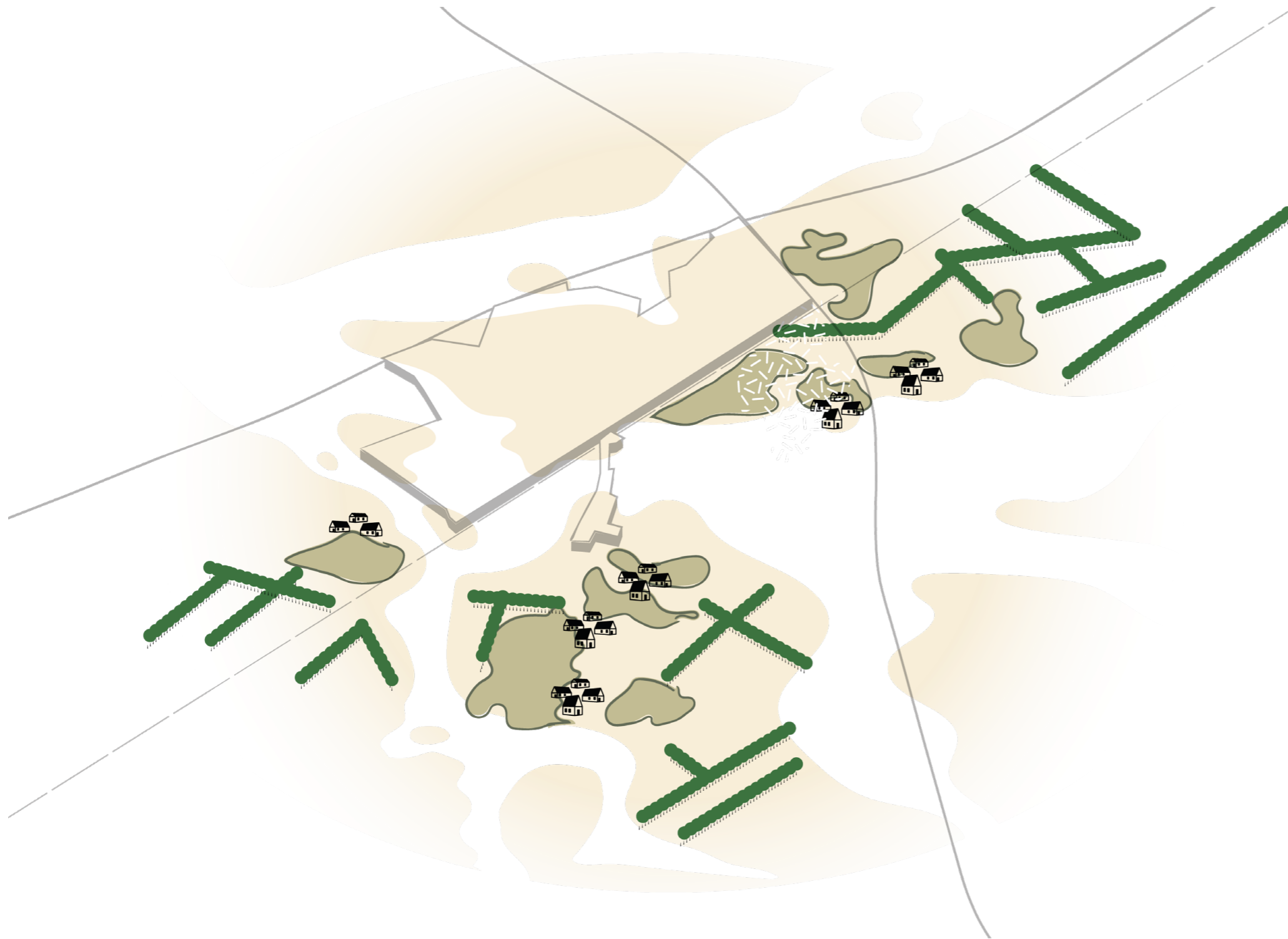


Referentiebeeld extensieve veeteelt in het beekdal (Bron: De Gelderlander)



Referentiebeeld lisdoddeveeteelt (Bron: Agro proeftuin De Peel)





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 lokaal beperkt. Vooral bij gebouwde ontwikkelingen is het van belang veel ruimte te reserveren voor oppervlakkige waterberging.



