LADDERONDERBOUWING UITBREIDINGSLOCATIES BEILEN
Februari 2026

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Drenthe heeft een woningbouwopgave. Wonen heeft prioriteit 1. Dit is de directe aanleiding dat de gemeente op zoek is naar extra mogelijkheden om voor 2030 te starten met de bouw van woningen. In de Woonvisie van Midden-Drenthe is te lezen dat de opgave fors is en in Beilen het grootst is.

Om voldoende woningen te realiseren zet de gemeente in op inbreiding, herstructurering en uitbreiding. De visie van Midden-Drenthe gaat over een leven lang ruimte; nu en in de toekomst. Om hier in Beilen ruimte voor te bieden, is het noodzakelijk om, naast inbreidingslocaties, op zoek te gaan naar uitbreidingsmogelijkheden. Daarom is begin 2023 begonnen met het project Wervend Perspectief Beilen (WPB).

In mei 2024 heeft de Gemeenteraad het rapport Wervend Perspectief Beilen vastgesteld, hierin komen Alting en Smalbroek naar voren als mogelijke kansrijke locaties om op korte termijn (grootschalige) woningbouw te realiseren. Als vervolg hierop zijn er verschillenden verkennende onderzoeken uitgevoerd. Hieruit zijn geen grote belemmeringen voor woningbouw naar voren gekomen. Daarom is er een Nota van Uitgangspunten voor beide locaties opgesteld om kaders en richtlijnen mee te geven aan de mogelijke toekomstige ontwikkeling. Deze Nota's zijn ter kennisgeving aangenomen door de raad in oktober 2025. In het verlengde hiervan zijn de Omgevingsprogramma's voor beide locaties opgesteld, dit is een volgende stap in de planvorming richting een wijziging van het Omgevingsplan. Parallel hieraan zijn de onderzoeken voor een mogelijke wijziging van het Omgevingsplan voor de eerste fases van zowel Smalbroek en Alting in gang gezet. Zodra de uitkomsten hiervan bekend zijn zullen deze aan de Gemeenteraad worden aangeboden. Op basis van de resultaten zal de Gemeenteraad een beslissing nemen om daadwerkelijk een wijziging van het Omgevingsplan voor Alting en/of Smalbroek in gang te zetten.

Een van onderzoeken is de onderbouwing van de uitbreidingslocaties aan het hand van de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking*. Als een gemeente plannen heeft voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, dan moet zo'n initiatief getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 5.129g van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Daar voorziet dit memo in. De stand van zaken per begin 2026 wordt hierin aangegeven.

1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Zowel de locatie Alting als Smalbroek zijn buiten bestaand stedelijk gebied van Beilen gepland. Volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet dan gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, grondgebonden traditionele woningen, waterrijk wonen, grote landgoederen);
- Beschikbaarheid van locaties of zicht op beschikbaarheid binnen 10 jaar;

- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege grondverwerving en milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b, eerste lid onder a van het Bkl bepaalt dat hoofdstuk 5 van het Bkl ook geldt voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Bij een stedelijke ontwikkeling (die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening) die voldoende substantieel is, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied (buiten de kern) moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied (binnen de kern) in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2.

Toetsing

De locaties moeten op korte, middellange en lange termijn voorzien in de woningbehoefte. Fasering is belangrijk. De gemeente wil tijdig klaar zijn om op te schalen indien nodig. In dit geval gaat het gelet op de aantallen woningen (ook in de eerste fasen van beide locaties al meer dan 12 woningen) en de ligging en huidige bestemmingen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom is in hoofdstuk 2 de behoefte beschreven en in beeld gebracht waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE

De woningbehoefte in de gemeente Midden-Drenthe en specifiek in de kern Beilen blijkt uit diverse bronnen die hierna worden beschreven.

De basis voor het gemeentelijk woonbeleid in de woonvisie komt uit het raadsprogramma en bestuursakkoord, de bestuurlijke visie: Midden-Drenthe en de omgevingsvisie Midden-Drenthe. De woonvisie geeft ook de richting voor de verdere invulling van regionale afspraken met de provincie en het rijk om het woningtekort terug te dringen (woondeal). In de woonvisie is al geconstateerd dat op binnenstedelijke locaties niet in de gehele woningbehoefte kan worden voorzien en dat uitbreiding noodzakelijk is. Sinds de vaststelling van de woonvisie in mei 2023 heeft de tijd niet stilgestaan. Daarom is ook de actuele stand van de woningbouwplannen geïnventariseerd en geconfronteerd met de resterende woningbehoefte. Uit de actuele cijfers blijkt nog steeds dat uitbreiding noodzakelijk is.

