

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Aan de raads- en commissieleden
van de gemeente Midden-Drenthe

Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, wo, vr 8.30 – 16.00
di 8.30 – 14.30
do 8.30 – 16.00
17.00 – 20.00
Smilde Oons Huus Elzenlaan 10
ma 8.30 – 12.00
do 8.30 – 12.00

Datum: 23 april 2024
Behandeld door: Astrid Schneider
Zaaknummer:
Onderwerp: rapport Land-iD – volgende fase –
vervolg

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlagen: diverse
Verzonden op:

Geachte raads- en commissieleden,

Eind maart stuurden wij u een brief met het rapport van Land-iD “Een wervend perspectief Beilen d.d. 21 maart 2024”. Toen is ook het raadsvoorstel over dit rapport en het starten van de fase haalbaarheid aangekondigd. Deze brief met bijlagen gaat hierover.

Wonen

Wonen heeft uw hoogste prioriteit. Op 25 mei 2023 is de Woonvisie 2023-2027 unaniem door u als raad vastgesteld. Dit document bevat een visie tot 2030 en een concreet woon- en uitvoeringsprogramma voor de periode 2023-2027. Het is een verdere uitwerking van de bestuurlijke visie en de omgevingsvisie en geeft richting aan het (nieuw)bouwprogramma voor de komende jaren. Hoeveel woningen moeten we bouwen, voor welke doelgroep en in welke kernen? Bij de ontwikkeling van locaties geldt de woonvisie als leidraad en kader.

Om te kunnen voorzien in de grote woningbouwopgave zullen we de komende jaren (extra) locaties nodig hebben. Dit geldt voor zowel de grote als de kleinere kernen en vraagt om een zorgvuldige afweging waar woningbouw kan plaatsvinden.

Voor Beilen als grootste kern, is de woningbouwopgave het grootst. Van de totale woningbehoefte in Midden-Drenthe moeten ongeveer 865 woningen in en rondom Beilen worden gerealiseerd. Dit aantal bestaat uit de lokale behoefte, ongeveer 215 woningen en de aanvullende behoefte van ongeveer 650 woningen.

Inbreidingslocaties binnen kernen blijven daarbij belangrijk alleen dit zal de komende jaren niet voldoende zijn. Zoals de Woonvisie aangeeft, zijn er ook uitbreidingslocaties nodig. Daarom zijn we voor Beilen gestart met een verkennend onderzoek naar mogelijke uitbreidingslocaties. Dit noemen we “het Wervend Perspectief Beilen”.

Uitbreidingslocaties

Bij woningbouwontwikkelingen gaat het tegenwoordig om een integrale benadering, zodat de ruimtelijke inrichting wordt afgestemd op water- en bodemsystemen. Om na te gaan waar eventueel ruimtelijke ontwikkelingen kunnen landen, was eerst een verkennend onderzoek noodzakelijk. Hiervoor hebben we het landschapsbureau Land-iD uit Arnhem ingeschakeld. In het rapport van Land-iD: “Een Wervend Perspectief op Beilen” is te lezen dat eerst is gekeken naar het gebied rondom Beilen met de daarbij behorende infrastructuur.

Zo zijn landschap en ondergrond een belangrijke factor in de locatiekeuze. Door deze principes toe te passen, blijven een aantal locaties in het zoekgebied rondom Beilen over. De kaart op pagina 14 van het rapport geeft dit kort en bondig weer.

Naast mogelijke locaties voor woningbouw voor korte en lange termijn, wordt ook inzichtelijk gemaakt, waar een meerwaarde te creëren is op andere vlakken; koppelkansen. Voor mens en natuur. 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. Voor het gebied rondom de Beilerstroom zijn er kansen voor ambities van het waterschap, de waterleidingmaatschappij, en de provincie bijvoorbeeld. Samen met deze partijen zijn we het “wateratelier” gestart.

Kansrijke locaties

Op 27 juni 2023 hebben wij met u als raad gesproken over mogelijke locaties voor woningbouw en op welke manier gebieden ontwikkeld zouden kunnen worden; de denkrichtingen. Op basis van het verkennende onderzoek zijn op hoofdlijnen vier gebieden in beeld voor mogelijke woningbouw Alting, Smalbroek, Makkum en Lieving. Zie afbeelding 1. Vervolgens is gekeken naar gebieden dichtbij Beilen waar relatief snel gestart kan worden met ontwikkeling en waar mogelijkheden liggen voor het toevoegen van een behoorlijk aantal woningen, zonder dat er eerst grootschalige investeringen (zoals een tunnel en het doortrekken van een rondweg) in infrastructuur noodzakelijk zijn. De gebieden Alting en Smalbroek voldoen hieraan.