5.6 Ontwikkelkansen voor recreatie

Een groene jas voor Beilen

Groen uitlooph gebied

De omgeving direct rond de bebouwde kom van Beilen krijgt een kwaliteitsimpuls. Dit wordt een toegankelijk groen uitlooph gebied. Verdwenen landschapselementen worden hier hersteld, het wandel- en fietsroutenetwerk 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 van een 'landschapspark' parallel aan de oostzijde van het spoor. In deze zone tussen het spoor en onder de hoogspanningsleiding is ruimte voor centrale recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld 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

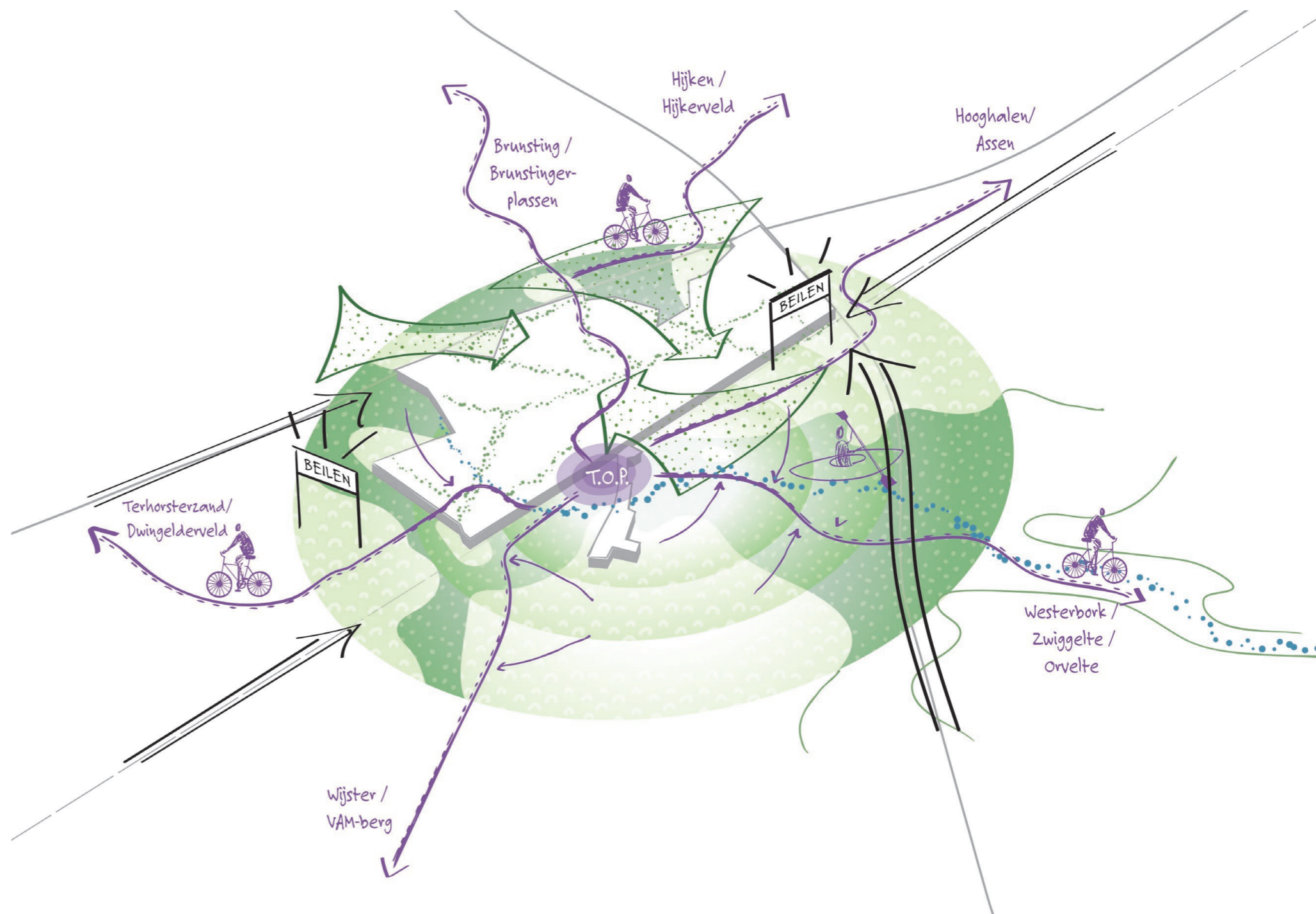
De entrees van Beilen worden aantrekkelijker neergezet. Zo wordt de openbare ruimte rond het station vergroend. Maar ook het aangezicht vanaf de N381 (vanaf oost) en de A28 (vanaf zuid) krijgen een ruimtelijke opwaardering. Kwalitatieve woningbouwontwikkeling met aandacht voor groen kan hierbij een belangrijke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

Snelle en aantrekkelijke regionale verbindingen

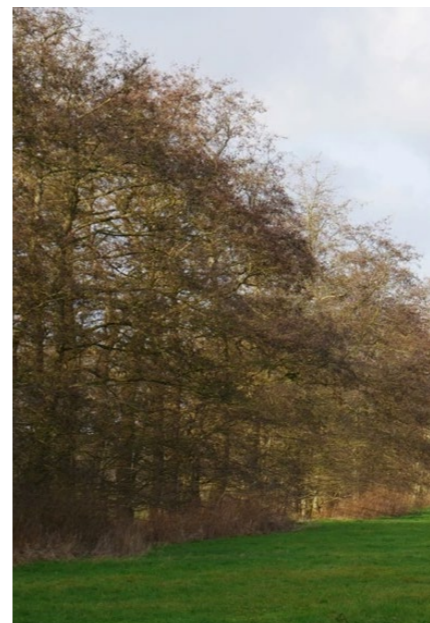
Het beekdal van de Beilerstroom is een belangrijke recreatieve drager. Een aantrekkelijke en veilige fietsroute van en naar Westerbork en Orvelte. De voorzieningen in Westerbork zijn zo goed te bereiken. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsverbindingen naar de grote natuurgebieden rond Beilen zoals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

T.O.P. Beilen

In combinatie met de mobiliteitshub (zie pagina 26) zie we kans om het stationsgebied als toeristisch overstappunt te ontwikkelen. Hier kunnen verschillende diensten een plek krijgen zoals een fiets- of kanoverhuur, een horecagelegenheid en een start- en informatiepunt voor lokale en regionale routes.



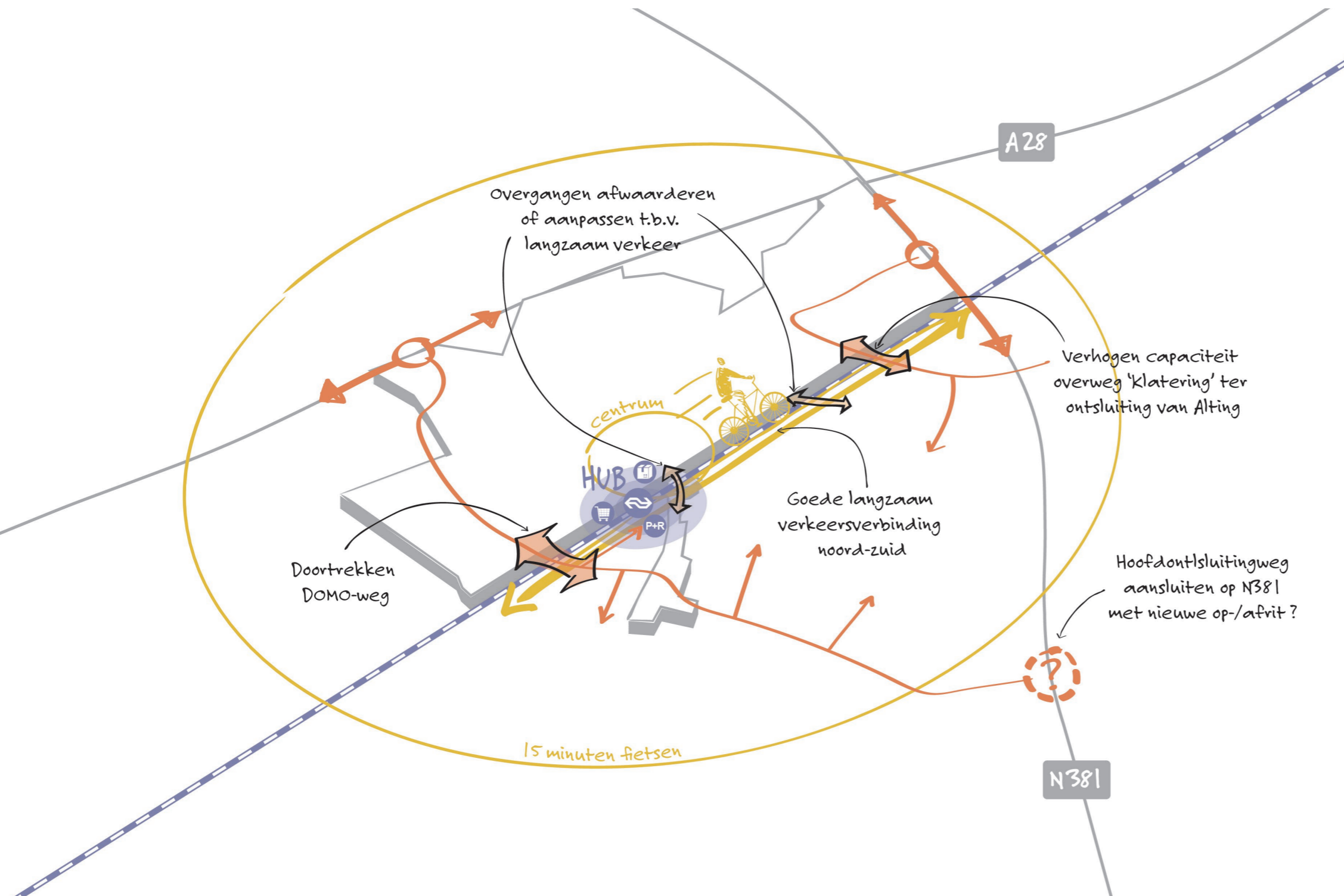
Referentiebeeld landschapspark (Bron: Leen Euser)