Bestuurlijke visie Een leven lang ruimte (maart 2021)
Over wonen zegt de visie: 'We zijn een groene gemeente, met volop ruimte om van dat groen te genieten. We combineren natuur en wonen. Het woningaanbod past bij de veranderingen in de samenstelling van de bevolking, zoals bij Lievingerveld. Er zijn dus voldoende woningen beschikbaar voor jong en oud. De gemeente zet sterk in op aantrekkelijk wonen voor jonge gezinnen. Daardoor blijft er een goede balans tussen jonge mensen en de groeiende groep ouderen. Goede voorzieningen, samenwerking met verschillende partners en naoberschap zorgen er voor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Daarom ondersteunt de gemeente ook mantelzorgers waar mogelijk. Keuzes over wonen baseren we op goede woonkwaliteit voor iedereen en kansen om verschillende groepen in onze samenleving te verbinden. Onze woonomgeving is groen, gemoedelijk en uitnodigend. Dat draagt er aan bij dat inwoners van verschillende generaties en groepen elkaar ontmoeten; naar buiten gaan en in beweging komen is laagdrempelig.'

Omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022)
In de omgevingsvisie is het thema wonen verder uitgewerkt binnen de kernambitie leefbaarheid:
'We streven naar een leefbare omgeving, zowel in de dorpen als het buitengebied. Het bevorderen van het naoberschap, goede, bereikbare voorzieningen, werkgelegenheid, een geschikte woning en een prettige leefomgeving om te recreëren en elkaar te ontmoeten zijn daarbij essentieel.'
Voor wonen wordt als belangrijkste opgave geformuleerd: we geven invulling aan de toekomstige woningbehoefte en houden daarbij rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking:
ontgroening en vergrijzing. Hierbij maken we onderscheid naar de verschillende woonkernen: Grote kernen en kleine kernen. Beilen, Smilde, Bovensmilde, Hooghalen en Westerbork vallen onder de grote kernen. Deze hebben een groot tot middelgroot verzorgingsgebied waar alle soorten woningbehoefte een plek moeten hebben.

Regionale woondeal Zuidwest Drenthe (december 2022)
In december 2022 heeft de regio Zuidwest Drenthe de regionale woondeal ondertekend. Hierin zijn met het Rijk, provincie en gemeenten afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouwopgave en de bijdrage van Midden-Drenthe daaraan. Het is de bedoeling dat de overheid meer regie neemt op de woningmarkt.

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn in de periode 2022 tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Ten aanzien van ten minste een netto uitbreiding met 13.000 van deze woningen beogen partijen bij te dragen aan de realisatie in de provincie Drenthe. De regio zet zich, in samenwerking met woningcorporaties, in voor de realisatie van de opgave genoemd in bijlage 3 van de woondeal. Elke gemeente neemt ten minste het in deze woondeal afgesproken deel van de versnellingsopgave voor haar rekening. Voor de gemeente Midden-Drenthe gaat het om minimaal 494

woningen tot en met 2030. Deze minimale opgave is afgestemd op de bekende harde plancapaciteit van dat moment. In onderstaande tabel wordt ook duidelijk dat de gemeente nog onvoldoende harde plancapaciteit heeft om in de maximale bandbreedte uit het woningmarktonderzoek (1.720 woningen) te kunnen voorzien.

Midden-Drenthe

Woningbouwopgave Gemeente

Minimale woningbouwaantallen versnellingsopgave regionale woondeal

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties
2022	**1720[1]**	90	90	90	5	0	11	5
2023		119	119	60	62	0	27	62
2024		77	77	13	48	0	0	48
2025		57	57	0	0	0	0	0
2026		57	57	0	0	0	0	0
2027		57	57	0	0	0	0	0
2028		38	38	0	0	0	0	0
2029		0	0	0	0	0	0	0
2030		0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**1720**	**494**	**494**	**163**	**114**	**0**	**38**	**114**

[1] maximum bandbreedte tot 2030 uit het woningmarktonderzoek 2021.

Figuur 2.1 Minimale opgave gemeente Midden-Drenthe (bron: Woondeal Zuidwest Drenthe)

In de regionale woondeal is tevens opgenomen dat de gemeente Midden-Drenthe voor Beilen werkt aan een wervend en duurzaam perspectief waarin de (bovenregionale) volkshuisvestelijke opgave een plek krijgt. Bij de elementen die hiervoor nodig zijn zoals een structuurvisie, financiële paragraaf van de behorende investeringen, inventarisaties, planning richting 2030 en benodigd onderzoek ondersteunt de provincie en worden zaken, waar nodig, in gezamenlijkheid vormgegeven.