De gebieden Lieving en Makkum zijn met randvoorwaarden misschien ook geschikt voor woningbouw. Om deze gebieden te kunnen ontsluiten zijn investeringen in de infrastructuur noodzakelijk. Om de aanleg van een tunnel en het doortrekken van de Domoweg inclusief aanpassingen van bestaande wegen te realiseren, is veel geld nodig. Dit kunnen we als gemeente niet alleen bewerkstelligen. Hiervoor hebben we (financiële) ondersteuning nodig van de provincie en het Rijk. Om dit te kunnen krijgen, moeten we eerst ons huiswerk op orde hebben. Daarom zijn we inmiddels gestart met een strategische projectscan. We gaan

na wat we als gemeente moeten doen om provinciale en landelijke ondersteuning te krijgen; ook op financieel gebied.

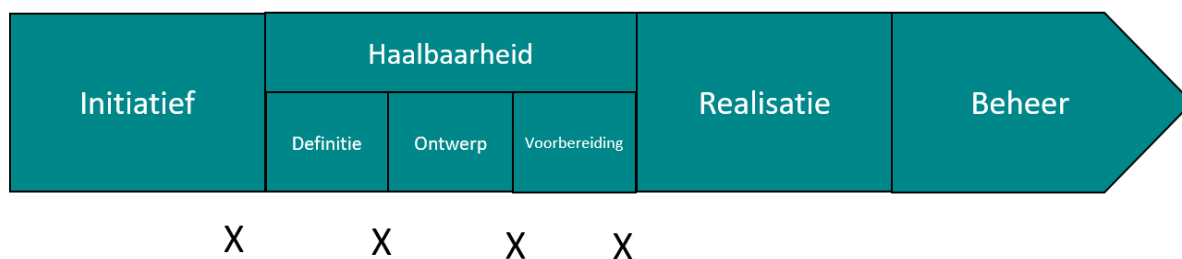


Afbeelding 1: fragment rapport Land-iD pagina 22 inclusief gebiedsnamen Lieving en Makkum

Proces – vervolg - gevolg

Wij stellen aan u voor om het rapport “Een Wervend Perspectief op Beilen d.d. 21 maart 2024” inclusief bijlagen vast te stellen, en het haalbaarheidsonderzoek te starten voor Alting en Smalbroek. Dit is na de initiatief fase, de volgende stap in het proces, zoals u kunt zien in figuur 1.

Figuur 1: vier fasen van gebiedsontwikkeling: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer.



In bovenstaand figuur is te zien welke fasen voor gebiedsontwikkeling worden doorlopen en dat we aan het begin staan. U als raad ontvangt op verschillende momenten adviezen om vervolgens op basis van deze adviezen besluiten te kunnen nemen. Deze beslismomenten zijn aangegeven met een kruisje; X

Met het vaststellen van het rapport wordt de initiatief fase afgesloten. Dit is het eerste kruisje. Daarna start de fase van haalbaarheid.

In de fase van haalbaarheid worden onderzoeken uitgevoerd en starten we met participatie. Dit samen is een voorbereiding om een Omgevingsplan te kunnen gaan maken. Het en het starten van onderzoeken en participatie, betekent kort samengevat het volgende. Blijkt uit onderzoeken, wet- en regelgeving, dat het mogelijk is om woningbouw, dan kan een voorstel worden uitgewerkt om de procedure voor een Omgevingsplan te starten om woningbouw feitelijk mogelijk te gaan maken. Uiteraard maakt u als raad ook dan de afweging om wel of niet verder te gaan met de volgende stap. Hierbij kan het best zo zijn dat er volgorde van ontwikkeling wordt aangehouden bijvoorbeeld. Gebied A eerst ontwikkelen en voorlopig niet starten met een omgevingsplan voor gebied B. Dit zijn afwegingen die dan aan de orde komen.

Reuring

Rondom het onderzoek naar locaties en de vestiging van het voorkeursrecht op 26 september 2023 en het bekrachtigen hiervan, is het nodige te doen geweest en nog steeds. Veel vragen van direct omwonenden over de toen nog niet gedeelde inhoud van het onderzoek naar deze locaties, onrust, boosheid en verdriet. Verscheidene van u hebben de afgelopen periode omwonenden hierover gesproken.