Referentiebeeld houtwal



Referentiebeeld wandelen in het beekdal (Bron: Terug in Drenthe: Drentsche Aa)



5.7 Ontwikkelkansen voor mobiliteit

Toekomstbestendige infrastructuur

Stationsgebied als mobiliteitshub

Het 'stationsgebied' van Beilen ligt aan de westkant van het station tegen het bedrijventerrein en de DOMO-fabriek aan. Het stationsgebied vormt een belangrijk knooppunt in het mobiliteitsnetwerk. Hier ligt een kans om het stationsgebied ook oostelijk van het spoor te positioneren en als geheel te versterken als mobiliteitshub. Dit betekent een goede toegankelijkheid, parkeermogelijkheden en voorzieningen voor zowel fiets als auto. Het gebied moet goed en snel te bereiken zijn vanaf zowel westkant als oostkant. Ook is er ruimte voor praktische aanvullende diensten zoals bijvoorbeeld een kleine supermarkt of een pakketpunt.

Nieuwe oostelijke ontsluitingsstructuur

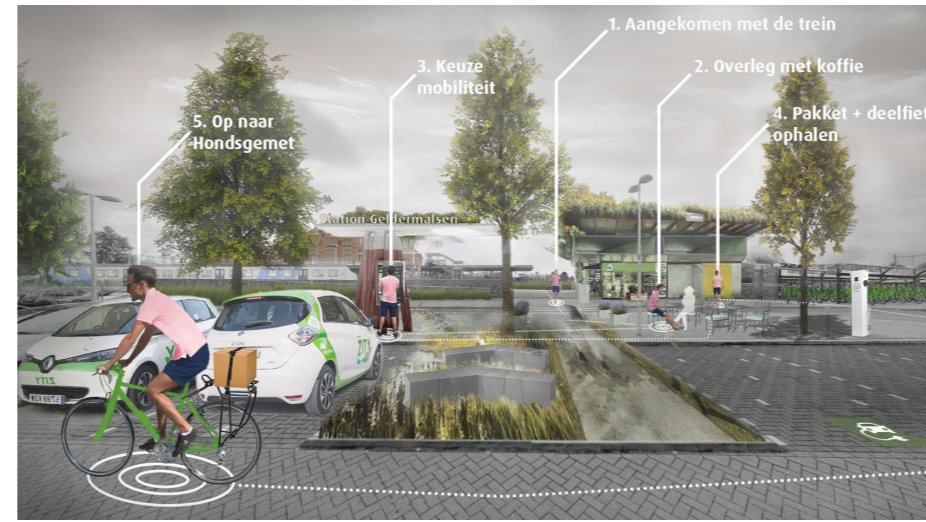
Om een toekomstbestendige infrastructuur te ontwikkelen, moeten huidige barrières worden opgelost. De spoorlijn en de smalle overgangen zijn momenteel een infrastructureel knelpunt voor woningbouwontwikkeling ten oosten van Beilen. Aan de zuidkant zou het doortrekken van de DOMO weg in oostelijke richting een oplossing bieden. Deze verkeersader kan bovendien worden aangesloten op de N381 met een nieuwe op- en afrit. Aan de noordkant is de bestaande overgang 'Klatering' kansrijk om op te waarderen ten behoeve van de ontsluiting van het gebied rond Alting/Klatering. De overige bestaande spoorwegovergangen (Lieving, Alting) kunnen zo worden afgewaardeerd of aangepast ten gunste van het langzaam verkeer richting centrum.

Snelle fietsverbinding noord-zuid

In het huidige netwerk ontbreekt een snelle noord-zuid verbinding voor de fiets. Een dergelijke nieuwe verbinding parallel aan de oostzijde van het spoor maakt het stationsgebied en centrum snel bereikbaar met de fiets. Zowel vanuit de bestaande wijken en de nieuwe te ontwikkelen woongebieden aan de oostzijde van het spoor. Daarnaast verbindt het de wijken onderling.

Voorzieningen binnen 15 minuten

Het streven is om de voorzieningen van Beilen binnen fietsafstand van 10-15 minuten te houden. Voor de bestaande kern van Beilen is dit al het geval. Om dit ook voor de nieuwe wijken te garanderen wordt ingezet op snelle, goede en veilige fietsverbindingen naar het centrum. Dit vraagt om investeringen in het bestaande wegennet en in de aanleg van nieuwe fietspaden.



Referentiebeeld mobiliteitshub (Bron: Pronvice Gelderland: Gelderse mobiliteitshubs)



Referentiebeeld snelle fietsverbinding (Bron: Provincie Antwerpen)

6. Conclusie en aanbevelingen



Zicht op
vervolgstappen:
hoe gaan we
verder?

Voor we vervolgstappen in beeld brengen kijken we naar het proces dat we doorlopen hebben en welke conclusies we daaruit kunnen trekken. Deze conclusies en aanbevelingen zijn in dit laatste hoofdstuk te lezen en geven op hoofdlijnen advies hoe vervolg te geven aan dit wensbeeld voor het zoekgebied.

Conclusies

Het project ‘Wervend Perspectief’ heeft als doel gehad om te verkennen waar rondom de kern van Beilen ruimte aanwezig is voor grootschalige woningbouwontwikkelingen en koppelkansen voor natuurontwikkeling, water en recreatie. Als uitgangspunt was de oostzijde van Beilen meegegeven als zoekgebied. Om een wervend perspectief te schetsen is, in het kader van de initiatieffase, een intensief traject doorlopen. Door middel van sessies met ambtelijke vakdisciplines, college en de raad is dit vormgegeven.

Daarbij is op een verbindende manier gekeken naar de opgaven en kansen in de omgeving. Er is middels een ontwerpend onderzoek handen en voeten gegeven aan een ‘stip op de horizon’. Op basis van de analyse van beleid en kaders is een aangescherpt zoekgebied gedefinieerd.

Zoals al eerder vermeld is de afbeelding van het wervend perspectief op pagina 22 een illustratief beeld. Het geeft een mogelijke ruimtelijke vertaling van de opgestelde ambities en ontwikkelprincipes.

Daarnaast is dit een beeld voor de langere termijn (ca 2040). Afhankelijk van initiatieven, tijd en mensen wordt dit beeld scherper en komt het tot wasdom. Daarin voorzien we kansen voor ontwikkelingen op de korte termijn en zaken die op de langere termijn gerealiseerd kunnen worden.

Parallel aan de zoektocht naar kansrijke woningbouwlocaties rondom de kern van Beilen loopt de zoektocht naar mogelijke inbreidingslocaties in het centrum van Beilen.

Aanbevelingen

Vanuit Land ID hebben we met veel plezier samengewerkt met de gemeente aan deze verkenning. We hebben gemerkt dat er veel enthousiasme aanwezig is en dat er duidelijke kansen liggen om te gaan voor een Wervend Perspectief! Op basis van deze verkenning komen we tot de volgende aanbevelingen.

Werk aan gezamenlijke doelen

Het wervend perspectief bestaat nu nog slechts uit vage contouren. Streef naar het gezamenlijk verder aanscherpen van dit beeld tot concrete korte én lange termijndoelen. Zo wordt het perspectief breed gedragen door de gemeente, provincie, inwoners, ondernemers en andere belanghebbende verenigingen en instanties. Dit zorgt ervoor dat het wervend perspectief niet op de achtergrond raakt.

Op tijd met de juiste partijen om tafel

Ga op tijd met de juiste partijen in gesprek om wensen, doelen en ambities uit te lijnen. Het verbinden van mensen en kennis draagt bij aan de totstandkoming van samenwerkingsverbanden en leidt tot initiatieven en actie. Op deze manier zijn lange termijndoelen te programmeren naar concrete stappen.

Neem bewoners mee in het gebiedsproces (participatie)

Werk met inwoners samen aan gebiedsontwikkelingen. Dat geldt zowel voor initiatieven die vanuit het gebied komen als voor plannen die een (in)direct effect hebben op de omgeving. Faciliteer co-creatie door te luisteren, mee te denken en mensen en plannen met elkaar te verbinden.

Dynamische onderlegger

Hanteer het wervend perspectief niet als een statisch document, maar als een dynamische onderlegger. Het perspectief beweegt mee met de tijd, inspelend op ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

Inspelen op ruimtelijke interactie en afhankelijkheden

Ruimtelijke ontwikkelingen staan nooit op zichzelf. Beschouw ontwikkelingen en initiatieven die zich voordoen daarom altijd vanuit een integrale gebiedsbrede invalshoek. Dat brengt mogelijk nieuwe knelpunten, maar ook mogelijke neven- of uitwisselkansen aan het licht. Deze houding helpt ook om beter zicht te krijgen op de kansen en knelpunten bij het ontwikkelen van plannen en hier vervolgens tijdig op in te spelen.

Vervolgstappen:

Enkele vervolgstappen die we voorzien waarmee vervolg wordt gegeven aan het wervend perspectief:

- Besluitvorming door de gemeenteraad (afronding fase initiatief);
- Verder onderzoek naar mogelijkheden voor woningbouw op locaties Smalbroek/Alting (startfase haalbaarheid) en starten van participatieproces;
- Onderzoek naar een klimaatadaptief bodem- en watersysteem in het bebouwd en landelijk gebied;
- Ontwikkelen van een ruimtelijke strategie en richtlijnen voor bebouwing in het buitengebied (erfontwikkelingen);
- Ontwerpend onderzoek naar beekdalen als multifunctionele landschappen.



BIJLAGE A

Voorbeeld- uitwerkingen kansrijke locaties

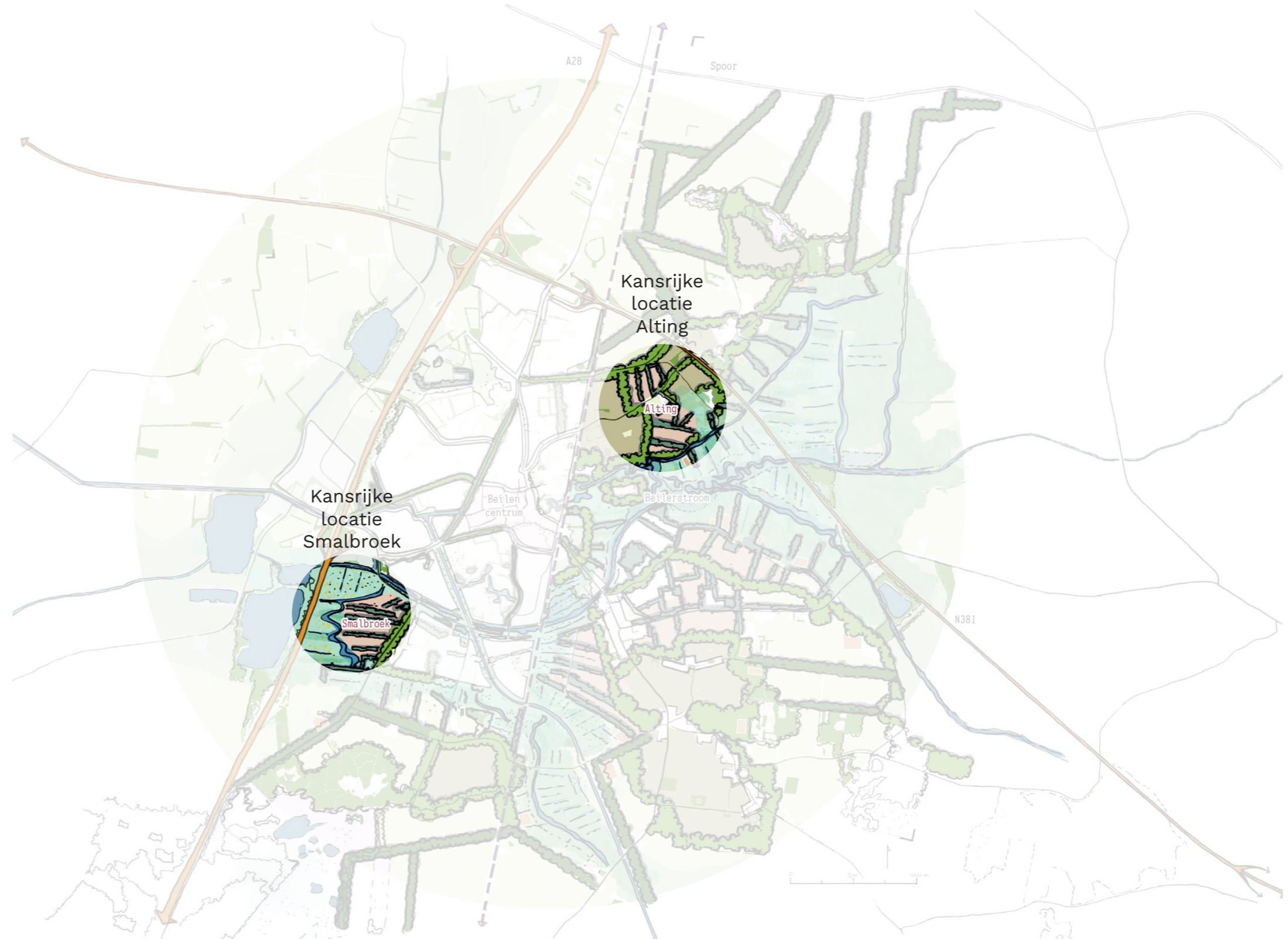
De eerste stappen
uitgelicht:
waar beginnen we
nu mee?

Vanwege de grote woningbehoefte, is het gewenst om op korte termijn te starten met het bouwen van woningen. Om concrete eerste stappen in beeld te brengen, zijn voor de twee kansrijke locaties Smalbroek en Alting voorbeelduitwerkingen gemaakt om zo een eerste beeld te krijgen van het mogelijk te bouwen aantal woningen. De geschetste ontwikkelingen op deze locaties dragen bij aan de 'stip op de horizon', het wervend perspectief.

Op basis van het wervend perspectief lijken de locaties Smalbroek en Alting kansrijk voor woningbouw op de korte termijn (zie de kaart hiernaast).

Deze locaties worden als kansrijk gezien vanwege de situering dicht bij de huidige kern van Beilen en de goede ontsluitingsmogelijkheden op het bestaande wegennet. Voor de locatie bij Alting moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het waterwingebied in de directe nabijheid en het gegeven dat het in Alting gaat om een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor beide locaties is een aanvullende ruimtelijke analyse gedaan om meer grip te krijgen op de identiteit van de plek en aandachtspunten uit te lichten. Vervolgens zijn 'ruimtelijke structuurschetsen' gemaakt. Deze tekeningen geven inzicht in een mogelijke ruimtelijke hoofdopzet voor de groen- en waterstructuur, hoofdontsluitingstructuur en woonvelden. Op basis hiervan kan een eerste (groe) inschatting worden gemaakt voor mogelijke woningbouwaantallen..



Figuur 6.1 Zoeklocaties Smalbroek en Alting als 'eerste stappen' naar de stip op de horizon

Indicatie programma en beginfase:

- Laadvermogen van ca. 450-500 woningen
- Mix van woningtypen: grondgebonden en gestapeld
- Zoekgebied eerste fase (80-100 woningen)



6.1 Voorbeelduitwerking Smalbroek

Analyse- en aandachtspunten:

- inpassing van lintvormig buurtschap aan een oude regionale verbindingsweg
- gelegen op de overgang hoog naar laag (keileembult oost - beekdal west)
- nattere condities beekdal
- karakteristieke houtwalstructuren langs percelen behouden en versterken
- nabijheid van de snelweg (milieucontouren geluid en fijnstof)
- aansluiting zoeken structuren Nagtegael

Ruimtelijke opbouw

Het laagste deel van het beekdal (west-noordwest) wordt vrijgehouden van bebouwing en infrastructuur. Daar wordt de ruimte gegeven aan water en natuur. Op oude kaarten uit ca. 1900 vinden we een beekloop die westelijk om de keileembult heen liep. Op een moderne manier geven we nieuw leven aan deze verdwenen waterloop. Een brede beek met waterrijke zone markeert het begin en eind van de woonwijk.

De bestaande houtwallen en sloten vormen de basis voor de groenblauwe structuur. Enkele van de bestaande houtwallen verkeren in slechte staat. Daarom worden deze versterkt, verbreed en soms verlengd. Op enkele plekken verspringt deze structuur. Zo ontstaat een speels beeld en creëren we ruimte voor een gevarieerde stedenbouwkundige invulling. Verbrede greppels en sloten begeleiden de houtwallen en zorgen voor voldoende waterbergingscapaciteit. Een van de smallere percelen wordt vrijgehouden van woonvelden en is ingericht als parkstrook. Deze is verbonden met de groenblauwe parkstructuur in de naastgelegen wijk Nagtegael.

Binnen deze groenblauwe structuur ontstaan de 'woonvelden'. Deze woonvelden bestaan naast de woonkavels uit de secundaire infrastructuur (woonstraten en parkeren) en overige openbare ruimte. Op de keileembult zijn de woonvelden rechtlijniger van aard omdat ze zich vormen naar het stramien van houtwallen langs de percelen. Op de rand van de keileembult zijn de woonvelden veelhoekig en beweegt de structuur mee met de nieuwe beek. Hier ontstaan unieke 'wooneilanden' met een waterrijk woonmilieu. Deze woonvelden op de westelijke 'koppen' vormen de nieuwe zuidwestelijke façade van Beilen. Hier zien we ruimte voor stedenbouwkundige accenten.

De hoofdontsluiting voor autoverkeer loopt centraal door de wijk van noord naar zuid. Deze hoofdontsluiting wordt noordelijk aangesloten op de DOMO-weg met een nieuwe rotonde (exacte locatie nader te onderzoeken). Vanaf deze hoofdontsluitingsweg lopen zijtakken richting de woonvelden. Met deze nieuwe as wordt het bestaande lint Smalbroek ontlast van het autoverkeer. De weg Smalbroek blijft nog wel een belangrijke ader voor het langzaam verkeer. Er ligt een vrijliggend fietspad naast en is daarmee een belangrijke schakel in de doorgaande fietsroute Assen-Beilen-Hoogeveen. Goede fietsaansluitingen vanaf de woonvelden op deze route zijn dus wenselijk.

6.2 Voorbeelduitwerking Alting

Analyse- en aandachtspunten:

- cultuurhistorisch waardevolle essen 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 zoveel mogelijk in deze structuur ingepast.

De ontsluiting van dit gebied naar de snelweg verloopt via de weg 'Klatering' over het spoor via de 'Klatingerweg' naar de op- en afrit van de N381. De hier geschetste ontwikkeling vraagt op termijn niet alleen om een aanpassing van de spoorwegovergang, maar ook om aanpassingen van de Klatingerweg en een deel van Klatering. Zowel voor het autoverkeer als het fiets- en wandelverkeer. Een noord-zuid verbinding die wordt aangesloten op de weg 'Klatering' vormt de hoofdontsluiting voor de nieuwe woonvelden. Door de aanleg van deze nieuwe verbinding wordt verkeersdruk op de smalle maar aantrekkelijke rondgaande landweg 'Alting' vermeden. Deze kan zo dienen als veilige route voor het langzaam verkeer. Tevens kan de aansluitende spoorwegovergang worden aangepast voor langzaam verkeer.



land 

Strategisch ontwerpers
voor gebieden in beweging

Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem

www.land-id.nl