In bijlage 5 van de woondeal zijn enkele vertrouwelijke projecten aangegeven, waaronder het project “Beilen”. De vertrouwelijke projecten moeten nog nader worden onderzocht. Dit onderzoek is inmiddels door de gemeente uitgevoerd. De locaties Alting en Smalbroek zijn nodig om mede invulling te geven aan de maximale bandbreedte van de woningbehoefte waar de gemeente binnen de regio op inzet.

Bestuursakkoord 2022-2026 en Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 (vastgesteld mei 2023)
In het bestuursakkoord is een ambitie van 4.000 woningen neergelegd. In de woonvisie is aangegeven dat deze ambitie verder gaat dan de genoemde bandbreedte uit het woningmarktonderzoek en de woonvisie. Deze extra ambitie is vooral ingegeven en afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het Deltaplan van het Noorden en de Nationale Bouw- en

Woonagenda van het Rijk. Dat bepaalt de haalbaarheid en tempo. We hebben het daarbij over een lange termijn-horizon die verder rijkt dan de scope van de woonvisie. De gemeente wil wel tijdig klaar zijn om op te schalen indien nodig. Dit betekent nu (ruimtelijke) plannen in ontwikkeling brengen, ook voor middellange en langere termijn. Voor de woonvisie richt de gemeente zich op de bovenkant van de bandbreedte uit het woningmarktonderzoek: 1.720 woningen.

De druk op de woningmarkt in Midden-Drenthe is behoorlijk toegenomen de afgelopen jaren. Dit is in alle kernen voelbaar. Het woningmarktonderzoek, gesprekken met stakeholders en inwoners bevestigen dit beeld. Tot 2030 verwacht de gemeente een woningbouwopgave die een bandbreedte kent tussen de 630 en 1.720 woningen. De gemeente kiest ervoor om aan de bovenkant van de bandbreedte te gaan zitten en beschouwt deze opgave als een speerpunt van haar woonbeleid. De gemeente wil hiermee inspelen op de lokale behoefte en de (boven)regionale vraag.
Van de totale ambitie (1.720 woningen) komen 630 woningen voor rekening van de lokale behoefte. In het woningmarktonderzoek is hiervan een verdeling over de dorpen gemaakt. De grootste opgave komt voor rekening van Beilen, gevolgd door Westerbork en Smilde. Ook in de kleinere kernen voorziet de gemeente een opgave.
De aanvullende behoefte (1.090 woningen) is enigszins flexibel te verdelen over de dorpen. Gezien de aard, ligging en omvang van de verschillende kernen is een richtlijn voor verdeling gemaakt. Deze staat onder de tabel.

Woningbehoefte	**Lokale (autonome) behoefte tot 2030**	**Aanvullende behoefte tot 2030**
Beilen	215	
Kernen rond Beilen (Hijken, Oranje, Drijber, Hooghalen, Spier en Wijster)	80	
Smilde	85	
Kernen rond Smilde (Bovensmilde en Hoogersmilde)	95	+ 1.090*
Westerbork	95	
Kernen rond Westerbork (De Broekstreek, Elp, Nieuw-Balinge, Orvelte, Witteveen en Zwiggelte)	60	
Gemeente	**+630**	**+ 1.090**

*Voor de aanvullende woningbehoefte van 1.090 woningen hanteert de gemeente de volgende richtlijn voor verdeling:
Beilen 60%, Westerbork, Smilde, Bovensmilde, Hooghalen 30%, Overige kernen 10%

Figuur 2.2 Woningbehoefte (Bron: Woonvisie 2023-2027)

Voor Beilen, als grootste kern met een bovenregionale functie, voorziet de gemeente het grootste deel uit de aanvullende woningbehoefte (60%, 650 woningen). Gezien haar strategische ligging aan het spoor, A28 en N381 en ruim voorzieningenaanbod, liggen hier kansen voor toevoeging van een groot deel van de aanvullende behoefte.
Beilen wordt ook door provincie en rijk als kansrijk gezien als het gaat om het invullen van een substantieel deel van de woningbouwopgave. Dat het Rijk de strategische ligging van Beilen eveneens als kans ziet om te investeren in het belang van woningbouw blijkt uit het toekennen van € 3,8 miljoen uit de Woningbouw op Korte Termijn (WoKT)-regeling.

De gemeente zet dus in op realisatie van 1.720 woningen tot 2030, waarvan 865 in Beilen en doet dit door extra locaties te zoeken en in ontwikkeling te brengen (inbreiding en uitbreiding).

Opgave Beilen

In de onderstaande tabel is te zien dat de autonome (lokale) woningbehoefte voor Beilen voor de periode tot 2030 ongeveer 215 woningen bedraagt. De aanvullende (boven)regionale woningbehoefte is circa 650 woningen. Voor Beilen, als grootste kern met een bovenregionale functie, voorziet de gemeente in het grootste deel uit de aanvullende woningbehoefte. Gezien haar strategische ligging aan het spoor, A28 en N381 en ruim voorzieningenaanbod, liggen hier kansen voor toevoeging van een groot deel van de aanvullende behoefte.

Woonprogramma Beilen	
Woningbehoefte autonoom 2021 - 2030	+215 woningen
Woningbehoefte aanvullend 2021 -2030	+650 woningen
Subtotaal woningbehoefte	+865 woningen
Huidige plancapaciteit (hard en zacht)[2]	460 woningen
Tekort	**-405 woningen**

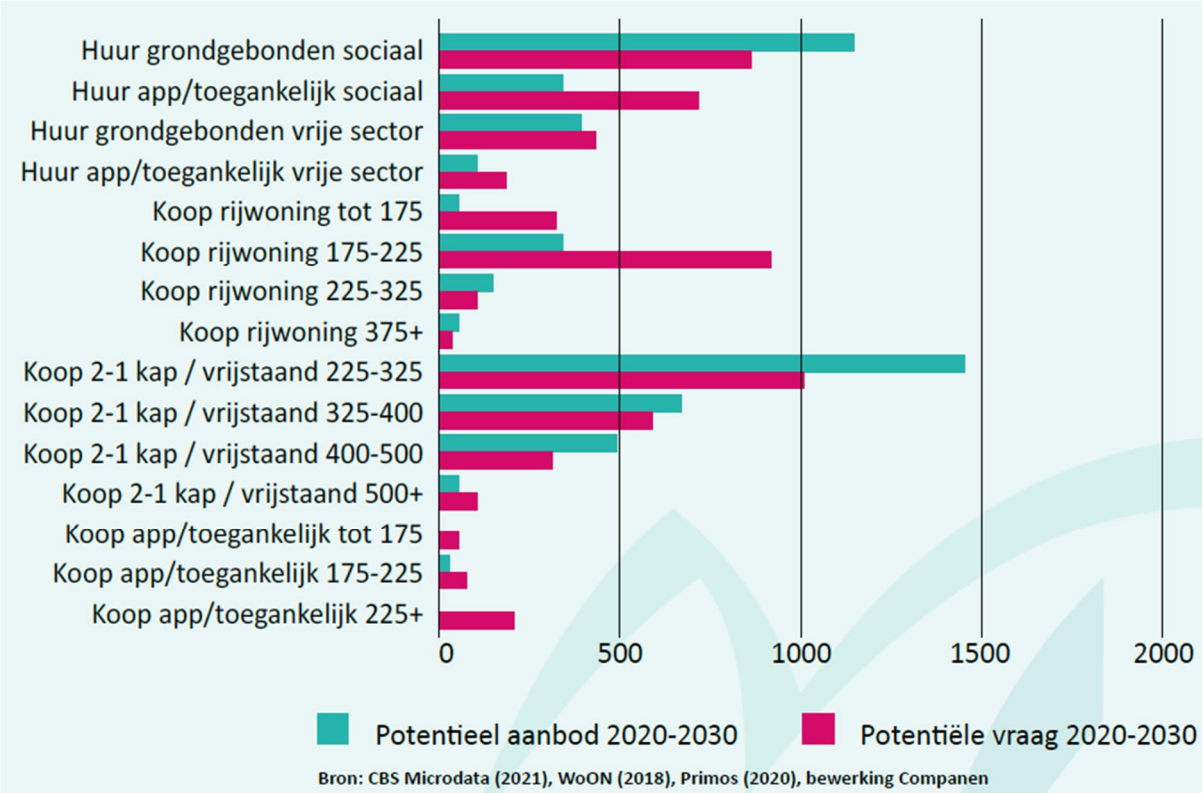
[2] Harde plancapaciteit: plan waarvoor al een vastgesteld bestemmingsplan is. Zachte plancapaciteit: potentiële locaties voor woningbouw. Alting en Smalbroek zijn in dit overzicht nog niet opgenomen als zachte plancapaciteit.

Figuur 2.3 Woonprogramma Beilen (gemeente Midden-Drenthe)

De bij de vaststelling van de woonvisie was de bekende plancapaciteit in Beilen (circa 460 woningen) al niet toereikend om te kunnen voorzien in de totale woningbehoefte voor de komende jaren. Daarom is in de visie geconcludeerd dat het van belang is dat in Beilen op korte termijn een of meerdere nieuwe woningbouwlocaties beschikbaar komen. De gemeente verkent hiervoor diverse locaties rondom de kern Beilen. Daarnaast resteert er in Beilen weinig harde plancapaciteit (planologische geregelde bouwplannen). Verderop in dit stuk is de actuele stand van de potentiële in- en uitbreidingslocaties onderzocht.

Kwalitatieve behoefte

In het woningmarktonderzoek bij de gemeentelijke woonvisie is in beeld gebracht welk type woningen de komende jaren nodig zijn en voor wie. De komende tien jaar gaat het in belangrijke mate om de vraag van starters en doorstromers.
Uit de onderstaande figuur blijkt dat er vooral behoefte is aan betaalbare koopwoningen en geschikte/toegankelijke huurwoningen. Deze behoefte is tevens naar voren gebracht door inwoners tijdens inloopbijeenkomsten over wonen en in de woonenquête.



Figuur 2.4 Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Woonvisie Midden-Drenthe)

Uit het onderzoek blijkt dat de meeste mensen of woningzoekenden belangstelling hebben voor een traditionele woning (bijvoorbeeld rij, twee-onder-een kap etc.). Deze zijn echter niet altijd beschikbaar (krapte op de woningmarkt) of bereikbaar (financieel).

Circa 30% van de starters richt op een sociale huurwoning. Ongeveer 15% kiest een middenhuurwoning. Meer dan de helft van de starters wil een betaalbare grondgebonden koopwoning tot € 225.000. Van de starters heeft 10% interesse in een koopappartement.

Onder doorstromers zijn drie groepen:

- Alleenstaanden en stellen tot 65 jaar: Deze groepen richten zich sterk op een (grondgebonden) koopwoning. Zij willen, afhankelijk van hun leeftijd en sociaal economische positie, steeds vaker een duurdere koopwoning. Ook de jonge stellen (tot 35 jaar) hebben in Midden-Drenthe een vrij traditionele woonwens voor grondgebonden woningen. De vraag naar (koop) appartementen onder deze groep is heel beperkt. In de huur is er bij deze groep wel vraag naar sociale huurwoningen, minder naar middenhuur.
- Gezinnen met kinderen: Zij willen vooral een koopwoning, en willen hier ook voor betalen.
- 75-plussers: Hier is veel vraag naar toegankelijke woningen. De voorkeur gaat vaak uit naar een huurwoning. Vaker in het sociale segment dan in het middeldure segment. Bij koopappartementen is een vraag naar appartementen in het betaalbare segment. Verhuisgeneigde ouderen hebben moeite met het vinden van het gewenste (toegankelijke) woningtype. Zij zoeken naar beschutting en voorzieningen nabij.

Hieruit volgt onder meer dat vrij veel behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. De gemeente wil daar ook in voorzien op Alting en Smalbroek.

Specifieke behoefte woningcorporatie Woonservice
Het woningtekort in Midden-Drenthe is niet alleen een grote uitdaging voor de gemeente. Ook woningcorporatie Woonservice neemt haar verantwoordelijkheid. Woonservice verhuurt circa 6.000 woningen in Drenthe en Groningen. In Midden-Drenthe staan ruim 2.100 huurwoningen van Woonservice, waarvan meer dan 1.300 in Beilen. De corporatie heeft de komende jaren een grote opgave. Naast dat het aantal huurwoningen moet worden vergroot in verband met de druk op de woningmarkt, speelt er ook een grote verduurzamings- en vervangingsopgave. Zowel de gemeente als Woonservice ziet graag een goede mix van doelgroepen in de woonwijken. Een mix van koop en huur is de basis voor prettige leefbare woonomgevingen. De corporatie zet zich daarom ook in voor het realiseren van huurwoningen op inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Actuele stand plannen en confrontatie met resterende woningbehoefte

De woningbehoefte die moet landen in Beilen is ca. 865 woningen tot 2030. Inmiddels zijn circa 184 woningen gerealiseerd (voornamelijk in Lievingerveld), waardoor de restant behoefte in Beilen 865-184 = 681 woningen betreft. In deze behoefte kan deels op binnenstedelijke locaties worden voorzien en deels in uitbreidingslocaties.

De gemeente heeft de lopende plannen geïnventariseerd. Een klein deel betreft harde plancapaciteit. Hier zijn woningen planologisch mogelijk. Een deel van de plannen is in onderzoek of in voorbereiding. Dit is zachte plancapaciteit. Het is kansrijk dat hier (op termijn) woningen komen, maar de gemeente moet ook rekening houden met planuitval en vertraging. Als vuistregel wordt circa 30% plancapaciteit aangehouden. Veel (potentiële) inbreidingslocaties zijn niet in handen van de gemeente. De gemeente heeft daarmee weinig invloed of en wanneer plannen tot uitvoer komen. Er wordt vanuit de provincie ook gevraagd om 130% plancapaciteit aan te houden, wetende dat plannen afvallen.

Daarnaast zijn er locaties waar de gemeente kansen ziet voor woningbouw, maar waarvoor nog geen concrete plannen zijn. Deze locaties zijn voorlopig niet beschikbaar voor woningbouw of komen wellicht nooit daarvoor in aanmerking. De gemeente moet er hier rekening mee houden dat een groot deel niet of niet binnen 10 jaar tot realisatie komt en dat de locaties niet of minder geschikt zijn voor de traditionele (grondgebonden) woningen. In onderstaande tabel is de kansrijkheid van de projecten of locaties ingeschat, wat leidt tot een realistische woningbouwcapaciteit in Beilen.

Woningbouwprojecten Beilen uitvoeringsprogramma 1-2-2026	**Planologische status**	**Harde plancapaciteit**	**Zachte plancapaciteit**	**Inschatting kansrijkheid: hoe groot is de kans dat het plan binnen 10 jaar gerealiseerd wordt.**	**Realistische woningbouwcapaciteit komende 10 jaar (aantallen)**
Inbreidingslocaties					
Brinkstraat 42 (pand Isis) 6 appartementen	Hard	6		100%	6
De Omloop (gebiedsvisie de Haven)	Zacht		50	50%	25
Eursingerweg (Flexwonen)	Zacht		15	100%	15
Grote Driestraat-Grote Drift (Havengebied)	Hard	4 (extra)		100%	4
Lievingerveld, 150 woningen	Hard	13		100%	13
Lievingerveld,+ uitbreiding tot 165	Zacht		15	100%	15
Markt/Nassaukade (locatie Zonna)	Zacht		40	50%	20

Molenstraat, GGZ terrein/Wilhelminaplein	Zacht		200	50%	100
Nagtegael, Zuidtip, 9 vrijstaande woningen	Hard	9		100%	9
Tilkamp	Zacht		10	50%	5
Torenlaan/Nassaukade	Hard	12		100%	12
Potentiële woningbouwlocaties / ideeën/ lange termijn (optelsom)	Zacht				30
Totaal inbreiding		**44**	**330**		**254**
Uitbreidingslocaties					
Wervend Perspectief: Alting	Zacht		300 - 350	1e fase	100 – 130
Wervend Perspectief: Smalbroek	Zacht		450 - 500	1e fase	120 – 150
Totaal uitbreiding		**0**	**850**		**220 - 280**
Totaal in- en uitbreiding		**44**	**1200**		**474 - 534**

3. CONCLUSIE

Er is in Beilen tot 2030 behoefte aan 865 woningen. Hiervan zijn er inmiddels 184 gerealiseerd. Het restant van de behoefte is 681 woningen. Uit bovenstaande tabel blijkt dat op er op inbreidingslocaties in de komende 10 jaar kansrijke plannen zijn voor 254 woningen (waarvan 44 woningen harde plancapaciteit). Dat betekent dat er binnen de bebouwde kom onvoldoende locaties beschikbaar zijn om in de resterende behoefte te voorzien. Het creëren van extra (harde) plancapaciteit op uitbreidingslocaties is noodzakelijk. Voor ruim 400 woningen moet ruimte worden gevonden op uitbreidingslocaties. Hiervoor zijn Alting en Smalbroek in beeld, waar gefaseerd woningen kunnen worden toegevoegd (ook na 2030) welke passen bij de kwalitatieve woningbouwopgave (diverse woningaanbod, voor starters en doorstromers). Met de keuze voor de locaties Alting en Smalbroek is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.