Op 28 februari 2024 is er een inloopavond georganiseerd waar inwoners voor het eerst kennis konden nemen van het Wervend Perspectief Beilen. Veel belangstelling ging uit naar de voorbeelduitwerkingen van Alting en Smalbroek gebieden. Het rapport van Land-iD is vanaf woensdag 27 maart 2024 vooruitlopend op besluitvorming openbaar beschikbaar gesteld. Dinsdagavond 23 april is er een extra inloopavond voor bewoners uit Alting en Smalbroek waarin vragen gesteld kunnen worden over het rapport van Land-iD.

Participatie

Om direct omwonenden, inwoners en stakeholders te betrekken bij de planontwikkeling, zijn we gestart met de voorbereidingen voor participatie. Met een kleine groep vanuit de gemeente, een bewoner van Alting en een bewoner van Smalbroek onder begeleiding van

het bedrijf SIR uit Enschede is gestart met “De Fasterclass”. Dit concept is ontwikkeld door SIR om samen tot een participatieaanpak te komen. Zie figuur 2.



Figuur 2: verbeelding participatie aanpak van SIR

Wij waarderen het zeer dat de inwoners mee doen bij het ontwikkelen van de participatieaanpak. Het is goed om te weten dat zij duidelijk hebben aangegeven dat deelname van hun kant op geen enkele wijze betekent dat zij of degenen die zij vertegenwoordigen, in kunnen stemmen met mogelijke ontwikkeling van de betreffende gebieden. Zij behouden allemaal, net als ieder ander, het recht om samen en/of individueel (juridisch) te reageren op plannen, besluiten enzovoort. Dit is over en weer besproken en uitgesproken. Participatie is geen synoniem voor draagvlak creëren.

Zoals al eerder toegezegd houden wij u op de hoogte van de participatieaanpak en het vervolg.

Aanpassing gebied Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Op 14 december 2023 heeft u voor de gebieden Alting en Smalbroek de vestiging van het voorkeursrecht bekrachtigd. In het kort betekent dit dat als een eigenaar zijn grond en/of woning wil verkopen, deze als eerste aan de gemeente te koop moet worden aangeboden. De afgelopen periode is gevraagd of het mogelijk is om het voorkeursrecht aan te passen, zodanig dat woningen zoveel mogelijk uitgezonderd worden. Er is toegezegd dat hiernaar wordt gekeken. Ook is aangegeven dat sloop van woningen in Alting en Smalbroek niet wordt voorzien.

Voor een aantal percelen met daarop een bestaande woning bestaat het voornemen om het voorkeursrecht in te trekken. Het gaat dan om de percelen waarvoor op dit moment met voldoende zekerheid kan worden gezegd dat het gehele kadastrale perceel buiten de woningbouwontwikkeling blijft.

We gaan dus op dit moment niet bij alle bestaande woningen het voorkeursrecht intrekken. Een aantal bestaande woningen staat op percelen met een relatief grote oppervlakte. In combinatie met de ligging van deze percelen geldt dat het onzeker is of deze gehele kadastrale percelen buiten de ontwikkeling kunnen worden gelaten. We kiezen er in dit stadium niet voor om bij deze percelen het voorkeursrecht voor alleen het deel van de bestaande woningen in te trekken. Nog altijd is het streven om de bestaande woningen te handhaven, maar onvoldoende staat op dit moment vast of en zo ja waar dan een lijn door het perceel kan worden getrokken. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit duidelijk worden, aan welk proces ook participatie kan bijdragen.

Zodra de planontwikkeling een stap verder is en er meer duidelijkheid ontstaat voor andere individuele percelen, zullen we waar mogelijk opnieuw aanpassingen van het Wvg-gebied doorvoeren.

Het intrekken van een voorkeursrecht is een bevoegdheid van het college. Het voorstel om voor een beperkt aantal percelen het voorkeursrecht in te trekken wordt geagendeerd op 4 juni 2024. Dit is de eerste collegevergadering na de raadsvergadering van 30 mei 2024.

Bijlagen

Naast het rapport van Land-iD met bijlagen, vindt u in de bijlage de toelichting, het voorgestelde besluit en het concept tekening met daarop de aanpassing van het Wvg gebied.

Informatie

Hebt u vragen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met Astrid Schneider, te bereiken via telefoonnummer (0593) 53 93 06. Mocht zij niet beschikbaar zijn, laat u dan een terugbelverzoek achter dan wordt contact met u opgenomen. Vragen kunnen ook worden verzonden naar wpb@middendrenthe.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester,