Nota van uitgangspunten Woningbouwlocatie Smalbroek Beilen

4 september 2025 – *geactualiseerde versie 10 maart 2026*

De gemeenteraad heeft in maart 2025 het college opdracht gegeven een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor Smalbroek ter vaststelling voor te leggen. Op 30 oktober 2025 heeft de raad de NvU (versie 4 september 2025) behandeld en voor kennisgeving aangenomen, met de opdracht eerst de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren en de resultaten met de raad te bespreken voordat een wijziging van het omgevingsplan in concept wordt opgesteld.

Deze NvU is als bijlage opgenomen bij het omgevingsprogramma (geactualiseerde versie 10 maart 2026). De oorspronkelijke inhoud is ongewijzigd; in deze versie zijn tekstkaders toegevoegd ter verduidelijking van het vervolgproces en de actuele stand van zaken.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 6
1.2 Juridische status 6
1.3 Leeswijzer 7

2. Achtergrond 8

2.1 Inleiding 8
2.2 Proces tot nu toe 8
2.3 Voorafgaand: de initiatiefase 12
2.4 Haalbaarheidsfase 12
2.5 Vestiging voorkeursrecht 13

3. Gebiedsuitgangspunten Smalbroek 14

3.1 Inleiding 14
3.2 Woonprogramma en opzet 14
3.3 Verkeer en ontsluiting 15
3.4 Gezonde leefomgeving 17
3.5 Ruimtelijke structuur 17
3.6 Landschappelijke inpassing 18
3.7 Duurzaamheid 18
3.8 Water 19
3.9 Voorwaarden Waterschap en Provincie 19
3.10 Uitdagingen 20
3.11 Bevindingen uit participatie 21
3.12 Verkenning mogelijke eerste fase woningbouw 23

4. Een omgevingsprogramma voor Smalbroek 25

4.1 Wat is een omgevingsprogramma? 25
4.2 Positie in de beleidscyclus 25
4.3 Doel 26
4.4 Opbouw 26
4.5 Plan-Mer-beoordeling 28
4.6 Voorbereidingsproces 28
4.7 Aansluiting op het DSO 30

5. Van programma naar plan 31

5.1 Het omgevingsplan gemeente Midden-Drenthe 31
5.2 Keuzes en mogelijkheden binnen het omgevingsplan 31
5.3 Vervolgstappen 31

6. Bestuurlijk en maatschappelijk proces 32

6.1 Rol van het college 32
6.2 Betrokkenheid van de gemeenteraad 32
6.3 Samenwerking 33

6.4 Participatie 33

7. Bijlagen 34

Bijlage 1 Amendement gemeenteraad d.d. 30 oktober 2025
Bijlage 2 Participatieaanpak (d.d. 5 april 2024)
Bijlage 3 Participatiejournaal (d.d. 17 februari 2026)

OVERZICHT FIGUREN

Figuur 2-1 Kansrijke uitbreidingslocatie Smalbroek (Bron: Wervend perspectief Beilen) 10
Figuur 2-2 Gronden waarop voorkeursrecht is gevestigd (Bron: gemeente Midden-Drenthe) 13
Figuur 3-1 Verkeersaandachtspunten in relatie tot oostelijk Beilen (Bron: Wervend Perspectief Beilen). 17
Figuur 3-2 Verkenning mogelijke eerste fase Smalbroek (Bron: Land ID) 24

Status Nota van Uitgangspunten Smalbroek

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld in een eerdere fase van de planvorming voor de woningbouwontwikkeling bij Smalbroek (d.d. 4 september 2025). De gemeenteraad heeft de nota op 30 oktober 2025 bij amendement voor kennisgeving aangenomen. Daarbij is het college opgedragen de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren en de uitkomsten daarvan met de raad te bespreken, alvorens een wijziging van het omgevingsplan in concept op te stellen, waarbij de raad periodiek wordt geïnformeerd over de voortgang. In de toelichting bij het amendement is daarnaast opgenomen dat het van belang wordt geacht dat het voorkeursrecht voor het gebied wordt verlengd.

De Nota van Uitgangspunten is als bijlage opgenomen bij het omgevingsprogramma. De inhoud van deze nota is ongewijzigd gelaten, zodat zichtbaar blijft welke uitgangspunten en overwegingen ten grondslag lagen aan de eerdere fase van het planproces.

Sinds het opstellen van deze nota hebben aanvullende bijeenkomsten met inwoners plaatsgevonden, zijn onderzoeken uitgevoerd en zijn inzichten op onderdelen nader uitgewerkt of aangescherpt. Waar relevant zijn tekstkaders toegevoegd ter verduidelijking van de actuele stand van zaken en het vervolgproces. Deze toelichtingen vormen geen wijziging van de oorspronkelijke inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Op deze wijze wordt zowel recht gedaan aan de bestuurlijke status van dit document als aan de verdere voortgang van de planvorming.

1. INLEIDING

Voor de mogelijke ontwikkeling van een nieuwe woonwijk nabij Smalbroek is deze Nota van Uitgangspunten opgesteld. In dit document staan de belangrijkste keuzes, uitgangspunten en overwegingen.

De nota kijkt terug op het proces tot nu toe en legt uit hoe het vervolg eruitziet. Het doel is om de woningbouwontwikkeling goed voor te bereiden, samen met inwoners, grondeigenaren en andere betrokkenen. De gemeenteraad neemt door middel van deze Nota van Uitgangspunten een besluit over de uitgangspunten voor Smalbroek en de te volgen planologische procedure.

De conceptversie van deze Nota van Uitgangspunten is besproken tijdens de participatiebijeenkomsten met inwoners en is gedeeld met specialisten en gemeentelijke ambtenaren. De reacties en aandachtspunten die hieruit zijn voortgekomen, zijn verwerkt in de definitieve Nota van Uitgangspunten. Als bepaalde reacties niet zijn overgenomen, wordt dit in deze nota gemotiveerd.

Op een later moment zijn ook de ketenpartners zoals het waterschap en de provincie betrokken geweest bij de uitwerking. Dit is gebeurd via afzonderlijke sessies. Ook hieruit zijn aanvullende uitgangspunten voortgekomen die zijn verwerkt in deze definitieve versie van de Nota van Uitgangspunten. De ketenpartners TenneT en de brandweer worden in de verdere uitwerking betrokken.

De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het opstellen van een omgevingsprogramma. Dat programma:

- werkt de ambities en voorwaarden voor woningbouw verder uit;
- bevat stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten;
- onderzoekt of woningbouw op deze plek haalbaar is, ook op het gebied van milieu en financiën;
- benoemt kansen voor duurzaamheid, natuur, landschap en klimaat;
- bepaalt de uiteindelijke planbegrenzing van het nieuwe woongebied;
- en brengt mogelijke risico's in beeld.

Op basis van dit nog op te stellen programma kan vervolgens het omgevingsplan Midden-Drenthe worden aangepast, zodat de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. De Nota van Uitgangspunten is daarmee een belangrijke tussenstap in het proces. Het document helpt om richting te geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

Ten tijde van het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten was het voornemen dat de gemeenteraad de uitgangspunten zou vaststellen als kader voor de verdere planvorming. Bij de behandeling op 30 oktober 2025 heeft de raad echter bij amendement besloten de Nota van Uitgangspunten voor kennisgeving aan te nemen. Daarbij is het college opgedragen de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren en de uitkomsten daarvan met de raad te bespreken alvorens een wijziging van het omgevingsplan in concept op te stellen.

In de toelichting bij het amendement is daarnaast benadrukt dat het proces zorgvuldig en pragmatisch dient te worden voortgezet, de raad periodiek wordt geïnformeerd over de voortgang en dat het van belang wordt geacht dat het voorkeursrecht voor het gebied wordt verlengd.

1.1 Aanleiding

Er is een grote behoefte aan woningen in de gemeente Midden-Drenthe. Daarom is woningbouw één van de belangrijkste opgaven binnen de gemeente. Tot 2030 wordt gerekend op een behoefte van tussen de 630 en 1.720 woningen. Daarvan zijn 630 woningen bedoeld voor de lokale vraag, en 1.090 woningen voor de aanvullende (boven)regionale vraag. In de Woonvisie 2023–2027 heeft de gemeente gekozen voor de bovenkant van deze bandbreedte. Dat betekent een ambitie om 1.720 woningen te realiseren tot 2030.

Een groot deel van deze woningen is voorzien in Beilen, waar gerekend wordt op een woningbouwopgave van ongeveer 865 woningen (de lokale en aanvullende behoefte samen). Beilen is de grootste kern van de gemeente en is goed bereikbaar via de A28, N381 en met de trein. Beilen heeft veel voorzieningen, zoals scholen, winkels en zorg. Een deel van de woningen zal via inbreiding worden gerealiseerd. Er is echter onvoldoende ruimte om de volledige woningbouwopgave via inbreiding te realiseren. Daarom heeft onderzoek plaatsgevonden naar uitbreidingslocaties via het project ‘Een wervend perspectief op Beilen’. Hierin is onderzocht waar rondom Beilen ruimte is voor nieuwe woningen. Op basis van deze verkenning is Smalbroek aangewezen als kansrijke locatie.

Ook Alting is aangewezen als kansrijke locatie voor woningbouw. Voor zowel Smalbroek als Alting is een aparte Nota van Uitgangspunten opgesteld. De verdere besluitvorming over de twee locaties gebeurt los van elkaar. Wel geldt voor beide locaties een gelijke aanleiding: het realiseren van de woningbouwopgave. Ook het vervolgtraject, zoals het opstellen van een omgevingsprogramma en het organiseren van participatie, verloopt volgens dezelfde aanpak.

Deze Nota van Uitgangspunten geeft verdere richting aan de planvorming voor de locatie Smalbroek.

1.2 Juridische status

Deze Nota van Uitgangspunten heeft geen juridische status zoals een omgevingsplan, omgevingsvergunning of formeel beleidsdocument. Het is een kaderstellend document dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Midden-Drenthe. Met de vaststelling van deze nota verbindt de gemeenteraad zichzelf en het college aan de uitgangspunten voor de verdere planvorming.

De uiteindelijke juridische verankering van de uitgangspunten vindt plaats via het omgevingsprogramma. Dit programma is een formeel instrument onder de Omgevingswet. In het programma worden door het college de ambities, voorwaarden en uitgangspunten verder uitgewerkt en geborgd.

Daarnaast wordt deze nota gebruikt als gespreksondersteuning bij het contact met bewoners, grondeigenaren en andere betrokkenen. Het doel is om stap voor stap te komen tot een breed gedragen plan voor Smalbroek.

In afwijking van hetgeen hierboven is beschreven, heeft de gemeenteraad deze Nota van Uitgangspunten op 30 oktober 2025 niet vastgesteld als kaderstellend document, maar voor kennisgeving aangenomen. Daarmee is de nota geen door de raad vastgesteld beleidskader.

De raad heeft het college opgedragen eerst de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren en de uitkomsten daarvan met de raad te bespreken, alvorens een wijziging van het omgevingsplan in concept op te stellen. De verdere inhoudelijke uitwerking vindt plaats via het omgevingsprogramma, dat door het college wordt vastgesteld. De formele besluitvorming over de woningbouwontwikkeling vindt plaats bij de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

1.3 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit zes hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 2** beschrijft de achtergrond van de locatie en het proces tot nu toe;
- **Hoofdstuk 3** bevat de gebiedsspecifieke uitgangspunten voor Smalbroek, waaronder ruimtelijke kwaliteit, landschap en water;
- **Hoofdstuk 4** geeft uitleg over het instrument omgevingsprogramma en de inhoudelijke invulling daarvan voor Smalbroek;
- **Hoofdstuk 5** beschrijft de stap van programma naar plan: hoe een wijziging van het omgevingsplan voorbereid wordt;
- **Hoofdstuk 6** gaat in op het bestuurlijke en maatschappelijke proces, inclusief participatie en samenwerking.

2. ACHTERGROND

In dit hoofdstuk staat waarom Smalbroek is gekozen als plek voor woningbouw. Er wordt uitgelegd wat er tot nu toe is gedaan, welke onderzoeken zijn uitgevoerd en welke keuzes al zijn gemaakt.

2.1 Inleiding

De gemeente Midden-Drenthe heeft tot 2030 een grote woningbouwopgave. Om deze opgave goed uit te voeren, is het belangrijk om vooruit te kijken en te bepalen waar en hoe nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd. Beilen speelt hierin een belangrijke rol.

De behoefte aan extra woningen is vastgelegd in verschillende beleidsdocumenten van de gemeente, zoals:

- de bestuurlijke visie 'Midden-Drenthe: een leven lang ruimte' (maart 2021);
- de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022);
- de Woonvisie 2023–2027, vastgesteld op 25 mei 2023.

Omdat er in Beilen onvoldoende ruimte is binnen de bestaande bebouwing (zogenaamde inbreidingslocaties), is het nodig om ook naar uitbreidingslocaties te kijken. De woningen zijn niet alleen belangrijk voor de gemeente zelf, maar ook voor de uitvoering van de regionale woondeal die is gesloten met tussen het Rijk en de provincie Drenthe, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen.

Bij het zoeken naar geschikte locaties is gekeken naar ruimtelijke kansen en fysieke belemmeringen. Beilen ligt ingeklemd tussen verschillende infrastructuren en landschappelijke barrières, zoals:

- de A28 aan de westzijde,
- de N381 aan de noordkant,
- het beekdal van de Beilerstroom in het zuiden,
- het spoor, het hoogspanningstracé en de gasleiding aan de oostzijde van het spoor.

Ondanks deze beperkingen biedt Beilen ook sterke punten, zoals de goede bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzieningen en de nabijheid van natuur en kleinschalige dorpen. De keuze voor uitbreiding moet hierop aansluiten: het versterken van de eigen kwaliteiten van Beilen.

2.2 Proces tot nu toe

Een wervend perspectief op Beilen
In 2023 is gestart met het project 'Wervend Perspectief Beilen', een verkennend onderzoek naar geschikte locaties voor grootschalige woningbouw. Daarbij is gewerkt vanuit het principe 'water en bodem sturend' en is gezocht naar locaties die:

- Goed bereikbaar zijn;
- Voldoende ruimte bieden voor woningbouw;
- Geen grote investeringen in infrastructuur vragen;
- Snel voor een toename van woningen kunnen zorgen.

Het onderzoek is uitgevoerd door landschapsbureau Land-iD en bestond onder meer uit:

- Een analyse van beleid en harde randvoorwaarden;
- Een studie naar landschap, cultuurhistorie, natuur, mobiliteit en voorzieningen;
- Drie ruimtelijke denkrichtingen, met bijbehorende kaartbeelden en toelichting.

In het kader van het Wervend Perspectief zijn drie ruimtelijke denkrichtingen opgesteld. Deze denkrichtingen laten verschillende manieren zien waarop de uitbreiding van Beilen kan plaatsvinden. Elke denkrichting verkent een ander ontwikkelmodel, met eigen keuzes voor woningbouw, landschap, verkeer en andere functies.

Denkrichting A: Het nieuwe landschap
In deze denkrichting staat het landschap centraal. De bestaande landschappelijke structuren worden versterkt en vormen het uitgangspunt voor de inrichting. Het idee is om kleine woonclusters (zoals erven) in te passen in een robuust, groen en biodivers landschap.

Kenmerken:
- Wonen in kleine groepen huizen (nieuwe erven), verspreid over het landschap.
- Veel ruimte voor natuur, waterberging, houtwallen en landbouw.
- Landschap en recreatie krijgen prioriteit.
- De auto blijft belangrijk, fietsverbindingen worden beperkt uitgebreid.

Voordelen:
- Natuurlijke uitstraling, versterking van biodiversiteit en landschap.
- Bijzonder woonmilieu, passend bij Drentse sfeer.

Aandachtspunten:
- Niet geschikt voor grote woningbouwopgave.
- Versnipperde ligging en minder efficiënt qua infrastructuur.

Denkrichting B: Buurtschappen worden dorpen
Deze denkrichting bouwt voort op de bestaande buurtschappen rondom Beilen, zoals Alting, Klatering en Makkum. Deze buurtschappen groeien langzaam uit tot zelfstandige woonkernen, met een eigen dorpskarakter en voorzieningen.

Kenmerken:
- Verdichting en uitbreiding van bestaande buurtschappen.
- Koppeling met landbouw, natuur en energieopwekking (zelfvoorzienend wonen).
- Sterke dorpsgemeenschappen, kleinschalige voorzieningen.

Voordelen:
- Versterkt bestaande structuren en sociale netwerken.
- Wonen in het groen, met ruimte voor natuur en lokale energie.

Aandachtspunten:
- Minder geschikt voor snelle of grootschalige woningbouw.
- Grote afhankelijkheid van veel verschillende grondeigenaren.
- Identiteit van bestaande buurtschappen kan onder druk komen te staan.

Denkrichting C: Beilen compact
In deze denkrichting ligt de focus op uitbreiding direct aansluitend op de bestaande kern van Beilen. De nieuwbouw wordt opgenomen in een groene, compacte wijk met ruimte voor water, natuur en recreatie. Dit model is het meest kansrijk voor de korte termijn en sluit het beste aan bij de woningbouwopgave tot 2030.

Kenmerken:

- Woningbouw tegen de kern van Beilen aan, met een logische ontsluiting.
- Inrichting van een landschapspark en recreatieve verbindingen.
- Nieuwe wijken met gemengde woningtypen en korte afstand tot voorzieningen.

Voordelen:

- Goed uitvoerbaar op korte termijn.
- Geschikt voor het realiseren van grote aantallen woningen.
- Weinig aanvullende investeringen in infrastructuur nodig.
- Goede bereikbaarheid van het centrum en station.

Aandachtspunten:

- Minder uitgesproken landschappelijk karakter dan bij andere modellen.
- Nieuwe wijk moet goed worden ingepast in omgeving en landschap.

Tijdens de sessies met het college en de gemeenteraad is de voorkeur uitgesproken voor **denkrichting C: Beilen compact**. Deze richting:

- Biedt ruimte voor voldoende woningen op korte termijn (wens om voor 2030 te beginnen met de bouw);
- Sluit aan op de bestaande kern, voorzieningen en infrastructuur;
- Maakt gebruik van bestaande kwaliteiten zoals het beekdal en het landschap;
- Biedt koppelkansen voor klimaat, natuur, recreatie en mobiliteit.

De conclusie van het onderzoek was dat Smalbroek (figuur 2.1) en Alting de meest kansrijke uitbreidingslocaties zijn. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad het besluit genomen om verder te gaan met een verdiepende haalbaarheidsfase voor deze locaties. In het Wervend perspectief Beilen is voor Smalbroek indicatief uitgegaan van een laadvermogen van circa 450 -500 woningen (op lange termijn). Deze aantallen kunnen nog wijzigen.



Figuur 2-1 Kansrijke uitbreidingslocatie Smalbroek (Bron: Wervend perspectief Beilen)

Behoefte

De gemeente richt zich op realisatie van de volledige woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er is vooral vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen voor starters en doorstromers, maar ook naar sociale en toegankelijke huurwoningen, onder andere voor ouderen. Ook woningcorporatie Woonservice bevestigt de noodzaak van uitbreidingslocaties om voldoende huurwoningen te kunnen realiseren en de verduurzamingsopgave het hoofd te bieden.

In het omgevingsprogramma wordt onderbouwd waarom woningbouw op deze locatie nodig is en hoeveel woningen er moeten komen. Deze onderbouwing maakt deel uit van de *ladder voor duurzame verstedelijking*, een landelijke regel die zorgvuldig ruimtegebruik stimuleert en leegstand wil voorkomen.

De ladder schrijft voor dat eerst gekeken wordt of er binnen bestaande dorpen of steden ruimte is voor nieuwe woningen. Als dat niet het geval is, kan onder voorwaarden worden gekozen voor uitbreiding in het buitengebied. Voor Smalbroek wordt gemotiveerd dat er sprake is van woningbehoefte en dat deze ontwikkeling op deze locatie passend is.

Locatiekeuze

De locatie Smalbroek is gekozen om verschillende redenen:

- Landschappelijk gunstig gelegen: een deel van Smalbroek ligt op een hogere keileembult. Dat maakt de locatie minder gevoelig voor wateroverlast en geschikt voor bebouwing.
- Goede bereikbaarheid: de locatie ligt binnen 15 minuten fietsen van het centrum en het station van Beilen. Via de Domoweg is ontsluiting mogelijk richting zowel het centrum als de A28.
- Ruimte voor groei: er is voldoende ruimte om in fases 450 tot 500 woningen te realiseren, te beginnen met een eerste fase.
- Weinig milieubelemmeringen: de locatie ligt buiten drinkwaterwingebieden en buiten de meest beperkende milieuzones, zoals geluid, veiligheid- of geurcontouren. Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt dat geluidhinder kan worden voorkomen door bij de nieuw te realiseren woningen maatregelen te treffen.

Onderbouwing vanuit het Wervend Perspectief

In het rapport Wervend Perspectief is de omgeving rondom Beilen beoordeeld op onder meer landschap, water, cultuurhistorie, verkeer, natuur, en milieutechnische aspecten. Op basis van deze gebieds- en beleidsanalyse zijn drie denkrichtingen opgesteld. De voorkeur ging uit naar de denkrichting *Beilen compact*. Deze richting richt zich op woningbouw dicht bij de bestaande kern van Beilen, met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Smalbroek sluit aan op deze voorkeursrichting:

- De locatie grenst direct aan de bestaande bebouwing van Beilen.
- Er is ruimte voor een mix van woningtypen en groene inrichting.
- De locatie biedt mogelijkheden op het gebied van waterbeheer en biodiversiteit.
- De nieuwe wijk kan onderdeel worden van een groene landschapsstructuur met ruimte voor water en natuur.

Uitbreiding is noodzakelijk

Omdat Smalbroek buiten het bestaande stedelijk gebied ligt, is onderzocht in hoeverre de woningbehoefte binnen de kern van Beilen zelf kan worden opgevangen. Op basis van de beschikbare inbreidingslocaties blijkt dat binnen de bebouwde kom onvoldoende mogelijkheden zijn om in de resterende behoefte te voorzien. Dit maakt uitbreiding aan de randen van Beilen noodzakelijk. Smalbroek is daarbij één van de locaties die in beeld is om, gefaseerd en in aansluiting op de kern, invulling te geven aan de woningbouwopgave. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kwantitatieve behoefte tot 2030, maar ook naar het tijdig beschikbaar hebben van plancapaciteit voor de lange termijn. De ontwikkeling in Smalbroek biedt bovendien kansen om bij te dragen aan de gewenste differentiatie in het woningaanbod voor starters, doorstromers en andere doelgroepen

Koppelkansen

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt steeds meer gewerkt vanuit een integrale benadering. Niet alleen het bouwen van woningen staat centraal, maar ook het verbeteren van de leefomgeving als geheel. Voor de locatie Smalbroek zijn er verschillende koppelkansen die bijdragen aan de kwaliteit van wonen, natuur en landschap.

Het Wervend Perspectief laat zien dat Smalbroek ruimte biedt voor het combineren van woningbouw met thema's zoals:

- Klimaatadaptatie (bijvoorbeeld waterberging in lagergelegen delen);
- Het versterken van de biodiversiteit (door natuurvriendelijke inrichting en behoud van houtwallen);
- De energietransitie (zoals energiezuinige of energiepositieve woningen);
- Duurzaamheid (bijvoorbeeld door circulair bouwen);
- Het verbeteren van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- Het creëren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Inpassing van de zorgboerderij (eigenaar, gemeente en stichting onderzoeken op welke wijze zorgboerderij het Hof integraal onderdeel kan worden van woongebied Smalbroek).

2.3 Voorafgaand: de initiatiefase

De initiatiefase is de eerste fase in het proces van gebiedsontwikkeling. In deze fase is door de gemeente verkend waar in en rond Beilen ruimte is voor woningbouw op grotere schaal. Deze verkenning is uitgevoerd binnen het project Wervend Perspectief Beilen.

In de initiatiefase zijn de volgende stappen gezet:

- Analyse van beleid, regels en fysieke belemmeringen (zoals spoor, snelwegen, beekdalen en milieuzones);
- Beoordeling van kansen en knelpunten per gebied;
- Ontwikkeling van drie ruimtelijke denkrichtingen voor de groei van Beilen;
- Selectie van kansrijke locaties, waaronder Smalbroek en Alting.

De resultaten van deze fase zijn gedeeld met het college en de gemeenteraad. Op basis daarvan is besloten om Smalbroek verder te onderzoeken in een volgende fase: de haalbaarheidsfase.

2.4 Haalbaarheidsfase

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor Smalbroek Deze nota ziet alleen op de locatie Smalbroek. Dit onderzoek moet aantonen of woningbouw in deze gebieden daadwerkelijk mogelijk is en onder welke voorwaarden. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijke belemmeringen, zoals waterhuishouding, natuur, verkeer en kosten.

De haalbaarheidsfase bestaat uit drie subfasen:

- Definitiefase: het opstellen van algemene randvoorwaarden, zoals ruimtelijke, ecologische, verkeerskundige en financiele uitgangspunten;
- Ontwerpfase: het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp en het voorbereiden van planologische procedures;
- Voorbereidingsfase: het verder uitwerken van de plannen richting uitvoering.

Voor elke fase is een participatieproces ingericht, waarbij inwoners en andere betrokkenen actief worden meegenomen. Dit gebeurt op basis van het participatieplan Wervend Perspectief Beilen (Bijlage 2).

Na afronding van de definitiefase van het haalbaarheidsonderzoek, besluit de gemeenteraad of de ontwikkeling van de locatie Smalbroek wordt voortgezet.

De vaststelling van deze nota door de gemeenteraad geldt als go/no-go-moment voor het vervolgtraject. Bij een positief besluit volgt de volgende stap: het opstellen van een omgevingsprogramma voor Smalbroek. Dat programma vormt

vervolgens de basis voor het wijzigen van het omgevingsplan, waarmee woningbouw op deze locatie juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt (start van de ontwerpfase).

De gemeenteraad heeft de nota op 30 oktober 2025 voor kennisgeving aangenomen en het college opgedragen eerst de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren die benodigd zijn voor een wijziging van het omgevingsplan. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken besluit de gemeenteraad of wordt gestart met de eerste fase van de wijziging van het omgevingsplan. Dat besluit vormt het feitelijke go/no-go-moment voor de verdere planologische procedure.

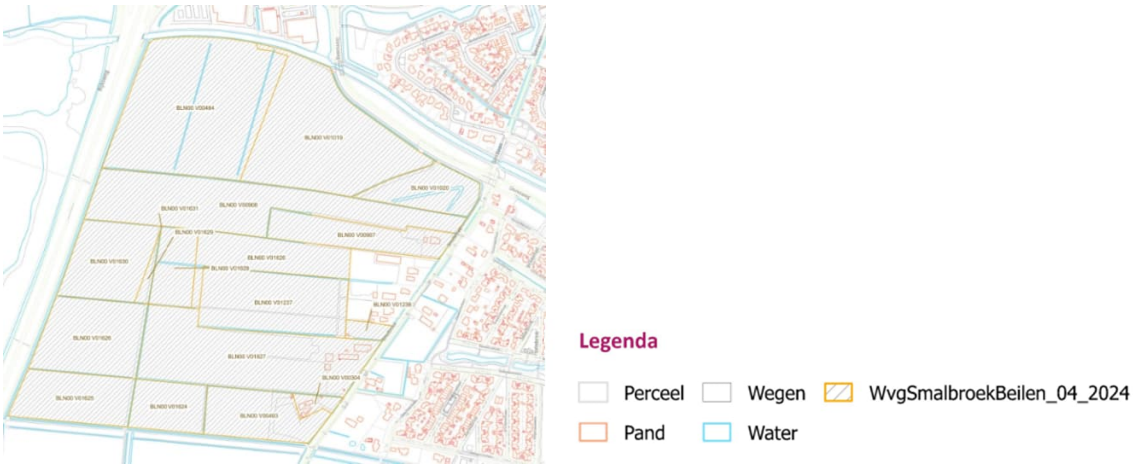
2.5 Vestiging voorkeursrecht

Op 21 december 2023 heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in Smalbroek, op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht betekent dat als een grondeigenaar zijn grond wil verkopen, hij of zij de grond eerst aan de gemeente moet aanbieden. Grondeigenaren in Smalbroek zijn hierover per brief geïnformeerd.

Met het voorkeursrecht wil de gemeente:
- Grondspeculatie tegengaan;
- Tijd en ruimte creëren voor onderzoek en planvorming;
- Regie houden op de ontwikkeling van het gebied;
- De mogelijkheid behouden om later te kiezen tussen actief of faciliterend grondbeleid.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de oude Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) komen te vervallen. Op dezelfde datum is de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bevat grotendeels dezelfde regels als de oude Wvg. Het voorkeursrecht zoals dat op Smalbroek is gevestigd, blijft hiermee van kracht en wordt voortgezet onder de nieuwe wetgeving.

In 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is. Hierdoor is het gebied waarop het voorkeursrecht ligt, aangepast en geactualiseerd. De huidige percelen waarop het voorkeursrecht Smalbroek van toepassing is, zijn weergegeven in figuur 2.2. Het voorkeursrecht verloopt op 21 december 2026. Door het vaststellen van een planologisch instrument, zoals het omgevingsprogramma voor Smalbroek, kan het voorkeursrecht met nog eens drie jaar worden verlengd.



Figuur 2-2 Gronden waarop voorkeursrecht is gevestigd (Bron: gemeente Midden-Drenthe)

3. GEBIEDSUITGANGSPUNTEN SMALBROEK

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van Smalbroek. Deze zijn opgesteld op basis van eerdere verkenningen, het rapport Wervend Perspectief Beilen, de bijdrage van landschapsbureau LandiD en gesprekken met betrokken partijen en omwonenden. De uitgangspunten gaan over wonen, verkeer, een gezonde leefomgeving, landschap, water, duurzaamheid en participatie. Ze vormen de basis voor verdere uitwerking in het omgevingsprogramma.

De uitgangspunten in dit hoofdstuk vormen de basis voor het opstellen van het omgevingsprogramma (zie hoofdstuk 4) en de verkenning van de mogelijke eerste fase van de woningbouwontwikkeling.

3.2 Woonprogramma en opzet

De Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 vormt het uitgangspunt voor de verdere invulling van het woonprogramma voor Smalbroek. In Smalbroek is ruimte voor 450 tot 500 woningen. De ontwikkeling wordt gefaseerd opgezet. Daarmee wordt invulling gegeven aan de behoefte op korte, middellange en lange termijn, en is de gemeente voorbereid om tijdig op te schalen of te versnellen indien nodig.

Het woongebied Smalbroek krijgt een mix van woningtypen, zoals sociale huurwoningen, appartementen, (levensloopbestendige) rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije kavels. Er is extra aandacht voor betaalbare woningen voor starters en gezinnen. Ook moet er ruimte zijn voor bijzondere woonvormen, zoals levensloopbestendige woningen of collectieve woonconcepten.

Aan landschapsbureau Land-ID zijn duidelijke uitgangspunten meegegeven voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Bij het ontwerpen van de wijk wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Woningdichtheid: Per hectare wordt een passend aantal woningen gerealiseerd, met voldoende ruimte voor groen, water en ontmoeting. De verdeling tussen woningtypen sluit aan bij de woningbehoefte in Beilen.
- Bebouwingshoogte: In principe worden woningen gebouwd van twee tot drie woonlagen. Dit zorgt voor een rustige, dorpse uitstraling die past bij de omgeving. Op enkele plekken kan worden gekozen voor een accent in hoogte, bijvoorbeeld bij een entree van het woongebied.
- Architectuur en stijl: Er worden richtlijnen opgesteld voor de architectuur, zodat de woningen goed passen bij het landelijke karakter van Smalbroek en de uitstraling van Beilen. Hierbij wordt gedacht aan natuurlijke materialen, rustige kleuren en een afwisseling van woningtypen.
- Afstand tot bestaande bebouwing: De nieuwe woningen worden op zorgvuldige afstand van bestaande woningen gebouwd. Tussen de bestaande bebouwing en de bebouwing in de nieuwe woonvelden wordt een buffer van minimaal 50 meter aangehouden. Dit zorgt voor rust, privacy en een goede overgang naar het landschap. Hoe dit wordt vormgegeven wordt op dit moment verder onderzocht.
- Rondweg en verkeersstructuur: De nieuwe hoofdontsluitingsweg voor autoverkeer wordt aan de buitenkant van de wijk gelegd. De bestaande weg Smalbroek wordt ter hoogte van de nieuwe wijk afgewaardeerd en blijft vooral beschikbaar voor fietsers en bestemmingsverkeer.
- Inpassing zorgboerderij Het Hof: Er wordt gezocht naar een passende manier om de bestaande zorgboerderij Het Hof te behouden binnen de nieuwe wijk. Hierbij wordt gekeken of het erf met de bestaande bedrijfsvoering (zoals vee) kan blijven bestaan. Het uitloopgebied voor het vee kan anders worden ingericht, zodat een deel van de huidige weilanden

kan worden gebruikt voor woningbouw. Ook wordt verkend of aanvullende functies, zoals een voedselbos, mogelijk zijn bij de zorgboerderij.

- Gefaseerde ontwikkeling: De wijk wordt in meerdere fases ontwikkeld. Elke fase moet zelfstandig afgerond kunnen worden, met een eigen mix van woningen en (groen)voorzieningen. Dit voorkomt dat er onafgemaakte delen ontstaan als de woningmarkt verandert. De wijk wordt niet in één keer volledig bouwrijp gemaakt. Voor de mogelijke eerste fase kan een tijdelijke ontsluiting worden gerealiseerd.
- Woonkwaliteit en uitstraling: Er wordt nadrukkelijk gestreefd naar herkenbare en uitnodigende straatprofielen. De openbare ruimte wordt ingericht met veel groen, veilige loop- en fietsroutes en plekken voor ontmoeting.

Deze uitgangspunten worden verder uitgewerkt in het omgevingsprogramma en de stedenbouwkundige plannen.

Ten tijde van het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van één voorkeursvariant voor de hoofdontsluiting in de vorm van een rondweg aan de buitenzijde van de wijk. In de verdere uitwerking zijn echter twee varianten in beeld gebracht: een westelijke rondweg of een afzonderlijke aansluiting (inprikker) op de Domoweg. Beide varianten worden nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzocht. De definitieve keuze wordt planologisch geborgd in het omgevingsplan.

3.3 Verkeer en ontsluiting

Een goede ontsluiting en een veilige inrichting van de wijk zijn belangrijke voorwaarden bij de ontwikkeling van Smalbroek. Daarbij wordt rekening gehouden met het bestaande landschap, de infrastructuur en de dorpsstructuur van Beilen.

Hoofdontsluiting
De hoofdontsluiting van Smalbroek voor autoverkeer loopt van noord naar zuid door de nieuwe wijk. Deze weg sluit in het noorden aan op de DOMO-weg, waar een nieuwe rotonde wordt aangelegd. Het uitgangspunt is dat de rondweg buitenom wordt geprojecteerd in plaats van door het nieuwe woongebied heen. Vanaf de hoofdweg lopen zijtakken richting de verschillende woonvelden. Door deze nieuwe ontsluitingsstructuur wordt het bestaande lint van Smalbroek ontlast van doorgaand autoverkeer.

Langzaam verkeer
De bestaande weg Smalbroek blijft belangrijk voor fietsers, voetgangers en bestemmingsverkeer. Er ligt een vrijliggend fietspad langs deze weg, dat onderdeel is van de regionale fietsroute Assen-Beilen-Hoogeveen. Het is belangrijk dat de nieuwe woonvelden goede fietsverbindingen krijgen met deze route.

In deze Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van een hoofdontsluiting in de vorm van een rondweg aan de buitenzijde van de wijk, met aansluiting op de Domoweg via een rotonde. In de verdere planuitwerking zijn echter twee varianten voor de hoofdontsluiting in onderzoek: een westelijke rondweg en een afzonderlijke aansluiting op de Domoweg. Beide varianten worden nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzocht. De definitieve keuze wordt planologisch geborgd in het omgevingsplan.

Ongeacht de gekozen ontsluitingsvariant blijft het uitgangspunt dat veilige en directe verbindingen voor fietsers en voetgangers worden gerealiseerd, met een goede aansluiting op het bestaande vrij liggende fietspad langs de Smalbroek (onderdeel van de regionale fietsroute Assen–Beilen–Hoogeveen).

Verkeersveiligheid en inrichting
Binnen de wijk wordt gestreefd naar een veilige en overzichtelijke verkeersstructuur. Dat betekent:

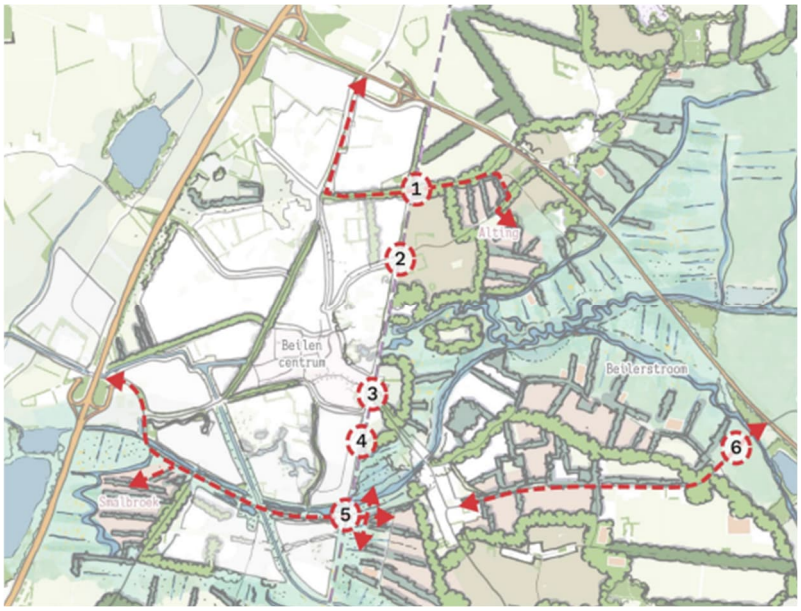
- Autoluwe woonstraten, waar alleen bestemmingsverkeer komt;
- Ruimte voor fietsers en voetgangers, met veilige oversteken;
- Rustige woonomgevingen met beperkte verkeersdruk.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt gelet op voldoende verlichting en duidelijke zichtlijnen, zodat bewoners zich ook in de avond veilig voelen. Voor Smalbroek wordt er onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en ontsluitingsroutes. Er wordt geen volledige mobiliteitstoets uitgevoerd, maar wel gekeken naar de gevolgen voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Parkeren en duurzaam vervoer
Voor het parkeren worden de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Een deel van de parkeerplaatsen ligt op eigen terrein, een ander deel in de openbare ruimte. De parkeerplekken worden zoveel mogelijk ingepast in het groen, zodat de uitstraling van de wijk vriendelijk blijft. Daarnaast worden oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen geplaatst op logische plekken in de omgeving. Dit past bij de ambitie van de gemeente om duurzaam vervoer te stimuleren.

Spoorovergangen
Voor de verdere ontwikkeling van Beilen aan de oostkant zijn op termijn ingrepen rondom het spoor nodig, zowel voor auto's als voor fietsers en voetgangers. Deze mogelijke aanpassingen staan los van de mogelijke woningbouw in Smalbroek:

1. Overgang Klatering: deze overgang wordt mogelijk opgewaardeerd (nummer 1 in figuur 3.1);
2. Overgang Alting: hier wordt juist gedacht aan een afwaardering. Deze overgang zou dan alleen nog gebruikt worden door fietsers en voetgangers. Dit kan bijdragen aan de verkeersveiligheid en rust (nummer 2 in figuur 3.1);
3. Overgang Oosterstraat: mogelijk afwaarderen, zodat deze overgang vooral geschikt is voor fietsers en voetgangers. Dit verhoogt de verkeersveiligheid (nummer 3 in figuur 3.1).
4. Stationsgebied: verbeteren van de bereikbaarheid vanaf de oostkant, bijvoorbeeld door het aanleggen van een tunnel onder het spoor (nummer 4 in figuur 3.1).
5. Spoortunnel: aanleg van een nieuwe spoortunnel die de oostzijde van Beilen goed ontsluit en de verkeersdruk op andere wegen vermindert (nummer 5 in figuur 3.1).
6. Weg richting Westerbork: verbeteren en toekomstbestendig maken van deze route (nummer 6 in figuur 3.1).



Figuur 3-1 Verkeersaandachtspunten in relatie tot oostelijk Beilen (Bron: Wervend Perspectief Beilen).

3.4 Gezonde leefomgeving

Het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. In Smalbroek wordt voldaan aan de bescherming van de gezondheid doordat de locatie weinig milieubelemmeringen kent (zoals beschreven in het rapport *Wervend Perspectief Beilen)*. Daarnaast wordt in Smalbroek ook actief ingezet op het bevorderen van gezondheid. De inrichting van de wijk zoekt aansluiting bij de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) en streeft naar voldoende schaduw op warme dagen en een beperkt aandeel verharding per perceel. Beweging en ontmoeting worden gestimuleerd door een netwerk van wandel- en fietsroutes, natuurlijke speelplekken en groene verblijfsplekken. Ook wordt aandacht besteed aan klimaatadaptatie en het stimuleren van groene tuinen. Deze elementen dragen bij aan een toekomstbestendige, gezonde en prettige leefomgeving voor bewoners.

3.5 Ruimtelijke structuur

De opbouw van de wijk Smalbroek is sterk afgestemd op het bestaande landschap en de kenmerken van het gebied. De ruimtelijke structuur is opgebouwd uit een combinatie van woonvelden, groenblauwe zones, en een duidelijke hoofdstructuur voor verkeer.

Bouwen op de hogere gronden
In Smalbroek wordt vooral gebouwd op de hogere gedeelten in het gebied. Deze zijn goed geschikt voor woningbouw. De lagere delen, vooral richting het beilerstroom, blijven open. Hier is ruimte voor waterberging, natuurontwikkeling en extensieve landbouw. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang richting de A28. Samen met het waterschap worden deze mogelijkheden verkend.

Groenblauwe structuur
De bestaande houtwallen, sloten en singels vormen de basis voor de groenblauwe structuur van het nieuwe woongebied. Binnen deze structuur ontstaan de woonvelden: herkenbare woongebieden die zijn ingebed in het groen. Minstens 20% van het gebied wordt ingericht als openbare groenruimte. Dit draagt bij aan de leefkwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

De wijk wordt verbonden met de omliggende natuur, waaronder Terhorsterzand en het Dwingelderveld. Hoe die wordt vormgegeven wordt in de volgende fasen onderzocht.

Inpassing van bestaande bebouwing
De bestaande woningen en gebouwen in Smalbroek worden ingepast in het nieuwe plan. Dit draagt bij aan het behoud van het karakter van de buurtschap en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen oud en nieuw. Onderzocht wordt of de zorgboerderij Het Hof op een nog te bepalen manier kan worden ingepast in de ontwikkeling van Smalbroek.

3.6 Landschappelijke inpassing

Ruimte voor herkenning en herstel
Het uitgangspunt is om Smalbroek in te passen in het omliggende landschap, met aandacht voor bestaande structuren zoals houtwallen, sloten en open ruimtes. Deze elementen vormen de basis voor een groenblauwe structuur waarin de woonvelden worden gepositioneerd. De overgang van het woongebied naar het buitengebied is geleidelijk, met behoud van openheid aan de randen. Richting het beekdal blijven lagere delen open voor water, natuur en extensief gebruik.

Aandacht voor het lint Smalbroek
Aan de oostkant grenst het plangebied aan het karakteristieke lint van Smalbroek. Dit is een historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs een oude verbindingsweg. De nieuwe wijk sluit hier op zorgvuldige wijze op aan. Door een passende overgang in schaal, afstand en inrichting blijft het karakter van het buurtschap herkenbaar. Waar mogelijk worden bestaande panden en structuren geïntegreerd in de nieuwe opzet. Daarnaast wordt het doorgaande verkeer verplaatst naar de nieuwe rondweg. Hierdoor neemt de verkeersdruk op de bestaande weg af en verbetert de leefkwaliteit langs het lint van Smalbroek.

In deze Nota van Uitgangspunten wordt uitgegaan van verplaatsing van doorgaand verkeer naar een nieuwe rondweg. In de verdere planuitwerking worden echter twee varianten voor de hoofdontsluiting onderzocht: een westelijke rondweg of een afzonderlijke aansluiting op de Domoweg. Verplaatsing van doorgaand verkeer is alleen van toepassing bij de variant met de westelijke rondweg. Bij de afzonderlijke aansluiting op de Domoweg blijft doorgaande verkeer over de huidige weg Smalbroek gaan. Beide varianten worden nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzocht. De definitieve keuze wordt planologisch geborgd in het omgevingsplan.

Verkenning en participatie
Tijdens de participatiebijeenkomsten is de eerste verkavelingsschets voor Smalbroek gepresenteerd. Hierbij is ook specifiek ingegaan op de landschappelijke inpassing. De reacties en aandachtspunten van bewoners en andere belanghebbenden zijn verzameld en verwerkt. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt en opgenomen in deze paragraaf.

3.7 Duurzaamheid

Klimaatbestendig en natuurinclusief
De wijk wordt ontworpen met oog voor het veranderende klimaat. Dat betekent dat er ruimte is voor het opvangen van hevige regenval en het voorkomen van hittestress. Dit gebeurt onder andere door:

- Aanleg van wadi's en andere vormen van waterberging in de openbare ruimte;
- Veel groen en schaduwrijke plekken in straten;
- Behoud en herstel van houtwallen, singels en andere landschapselementen;
- Aandacht voor biodiversiteit, bijvoorbeeld door bloemrijke bermen, nestkasten en groene overgangen naar het buitengebied.

Duurzaam bouwen en energie
Bij het bouwen van de woningen wordt ingezet op energiezuinige en duurzame oplossingen. Dat betekent onder andere:

- Woningen die minimaal voldoen aan de landelijke BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen);
- Gebruik van duurzame materialen;
- Mogelijkheden voor zonnepanelen, warmtepompen en andere vormen van duurzame energie;
- Ruimte voor deelmobiliteit en oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen.

3.8 Water

De wijk Smalbroek bevindt zich op de overgang van een hoger gelegen keileembult in het oosten naar het beekdal in het westen. Deze geohydrologische opbouw heeft geleid tot een verkavelingsopzet waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige condities in het gebied. De hoger gelegen keileembult is aangewezen als woningbouwlocatie. De lagere, natte delen van het beekdal worden vrijgehouden van bebouwing en infrastructuur. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe 'water en bodem sturend'. Binnen het beekdal wordt ruimte gereserveerd voor waterberging en natuurontwikkeling. Onderdeel hiervan is het herstel van een historische beekloop die westelijk om de keileembult heen liep. Deze nieuwe beekstructuur met brede watergang en omliggende waterrijke zone vormt een landschappelijke drager en markeert het begin en eind van de woonwijk. Vanwege de specifieke water- en bodemeigenschappen van Smalbroek is infiltratie beperkt mogelijk. Daarom wordt in deze ontwikkeling nadrukkelijk ingezet op waterberging als maatregel om voldoende en klimaatbestendig waterbeheer te realiseren.

Het gehele gebied Smalbroek ligt binnen een *beekdalgebied*, zoals aangewezen door de provincie Drenthe in de Omgevingsverordening van de provincie. Op grond van artikel 3.36 van de Omgevingsverordening gelden hier beperkingen voor nieuwe kapitaalintensieve functies. In dit geval is de woningbouwontwikkeling geprojecteerd op de hoge delen van het gebied, waarbij expliciet is uitgesloten dat op termijn op de lagere delen van het beekdal zal worden gebouwd. Deze uitgangspunten zijn besproken met het waterschap en worden ook afgestemd met de provincie.

Tot slot worden in Smalbroek enkele nieuwe watergangen voorzien. Voorafgaand aan de verdere uitwerking hiervan vindt afstemming plaats met het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) over het ontwerp, de functie en de verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van het beheer en onderhoud van deze watergangen.

3.9 Voorwaarden Waterschap en Provincie

Voor de ontwikkeling van Smalbroek gelden belangrijke voorwaarden vanuit het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Drenthe. Zij zijn betrokken bij het planproces en geven kaders mee op het gebied van water, bodem, natuur en ruimtelijke kwaliteit.

Water en bodem als uitgangspunt
De rijksoverheid heeft het beleid 'water en bodem sturend' vastgesteld. Dit betekent dat bij ruimtelijke plannen zoals woningbouw eerst moet worden gekeken naar de eigenschappen van de bodem en het watersysteem. Klimaatverandering zorgt namelijk steeds vaker voor wateroverlast, droogte en hittestress. Ook in Midden-Drenthe is dit merkbaar.

Voor Smalbroek betekent dit onder andere:

- Bouwen op de hogere gronden, die geschikt zijn voor woningbouw;
- De lagere delen van het gebied worden opengehouden voor waterberging, natuur of landbouw;
- Water wordt zo lang mogelijk vastgehouden, en pas later afgevoerd;
- De bodem wordt zo min mogelijk afgedekt en waar mogelijk juist versterkt (bijv. door groeninrichting of duurzaam bodembeheer).

Rol van het waterschap
Het waterschap ziet erop toe dat er voldoende ruimte is voor wateropvang bij piekbuien. In Smalbroek betekent dit dat in het ontwerp aandacht is voor:

- Een robuust watersysteem met wadi's, sloten en greppels;
- Vertraging van afvoer en het stimuleren van natuurlijke infiltratie;
- Het voorkomen van overlast in de wijk en omliggende gebieden;
- Bescherming van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Ook wordt gekeken of het plan past binnen de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW) voor 2027.

Provinciale uitgangspunten
De provincie Drenthe vraagt aandacht voor een zorgvuldige inpassing van woningbouw in het landschap, zeker buiten bestaand stedelijk gebied. Voor Smalbroek gelden de volgende uitgangspunten:

- Behoud van landschappelijke kwaliteit en openheid aan de randen;
- Inzet op een groene en natuurinclusieve inrichting;
- Het plan moet passen binnen de regionale woondeal Zuidwest-Drenthe;
- Er moet worden voorkomen dat woningbouw leidt tot versnippering van het landschap of druk op Natura 2000-gebieden (bijvoorbeeld via stikstofdepositie of grondwateronttrekking).

Afstemming en samenwerking
De gemeente stemt het planproces af met zowel het waterschap als de provincie. Hun adviezen, voorwaarden en wettelijke kaders worden meegenomen in het ontwerp en in de besluitvorming. Zo wordt gewaarborgd dat het plan voor Smalbroek niet alleen bijdraagt aan de woningbouwopgave, maar ook aan een gezonde leefomgeving en duurzame inrichting van het landschap.

3.10 Uitdagingen

De ontwikkeling van Smalbroek biedt kansen voor nieuwe woningen in Beilen, maar brengt ook verschillende uitdagingen met zich mee. In het voorgaande zijn deze op verschillende momenten benoemd; hieronder worden ze nog eens overzichtelijk op een rij gezet. Dit is van belang, omdat deze uitdagingen vragen om zorgvuldige afweging en een goede samenwerking met betrokken partijen.

1. Inpassing in het landschap en het lint
De nieuwe woonomgeving ligt in een open, landelijk gebied met cultuurhistorische waarde. Aandacht is nodig voor een zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap, het behoud van houtwallen en de inpassing bij het karakteristieke buurtschap Smalbroek.

2. Duurzaam en natuurinclusief bouwen
Nieuwe bebouwing moet bijdragen aan een gezonde leefomgeving én rekening houden met kwetsbare natuurwaarden, zoals flora, fauna en houtwallen. Bebouwing in de lagere delen leidt tot hoge technische kosten en is daarom niet duurzaam. Ook het beperken van verhard oppervlak is een belangrijk uitgangspunt, om wateroverlast te voorkomen.

3. Integratie van bestaande functies
In Smalbroek bevindt zich de zorgboerderij Het Hof, een belangrijke maatschappelijke voorziening. Bij de planvorming wordt onderzocht of de zorgboerderij op een nog te bepalen manier kan worden ingepast in de ontwikkeling van Smalbroek.

4. Natuur, stikstof en regelgeving
De omgeving van Smalbroek kent kwetsbare natuurgebieden. In de planvorming moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor natuur en waterkwaliteit, onder meer in verband met stikstof. Dit vraagt om een zorgvuldige ecologische beoordeling en afstemming met provincie en waterschap.

5. Tempo en draagvlak
De woningnood is hoog, maar snelle besluitvorming mag niet ten koste gaan van kwaliteit. Het vinden van een goede balans tussen tempo en zorgvuldigheid, en het betrekken van bewoners en grondeigenaren, blijft een belangrijke uitdaging

3.11 Bevindingen uit participatie

De ontwikkeling van Smalbroek wordt stap voor stap vormgegeven in overleg met bewoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden. Participatie speelt hierin een belangrijke rol. Om hier zorgvuldig mee om te gaan is een participatieaanpak (bijlage 2) voor het Wervend Perspectief Beilen opgesteld. Hierin staat beschreven hoe, wanneer, waarover en met wie de gemeente in gesprek gaat. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden hebben op meerdere momenten de kans gekregen om hun mening te geven en zullen dit in de toekomst ook nog krijgen. Mede door de gevoerde participatie zijn bovengenoemde uitdagingen geformuleerd en dienen deze verder te worden uitgewerkt.

Een gedegen participatieaanpak biedt geen garantie voor draagvlak. Het is een dynamisch proces, waarbij de gemeente streeft naar het voeren van het goede gesprekken met betrokkenen. De gemeente wenst op een zorgvuldige manier in gesprek te gaan over wat voor inwoners belangrijk is wanneer er woningen toegevoegd worden in de buurtschappen.

Principes voor participatie
De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor participatie:
- Inclusiviteit – Iedereen mag meedoen, ook mensen die kritisch zijn;
- Transparantie – Het is duidelijk welke input wordt verwerkt, en waarom;
- Tijdigheid – Mensen krijgen op tijd informatie en voldoende tijd om te reageren;
- Duidelijke verwachtingen – De gemeente laat vooraf weten waar wel en geen invloed op mogelijk is.

Het participatieproces kent drie fasen: (1) de initiatiefase, (2) de definitiefase en (2) de ontwerpfase. De meeste participatiemomenten vinden plaats in fase 2 en 3. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven van het tot nu toe doorlopen participatieproces (fase 1 en 2). Daarbij wordt benoemd welke belangrijkste punten uit de participatie zijn meegenomen bij het opstellen van deze nota van uitgangspunten. In het participatiejournaal (bijlage 3) is een uitgebreide toelichting op het verloop van het participatieproces voor de locatie Smalbroek beschreven en zijn de belangrijkste gesprekken en bevindingen per fase samengevat. Paragraaf 6.4 gaat in op het participatieproces voor het vervolg: de ontwerpfase (fase 3).

Fase 1: Initiatiefase (afgerond)
In deze fase is onderzocht welke locaties kansrijk zijn voor woningbouw. Op 30 mei 2024 is besloten om Alting en Smalbroek verder te onderzoeken. Er is in deze fase geen participatie geweest, maar de omgeving is wel geïnformeerd via nieuwsbrieven en gemeentelijke kanalen.

Fase 2: Definitiefase - opstellen van deze nota
In deze fase is gekozen voor de Nota van uitgangspunten als basis voor de verdere planvorming. Deze nota is op verzoek van de gemeenteraad in een open en transparant proces opgesteld, met ruimte voor betrokkenheid van inwoners. Het participatieproces was gericht op het ophalen van voorwaarden en aandachtspunten. Dit is gebeurd in vier stappen:

1) Gesprekken met bewonersvertegenwoordigers (september 2024)

In gesprek met o.a Buurtvereniging Smalhorst en betrokken bewoners van Smalbroek zijn eerste voorwaarden opgehaald. Bewoners benadrukten dat het haalbaarheidsonderzoek eerst afgerond moet zijn voordat over de invulling van de locatie kan worden gesproken. Zij nemen desondanks deel aan het proces, onder protest. Belangrijke aspecten uit deze gesprekken hadden betrekking op:

- Proceskritiek – Participatie vindt te vroeg plaats, vóór afronding haalbaarheidsonderzoek.
- Transparantie – Verzoek om inzicht in kaders, opdrachtgevers en inhoud van het haalbaarheidsonderzoek.
- Aandachtspunten – Regionale verkeersdruk (A28, Jumbo, Dambroeken), netcongestie en rioleringsproblemen, verkeersveiligheid en bermschade, natte gronden en wateroverlast en de zorgboerderij.
- Woonkwaliteit – Wens voor bufferzones, maximaal twee bouwlagen, geen hoogbouw, verlegging van infrastructuur buiten de wijk.
- Overige – Vragen over toepassingsgebied Wet voorkeursrecht en duidelijkheid over onteigening (gemeente geeft aan dat dit niet aan de orde is).

2) Uitwerking van de conceptvoorwaarden (februari - april 2025)

De gemeente en experts hebben gedurende deze periode de opgehaalde input verwerkt tot conceptvoorstellen. Deze zijn opnieuw besproken met de bewonersgroepen. De besproken thema's waren communicatie, onderzoeksmethoden en het vervolgproces.

3) Fysieke rondgang door het plangebied (maart 2025)

Inwoners zijn tijdens de rondgang door het plangebied in de gelegenheid gesteld om knelpunten aan te wijzen en hun zorgen/vragen te duiden. Daarbij kwamen onder meer zorgen over wateroverlast bij hevige regenval, de stroomcapaciteit in de omgeving en de afstand tussen bestaande erven de mogelijke nieuwe woningen ter sprake.

4) Bewonersavond Smalbroek (mei 2025)

Tijdens deze avond werden de concept-Nota van Uitgangspunten en de proefverkaveling van een mogelijke eerste fase besproken. Diverse zorgen en suggesties werden ingebracht. Belangrijke thema's waren het laadvermogen en de fasering, de waargenomen dassen in het gebied, de riolering en stroomvoorziening, de tijdelijke ontsluiting en de wens voor een dorps en groene invulling. Inwoners waren positief over concepten als Knarrenhof en boerenerf-achtige typologie.

Bevindingen participatie

De participatie heeft geleid tot een duidelijk beeld van de zorgen en prioriteiten van bewoners. Er is weerstand tegen de locatiekeuze, maar ook bereidheid om onder protest mee te denken over de voorwaarden van woningbouw. De opgehaalde informatie en feedback uit alle participatiemomenten is in bijlage 3 opgenomen. Hierbij is aangegeven welke onderdelen zijn aangepast op basis van de participatie en welke zorgen of wensen nog niet zijn verwerkt en waarom niet.

De bevindingen die zijn opgenomen in deze nota van uitgangspunten, of worden meegenomen in het vervolgproces, hebben betrekking op:

- Aanpassing ontsluiting: Tijdens het participatieproces is gebleken dat er zorgen waren over de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk. Op basis van deze signalen is besloten om de hoofdontsluiting anders aan te leggen dan in eerste instantie was bedacht.
- Inpassing zorgboerderij Het Hof: Er is overleg geweest over de zorgboerderij Het Hof over de toekomstige inpassing in de nieuwe woonomgeving. Er wordt onderzocht hoe het bestaande erf en de bedrijfsvoering op een goede manier kunnen worden behouden en versterkt binnen het plan.
- Reacties op de eerste verkavelingsschets: Er zijn vragen gesteld over de tijdelijke ontsluiting, de duur daarvan en de ontsluiting van het appartementencomplex. De gemeente geeft aan dat een definitieve rotonde nu nog onzeker is vanwege de fasering, maar verkent naar aanleiding van de reacties de mogelijkheden om toch eerder via de nieuwe rondweg te ontsluiten.

In deze Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van één aangepaste hoofdontsluiting in de vorm van een rondweg. In de verdere uitwerking worden echter twee varianten onderzocht: een westelijke rondweg of een afzonderlijke aansluiting op de Domoweg. Beide varianten worden nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzocht. De definitieve keuze wordt planologisch geborgd in het omgevingsplan.

Om iedereen goed te informeren, brengt de gemeente regelmatig een nieuwsbrief uit. Hierin staat ook een e-mailadres waar mensen vragen kunnen stellen of opmerkingen kunnen doorgeven. De dorpscontactfunctionaris speelt een belangrijke rol in het project. Hij onderhoudt contact met de buurtschappen, is aanwezig bij gesprekken en bijeenkomsten, en ondersteunt waar nodig.

Belangrijke aspecten voor het vervolg

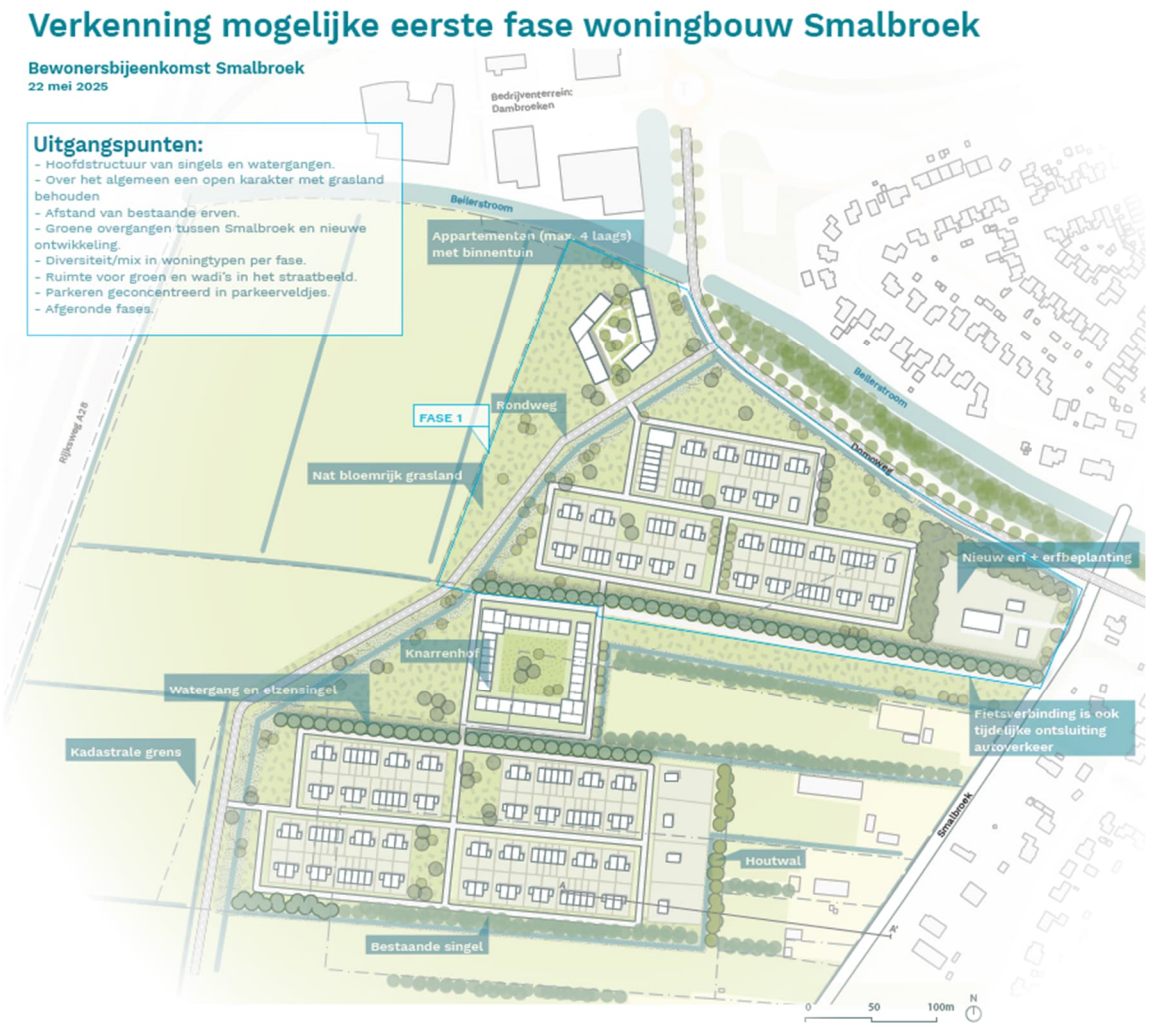
Over het geheel van het tot nu toe doorlopen participatieproces komen de onderstaande aspecten herhaaldelijk naar voren. Deze kunnen gezien worden als belangrijkste punten die door de gemeente meer moeten worden genomen in het vervolgtraject.

- Transparantie over onderzoeken, kaders en woningtypologie.
- Aandacht voor leefomgeving en woonkwaliteit van huidige bewoners.
- Realisatie van betaalbare, passende woningen zonder hoogbouw of tijdelijke units.
- Oplossingen voor bestaande problemen met verkeer, riolering en netcongestie.
- Respect voor bestaande functies en landschappelijke kwaliteiten.

3.12 Verkenning mogelijke eerste fase woningbouw

Tijdens de participatiebijeenkomst op 22 mei 2025 is de eerste verkenning voor de woningbouw in een mogelijke eerste fase gepresenteerd en toegelicht (de proefverkaveling, zie figuur 3.2). Deze verkenning laat zien hoe de eerste fase van de wijk Smalbroek eruit kan gaan zien, welke woningtypes worden voorgesteld en hoe de verkaveling kan aansluiten op de landschappelijke en verkeerskundige uitgangspunten. De definitieve verkaveling kan nog wijzigen.

Tijdens de avond konden bewoners en belanghebbenden reageren op de plannen. Mede op basis hiervan, zij de uitgangspunten voor een mogelijke eerste fase uitgewerkt en toegevoegd aan deze Nota van Uitgangspunten. De reacties worden ook meegenomen in de verdere uitwerking.



Figuur 3-2 Verkenning mogelijke eerste fase Smalbroek (Bron: Land ID)

4. EEN OMGEVINGSPROGRAMMA VOOR SMALBROEK

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd wat een omgevingsprogramma is en waarom de gemeente dit opstelt voor Smalbroek. Het programma vormt de brug tussen ambities (zoals woningbouw) en concrete uitvoering.

4.1 Wat is een omgevingsprogramma?

Een omgevingsprogramma is een instrument uit de Omgevingswet. Het programma helpt gemeenten om ambities uit de omgevingsvisie te vertalen naar concrete stappen in de praktijk. Ook kan een programma worden ingezet als blijkt dat doelen uit het omgevingsplan (zoals omgevingswaarden) niet worden gehaald. In die gevallen beschrijft het programma welke maatregelen nodig zijn om alsnog aan deze normen te voldoen. Het programma maakt abstract beleid concreet, bijvoorbeeld door het te vertalen naar een gebied (zoals Smalbroek) of een thema (zoals wonen of duurzaamheid).

Het omgevingsprogramma doet in feite twee dingen:

1. Uitwerken van beleid
   Het programma werkt de ambities uit de omgevingsvisie verder uit. In de visie staan vaak algemene uitspraken. Het programma maakt deze concreter, bijvoorbeeld het aanwijzen voor een gebied voor de woningbouwopgave, zoals Smalbroek.
2. Nemen van maatregelen
   In het programma staan maatregelen waarmee de gemeente haar ambities wil realiseren. Het gaat dus niet alleen om beleidskeuzes, maar ook om acties die echt in de praktijk worden uitgevoerd.

In het geval van Smalbroek beschrijft het programma wat er nodig is om het gebied voor te bereiden op woningbouw, welke voorwaarden daarbij horen en hoe het proces verloopt.

4.2 Positie in de beleidscyclus

Het programma maakt deel uit van de beleidscyclus: de manier waarop gemeenten werken aan het verbeteren van de leefomgeving. Het programma verbindt de lange termijnvisie van de gemeente met de uitvoering in de praktijk.

De beleidscyclus werkt als volgt:

1. **Omgevingsvisie**
   De gemeente maakt een omgevingsvisie[1]. Hierin staat wat zij belangrijk vindt voor de toekomst van de leefomgeving. Denk aan wonen, natuur, verkeer of gezondheid.
2. **Omgevingsprogramma**
   Het omgevingsprogramma werkt de visie verder uit. Het programma bevat maatregelen en keuzes om de doelen uit de visie te bereiken. Ook moet worden bijgehouden of deze maatregelen echt helpen. Dat heet monitoring.
3. **Omgevingsplan**
   De gemeente maakt regels in het omgevingsplan. Deze regels zorgen ervoor dat plannen uit de visie en het programma ook echt kunnen worden uitgevoerd.
4. **Vergunningen**
   Als iemand iets wil bouwen of veranderen, kan dat via een vergunning. De gemeente toetst of het plan past binnen de regels van het omgevingsplan.
5. **Toezicht en handhaving**
   De gemeente controleert of regels worden nageleefd. Ook bekijkt ze of alles goed wordt uitgevoerd.

[1] De gemeente Midden-Drenthe werkt op het moment van schrijven nog aan de vaststelling van haar nieuwe omgevingsvisie.

6. **Evaluatie**
   Werkt het beleid niet zoals bedoeld? Dan kan de gemeente aanpassingen doen in het programma, plan of de visie.

Een omgevingsprogramma speelt een belangrijke rol in deze cyclus. Het verbindt de visie met de regels en zorgt voor duidelijkheid, uitvoering en controle. Daarom moet een programma:

- Aansluiten op het beleid van de gemeente;
- Duidelijke maatregelen bevatten;
- Geschikt zijn voor evaluatie en bijsturing;

Het omgevingsprogramma voor Smalbroek helpt zo om de plannen voor woningbouw concreet te maken én te onderzoeken of de plannen haalbaar en uitvoerbaar zijn, zowel op het gebied van milieuaspecten als financiële uitvoerbaarheid. Het omgevingsprogramma is dus een beleidsdocument met richting én voorbereiding. Het legt de basis voor vervolgstappen, zoals het aanpassen van het omgevingsplan en het aanvragen van vergunningen.

4.3 Doel

Het omgevingsprogramma voor Smalbroek heeft als doel om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie verder te onderzoeken en de gewenste uitgangspunten uit te werken. Het programma maakt duidelijk wat er moet gebeuren, door wie wat moet gebeuren, in welk volgorde, en onder welke voorwaarden. Daarmee is het een belangrijke stap in de richting van woningbouw.
De belangrijkste doelen van het omgevingsprogramma zijn:

- **Bijdragen aan de woningbouwopgave**
  Smalbroek is één van de plekken waar Midden-Drenthe nieuwe woningen wil bouwen. Met het programma wordt duidelijk hoe deze ontwikkeling eruit kan zien.
- **Verlengen van het voorkeursrecht**
  De gemeenteraad heeft eerder het voorkeursrecht gevestigd op gronden in Smalbroek. Door middel van het programma zal het voorkeursrecht met drie jaar worden verlengd, waardoor het proces om tot woningbouw te komen weloverwogen kan worden uitgevoerd met voldoende tijd om te participeren.
- **Afbakenen van het gebied**
  Het programma maakt duidelijk welk deel van Smalbroek in beeld is voor woningbouw. Dat geeft duidelijkheid voor bewoners, grondeigenaren en andere betrokkenen.
- **Voorbereiden van de ontwikkeling**
  In het gebied zijn meerdere eigenaren. Ook kan er naast het doel voor woningbouw andere kansen worden gekoppeld. Voor de verdere ontwikkeling is samenwerking nodig. Het programma biedt een basis om stappen te zetten, bijvoorbeeld richting herverkaveling, afspraken met het Waterschap en de Provincie en de gewenste ontsluiting en infrastructuur.

4.4 Opbouw

Onderstaande opsomming beschrijft een mogelijke opbouw van het omgevingsprogramma voor Smalbroek. De thema's die hierin genoemd worden, zullen naar verwachting een plek krijgen in het uiteindelijke programma. De precieze opzet en uitwerking volgen in een volgende fase van het proces.

Inleiding
In de inleiding staat het doel van het omgevingsprogramma centraal. Ook wordt de relatie met de Omgevingsvisie en het rapport Een wervend perspectief op Beilen toegelicht.

Het programma
Dit hoofdstuk beschrijft de positie van het programma in de beleidscyclus. Ook wordt ingegaan op de betrokkenheid van stakeholders, zoals het waterschap en de provincie. In dit hoofdstuk wordt ook de rol van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders duidelijk. Verder wordt de aanpak van participatie toegelicht.

Relevant beleid en wet- en regelgeving
Hier wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, het provinciaal beleid inclusief de Omgevingsverordening Drenthe. Ook de Omgevingsvisie Midden-Drenthe en de Woonvisie komen aan bod.

Aanleiding, noodzaak en woningbehoefte
In dit hoofdstuk wordt de woningbouwopgave voor Beilen beschreven, en hoe Smalbroek hierin past. Ook wordt de woningbehoefte onderbouwd en wordt, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking, gemotiveerd waarom realisatie op deze locatie buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.

Stedenbouwkundige hoofdstructuur, ontsluiting en landschappelijke inpassing
De stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt toegelicht, inclusief de ontsluiting van het gebied en de landschappelijke inpassing. Ook wordt een globale tijdsplanning voor de gebiedsontwikkeling opgenomen.

Uitvoerbaarheid programma
Dit hoofdstuk gaat in op de relevante milieuthema's en vat de resultaten van de uitgevoerde plan-MER samen. De volledige MER-beoordeling wordt als bijlage toegevoegd.

Economische uitvoerbaarheid
In dit hoofdstuk worden de economische aspecten van het programma beschreven. Onderwerpen zijn onder andere de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, het kostenverhaal en eventuele nadeelcompensatie.

Participatie
De uitgevoerde participatie en de uitkomsten hiervan worden toegelicht. Dit betreft zowel participatie met de omgeving als met belangrijke stakeholders.

Monitoring
Volgens de Omgevingswet is monitoring verplicht. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de voortgang van het programma wordt gevolgd en geëvalueerd.

Vervolgtraject
Tot slot wordt beschreven welke vervolgstappen volgen na de vaststelling van het omgevingsprogramma. Ook wordt toegelicht hoe de woningbouw juridisch-planologisch wordt geborgd in het omgevingsplan.

Bovenstaande opsomming beschrijft de beoogde opzet van het omgevingsprogramma zoals voorzien ten tijde van het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten. Inmiddels is het omgevingsprogramma opgesteld. De uiteindelijke opbouw en thematische indeling wijken op onderdelen af van de hier beschreven structuur.

4.5 Plan-Mer-beoordeling

Bij de voorbereiding van woningbouwplannen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke verplichting tot opstellen van een Milieueffectrapport (MER). Een MER geeft inzicht in de milieueffecten van een plan en de mogelijke alternatieven.

Woningbouw op de locatie Smalbroek wordt beschouwd als 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het kader van het omgevingsprogramma geldt een mer-beoordelingsplicht. In de mer-beoordeling staat de vraag centraal of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het opstellen van een MER. Hiervoor wordt een mer-beoordelingsnotitie opgesteld.

In de mer-beoordelingsnotitie komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde die volgen uit de criteria uit de Europese Richtlijn, waaronder de mogelijke effecten op het vlak van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, natuur, landschap, cultuurhistorie, bodem en water. Specifieke aandacht is nodig voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. In het kader van het omgevingsprogramma zal voor veel omgevingsaspecten geen specifiek onderzoek noodzakelijk zijn en kan worden volstaan met een effectbeoordeling op hoofdlijnen. Meer specifiek onderzoek vindt plaats in het kader van de wijziging van het omgevingsplan en de benodigde vergunningen. Bij het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling wordt gebruik van beschikbare onderzoeken, basisgegevens, vuistregels en kentallen. Op basis van deze beoordeling worden bekeken of er aanleiding is om voor bepaalde omgevingsaspecten randvoorwaarden vast te leggen in het omgevingsprogramma.

Voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerp-omgevingsprogramma neemt de gemeente (op basis van mer-beoordelingsnotitie) een formeel besluit over het al dan niet doorlopen van een mer-procedure. De verwachting is dat (rekening houdend met de randvoorwaarden die worden vastgelegd in het omgevingsprogramma) kan worden onderbouwd dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Dat betekent dat er geen aanleiding is om in het kader van het omgevingsprogramma een MER op te stellen. In een later stadium zal voor de wijziging van het omgevingsplan een meer gedetailleerde mer-beoordeling worden opgesteld op basis van milieutechnisch onderzoek of veldonderzoek.

In deze Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van het nemen van een afzonderlijk mer-beoordelingsbesluit voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp-omgevingsprogramma. In het kader van de plan-mer-beoordelingsprocedure is echter geen afzonderlijk mer-beoordelingsbesluit vereist. De beoordeling of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en of een milieueffectrapport noodzakelijk is, wordt gemotiveerd in het omgevingsprogramma zelf.

4.6 Voorbereidingsproces

De gemeente Midden-Drenthe werkt momenteel aan het omgevingsprogramma voor Smalbroek. Dit gebeurt stap voor stap, samen met een gespecialiseerd bureau, landschapsarchitect, grondeigenaren, Waterschap, Provincie en andere betrokkenen.

Lopende onderzoeken
Op dit moment worden verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Een deel van deze onderzoeken is afgerond en laat zien dat woningbouw in Smalbroek mogelijk is. Andere thema's worden nog verder uitgezocht. De resultaten van deze onderzoeken vormen de basis voor:

- De stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase;
- Het omgevingsprogramma voor het gehele gebied;
- De wijziging van het omgevingsplan Midden-Drenthe.

Als uit de onderzoeken blijkt dat bepaalde keuzes moeten worden aangepast, dan worden de uitgangspunten als zodanig aangescherpt in het programma. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de uit te voeren onderzoeken. De onderzoeken zijn benodigd vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Aspect	Onderzoeken
Veiligheid	Opstellen groepsrisico en afstemming met de Omgevingsdienst
Ladder voor duurzame verstedelijking	Opstellen ladderonderbouwing
Water	Opstellen waterhuishoudkundige plan
Luchtkwaliteit	Geen onderzoek
Geluid door wegen, spoorwegen en industrie	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Geluid door activiteiten	Geen onderzoek
Trillingen	Geen onderzoek
Ecologie	QuickScan flora en fauna, stikstofonderzoek
Slagschaduw	Geen onderzoek
Bodem	Verkennend bodemonderzoek bij aanvraag omgevingsvergunning
Geur	Geuronderzoek
Landschappelijke & stedenbouwkundige waarden	Rekening houden met de landschappelijke uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie in het inpassingsplan
Cultureel erfgoed	Archeologisch onderzoek inclusief proefboringen
Toekomstige functies	Geen onderzoek
Infrastructuur & mobiliteit	Mobiliteitsonderzoek
Toegankelijkheid openbare ruimte	Rekening houden met inrichting van het plangebied
Duurzaamheid	Geen onderzoek
Gezondheid	50-meter contour opnemen in het omgevingsplan met een verbod om gewasbeschermingsmiddelen te gebruikten gemeten vanaf de woonwijk
Mer-beoordeling	Mer-beoordeling is noodzakelijk. Mogelijk is het opstellen van een milieueffectenrapportage nodig.

Vervolgproces tot vaststelling

Het vervolgproces tot vaststelling van het programma ziet er als volgt uit:

- Mei-oktober 2025: afronden mer-beoordeling, onderzoeken en uitwerking programma;
- Oktober 2025: concept-programma en deze Nota van Uitgangspunten worden gedeeld met de gemeenteraad;
- Oktober 2025: Vaststelling Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad;
- Oktober/November 2025: vaststelling en ter inzagelegging ontwerp-omgevingsprogramma door het college van burgemeester en wethouders;

In deze Nota van Uitgangspunten werd uitgegaan van vaststelling van de nota door de gemeenteraad als onderdeel van het vervolgproces. Op 30 oktober 2025 heeft de raad de nota echter voor kennisgeving aangenomen. Het college is bevoegd tot vaststelling van het omgevingsprogramma. Voor de wijziging van het omgevingsplan worden de benodigde (deel)onderzoeken uitgevoerd en wordt een ruimtelijk ontwerp opgesteld, waarin de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing zijn uitgewerkt. De uitkomsten van de onderzoeken worden met de gemeenteraad besproken, waarna de raad besluit over het starten van de wijziging van het omgevingsplan.

Juridische procedure
Voor het omgevingsprogramma voor Smalbroek wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Dit is geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat het college eerst een ontwerp van het programma vaststelt. Dit ontwerp wordt openbaar gemaakt, zodat iedereen hierop een zienswijze kan indienen. Het college beoordeelt deze reacties en betrekt ze bij het opstellen van de definitieve versie van het programma.

De reden dat deze uitgebreide procedure geldt, is dat het programma voor Smalbroek een kaderstellend programma is. In het programma worden namelijk:
- Concrete keuzes gemaakt voor locaties waar woningbouw mogelijk is;
- Maximale woningaantallen genoemd;
- En belangrijke uitgangspunten vastgesteld voor de inrichting van het woongebied.

Omdat dit programma dus richting geeft aan de latere wijziging van het omgevingsplan, is het verplicht om deze formele procedure te volgen. Na vaststelling van het programma wordt het besluit officieel bekendgemaakt via het digitale publicatieblad. Omdat het programma een beleidsdocument van het college is (en dus zelfbindend), beroep tegen het omgevingsprogramma voor Smalbroek niet mogelijk.

4.7 Aansluiting op het DSO

Het omgevingsprogramma voor Smalbroek wordt digitaal ontsloten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Dat betekent dat het programma niet als los pdf-document wordt gepubliceerd, maar op een manier die voor iedereen digitaal vindbaar en leesbaar is via het landelijke Omgevingsloket (Regels op de Kaart).

Via het DSO is het programma:
- Zichtbaar op de kaart, zodat duidelijk is op welk gebied het van toepassing is;
- Doorzoekbaar op onderdelen, zoals wonen, verkeer of water;
- Toegankelijk voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden, ook om zienswijzen in te dienen tijdens de ontwerpperiode.

Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet: transparantie, toegankelijkheid en overzichtelijkheid. Bij de verdere uitwerking zorgt de gemeente ervoor dat het programma wordt opgesteld in een vorm die geschikt is voor publicatie via het DSO. Daarbij wordt gebruikgemaakt van landelijke standaarden.

5. VAN PROGRAMMA NAAR PLAN

Het omgevingsprogramma voor Smalbroek geeft richting aan de ontwikkeling van het gebied. Maar om echt te mogen bouwen, zal het plan worden vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente. In dat plan komen de regels te staan waarmee woningbouw en inrichting van de openbare ruimte juridisch mogelijk worden gemaakt.

5.1 Het omgevingsplan gemeente Midden-Drenthe

De gemeente Midden-Drenthe heeft één omgevingsplan. Dit plan heeft de vroegere bestemmingsplannen vervangen. In het omgevingsplan staat wat er mag op elke plek in de gemeente. Voor Smalbroek geldt nu nog het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022', dat op 30 juni 2022 is vastgesteld. In dat plan heeft Smalbroek vooral een agrarische bestemming. Dat betekent dat woningbouw er nog niet mag. Om woningbouw in Smalbroek mogelijk te maken, zal het omgevingsplan worden aangepast. In die wijziging kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat woningbouw is toegestaan, dat er gebouwd mag worden en welke voorwaarden daarvoor gelden.

5.2 Keuzes en mogelijkheden binnen het omgevingsplan

Het omgevingsprogramma is een beleidsdocument. Hieraan kunnen geen directe rechten worden ontleend. De daadwerkelijke juridische mogelijkheden voor woningbouw en bouwen ontstaan pas bij het vaststellen van het omgevingsplan. Hoe het omgevingsplan voor Smalbroek precies wordt ingericht, wordt in een later stadium bepaald. De keuzes hiervoor hangen af van de verdere uitwerking van de plannen en van gemaakte keuzes over bijvoorbeeld de fasering en de inrichting van het gebied. Eén van de mogelijkheden is om eerst alleen voor de eerste fase een planologische procedure te doorlopen. Dit is een mogelijke richting, maar hierover wordt nog een definitief besluit genomen.

Binnen het omgevingsplan kunnen verschillende keuzes worden gemaakt, zoals:

- Hoeveel en welk type woningen er komen;
- Hoe rekening wordt gehouden met landschap, water en duurzaamheid;
- Welke kosten voor infrastructuur, groen en voorzieningen worden verhaald op ontwikkelaars.

Kostenverhaal

Voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, groen en water moet de gemeente kosten verhalen op de ontwikkelaars. Dit gebeurt via kostenverhaal. Daarmee betalen ontwikkelaars mee aan de voorzieningen die nodig zijn voor de nieuwe wijk. Kostenverhaal kan worden geregeld via een anterieure overeenkomst of via regels in het omgevingsplan.

5.3 Vervolgstappen

De eerste stap is het vaststellen van het omgevingsprogramma door het college. Dit gebeurt na afronding van het participatieproces en de benodigde onderzoeken. Daarna begint het proces om het omgevingsplan te wijzigen. Dit gebeurt in een nieuwe juridische procedure waarin iedereen zienswijzen kan indienen. De gemeenteraad is het bevoegd gezag om de wijziging van het omgevingsprogramma vast te stellen. Tegen de wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Conform het amendement van 30 oktober 2025 wordt het omgevingsplan niet direct in procedure gebracht. Eerst worden de noodzakelijke (deel)onderzoeken afgerond en met de gemeenteraad besproken. Op basis daarvan besluit de raad over het starten van de eerste fase van de wijziging van het omgevingsplan.

6. BESTUURLIJK EN MAATSCHAPPELIJK PROCES

In afwijking van paragraaf 6.1 en 6.2 heeft de gemeenteraad deze Nota van Uitgangspunten op 30 oktober 2025 niet vastgesteld als kaderstellend document, maar voor kennisgeving aangenomen. Daarmee is de nota geen formeel door de raad vastgesteld beleidskader.

De raad heeft het college opgedragen eerst de noodzakelijke (deel)onderzoeken uit te voeren en de uitkomsten daarvan met de raad te bespreken. De kaderstellende rol van de raad komt tot uitdrukking bij deze bespreking en bij het besluit over het starten van de eerste fase van de wijziging van het omgevingsplan.

Het college blijft bevoegd tot vaststelling van het omgevingsprogramma. De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

6.1 Rol van het college

Volgens de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsprogramma vast te stellen. Dit staat in artikel 3.4 van de wet. Dat betekent ook dat het college eindverantwoordelijk is voor het opstellen en uitvoeren van het programma.

De gemeenteraad speelt hierin een belangrijke rol. Vaak begint een programma bij de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie, een instrument van de raad. Ook wanneer het programma financiële gevolgen heeft, blijft de gemeenteraad betrokken via het budgetrecht.

In Midden-Drenthe geldt het volgende:

- Het college stelt het omgevingsprogramma vast;
- De raad stelt vooraf kaders vast, via deze Nota van Uitgangspunten;
- Alleen programmaonderdelen die passen binnen de uitgangspunten van de raad worden opgenomen.

Zo is de rolverdeling helder: het college voert uit binnen de beleidskaders van de raad.

6.2 Betrokkenheid van de gemeenteraad

De gemeenteraad van Midden-Drenthe stelt deze Nota van Uitgangspunten vast. Hierin staan de keuzes en uitgangspunten die later terugkomen in het omgevingsprogramma.

Het college stelt daarna het programma vast, maar alle onderdelen vloeien voort uit deze nota. Zo behoudt de gemeenteraad invloed op de inhoud, zonder dat het uitvoerende karakter van het college in de weg wordt gestaan. De raad wordt hierover ook geïnformeerd tijdens een bijeenkomst, waarin het instrument 'omgevingsprogramma' en de rolverdeling worden toegelicht.

Uiteindelijk komt het plan opnieuw terug bij de raad wanneer het omgevingsplan wordt gewijzigd. Daarmee houdt de raad het laatste woord over de juridische vastlegging van de woningbouwontwikkeling.

6.3 Samenwerking

Voor de ontwikkeling van Smalbroek werkt de gemeente Midden-Drenthe samen met verschillende organisaties die een belangrijke rol spelen bij de inrichting van het gebied. Deze partijen worden ook wel ketenpartners genoemd. Zij denken mee, geven advies en leveren belangrijke inhoudelijke input.
De gemeente stemt onder andere af met:

- Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (voor waterveiligheid, afwatering en klimaatadaptatie);
- De provincie Drenthe (voor woningbouwafspraken, waterwinning en landschappelijke inpassing);
- De WMD (voor drinkwatervoorziening en waterkwaliteit);
- De Veiligheidsregio Drenthe (voor veiligheid, bereikbaarheid en hulpdiensten);
- Natuur- en milieufederatie;
- TenneT (voor de aanwezigheid en planning rondom hoogspanningsleidingen).
- Woonservice

De samenwerking met deze partijen zorgt ervoor dat de plannen goed aansluiten bij wetgeving, technische eisen en andere ontwikkelingen in de omgeving.

6.4 Participatie

Voor een zorgvuldig participatieproces is in het kader van *Wervend Perspectief* Beilen een participatieaanpak (bijlage 2) opgesteld. Hierin staat beschreven hoe, wanneer, waarover en met wie de gemeente in gesprek gaat. In het participatie-journaal (bijlage 3) staat het verloop van het participatieproces beschreven en worden de belangrijkste bevinding beschreven. Deze zijn al kort toegelicht in paragraaf 3.11. Deze paragraaf kijkt vooruit naar het participatieproces in de vervolgfase: de ontwerpfase.

Fase 3: Ontwerpfase – ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan
Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten stelt het college het Omgevingsprogramma vast en wordt de voorbereiding gestart voor een wijziging van het omgevingsplan. In dit kader vindt een nieuwe participatieronde plaats, gericht op de stedenbouwkundige invulling van de locatie Smalbroek, binnen de ontwerpfase van het participatieplan. De gemeente heeft de intentie om deze vervolgfasen actief en inclusief op te pakken, met oog voor belangen, zorgen en ideeën van bewoners, grondeigenaren en maatschappelijke organisaties. De reacties uit de eerste twee fasen vormen daarbij een belangrijke basis.

Voor het vervolg van het participatieproces worden de volgende aspecten belangrijk gevonden door inwoners (zoals ook beschreven in paragraaf 3.11):

- Transparantie over onderzoeken, kaders en woningtypologie.
- Aandacht voor leefomgeving en woonkwaliteit van huidige bewoners.
- Realisatie van betaalbare, passende woningen zonder hoogbouw of tijdelijke units.
- Oplossingen voor bestaande problemen met verkeer, riolering en netcongestie.
- Respect voor bestaande functies en landschappelijke kwaliteiten.

In afwijking van bovenstaande tekst is de Nota van Uitgangspunten op 30 oktober 2025 niet vastgesteld, maar voor kennisgeving aangenomen. Een nieuwe participatieronde vindt plaats in het kader van de wijziging van het omgevingsplan. In de periode na het raadsbesluit zijn wel verschillende gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd, waaronder een tweede schouw met de landschapsarchitect (september 2025), gesprekken met Behoud Smalbroek (december 2025 en februari 2026) en een presentatie bij de buurtvereniging Smalhorst (januari 2026).

7. BIJLAGEN

Bijlage 1 Amendement gemeenteraad d.d. 30 oktober 2025

Bijlage 2 Participatieaanpak (d.d. 5 april 2024)

Bijlage 3 Participatiejournaal (d.d. 17 februari 2026)

BIJLAGE 1

AMENDEMENT

Raadsvergadering van: d.d. 30 oktober 2025

Behoort bij agendapunt nr. 6.2 onderwerp: Wervend Perspectief, nota's van uitgangspunten en wijziging omgevingsplan.

Initiatiefnemers:

Mede indieners

Titel: Proces voortgang onderzoek Wervend Perspectief Beilen.

Behoort bij Agendapunt nr. 6.2 onderwerp: Wervend perspectief.

Wijzigingsvoorstel

A. De beslispunten 1 tot en met 6 in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders te wijzigen in de volgende besluiten:

1. De nota van uitgangspunten voor Alting voor kennisgeving aan te nemen.

2. Het college opdracht te geven om de noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Alting en de uitkomsten van deze onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad alvorens de omgevingsplannen in concept op te stellen.

3. Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het proces met betrekking tot Alting.

4. Het college opdracht te geven de betrokken inwoners van Alting te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en de voortgang van het proces overeenkomstig de door de raad vastgestelde participatieaanpak.

5. De nota van uitgangspunten voor Smalbroek voor kennisgeving aan te nemen.

6. **Het college opdracht te geven om de noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Smalbroek en de uitkomsten van deze onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad alvorens de omgevingsplannen in concept op te stellen.**

7. **Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het proces met betrekking tot Smalbroek.**

8. **Het college opdracht te geven de betrokken inwoners van Smalbroek te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en de voortgang van het proces overeenkomstig de door de raad vastgestelde participatieaanpak.**

Overwegingen

Toelichting

Woningbouw heeft de hoogste prioriteit in het Raadsprogramma. Wervend perspectief Beilen is een van de belangrijke sporen van de uitvoering van de Woonvisie.

De raad heeft in maart 2025 het college opdracht gegeven om Nota's van Uitgangspunten (NvU's) voor de gebieden Alting en Smalbroek ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Deze NvU's zijn een basis voor het opstellen van de omgevingsplannen. Het vaststellen van de omgevingsplannen is een bevoegdheid van de raad.

Voor het kunnen opstellen van de omgevingsplannen is het noodzakelijk om (deel/vervolg)onderzoeken te doen in (delen van) de gebieden Alting en Smalbroek. Met de uitkomsten van deze onderzoeken kan de haalbaarheid worden vastgesteld. Deze (deel/vervolg)onderzoeken hebben onder andere betrekking op de waterhuishouding, bodem, verkeer, landschap en financiën.

De fracties zijn van mening dat zij, naast de NvU's, de uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken nodig heeft, voordat zij het college opdracht kan geven om de omgevingsplannen op te stellen. Dat betekent dat de opgestelde NvU's op dit moment voor kennisgeving worden aangenomen.

Als de uitkomsten van de (deel/vervolg)onderzoeken bekend zijn, willen de fracties een tussenstap in het proces. Daarom verzoeken de fracties het college de uitkomsten van de onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad voordat zij starten met het opstellen van de omgevingsplannen.

Op basis van deze bespreking kan de raad kaders aangeven hoe en op welke wijze het college het opstellen van de omgevingsplannen ter hand kan nemen en deze vervolgens te besluitvorming aan de raad kan voorleggen.

De wens van de fracties is ook dat de communicatie met de betrokken inwoners en omwonenden wordt voortgezet overeenkomstig de vastgestelde communicatie- en participatieaanpak. We vragen het College om het proces pragmatisch voort te zetten en de Raad regelmatig te informeren over de voortgang, waarbij wij het van belang vinden dat de verlenging van het voorkeursrecht (voorheen WVG) voor de gebieden Alting en Smalbroek wordt veilig gesteld.

Zo houden we als raad samen met het College de koers vast en werken we stap voor stap aan nieuwe, toekomstbestendige woningen voor Beilen.

Aldus besloten in de raad van d.d. …….

0 aangehouden

0 aangenomen : unaniem ; in meerderheid (…voor ….tegen)

0 verworpen:

BIJLAGE 2

Participatieaanpak
Wervend Perspectief Beilen

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

SIR communicatie & participatie

Datum: 5 april 2024 **Auteur:** SIR communicatie & participatie **Versie:** matrix

1 Waarom deze matrix?

1.1 De opgave en aanleiding

Het aantal woningzoekenden in de gemeente Midden-Drenthe is groot. Daarom heeft de gemeente zichzelf in de woonvisie als doel gesteld om voor 2030 een groot aantal woningen toe te voegen. Het grootste deel daarvan moet in Beilen komen, aangezien dit de grootste kern is met de meeste voorzieningen en die het best bereikbaar is. Uit het onderzoek van het project Wervend Perspectief Beilen bleek dat de buurtschappen Alting en Smalbroek de meest kansrijke zoekgebieden voor woningbouw rondom Beilen zijn. De komende periode wordt uitgezocht óf en hoe de buurtschappen zich lenen voor woningbouw. Het projectdoel is dan ook:
Het bouwen van woningen in Alting en Smalbroek op een manier die past bij de omgeving.

Dit is een ontwikkeling die veel impact heeft op de inwoners van Alting en Smalbroek. Daar komt bij dat de gemeente Midden-Drenthe de Wet Voorkeursrecht op percelen van huiseigenaren uit de buurtschappen heeft toegepast, ook dit heeft veel indruk gemaakt. Daarom wil de gemeente Midden-Drenthe in gesprek over wat voor de inwoners belangrijk is als er woningen toegevoegd worden in de buurtschappen. Dit draagt bij aan het projectdoel omdat de inwoners van Alting en Smalbroek kunnen vertellen wat volgens hen past bij de buurtschappen.

1.2 Waar staan we nu? De projectfasen

Het project bestaat uit grofweg 5 fasen en volgens de planning begint de laatste fase in het najaar van 2025. We onderscheiden de volgende fasen:

- Initiatieffase
- Definitiefase
- Ontwerpfase
- Besluitvormingsfase
- Realisatiefase

Initiatieffase

In de initiatieffase is onderzocht welke locaties kansrijk zijn voor woningbouw. Tijdens de raadsvergadering op 30 mei wordt vastgesteld of verder kan worden gegaan met de zoekgebieden Alting en Smalbroek. Deze fase is dan met het vaststellen van het Wervend Perspectief Beilen afgerond. In deze fase is niet geparticipeerd, alleen gecommuniceerd.

Definitiefase

In deze fase wordt de nota van uitgangspunten opgeleverd. Hierin staan de voorwaarden waar het concept stedenbouwkundigplan (en de inpassing in de omgeving) van Alting en Smalbroek aan moeten voldoen. In deze fase is er ruimte voor participatie over de randvoorwaarden voor woningbouw.

Ontwerpfase

In deze fase wordt het concept-stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit is een gedetailleerde beschrijving en tekening van hoe Alting en Smalbroek eruit komen te zien en aan welke voorwaarden de bouw van woningen moet voldoen. In deze fase is er ruimte voor participatie over de invulling van het stedenbouwkundig plan.

Besluitvormingsfase

Na het maken van het stedenbouwkundig plan, zullen de omgevingsplannen worden aangepast en vastgesteld. De aanpassingen van het omgevingsplan zullen ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. In dit proces is geen ruimte voor participatie.

Realisatiefase

In de realisatiefase zullen deelprojecten gerealiseerd worden. Wellicht is hier ruimte voor participatie. Maar de invulling van participatie in deze fase is afhankelijk van wat er uit de eerdere fasen komt. Daarom is de realisatiefase geen onderdeel van onderstaande participatiematrix.

Er is dus ruimte voor participatie in de definitiefase en ontwerpfase. In de participatiematrix wordt dan ook de aanpak voor deze fasen beschreven.

2 Toelichting Matrix

In dit hoofdstuk staat de participatiematrix op hoofdlijnen toegelicht. In de participatiematrix staat per fase uiteengezet wat voor die fase het participatiedoel is. Welk publiek de gemeente wil betrekken in die fase en wat de participatievraag voor dat publiek is. Ten slotte staat beschreven welke gespreksvorm in die fase ingezet wordt om de participatievragen te beantwoorden.

Definitiefase in 3 stappen

In de matrix is de definitiefase opgeknipt in 3 stappen. Het overkoepelende doel voor deze fase is om doelstellingen en randvoorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek vast te stellen in de nota van uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten staan de randvoorwaarden voor de ontwerper van het concept-stedenbouwkundig plan.

In stap 1 gaat gemeente Midden-Drenthe in gesprek met Stichting Behoud Alting. Omdat er (nog) geen stichting met dit doel voor Smalbroek bestaat, gaat de gemeente in deze fase in gesprek met de inwoners die zich namens stichting Smalhorst bezig houden met de plannen voor woningbouw in Smalbroek. In dit 'intakegesprek' bepalen ze welke voorwaarden volgens de stichtingen belangrijk zijn om het karakter van de buurtschappen te behouden.

In fase 1b werkt de gemeente Midden-Drenthe de uitkomsten uit in concept-randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan. In deze tussenfase raadpleegt de gemeente (expert)partners zoals de Provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en WMD drinkwater over kaders waar het stedenbouwkundig plan aan moet voldoen. Zo is voorafgaand aan definitiefase 1c duidelijk waar inwoners wel en niet over mee kunnen denken.

In fase 1c gaat de gemeente Midden-Drenthe in gesprek met inwoners van de buurtschappen van Alting en Smalbroek over de voorgestelde voorwaarden waar woningbouw in de buurtschappen aan moet voldoen zodat het karakter behouden blijft. Afhankelijk van de voorgestelde voorwaarden voor woningbouw, wordt dit één gesprek voor beide buurtschappen. Mochten de voorwaarden specifiek voor de buurtschappen zijn, dan worden deze gesprekken apart georganiseerd.

Ontwerpfase

Na de definitiefase nemen de ontwerpers de voorwaarden voor woningbouw (en inpassing) mee om tot een eerste concept stedenbouwkundigplan te komen. In de ontwerpfase worden deze plannen gepresenteerd richting de inwoners van de buurtschappen. Vervolgens kunnen geïnteresseerde inwoners zich opgeven voor aparte aanscherpsessies voor Alting of Smalbroek. Tijdens die sessies kunnen zij met de ontwerpers meedenken over hoe de conceptplannen aangescherpt kunnen worden zodat deze beter aansluiten bij het karakter van Alting en Smalbroek.

Proces

In al deze fasen is goede transparante communicatie voorafgaand aan het participatieproces erg belangrijk. Na afloop van elke gespreksronde is het belangrijk dat richting de deelnemers wordt teruggekoppeld wat er met hun inbreng is gebeurd. Om dit te organiseren stelt de gemeente een communicatie en participatiewerkgroep samen die de participatiegesprekken organiseert en de communicatie en terugkoppeling rondom deze gespreksrondes verzorgt. Hiermee kan gebruik gemaakt worden van de communicatie die rondom het Project Wervend Perspectief Beilen al is ingericht.

Maken van de participatieaanpak

Voor de totstandkoming van deze matrix organiseerden we op 28 maart jl. een Fasterclass sessie. Samen met betrokken ambtenaren en twee inwoners uit Alting en Smalbroek doorliepen we de 4 sleutels van het Relevant Gesprek®. De antwoorden op deze sleutels vormen de bouwstenen om te komen tot de aanpak in de participatiematrix.

Tijdens de Fasterclass hebben we het gehad over het proces dat hoort bij de vormgeving van de zoekgebieden voor woningbouw. Het proces van de locatiekeuze, de onderzoeken en de officiële procedures die hierbij horen was geen gespreksonderwerp. Daarom hoort bij de uiteindelijke participatieaanpak een oplegger waarin het uitgangspunt van de deelnemers van de Fasterclass sessie uit Alting en Smalbroek over deze locatiekeuze beschreven staat.

3 Overzicht participatieaanpak

Hieronder staat de participatiematrix voor het Wervend Perspectief Beilen. In de matrix staat per fase staat hoe de participatieaanpak er voor die fase uitziet. De aanpak in de participatiematrix is onder voorbehoud van de keuzes die gemaakt worden in de gemeenteraadsvergadering van 30 mei 2024.

Fase en eindresultaat	Participatie-doel	Publiek	Participatievragen	Betrokkenheid	In te zetten gespreksvormen
Definitiefase 1a Ophalen welke voorwaarden belangrijk zijn voor de omgeving	Kwaliteit	Namens Alting: Stichting behoud Alting, Namens Smalbroek: georganiseerde inwoners stichting Smalhorst	Wat zijn de belangrijkste voorwaarden voor woningbouw om over in gesprek te gaan met de inwoners van Alting en Smalbroek?	Meedenken	**Intakegesprek** In gesprek met ambtenaren schetsen vertegenwoordigers van de stichtingen welke (voor)waarden belangrijk zijn om het karakter van Alting en Smalbroek te behouden als er in de toekomst woningen toegevoegd worden in deze wijken.
Definitiefase 1b ***Intern proces***: voorstel uitwerken randvoorwaarden	Kwaliteit	Experts van binnen en buiten gemeente	Voorstel voor randvoorwaarden en ophalen kaders waar het gesprek niet over kan gaan.	Meewerken	**Intern proces** Het projectteam van het Wervend Perspectief Beilen komt met (expert)partners waarin tot een voorstel voor de voorwaarden waar woningbouw in Alting en Smalbroek aan moet voldoen.
Definitiefase 1c Vaststellen doelstellingen en randvoorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek in nota van uitgangspunten.	Kwaliteit	Inwoners Alting, Smalbroek, en expertpartners gemeente.	- Zijn dit de voorwaarden die je wil meegeven aan de ontwerper die het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) moet gaan maken? - Welke voorwaarden voor het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) mis je?	Meedenken	**Voorwaardensessie(s)** In interactieve sessie(s) met de inwoners van Alting en Smalbroek in gesprek over de voorgestellen om te komen tot de definitieve voorwaarden waar woningbouw aan moet voldoen.
Ontwerpfase Een schetsontwerp voor het concept stedenbouwkundig plan.	Kwaliteit	Inwoners Alting, Smalbroek	Hoe kunnen we het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) aanscherpen zodat het beter past bij het karakter van Alting/ Smalbroek?	Meedenken	**Aanscherpsessies** Gemeente presenteert de tekeningen uit het eerste concept van het stedenbouwkundigplan o.b.v. de voorwaarden uit de vorige ronde. In aparte sessies voor Alting en Smalbroek wordt het concept-stedenbouwkundig plan verder aangescherpt.

Colofon SIR

Deze participatieaanpak is een resultaat van de Fasterclass Participatie Wervend Perspectief Beilen gehouden op 28 maart 2023. Het onderwerp betrof: Het opstellen van een participatieplan voor de bouw van woningen in Smalbroek en Alting. Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Uitgave
SIR communicatie & participatie
Voortsweg 131
7523 CD Enschede
(053) 430 70 44
Versienummer: Matrix
Datum 5 april 2024
Auteur: SIR communicatie & participatie

BIJLAGE 3

Participatiejournaal Smalbroek

Versie: 17-02-2026

1. Inleiding

De gemeente Midden-Drenthe staat de komende jaren voor een grote uitdaging op het gebied van woningbouw. Wonen is daarbij de hoogste prioriteit. In lijn met het raadsprogramma en de ambities van de provincie werkt de gemeente actief aan het realiseren van voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen.

Er is een tekort aan woningen. Daarom willen we tot 2030 ongeveer 1.700 nieuwe huizen bouwen. Ongeveer de helft daarvan willen we in Beilen realiseren.

We werken aan deze plannen via drie sporen:

1. Ruimte maken voor woningbouw
   Het splitsen van kavels en woningen. Ook kijken we naar tijdelijke bewoning van bijgebouwen.
2. Woningbouw mogelijk maken
   We helpen ontwikkelaars, woningcorporaties en groepen mensen die samen willen bouwen (CPO's) om woningen te bouwen.
3. Regie voeren op gebiedsontwikkeling
   In Beilen doen we dit via het project Wervend Perspectief Beilen (WPB). En in Westerbork zijn we ook gestart met zowel in- als uitbreiding.

Voor de start van het derde spoor is het project *Wervend Perspectief Beilen* opgezet. Binnen dit project wordt onderzocht waar rondom de kern van Beilen mogelijkheden zijn voor grootschalige uitbreiding.

2. Over het project: Wervend Perspectief Beilen

In de Woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe is opgenomen dat Beilen de belangrijkste kern is voor woningbouw vanwege de ligging, de voorzieningen en de bereikbaarheid. De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 mei 2023.

In 2023 is, gestart met het project Wervend Perspectief Beilen. Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad het rapport Wervend Perspectief Beilen vastgesteld. Twee buurtschappen aan de rand van Beilen, Alting en Smalbroek, zijn uit het onderzoek naar voren gekomen als kansrijke gebieden voor woningbouw. De gemeente onderzoekt momenteel of en hoe woningbouw mogelijk is op deze locaties. Het doel is om woningbouw te realiseren op een manier die past bij karakter van de omgeving.



Figuur 1: Randvoorwaarden voor de zoektocht naar uitbreidingslocaties rondom Beilen.

Om te komen tot kansrijke locaties is gebruik gemaakt van het afwegingskader zoals opgenomen in het figuur hierboven. Het eerste kader wat gezet is, was het zoekgebied. Dit was aan de zuid- en oostzijde van Beilen waarbij je binnen 10 á 15 minuten fietsen in het centrum en bij het NS- en busstation zou moeten kunnen zijn. Daarnaast moeten de locaties voldoen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijke beleid. Bijvoorbeeld het beleid; 'water en bodem sturend'. Ook moet er rekening gehouden worden met bestaande hindercirkels van bijvoorbeeld de Domo of de A28. Als laatste kader; er moet voor 2030 een substantieel aantal woningen gerealiseerd kunnen worden, zonder grote, tijdrovende, infrastructurele aanpassingen.

In dit proces is het belangrijk om bewoners en belanghebbenden goed mee te nemen en daarom is er een participatietraject opgestart.

In dit **participatiejournaal**, als bijlage van de Nota van Uitgangspunten en het Omgevingsprogramma, is te lezen hoe het participatieproces tot nu toe is doorlopen. Dit participatiejournaal is specifiek voor Smalbroek, de diverse gevoerde gesprekken worden aangehaald in dit journaal. Hierin worden de belangrijkste aspecten benoemd. De volledige gespreksverslagen zijn in de bijlage te vinden.

Vooraf is het goed op te merken dat de gemeente zich er van bewust is dat participatie geen synoniem is voor draagvlak. Participatie is een voorwaarde voor zorgvuldige besluitvorming.

Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan de orde in dit participatiejournaal:

- Fasen in het Participatieproces
- Participatie met betrekking op de Nota van Uitgangspunten
- Besluit gemeenteraad oktober 2025
- Participatie met betrekking op het Omgevingsprogramma
- Bijlagen, inclusief gesprekverslagen en input Behoud Smalbroek

3. Fasen in het participatieproces

Samen met het participatie en communicatiebureau SIR is er een participatieaanpak opgesteld. Op 27 maart 2025 is deze vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het opstellen van de participatieaanpak heeft een vertegenwoordiging van zowel Alting als Smalbroek input geleverd. Belangrijk daarbij te vermelden is dat beide vertegenwoordigers hebben aangegeven input te willen leveren 'onder protest'. Dit houdt in dat zij het oneens zijn met de voorgenomen plannen en de locatiekeuze. En dat de aanwezigheid en de input van de vertegenwoordigers niet als 'goedkeuring' van de plannen mag worden gezien. Door hun betrokkenheid bij de leefomgeving waren de betrokkenen toch bereid deel te nemen.

De locatiekeuze is geen onderdeel van het participatietraject. Vanwege het grote algemene maatschappelijke belang is het aanwijzen van kansrijke locaties aan de gemeenteraad voorbehouden. In de participatieaanpak staat beschreven hoe en in welke fase de bewoners betrokken worden. De aanpak is als bijlage 10 toegevoegd.

Het participatietraject doorloopt 3 fasen binnen dit project:

1. **Initiatieffase** (afgerond): Vaststelling van zoekgebieden Alting en Smalbroek.
2. **Definitiefase** (huidige fase): Uitvoeren van verkennende onderzoeken en het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en het Omgevingsprogramma.
3. **Ontwerpfase**: Ontwikkeling van het conceptstedenbouwkundig plan.

Participatie is voorzien in fase 2 (definitiefase) en fase 3 (ontwerpfase), hierbij kunnen bewoners en gebiedspartners inhoudelijk hun bijdrage leveren. In fase 1 is er vooral communicatief contact geweest met diverse partijen en bewoners.

4. Participatie met betrekking op de Nota van Uitgangspunten

De participatie in Smalbroek is gefaseerd en opgebouwd in meerdere stappen tot het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten:

Stap 1 – Intakegesprek Behoud Smalbroek (24 september 2024)
In dit eerste opstart overleg zijn voorwaarden en aandachtspunten besproken die bewoners willen meegeven bij eventuele toekomstige ontwikkelingen. Bewoners benadrukten dat het haalbaarheidsonderzoek eerst afgerond moet zijn voordat over de invulling van de locatie kan worden gesproken. Zij nemen desondanks, onder protest, deel aan het proces.

Belangrijkste punten:

- **Proceskritiek** – Behoud Smalbroek stelt dat de inhoudelijke participatie te vroeg plaatsvindt, vóór afronding haalbaarheidsonderzoek. Er wordt gevraagd om eerst het haalbaarheidsonderzoek af te wachten, of nog beter: de participatie moet plaatsvinden over het haalbaarheidsonderzoek. De gemeente geeft aan dat het proces om tot kansrijke locaties te komen niet open staat voor participatie maar de gemeente wel voorziet in gesprekken over de mogelijke invulling van het gebied.
- **Transparantie** – Verzoek om inzicht in kaders, opdrachtgevers en inhoud van het haalbaarheidsonderzoek. Behoud Smalbroek wil graag meer inzicht in hoe en door wie de verkennende onderzoeken worden uitgevoerd.

- **Aandachtspunten** – Regionale verkeersdruk (A28, Jumbo, Dambroeken), netcongestie en rioleringsproblemen, verkeersveiligheid en bermschade, natte gronden en wateroverlast, behoud maatschappelijke functies zoals de zorgboerderij.
- **Woonkwaliteit** – Wens bufferzones te realiseren tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woonwijk, maximaal twee bouwlagen, geen hoogbouw, verlegging van infrastructuur buiten de nieuwe wijk in plaats erdoor.
- **Overige** – Vragen over toepassingsgebied van het voorkeursrecht en behoefte duidelijkheid over onteigening (*aangegeven dat de gemeente dat op dit moment niet kan geven)*.

De voornaamste aandachtspunten voortgekomen uit het overleg, zijn de volgende:

- *Sterk bezwaar vanuit Behoud Smalbroek inzake het proces om tot één of meerdere locaties te komen de locatiekeuze en de daarbij ontbrekende participatie*.
- *Vanwege een groot verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefomgeving worden er toch inhoudelijke aspecten meegegeven aan de gemeente, belangrijkste: de positie van de nieuw om te leggen weg voor zowel ontsluiting van de nieuwe wijk als ook voor het doorgaande verkeer.*.

Stap 2 – Vragenuur Smalbroek (13 februari 2025)
Tijdens dit vragenuur zijn de eerste verkennende onderzoeksresultaten toegelicht. De gemeente constateert dat er geen aspecten naar voren zijn gekomen waardoor woningbouw niet mogelijk zou zijn. Besproken thema's waren communicatie, onderzoeksmethoden en vervolgproces.

De voornaamste aandachtspunten voortgekomen uit het overleg, zijn de volgende:

- *Verwarring over overlegvormen; wens voor één aanspreekpunt*.
- *Onzekerheid over financiële haalbaarheid; gemeente ziet vooralsnog geen belemmeringen*.
- *Vragen over de randvoorwaarden voor de locatiekeuze, of deze i.v.m. het langdurige traject nog geldig zijn. Gemeente bevestigt dat deze nog steeds gelden*.
- *Onzekerheid over aantallen woningen; dit wordt pas concreter in de ontwerpfase*.

Stap 3 – Schouw in Smalbroek (maart 2025)
Het bezoek aan het gebied Smalbroek is door de bewoners geïnitieerd en georganiseerd. Tijdens de rondgang met medewerkers van de gemeente Midden-Drenthe hebben bewoners knelpunten aangewezen en hun zorgen/vragen geuit en toegelicht. Hierbij wordt de huidige situatie duidelijk en geeft een beeld van hoe de bestaande woningen en erven liggen ten opzichte van de mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

De voornaamste aandachtspunten voortgekomen uit het overleg, zijn de volgende:

- *Er zijn zorgen over wateroverlast bij hevige regenval in de huidige situatie, de verwachting is dat dit alleen maar zal toenemen bij extra bebouwing*.
- *Er zijn zorgen over de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk in de omgeving; bewoners ervaren nu al dat deze beperkt is*.
- *Er zijn zorgen over het verzakken van de bermen naast de weg Smalbroek*.

- *Hoe wordt rekening gehouden met de afstand tussen de bestaande erven en de mogelijke nieuwe wijk?*

NB : omdat bij de schouw in Alting de ontwerper van Land-ID erbij was en bij de eerder gehouden schouw in Smalbroek niet hebben de bewoners gevraagd of er een 2e schouw gehouden kan worden waarbij de ontwerper van Land-ID ook bij is. De gemeente heeft dit toegezegd en organiseert een aanvullende schouw.

Stap 4: Bewonersavond Nota van Uitgangspunten/Proefverkaveling (22 mei 2025)
Tijdens deze avond kunnen bewoners van Smalbroek reageren op de concept Nota van Uitgangspunten en werd de proefverkaveling getoond ter ondersteuning van de tekst in de nota. Er werden aanpassingen voorgesteld met betrekking tot de verkaveling en er werden ook zorgen voor een opgesloten (lees: getto) wijk geuit.

De voornaamste aandachtspunten voortgekomen uit het overleg, zijn de volgende:

- ***Laadvermogen en fasering**: Vragen over mogelijk groter aantal woningen (laadvermogen) in fase 1 dan voorheen was medegedeeld. (Reactie gemeente: Bij het maken van de proef verkaveling blijkt dat de ruimte effectiever gebruikt kan worden).*
- ***Ecologie**: Dassen waargenomen in het gebied; gemeente neemt dit mee in vervolgonderzoeken.*
- ***Riolering en elektriciteitsnetwerk**: Huidige problemen staan los van mogelijke nieuwbouw. Moeten nu al aangepakt worden. Gemeente past de tekst aan in de Nota van Uitgangspunten.*
- ***Tijdelijke ontsluiting**: Liever geen tijdelijke ontsluiting op de weg Smalbroek maar dat de wijk vanaf fase 1 al via de rondweg en bij voorkeur al direct door middel van een rotonde op de Domo-weg wordt ontsloten. De tijdelijke weg zou dan niet hoeven worden aangelegd. De gemeente gaat onderzoeken of dit mogelijk is.*
- ***Beeldkwaliteit en leefbaarheid:***
    - *Zorgen over compacte, geïsoleerde wijkopzet.*
    - *Wens voor dorpse, groene invulling.*
    - *Interesse in verschillende woonconcepten en boerenerf-achtige typologie.*

Stap 5: Tweede Schouw Smalbroek (19 september 2025)

Op verzoek van de bewoners van Smalbroek heeft op 19 september 2025 een tweede schouw plaatsgevonden. De aanleiding hiervoor was dat bureau Land-id bij de eerste schouw niet aanwezig kon zijn. Aangezien Land-id verantwoordelijk is voor het opstellen van de eerste schetsen en de proefverkaveling, vonden de bewoners het belangrijk dat zij ter plaatse hun keuzes en uitgangspunten konden toelichten en ook de omgeving goed in zich op konden nemen.

Tijdens de tweede schouw is opnieuw elk erf betreden om de huidige situatie te laten zien, ook is er na tijd de proefverkaveling besproken bij de zorgboerderij. Hier hebben bewoners vragen kunnen stellen en heeft Land-id toelichting gegeven over bepaalde keuzes. Het verslag hiervan is te zien in bijlage 4.

Reacties en verwachtingen uit Smalbroek
Als aanvulling op de participatie momenten heeft Behoud Smalbroek een aanvullende mail (d.d. 6 augustus 2025; toegevoegd als bijlage) gestuurd met een reactie op de Nota van Uitgangspunten. De brief heeft betrekking op het doorlopen proces maar reageert ook inhoudelijk op de Nota.

Wat betreft het proces benadrukken de bewoners dat zij een inhoudelijke adviserende rol zouden willen aannemen ten opzichte van de huidige rol. Behoud Smalbroek heeft moeite met de, in hun ogen, onduidelijke afspraken van de gemeente. Ook missen ze participatie met de toekomstige bewoners.

De belangrijkste inhoudelijke zorg is de ervaren onduidelijkheid over de benodigde ruimte, het aantal woningen en de doelgroep. Ook over de infrastructuur en de ruimtelijke inpassing zijn er vragen. Tot slot wijzen ze in de mail op de nadelige en 'opgesloten' ligging van te ontwikkelen gebied tussen de A28, de bestaande bebouwing, een afwateringssloot en het industrieterrein. Hierdoor zou de locatie onaantrekkelijk zijn voor woningbouw.

Resumé
Behoud Smalbroek heeft moeite met het proces en zou graag een adviserende rol willen innemen. Daarnaast verlangen ze naar meer duidelijkheid van de gemeente. Over het geheel van het tot nu toe doorlopen participatieproces komen de onderstaande aspecten meerdere malen naar voren.

- Transparantie over onderzoeken, aantallen woningen, kaders en woningtypologie.
- Aandacht voor leefomgeving en woonkwaliteit van huidige bewoners.
- Realisatie van betaalbare, passende woningen zonder hoogbouw of tijdelijke units.
- Oplossingen voor bestaande problemen met verkeer, riolering en netcongestie.
- Respect voor bestaande functies en landschappelijke kwaliteiten.

Wat gebeurt er met de input?

De opgehaalde informatie en feedback uit de participatiemomenten is onderdeel van de vervolgstappen. De gemeente verwerkt deze input en wordt als bijlage meegenomen in de Nota van Uitgangspunten en het ontwerp-Omgevingsprogramma.

In de eerste bijlage is per onderdeel aangegeven waarin duidelijk wordt:
- Welke onderdelen zijn aangepast op basis van de participatie.?
- Welke zorgen of wensen zijn (nog) niet verwerkt, en waarom?

---

5. Besluit gemeenteraad oktober 2025

De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten in oktober 2025 niet vastgesteld. De gemeenteraad heeft een amendement (bijlage 5) aangenomen waarin is besloten de Nota van Uitgangspunten ter kennisgeving aan te nemen en het college opdracht te geven te starten met de benodigde onderzoeken ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van de eerste fase van woningbouw in Smalbroek.

In het kader van dit traject is tevens verder gewerkt aan het ontwerp-Omgevingsprogramma. Aansluitend hierop zijn opnieuw gesprekken gevoerd met de bewoners en omwonenden van Smalbroek. Deze worden hieronder kort toegelicht. De gespreksverslagen en de doorlopen presentaties zijn opgenomen in de bijlagen.

6. Participatie met betrekking op het Omgevingsprogramma

Op 16 december heeft er een gesprek plaatsgevonden met Behoud Smalbroek. Tijdens dit gesprek zijn de gevolgen van het besluit van de gemeenteraad in oktober 2025 besproken. Tevens is gesproken over het vaststellen van het Omgevingsprogramma en het vervolgproces. Ook is er het gesprek met de Wethouder van 20 november besproken en zijn er afspraken gemaakt over het afhandelen van bepaalde vragen die nog leven bij Behoud Smalbroek. Dit is aan de hand van een presentatie toegelicht; deze opgenomen in bijlage 6.

De belangrijkste aandachtspunten uit het gesprek waren:

- Het project stopt niet doordat de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten niet heeft vastgesteld; enkel de kaders voor het Omgevingsprogramma en de verdere ontwikkeling zijn niet vastgesteld.
- Het vervolgproces ziet er als volgt uit: eerst wordt verder gewerkt aan de uitwerking van het Omgevingsprogramma. Het Omgevingsprogramma zorgt voor de verlenging van het voorkeursrecht. Bij de vaststelling van het Omgevingsprogramma wordt tevens het gebied waarop het voorkeursrecht momenteel is gevestigd opnieuw beoordeeld.
- De onderzoeken ten behoeve van een mogelijke wijziging van het Omgevingsplan voor fase 1 worden uitgevraagd en opgestart.

Op 20 januari is de gemeente op bezoek geweest bij de buurtvereniging van Smalhorst. De gemeente was uitgenodigd om een presentatie te geven over de stand van zaken. De presentatie en het verslag van deze avond zijn te vinden in bijlage 7 en 8. Tijdens de avond was de buurt in grote getalen aanwezig en er werden vragen gesteld over de ontsluiting, over of eigen inwoners voorrang kregen op de woningen en over de fasering van de bouw. De verdere uitwerking is te lezen in bijlage 7.

Op 10 februari heeft er een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van Behoud Smalbroek. Dit gesprek kwam voort uit de vragen die Behoud Smalbroek nog had inzake de woningbouwontwikkeling in Smalbroek. De gemeente heeft deze vragen geclusterd en is gezamenlijk er doorheen gelopen. Het verslag en de beantwoording van de vragen zijn te vinden in bijlage 9 en 10.

7. Vervolg

De opmerkingen en adviezen vanuit Behoud Smalbroek, de omwonenden en de buurtvereniging Smalhorst zijn waar mogelijk verwerk in de Nota van Uitgangspunten en het ontwerp-Omgevingsprogramma. Als het College het ontwerp-omgevingsprogramma vast stelt wordt het document zes weken ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

Na afloop van deze termijn beoordeelt de gemeente of het ontwerp-Omgevingsprogramma moet worden aangepast op basis van de ingediende zienswijzen.

Parallel aan de vaststelling van het Omgevingsprogramma voert de gemeente momenteel de onderzoeken uit voor de ontwikkeling van een mogelijke eerste fase. Zodra deze onderzoeken zijn afgerond, beslist de gemeenteraad aan de hand van de uitkomsten of de procedure voor wijziging van het Omgevingsplan voor de eerste fase wordt gestart.

8. Bijlagen

- **Bijlage 1. Overzicht vragen en reacties bewoners Smalbroek op Nota van Uitgangspunten**
- **Bijlage 2.1 Samenvatting intake gesprek participatie Behoud Smalbroek 26-09-2024**
- **Bijlage 2.2 Interne terugkoppeling vragenuur Smalbroek 13-02-2024**
- **Bijlage 2.3 Definitief verslag bewoners avond Smalbroek Nota van Uitgangspunten – Proefverkaveling**
- **Bijlage 3. Reactie Behoud Smalbroek op de Nota van Uitgangspunten**
- **Bijlage 4. Verslag tweede Schouw Smalbroek**
- **Bijlage 5. Amendement Gemeenteraard oktober 2025**
- **Bijlage 6. Presentatie overleg 16 december 2025**
- **Bijlage 7. Verslag presentatie Buurtvereniging Smalhorst**
- **Bijlage 8. Presentatie Buurtvereniging Smalhorst**
- **Bijlage 9. Reactienotitie vragen Behoud Smalbroek**
- **Bijlage 10. Participatieaanpak Wervend Perspectief Beilen**

Bijlage 1. Overzicht vragen en reacties bewoners Smalbroek op Nota van Uitgangspunten

Ruimtelijke aspecten	Vraag/opmerking bewoners	Reactie gemeente
Laadvermogen woningaantallen	Zorg over hoger aantal woningen in fase 1; wat betekent dit voor latere fases?	Bij het maken van de proefverkaveling blijkt dat de ruimte effectiever gebruikt kan worden. Precieze aantallen worden pas in latere fasen duidelijk.
Bebouwingsdichtheid	Er zijn grote twijfels over de compacte en harde verkaveling van de wijk	Gemeente snapt de zorg, De indeling in van de proefverkaveling is passend bij de ontwikkeling. Er ontstaat een gevarieerde ontwikkeling en een leefbare wijk.
Stedelijk/Bouwkundig accent	Maximale hoogte van 2 bouwlagen gewenst	Het wordt meegenomen in het conceptstedenbouwkundig plan, maar er kan geen garantie worden gegeven ten aanzien van de uiteindelijke realisatie. Bij de mogelijke entree van de wijk lijkt een invulling met appartementen passend.
Erf woning	Wat is de functie van een erfwoning en hoe ziet de uitstraling eruit?	Beoogd is een boeren-erf achtige invulling/uitstraling die aansluit op bestaande erven in Smalbroek. Er kunnen meerdere woningen in een gebouw worden gerealiseerd.

Groen en landschap	Vraag/opmerking bewoners	Reactie gemeente
Ecologie – dassen	Er zijn dassen waargenomen bij Smalbroek 6,8 en 10. Hoe gaat de gemeente hiermee om?	De gemeente neemt dit mee in vervolg onderzoeken.
Gronden langs A28	Wat gebeurt met de bestaande gronden langs de A28	Deze behouden een open karakter.

Infrastructuur en riolering	Vraag/opmerking bewoners	Reactie gemeente
Rondweg	Verzoek om de rondweg niet door de wijk te realiseren	Dit is als uitgangspunt meegenomen in de Nota van Uitgangspunten
Riolering en stroom	Huidige problematiek moet nu aangepakt worden, niet pas bij ontwikkeling woonwijk	Dit is aangepast in de Nota van Uitgangspunten

Doelgroep/Maatschappelijk	Vraag/opmerking bewoners	Reactie gemeente
Maatschappelijke waarden	Belang Zorgboerderij en bestaande woonomgeving	de inpassing van de zorgboerderij in de gebiedsontwikkeling is meegenomen in de Nota van Uitgangspunten.
Doelgroep appartementen	Wat is de doelgroep van de appartementen, wie gaat hier wonen?	Dat wordt pas in een latere fase duidelijk.

Bijlage 2.1 Samenvatting intake gesprek participatie Behoud Smalbroek 26-09-2024

Samenvatting Intake gesprek participatie Behoud Smalbroek

Datum: 24-09-2024

Tijd: 18:30

Locatie: Het Valkenhof Beilen

Aanwezig:

- Vanuit Behoud Smalbroek: Naam
  Naam
- Vanuit de gemeente Midden-Drenthe Naam

*NB: Dit is geen letterlijke vertaling van het gesprek maar een opsomming/samenvatting van de belangrijkste inzichten verkregen tijdens het gesprek.

Toelichting Behoud Smalbroek

De gemeente opent het gesprek en neemt de agenda door, Behoud Smalbroek geeft aan dat zij het gesprek goed hebben voorbereid en vooraf toelichting willen geven op de brief die 23 september richting het B&W is gestuurd en waarvan een kopie naar de gemeenteraad is gegaan. De gemeente komt met een reactie op de brief.

Daarnaast zijn er aanvulling op de agenda: verhouding intake gesprek/haalbaarheidsonderzoek en beantwoording van de concrete vragen vanuit Behoud Smalbroek.

Behoud Smalbroek geeft aan dat zij kritisch zijn op het proces, zij vinden de volgordelijkheid niet juist en vinden dat de gemeente eerst het haalbaarheidsonderzoek zou moeten afwachten voordat erge participeert wordt over de invulling van de mogelijk toekomstige wijk. Ze willen graag meer inzicht in het haalbaarheidsonderzoek, welke kaders er zijn, welke partijen het uitvoeren en hoe de gemeente met de diverse effecten om gaat. In de bijlage is de volledige toelichting te vinden. De gemeente geeft aan dat het haalbaarheidsonderzoek onder de locatie keuze valt en daarover wordt niet geparticipeerd, wel geïnformeerd. Het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd door bureaus waarmee de gemeente raamcontracten heeft.

Toch staat Behoud Smalbroek constructief in het proces, gebaseerd op eerlijkheid en vertrouwen. Ze blijven deelnemen aan het participatieproces maar wel ‘onder protest’ zoals eerder ook al benoemd.

Ontwikkelingen WPB

De gemeente geeft aan dat het haalbaarheidsonderzoek gefaseerd uitgevoerd wordt, de onderzoeken uit fase 1 zijn in opdracht gegeven. Het haalbaarheidsonderzoek zou in december 2024 gereed moeten zijn, echter geeft de gemeente aan dat dit niet meer haalbaar is. De uitkomsten zullen in het eerste kwartaal van 2025 naar voren komen. De uitkomst van de onderzoeken zijn openbaar, Behoud Smalbroek geeft aan dat zij de onderzoeken graag inzien voordat het College van B&W ze krijgt. Dit is ook bij het opstellen van het participatieplan zo gegaan. De gemeente geeft aan dat zij hier een positieve grondhouding in heeft maar dat zij dit niet met zekerheid kunnen toezeggen.

Concept voorwaarden

Behoud Smalbroek heeft zich voorbereid en heeft gezamenlijk nagedacht over de aandachtspunten/voorwaarden die zij bij de gemeente aan het licht willen brengen:

- Voer de onderzoeken uit in de breedte, kijk niet alleen naar Smalbroek. Neem ook de verkeersbewegingen van de A28 mee, de verkeersbewegingen van de vrachtwagens van het distributiecentrum van de Jumbo, bij de Dambroeken en de DOMO. Kortom beperk je onderzoek niet alleen op Smalbroek maar kijk naar het grotere gebied.
- Neem de huidige problemen van bewoners mee in de mogelijke planvorming:
    - Er is in de huidige situatie sprake van Netcongestie, bewoners kunnen hun zonnepanelen niet aanzetten omdat het net dit niet aan kan. Onderzoek dus goed de situatie rondom netcongestie.
    - Riolering, bij veel regenval zijn er problemen met de afvoer van de riolering.
    - Verkeer, naast dat er veel te hard wordt gereden in Smalbroek, komt er ook veel groot landbouwverkeer door Smalbroek. Dit verschilt per maand, neem in de onderzoeken dus ook de maanden mee waarin het zeer druk is qua landbouwverkeer.
    - Bermen, door het harde rijden gaan de bermen zeer snel kapot. Sommige bewoners hebben zelfs de achterkant van de sloot in de berm betegeld om het in stand te houden.

  De gemeente geeft aan nu geen huidige/particuliere problemen te kunnen oplossen en daarvoor zitten wij nu niet aan tafel. Behoud Smalbroek begrijpt dat maar wil het wel graag benoemen zodat het meegenomen kan worden bij de planvorming.

- Een aandachtspunt is het zeer natte land, door de opbouw van de grond (leemlaag) loopt het water lastig weg en blijft het langere tijd zeer nat.
- Denk aan de maatschappelijke waarden van de huidige situatie, de zorgboerderij is van zeer groot maatschappelijk belang. Is dit belang niet groter dan het belang van woningen op die plek?
- Heb aandacht voor de kwaliteit van wonen van de huidige inwoners, hoe wordt omgegaan met de afstand tot de huidige woningen. Elke woning op Smalbroek ‘woont’ aan de achterzijde. Deze kwaliteit verdwijnt met de komst van een nieuwe woonwijk. Hoe wordt hiermee omgegaan? De bewoners stellen een wal tussen de boerderijen en de nieuwe wijk voor. Dit wordt in een later stadium verder uitgewerkt.
- Doelgroep nieuwe woonwijk, Behoud Smalbroek wil dat er in de nieuwe woonwijk voor starters, senioren en statushouders wordt gebouwd. Dus in het goedkope segment. Tevens hameren ze op permanente huisvesting, dus geen tijdelijke units of bijvoorbeeld een AZC. Daarnaast adviseren ze ook geen hoogbouw te realiseren in het plattelandse karakter.
- Zoals eerder al aangegeven door de bewoners wordt voorgesteld om de weg niet door de nieuwe wijk te laten lopen maar er omheen. Hier wordt in een vervolg aanvullend onderzoek naar gedaan.
- Het aantal woonlagen, Behoud Smalbroek stelt een maximum van twee woonlagen voor. De gemeente kan dit niet garanderen, er is in een eerder stadium over meer woonlagengesproken. Dit zal in een later stadium uitgewerkt worden.

Overige vragen:

- Op een aantal woningen zit nog het Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd, de bewoners vragen waarom dit er nog op zit. De gemeente geeft aan dat dit lastig is om te veranderen. De percelen waar het nog op zit betreffen grotere percelen met een woning. Doordat het niet alleen een perceel is met een woning kan er geen consequente scheiding gemaakt worden waar de Wvg dan wel op blijft en waar niet. De bewoners vragen of dit ook niet kan door middel van een overleg met de eigenaar. De gemeente gaat dit navragen.
- Gaat de gemeente over tot gedwongen verkoop of onteigening wanneer niemand wil verkopen? De gemeente geeft aan dat dit nu niet aan de orde is, voordat er onteigend kan worden moet er een proces van jaren zijn doorlopen, tevens moet er al een vastgesteld omgevingsplan liggen en dat is in de huidige fase niet het geval. De intentie van gemeente is hier ook zeker niet op gericht

Vervolg:

De gemeente gaat de opgehaalde informatie verwerken in een verslag en stuurt dit aan de deelnemers. Daarna wordt de opgehaalde informatie ook besproken met de diverse professionele partners binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Zodra dat klaar is zal er een nieuwe participatieronde plaatsvinden, hiervoor zullen alle inwoners worden uitgenodigd, ook die van Ter Horst, de percelen uit Nagtegeal met een achteruitgang op Smalbroek en Gentiaan 3. De uitkomsten van die volgende ronde zal worden verwerkt in een Nota van Uitgangspunten.

Bijlage 2.2 Interne terugkoppeling vragenuur Smalbroek 13-02-2024

Interne terugkoppeling Vragenuur Smalbroek

Datum: 13-02-2025

Aanwezig vanuit Smalbroek: Afgevaardigden van Behoud Smalbroek, inwoners Alting en bestuursleden Buurtvereniging Smalhorst (in totaal 8 personen)

Aanwezig vanuit gemeente: Naam terugkoppeling)

Opening:

Gemeente geeft aan dat er een misverstand is geweest over de animo van het periodiek overleg. Hierover komt een rectificatie in de volgende nieuwsbrief. Gemeente heeft aangegeven dat er geen opgaves waren voor het periodiek overleg maar dat daardoor een misverstand is ontstaan over de welwillendheid van de bewoners van Smalbroek om in overleg te treden.

De bewoners geven aan het overzicht in overleggen te missen, er worden diverse termen gebruikt voor verschillende overleggen: vragenuur, periodiek overleg, het overleg over de actuele zaken en nog de uitnodiging aan de buurtvereniging over het Ravijn. Ze missen de samenhang en missen iemand die overal bij is en overal van op de hoogte is. Gemeente geeft aan dat die persoon er niet is.

Planning:

De gemeente geeft aan dat de eerste verkennende onderzoeken zijn uitgevoerd en dat er vooralsnog geen 'showstoppers' zijn aangetroffen. Wel zijn aanvullende onderzoeken nodig. Dit kost de nodige tijd. In maart zal er een tussentijdse terugkoppeling aan de raad zijn van de onderzoeken die nu uitgevoerd zijn en daarna zal in oktober een definitieve keuze aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de periode tot aan oktober zal een nota van uitgangspunten worden opgesteld, op basis waarvan ook weer geparticipeerd gaat worden en wordt er een concept programma geschreven.

Opmerking onderzoeken:

- De inwoners missen het betrekken van de bewoners bij de onderzoeken, zij kennen het gebied inmiddels en hebben er veel kennis over.
  Bij zulke verkennende onderzoeken is het niet haalbaar om elke inwoner te spreken.
- Ze hebben niemand veldonderzoek zien doen voor het Flora en Fauna onderzoek, ze betwijfelen of er wel iemand is geweest.
  We kunnen verzekeren dat ze wel zijn geweest, alleen ze zullen niet uitgebreid over de landerijen hebben gelopen.
- Financiën, is het wel financieel haalbaar om met alle aspecten uit het onderzoek om te gaan in het toekomstige plan? Moet het geen Nachtegael 2.0 worden om het financieel rond te krijgen?
  Het realiseren van bouwrijpe grond is altijd kostbaar. In vergelijking met ontwikkeling van inbreidingslocaties is bouwen in het buitengebied vrijwel altijd, relatief, goedkoper. We zien nu geen indicatie dat het niet haalbaar zou zijn. Daarnaast is er rekening gehouden

met de kosten voor het haalbaarheidsonderzoek; het doen van de onderzoeken is bovendien wettelijk verplicht. Dit geldt dus voor elke locatie.

- Wat is het tijdspad, hoe lang duurt het voordat er echt gebouwd gaat worden en gaat het allemaal nog wel zo snel? Is de criteria waardoor Smalbroek en Alting naar voren zijn gekomen nog wel van toepassing? En komen andere gronden die de gemeente al in bezit heeft ook niet weer in aanmerking nu het langer duurt, bijvoorbeeld de gronden bij Lieving?
  Er is een zorgvuldige afweging gemaakt om te komen tot deze zoekgebieden. De argumenten zijn nog altijd van toepassing. Gebiedsontwikkeling kost bovendien altijd tijd – dat is juist een extra reden om nu niet opnieuw te beginnen in een ander gebied.
- Hoeveel huizen worden er nou exact gebouwd op Smalbroek? Er worden verschillende aantallen genoemd?
  Dat komt omdat het nu nog vrij algemeen is, er wordt gerekend met woningen per hectare. Bij het opzetten van het stedenbouwkundigplan zal hier meer duidelijkheid over zijn.

Participatie:

- Na maart gaan we weer bezig met de participatie, wat is hierin de rol van de landschapper Land-ID?
  De exacte rol moeten we nog invullen maar bij het opzetten van een stedenbouwkundigplan wordt er een landschapsarchitect of stedenbouwkundige ingeschakeld. Hierover zal later meer duidelijk worden.
- De bewoners gaan er vanuit dat alle inwoners van Smalbroek en Ter Horst per brief worden uitgenodigd om te participeren zoals dat eerder is besproken.
  Dat is toegezegd en dat wordt dus ook gedaan, wel ligt er bij de inwoner ook een eigenverantwoordelijkheid om op de hoogte te zijn van de stand van zaken die wij delen met de inwoners. Hiervoor is de gemeentelijk nieuwsbrief en de nieuwsbrief van het WPB een goed middel.

Naam

25-02-2025

Bijlage 2.3 Definitief verslag bewoners avond Smalbroek Nota van Uitgangspunten - Proefverkaveling

Verslag Bewonersavond Smalbroek Nota van Uitgangspunten – Proefverkaveling
Datum: 22-05-2025
Tijd: 19:00 – 20:30 uur
Locatie: Het Valkenhof Beilen

Aanwezig:

- Een vertegenwoordiging vanuit Behoud Smalbroek en diverse buurtbewoners van zowel Smalbroek als Ter Horst, in totaal 17 personen.
- Land-iD, Naam
- Vanuit de gemeente Midden-Drenthe: Naam Naam (verslag)

NB: Dit is geen letterlijke vertaling van het gesprek, maar een opsomming/samenvatting van de belangrijkste inzichten.

Opening:

De gemeente heet iedereen welkom, opent het gesprek, stelt Naam landschapsarchitect bij Land-iD, voor en maakt een voorstelronde door de zaal Naam is aanwezig om toelichting te geven op de proefverkaveling. Daarna wordt de agenda toegelicht. Op de agenda staat het toelichten van het proces, het behandelen van vragen en/of aanvullingen op de concept Nota van Uitgangspunten, en het presenteren en behandelen van de proefverkaveling.

Als vraag komt direct op in hoeverre de provincie meegenomen is in dit traject, de gemeente geeft aan dat de gemeente op de hoogte is van het proces en de voortgang. De provincie heeft nog geen standpunt ingenomen of ze akkoord gaan met de plannen. Dit volgt bij het eventueel opstarten van een omgevingsplan.

Proces:

Eind 2024 zijn de eerste haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en in februari heeft u als bewoners hier inzicht in gekregen. Hieruit zijn vooralsnog geen grote onoverkomelijke aspecten uit naar voren gekomen. Daarom heeft de raad op 27 maart de opdracht gegeven om de volgende stap in gang te zetten. Het opstellen van een nota van uitgangspunten voor beide locaties. Deze zijn nu in concept klaar. Deze concept nota's gaan naar de interne collega's, gebiedspartners en de buurtbewoners. De reacties van deze partijen worden verwerkt in de definitieve nota van uitgangspunten. De definitieve nota's van uitgangspunten worden, samen met een concept programma, in oktober aangeboden aan de raad. Dan volgt ook het moment waarop de raad besluit om wel of niet verder te gaan met de ontwikkeling van beide of één van de locaties.

Nota van Uitgangspunten:
De nota van uitgangspunten is een samenvatting van al het voorgaande werk, inclusief o.a. het resultaat van participatie tot nu toe. De gemeente benadrukt dat nog niemand – dus geen interne collega's, geen gebiedspartners, maar ook het college of de raad – deze Nota's heeft gezien of de kans heeft gehad om te reageren. Daarom kan het zijn dat de Nota's nog aangevuld en/of aangepast zullen worden.
In de Nota van Uitgangspunten worden richtlijnen en kaders geschetst voor een mogelijke ontwikkeling. Deze worden in de volgende stap verder uitgewerkt in het Programma. Een vastgesteld Programma zorgt ervoor dat de termijnen van het Voorkeursrecht verlengd kan worden. Het vaststellen van een Programma is een bevoegdheid van het College. Door de raad kennis te laten nemen van het concept programma is het voor de raad en inwoners vooraf inzichtelijk wat het document omvat; echter, laten we de kaders en richtlijnen door de raad vaststellen in een Nota van Uitgangspunten.

Behoud Smalbroek heeft de nota doorgenomen en het viel hun op dat er niet veel nieuwe aspecten in staan. Ze hebben wel een aantal vragen:

- De term laadvermogen ligt gevoelig bij een aantal bewoners, nu lijkt het dat in fase 1 hoger aantal woningen is voorzien dan vooraf is ingeschat. Worden in de overige fases dan ook meer woningen toegevoegd?
    - *De gemeente heeft geen opdracht gegeven om meer woningen te realiseren, als er nu meer woningen in staan getekend betekent dat niet dat dat in de volgende fases ook zo zal zijn. Naarmate we verder in het proces komen kan duidelijker en preciezer aangeven worden hoeveel woningen passen in een mogelijk plangebied.*
- De gemeente geeft aan dat de schouw goed gewerkt heeft en geeft hier voorbeelden bij. Ook in Alting gaan we alsnog een schouw doen. Afgesproken wordt dat er in Smalbroek een 2e schouw gaat plaats vinden waarbij ook de landschapsarchitect aanwezig is.
    - *De gemeente komt met voorstel voor een datum.*
- Er wordt gesproken over een gefaseerde ontwikkeling met tijdelijke ontsluiting, hoe gaat dit eruit zien?
    - *Dit kunnen we toelichten aan de hand van de proefverkaveling*
- Er loopt een das in de tuin bij één van de woningen aan Smalbroek, niet bekend waar de burcht is.
    - *Volgens de buurtbewoners is de das gesignaleerd bij Smalbroek nummer 6, nummer 10 en eerder ook bij Smalbroek nummer 8.*
- In de nota staat beschreven dat de huidige problematiek inzake riolering en stroom pas wordt opgepakt bij de bouw/ontwikkeling van de wijk. De bewoners zien dit graag uit elkaar gesplitst worden. Dus de huidige problematiek moet doorlopend opgepakt worden en niet pas bij de ontwikkeling van de wijk
    - *Zoals de buurt het aangeeft zo is het ook bedoeld. De tekst wordt aangescherpt*
- Hoe verhouden de proefverkaveling en de nota van uitgangspunten tot elkaar?
    - *Het idee is om de proefverkaveling, inclusief uitgangspunten te verwerken in de definitieve versie van de nota van uitgangspunten.*

Proefverkaveling:

Naam licht de proefverkaveling toe. De gemeente geeft de disclaimer dat de proefverkaveling een concept is. Er is nog geen besluitvorming over geweest; interne collega's, gebiedspartners, het college en de raad hebben deze nog niet gezien. Daardoor kan deze op punten nog worden gewijzigd en aangepast.

Rondweg/Tijdelijke ontsluiting

Er komen diverse vragen waarom er gekozen is voor een tijdelijke ontsluiting en hoe lang die tijdelijke ontsluiting dan gebruikt zou worden. Daarnaast is er de vraag of de rondweg ook aangelegd wordt als alleen fase 1 ontwikkeld wordt. Ook is de vraag hoe het appartementencomplex dan ontsloten moet worden.

Het idee van de tijdelijke ontsluiting is dat het niet haalbaar is om direct aan de start van de ontwikkeling een rotonde in de DOMO weg aan te leggen. De gemeente weet namelijk niet of het na fase 1 nog verder ontwikkeld wordt. Echter de gemeente zegt toe naar aanleiding van de vragen te kijken naar (on)mogelijkheden om toch direct via de nieuwe rondweg de wijk te ontsluiten.

Overige vragen/opmerkingen:

- Is de nieuwe erfgrens van de wijk maar 50 meter af van de huidige bebouwing?
    - *Ja dit kan het geval zijn, op de doorsnede kunt u dit beter zien.*
- Wat betekent de erfwoning op de hoek van Smalbroek?
    - *Idee is om daar een soort van nieuw boerenerf te introduceren welke qua verschijning past bij de reeds aanwezige erven langs Smalbroek.*
- Een bewoner twijfelt of de wijk wel leefbaar wordt, het lijkt allemaal zeer klein en geïsoleerd opgezet met harde randen.
    - *De gemeente deelt deze zorg niet.*
- Wat gebeurt er met de gronden langs de A28?
    - *Niks, dit blijft grasland/agrarisch land*
- Wat is een Knarrenhof concept?
    - *Dat is een gezamenlijk initiatief waar voornamelijk ouderen samen kunnen wonen. Het concept is gericht op het creëren van een gemeenschap waarbij de nadruk ligt op samenleven, sociale interactie en het delen van voorziening in een hof met gezamenlijke binnenplaats.*
- Waar ligt de keileembult en waar liggen de hogere gronden?
    - *Dit is te zien in het rapport Wervend Perspectief Beilen wat te vinden is op de website van de gemeente Midden-Drenthe.*
- Wat is de doelgroep voor het appartementencomplex
    - *Dat zal in een later stadium duidelijk worden.*

Naam

17-06-2025

Bijlage 3. Reactie Behoud Smalbroek op de Nota van Uitgangspunten

Aan:
Het College van Burgemeester en Wethouders gemeente Midden-Drenthe
CC: leden van de gemeenteraad + Naam
Naam *Van: Behoud Smalbroek*

Beilen, 6 augustus 2025

Betreft: Notitie 'Reactie Behoud Smalbroek op *concept-Nota van Uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek, gemeente Midden-Drenthe en Proefverkaveling'*

Geacht College,

Hierbij bieden wij u bovengenoemde notitie aan (zie de bijlage). Hiermee reageren wij op verzoek van de gemeente op de inhoud van de genoemde concept-Nota en de Proefverkaveling. Onze reactie is onder algemeen protest en onder de door ons geformuleerde bezwaren tegen Smalbroek als woningbouwlocatie.

In principe kunnen wij onze notitie pas definitief maken na een tweede schouw Smalbroek door de gemeente met het stedenbouwkundig bureau Land-iD erbij + aansluitend een gezamenlijk gesprek met de Proefverkaveling op tafel om inzicht te krijgen in schaal, woningtypen en inrichting. De wethouder heeft in een gesprek met 2 vertegenwoordigers van Behoud Smalbroek op 28 mei jl. deze tweede schouw Smalbroek toegezegd. De gemeente zou een datum prikken maar wij hebben tot nu toe niets vernomen. Alting heeft 22 juni een tweede schouw gehad.

Wij achten het vanzelfsprekend dat wij als omwonenden een stem in het proces hebben, voldoende betrokken zijn bij het besluitvormingsproces (participatie) en dat onze belangen worden
meegewogen. Dat de gemeente ons serieus neemt in het participatieproces is voor ons een doel op zich geworden. Wij verwachten dat de gemeente haar afspraken nakomt en haar beloften waarmaakt. Keer op keer worden wij hierin teleurgesteld. Dat wat wij vanzelfsprekend achten is voor de gemeente blijkbaar ongewoon.

Onze verwachting is dat u onze notitie meeneemt in het raadsvoorstel of de gemeente wel/niet verder gaat met de bouwplannen in 1 of beide gebieden Smalbroek/Alting. Volgens onze informatie neemt de gemeenteraad hier 30 oktober a.s. een besluit over met het vaststellen van *de concept-Nota Uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek* en de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken.

Graag willen wij van u weten wat u met onze inbreng gedaan heeft en hoe wij hierover geïnformeerd worden.

Met vriendelijke groet,
Namens Behoud Smalbroek

Naam

BIJLAGE.

Notitie
'Reactie Behoud Smalbroek op concept-Nota van Uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek, gemeente Midden-Drenthe en Proefverkaveling'
Onder algemeen protest en onder de door Behoud Smalbroek geformuleerde bezwaren.
Versie: 6 augustus 2025

Wij hebben met de kennis van toen onze inzichten en voorwaarden voor woningbouw op Smalbroek met de gemeente gedeeld, onder algemeen protest en onder de door ons geformuleerde bezwaren. Zie:

- Notitie opgesteld op 27-7-2024 door Naam en de leiding van de zorgboerderij Het Hof
- Brief d.d. 23-9-2024 van Behoud Smalbroek aan het college van B&W Midden-Drenthe
- Intakegesprek
  - Samenvatting Intakegesprek Behoud Smalbroek door gemeente 24-9-2024
  - Aanvullingen door gemeente 1-10-2024 n.a.v. reactie Behoud Smalbroek op samenvatting Intakegesprek
  - Reactie Behoud Smalbroek 17-10-2024 op definitieve samenvatting Intakegesprek, met in blauw reactie van gemeente.
- Schriftelijke beantwoording door de gemeente van vragen Naam n.a.v. inspraak tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Groen op 13 maart 2025.

NB:
Door een gesprek over voorwaarden woningbouw Smalbroek 'Intakegesprek' te noemen lijkt het alsof het initiatief voor woningbouw bij ons ligt, dit is geenszins het geval. Tot nu toe kunnen wij niet anders dan ons reactief opstellen.

De gemeente heeft 22 mei jl. tijdens een Bewonersavond het proces van de *concept-Nota van Uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek* aan de bewoners van Smalbroek en Terhorst toegelicht. Stedenbouwkundig bureau Land-iD heeft de proefverkaveling toegelicht.

Voorwaardensessies met de omgeving (mei 2025)
Bewoners Smalbroek en Terhorst kunnen reageren op de eerste verkavelingsschets voor Smalbroek. Ook wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing en de aangepaste verkeersstructuur. De reacties en aandachtspunten die uit deze bijeenkomst naar voren komen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het omgevingsprogramma en de plannen voor de eerste fase woningbouw. In de eerste fase gaat het om circa 100 tot 130 woningen. Inwoners kunnen inhoudelijk reageren op de voorwaarden en aanvullingen geven.
Vragen die daarbij centraal staan:

- Zijn dit de juiste voorwaarden voor de stedenbouwkundige?
- Wat mist u nog?
- Wat wilt u als bewoner meegeven?

Onder protest en onder de door ons geformuleerde bezwaren.

Idealitair willen wij vanuit onze adviserende rol in het participatieproces verdieping aanbrengen in de ambities, voorwaarden en uitgangspunten van de gemeente voor woningbouw op Smalbroek. We constateren dat we keer op keer niet anders kunnen dan ons reactief opstellen en aangeven wat we niet goed vinden aan wat de gemeente ons weer heeft voorgelegd. We missen het door de wethouder toegezegde gesprek met de gemeente en Land-iD erbij met de schets voor de
Proefverkaveling op tafel.

Het volgende vindt Behoud Smalbroek niet goed:

Bouwwerken

- De onduidelijkheid van de gemeente over de benodigde ruimte.
  - De schets van Land Id (Proefverkaveling) was onaf. Hij bood ons geen inzicht hoeveel ruimte de gemeente op Smalbroek nodig acht voor woningbouw. Het viel ons op dat er in Fase 1 meer woningen staan ingepland dan vooraf ingeschat. Zal de gemeente hetzelfde doen in de volgende fasen? Hoe betrouwbaar is de gemeente? De gemeente gaf aan niet te weten of er na Fase 1 nog verder ontwikkeld wordt. Wij verwachten hier helderheid over en dat de
    gemeente duidelijk laat zien hoeveel extra woningen er ingetekend moeten worden als het bij Fase 1 blijft en hoe het appartementencomplex dan ontsloten wordt. Ook verwachten wij duidelijkheid over de doelgroep van het appartementencomplex.
- Hoogbouw in het plattelandse karakter.
  - Onze voorwaarde: een maximum van twee woonlagen in verband met behoud van de silhouetwerking vanaf de A28 en de Domoweg.

Participatie

- De gemeente geeft niet aan hoe participatie van toekomstige bewoners (huidige woningzoekenden) plaatsvindt.

Infrastructuur

- Happen uit contouren van bestaande erven of scheve afsnijdingen. Een houtwal die tussen onze boerderijen en de nieuwe woonwijk op onze percelen is geprojecteerd in plaats van in de nieuwe woonwijk.
- De onduidelijkheid van de gemeente over de nieuwe weg. De gemeente geeft aan dat de nieuwe weg aan de buitenrand van de wijk gepland wordt. Het is onduidelijk wat daarmee wordt bedoeld. Projecteer de nieuwe weg LANGS de wijk, parallel aan de A28 en niet OM de nieuwe woonwijk heen.
- Wij willen geen tijdelijke ontsluiting maar gewoon direct als onderdeel van fase 1 een begin van de permanente weg die de gemeente in de schets vanaf de Domoweg heeft voorzien.
- In de concept-Nota van Uitgangspunten heeft de gemeente het over “Wegpanorama” en over het vrijhouden van de “oprijlaan”. Door te bouwen op Smalbroek gaat het wegpanorama van de A 28 verloren maar ook de “oprijlaan” over de Domoweg naar Beilen-zuid. De gemeente voert
  hiermee strijdig beleid en is niet trouw aan haar eigen voornemens / uitgangspunten.
- Opgeslotenheid.

Wie naar de plattegrond van het dorp Beilen kijkt ziet dat de mensen die eventueel op Smalbroek komen wonen geen kant op kunnen. De beoogde strook land is ingesloten tussen de A28 en de behuizingen van Smalbroek en naar het zuiden door een afwateringssloot. Ontsluiting in zuidelijke richting is vrijwel onmogelijk en in het noorden ligt industrieterrein Dambroeken met direct in het zicht van de bewoners de blauwe doos van de Gamma en de lichtshow van het casino. Voorwaar, geen toplocatie.
Alleen langs de DOMO weg is een bredere ingang mogelijk die volgens de concept-nota van Uitgangspunten eerst tegelijkertijd ingang en uitgang wordt. Eigenlijk een doodlopende weg die waarschijnlijk in een bocht zal doordraaien naar zijn uitgang. Daar kijken we tegen de naar het zuiden afgesloten woonwijk Pinksterbloem-Kalmoes aan, d.w.z. hun achtertuin in. Ooit moet men gedacht hebben dat Beilen hier ophoudt. 'We leggen een sloot aan met een stevig wal en dan daarachter de Beilerstroom met op de andere wal een flinke groenstrook met bomen. Geen onaardige afsluiting vanaf de rondweg gezien die er als een gordel omheen ligt. Echter Beilen heeft zich laten opsluiten in wat vroeger 'het looprek' heette: de A28 in het westen en de spoorlijn Zwolle-Groningen in het oosten met in het noorden de N381. Ontsnapping leek alleen mogelijk in zuidelijke richting over de Domoweg naar waar nu plan Nagtegael verwezenlijkt is. Verbannen tot over de Domoweg. De bewoners van Nagtegael horen erbij, verbonden via dunne draadjes als het fiets-wandelpad bij Pinksterbloem en het fiets-wandelpad met 'fly-over' brug lang het Linthorst Homan kanaal. Belangrijk voor Nagtegael is dat de zuidelijke kant mooi en open is met o.a. het min of meer oorspronkelijke Nagtegaelenpaadje naar het mooie Terhorsterzand. Op de veronderstelde woonlocatie Smalbroek ontbreekt deze ontsnappingsmogelijkheid. Het opgesloten karakter wordt benadrukt door de A28. Ook naar het noorden is geen doorgang in de zin van een fiets-wandelpad te maken waardoor het gevoel van opsluiting nog eens benadrukt wordt.

Bijlage 4: Tweede Schouw Smalbroek

Verslag tweede schouw Smalbroek
Datum: 19 september 2025
Algemeen
Op verzoek van de bewoners van Smalbroek heeft op 19 september 2025 een tweede schouw plaatsgevonden. De aanleiding hiervoor was dat bureau Land-id bij de eerste schouw niet aanwezig kon zijn. Aangezien Land-id verantwoordelijk is voor het opstellen van de eerste schetsen en de proefverkaveling, vonden de bewoners het belangrijk dat zij ter plaatse hun keuzes en uitgangspunten konden toelichten en ook de omgeving goed in zich op konden nemen.
De schouw is gestart op het erf van de Naam Vanuit daar is gezamenlijk richting het erf van de Naam gelopen. Ter plaatse is met name gekeken naar de achterzijde van het erf van de Naam en de ruimtelijke situatie daar. Naam (Land-id) heeft hier toegelicht hoe het gebied door hen is geïnterpreteerd en vanuit welke ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten de eerste schetsen zijn opgesteld.

Vervolgens is langs de erven van de Naam de zorgboerderij en de Naam gelopen. De rondgang bood gelegenheid om ter plaatse aandachtspunten te benoemen en de mogelijke effecten van de voorgestelde ontwikkeling te bespreken. Aansluitend is bij de zorgboerderij het gesprek voortgezet, waarbij de proefverkaveling op tafel lag om gezamenlijk de plannen inhoudelijk door te nemen.

Aandachtspunten vanuit de bewoners
Tijdens de rondgang en het aansluitende gesprek hebben de bewoners de volgende aandachtspunten meegegeven:

- **Verkeer**
  Behoud Smalbroek stelt voor om de ontsluitingsweg langs de A28 te situeren in plaats van langs de bestaande wijk. Volgens hen kan hiermee verkeersoverlast voor de huidige bewoners worden beperkt. Daarnaast zou een dergelijke ontsluiting mogelijk kunnen worden aangesloten op de Dambroeken aan de noordzijde en aan de zuidzijde via de parkeerplaats langs de A28, met aansluiting op de weg Smalbroek. Tevens is opnieuw benadrukt dat de bewoners geen voorstander zijn van een tijdelijke ontsluitingsweg.
- **Woningbouw op Lieving**
  De bewoners geven aan dat woningbouw op de locatie Lieving volgens hen logischer is. Op die locatie zouden grotere aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarmee zou het volgens hen niet nodig zijn om twee kleinere locaties, zoals Alting en Smalbroek, te ontwikkelen. Zij geven aan dat op Lieving al langer gesprekken plaatsvinden, mede in relatie tot de tunnelontwikkeling, en dat daar bereidheid bestaat tot verkoop van gronden. In Smalbroek is die bereidheid er volgens de bewoners niet.
- **Ecologie**
  Tijdens de schouw is aandacht gevraagd voor de aanwezigheid van een das in het gebied. De das zou gebruikmaken van gronden aan de andere zijde van Smalbroek, ter hoogte van Smalbroek 10. Mogelijk bevindt zich een dassenburcht in het gebied Ter Horsterzand. De bewoners vragen nadrukkelijk aandacht voor dit aspect bij verdere planvorming.

- **Opgesloten wijk**
  De bewoners uiten zorgen over het karakter van de toekomstige wijk. Volgens hen dreigt een ‘opgesloten’ woongebied te ontstaan doordat het gebied aan meerdere zijden wordt begrensd:
    - aan de zuidzijde door een bossingel,
    - aan de westzijde door de A28,
    - aan de noordzijde door de Domo-weg,
    - en aan de oostzijde door de weg Smalbroek.

  Zij vrezen dat hierdoor een weinig open en minder prettig leefklimaat ontstaat.
- **Groene structuur**
  Ter hoogte van Smalbroek 12 is in de schets een groene corridor ingetekend. De bewoners geven aan dat dit volgens hen in de praktijk niet realistisch is, omdat aan beide zijden van de weg hekken staan. Zij zien geen mogelijkheden dat deze situatie wijzigt en ervaren de voorgestelde groene verbinding daarom als niet uitvoerbaar.
- **(Fiets)paden langs erven**
  De bewoners hebben aangeven geen fiets- of wandelpaden langs de hun percelen te willen. Zij verliezen hierdoor privacy en vinden dit niet wenselijk.
- **Huidige problematiek**
  Tot slot hebben de bewoners opnieuw aandacht gevraagd voor bestaande knelpunten in het gebied, met name op het gebied van waterafwatering en netcongestie. Zij benadrukken dat deze problematiek eerst goed in beeld moet zijn voordat verdere ontwikkeling plaatsvindt.

Afronding en vervolg
Na afloop van de rondgang is bij de zorgboerderij de proefverkaveling inhoudelijk besproken. Naam (Land-id) en vertegenwoordigers van de gemeente hebben vragen beantwoord en nadere toelichting gegeven op de gemaakte keuzes.
Daarnaast is het vervolgproces toegelicht en is besproken hoe de verdere uitwerking van de plannen en de communicatie met de omgeving wordt vormgegeven.

Bijlage 5: Amendement Gemeenteraad oktober 2025

AMENDEMENT

Raadsvergadering van: d.d. 30 oktober 2025

Behoort bij agendapunt nr. 6.2 onderwerp: Wervend Perspectief, nota's van uitgangspunten en wijziging omgevingsplan.

Initiatiefnemers:

Mede indieners

Titel: Proces voortgang onderzoek Wervend Perspectief Beilen.

Behoort bij Agendapunt nr. 6.2 onderwerp: Wervend perspectief.

Wijzigingsvoorstel

A. De beslispunten 1 tot en met 6 in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders te wijzigen in de volgende besluiten:

1. De nota van uitgangspunten voor Alting voor kennisgeving aan te nemen.

2. Het college opdracht te geven om de noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Alting en de uitkomsten van deze onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad alvorens de omgevingsplannen in concept op te stellen.

3. Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het proces met betrekking tot Alting.

4. Het college opdracht te geven de betrokken inwoners van Alting te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en de voortgang van het proces overeenkomstig de door de raad vastgestelde participatieaanpak.

5. De nota van uitgangspunten voor Smalbroek voor kennisgeving aan te nemen.

6. **Het college opdracht te geven om de noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Smalbroek en de uitkomsten van deze onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad alvorens de omgevingsplannen in concept op te stellen.**

7. **Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het proces met betrekking tot Smalbroek.**

8. **Het college opdracht te geven de betrokken inwoners van Smalbroek te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en de voortgang van het proces overeenkomstig de door de raad vastgestelde participatieaanpak.**

Overwegingen

Toelichting

Woningbouw heeft de hoogste prioriteit in het Raadsprogramma. Wervend perspectief Beilen is een van de belangrijke sporen van de uitvoering van de Woonvisie.

De raad heeft in maart 2025 het college opdracht gegeven om Nota's van Uitgangspunten (NvU's) voor de gebieden Alting en Smalbroek ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Deze NvU's zijn een basis voor het opstellen van de omgevingsplannen. Het vaststellen van de omgevingsplannen is een bevoegdheid van de raad.

Voor het kunnen opstellen van de omgevingsplannen is het noodzakelijk om (deel/vervolg)onderzoeken te doen in (delen van) de gebieden Alting en Smalbroek. Met de uitkomsten van deze onderzoeken kan de haalbaarheid worden vastgesteld. Deze (deel/vervolg)onderzoeken hebben onder andere betrekking op de waterhuishouding, bodem, verkeer, landschap en financiën.

De fracties zijn van mening dat zij, naast de NvU's, de uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken nodig heeft, voordat zij het college opdracht kan geven om de omgevingsplannen op te stellen. Dat betekent dat de opgestelde NvU's op dit moment voor kennisgeving worden aangenomen.

Als de uitkomsten van de (deel/vervolg)onderzoeken bekend zijn, willen de fracties een tussenstap in het proces. Daarom verzoeken de fracties het college de uitkomsten van de onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad voordat zij starten met het opstellen van de omgevingsplannen.

Op basis van deze bespreking kan de raad kaders aangeven hoe en op welke wijze het college het opstellen van de omgevingsplannen ter hand kan nemen en deze vervolgens te besluitvorming aan de raad kan voorleggen.

De wens van de fracties is ook dat de communicatie met de betrokken inwoners en omwonenden wordt voortgezet overeenkomstig de vastgestelde communicatie- en participatieaanpak. We vragen het College om het proces pragmatisch voort te zetten en de Raad regelmatig te informeren over de voortgang, waarbij wij het van belang vinden dat de verlenging van het voorkeursrecht (voorheen WVG) voor de gebieden Alting en Smalbroek wordt veilig gesteld.

Zo houden we als raad samen met het College de koers vast en werken we stap voor stap aan nieuwe, toekomstbestendige woningen voor Beilen.

Aldus besloten in de raad van d.d. …….

0 aangehouden

0 aangenomen : unaniem ; in meerderheid (…voor ….tegen)

0 verworpen:

Bijlage 6: Presentatie overleg Behoud Smalbroek 16 december



Vervolgproces Wervend Perspectief Beilen

16 december 2025 Behoud Smalbroek

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE



Agenda

1. Terugblik op het raadsbesluit 30 oktober 2025
2. Bespreken stand van zaken december 2025
3. Vervolg proces WPB
4. Input Behoud Smalbroek
5. Vervolgafspraken



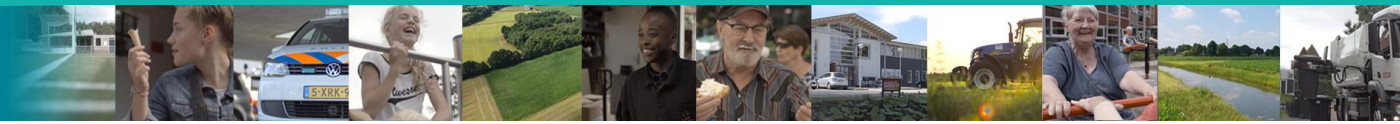
Terugblik raadsbesluit 30 okt. – Voorstel College

- Voorstel college:
  - De nota van uitgangspunten voor Smalbroek vast te stellen.
  - Het college opdracht te geven om het wijzigingsproces van het omgevingsplan te starten voor ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Smalbroek.
  - Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het wijzigingsproces met betrekking tot Smalbroek.



Terugblik raadsbesluit 30 oktober – aangenomen amendement

- De coalitie partijen dienen een amendement in dat is aangenomen. Daarin is vastgesteld dat:
  - De nota van uitgangspunten voor Smalbroek voor kennisgeving aan te nemen.
  - Het college opdracht te geven om de noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Smalbroek en de uitkomsten van deze onderzoeken te bespreken met de gemeenteraad alvorens de omgevingsplannen in concept op te stellen.
  - Het college opdracht te geven om de raad periodiek te informeren over de voortgang van het proces met betrekking tot Smalbroek.
  - Het college opdracht te geven de betrokken inwoners van Smalbroek te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken en de voortgang van het proces overeenkomstig de door de raad vastgestelde participatieaanpak.



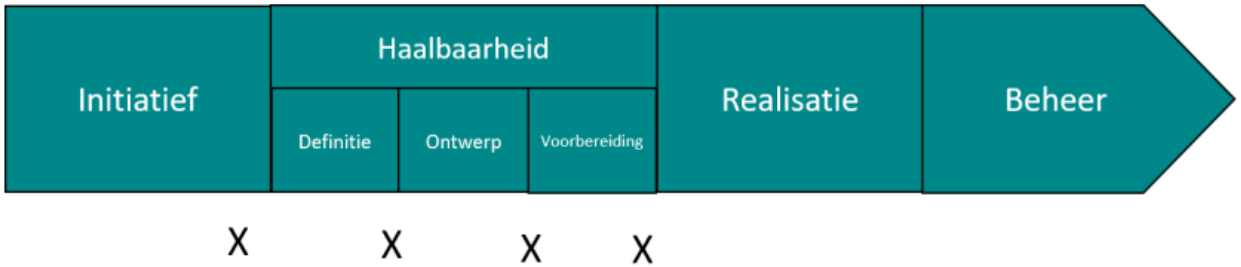
Uit toelichting amendement

- *“We vragen het College om het proces pragmatisch voort te zetten en de Raad regelmatig te informeren over de voortgang, waarbij wij het van belang vinden dat de verlenging van de WVG voor de gebieden Alting en Smalbroek wordt veilig gesteld.”*

- Verder met het afronden van de Omgevingsprogramma’s

Stand van zaken – December 2025

- We bevinden ons momenteel het laatste deel van de ‘definitiefase’ binnen de haalbaarheidsfase
- Met het vaststellen van het Omgevingsprogramma wordt deze fase afgerond.



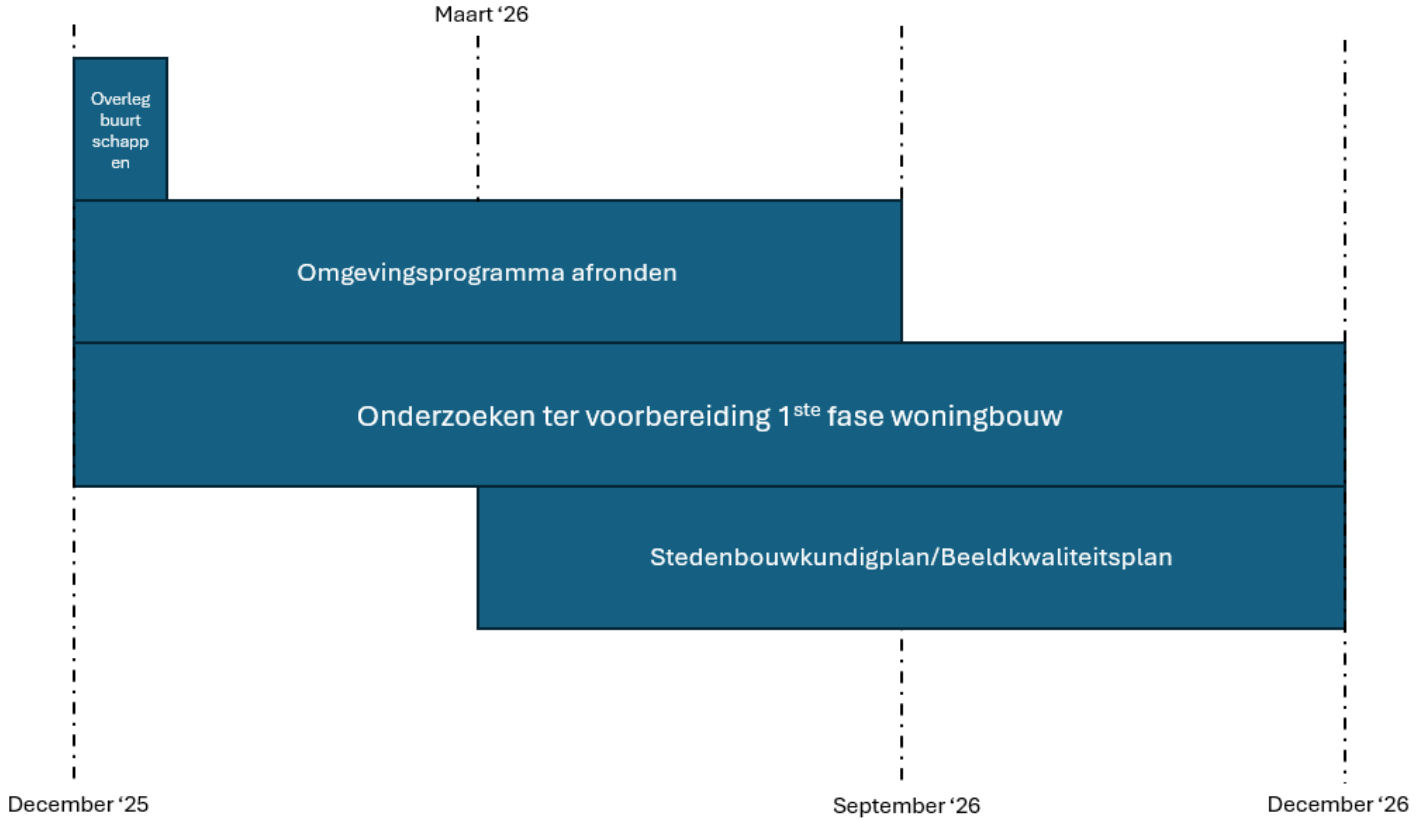
Figuur 1: vier fasen van gebiedsontwikkeling: initiatief, haalbaarheid, realisatie en beheer.



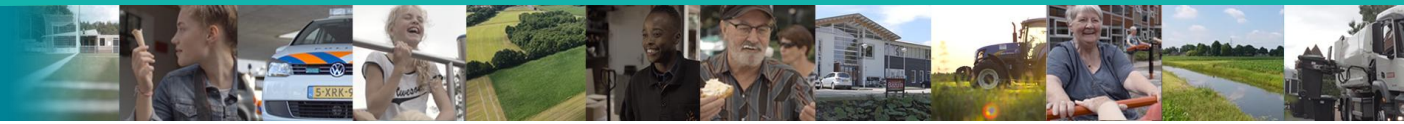
Vervolg proces

- De komende periode gaat het over:
  - Van concept omgevingsprogramma naar vastgesteld omgevingsprogramma
  - De noodzakelijke (deel)onderzoeken in fase 1 te laten uitvoeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van een eerste fase voor woningbouw in Smalbroek:
    - Veiligheid
    - Waterhuishoudkundig plan
    - Aanvullend flora- en faunaonderzoek
    - Geur onderzoek
    - Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan
    - Archeologisch onderzoek

Indicatieve planning



GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE



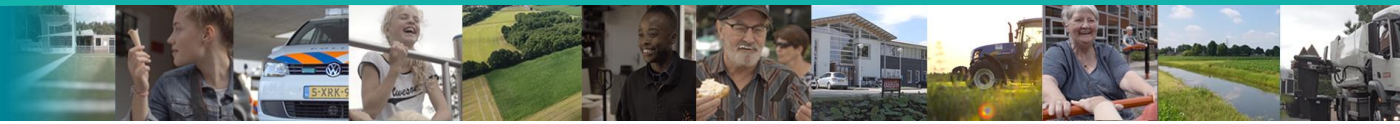
Behoud Smalbroek

- Gesprek Wethouder op 20-11-2025
- Behoud Smalbroek heeft diverse stukken aangeleverd ter voorbereiding op de raadsvergadering van 30-10-2025
- De vraag is: *‘Wat wordt/is er met onze input gedaan in welke fase van het project?’*



Samenvatting uit aangeleverde stukken

1. Onvolledig beeld om besluit te kunnen nemen
2. Smalbroek is technisch en inhoudelijk niet geschikt voor woningbouw:
   - Natte bodem/Hoge grondwater standen
   - Geluidsoverlast A28
   - Infrastructuur grote kostenpost (rotonde Domo-weg/ontsluitingsweg)
3. Bewoners serieus te nemen als volwaardige gesprekspartners
   - Wat gebeurt er concreet met onze ideeën?
   - Wanneer worden wij betrokken?



Vervolg afspraken

- Uitvraag onderzoeken delen met Behoud Smalbroek zodat die ingezien kunnen worden.
- Organiseren voor ‘Kick-off’ participatie in groter comité in het kader van het stedenbouwkundigplan.

Bijlage 7: Verslag presentatie Buurtvereniging Smalhorst

Verslag bewonersavond Buurtvereniging Smalhorst:
Naar aanleiding van het gesprek tussen Behoud Smalbroek en Wethouder Raven in november 2025 kwam vanuit de buurtvereniging Smalhorst een uitnodiging voor de Nieuwjaarsreceptie van de buurtvereniging. Door de weersomstandigheden was deze avond verzet van 9 naar 20 januari 2026.

Op de agenda stond de woningbouwplannen vanuit de gemeente, oftewel het Wervend Perspectief Beilen. Gemeente heeft een korte (zie bijlage) presentatie gegeven over het project. De start is besproken net als de stand van zaken in januari 2026. Vanuit de bewoners zijn veel vragen gesteld die betrekking hadden op de planning van het project, het voorkeursrecht, de verkeersafhandeling en de fasering.

Twee aspecten die de gemeente meeneemt in de verdere planvorming zijn, het onderzoeken van de verkeersafhandeling zoals die in Nagtegael ook is gerealiseerd. Dus via een doodlopende weg de mogelijk nieuwe wijk in en het daardoor niet aanleggen van een rondweg om de wijk heen. Vanuit de zaal werd de voorkeur uitgesproken om het autoverkeer via het huidige tracé van Smalbroek te laten verlopen i.p.v. een nieuw tracé om de nieuwe wijk heen.

Tevens is de vraag gesteld of de gemeente het beleid wil hanteren van ‘eigen inwoners eerst’. Hierbij krijgen inwoners met een sociaal/economische binding met de gemeente voorrang bij inschrijving van een woning op mensen die elders vandaan komen. Op de avond zelf kon de gemeente deze vraag niet beantwoorden. Afgesproken dat we uitzoeken of zo’n beleid al bestaat bij de gemeente en zo nee, of zo’n beleid gevoerd kan/mag worden.

De gemeente wil in het verdere vervolg graag in gesprek blijven met de inwoners van Smalbroek en Ter Horst. Zodra er avonden georganiseerd worden die betrekking hebben op de woningbouw zal dit met de buurtvereniging gecommuniceerd worden. Indien de behoefte bestaat bij de buurtvereniging kan een vergelijkbare avond georganiseerd worden.

26-01-2026

Bijlage 8: Presentatie Buurtvereniging Smalhorst

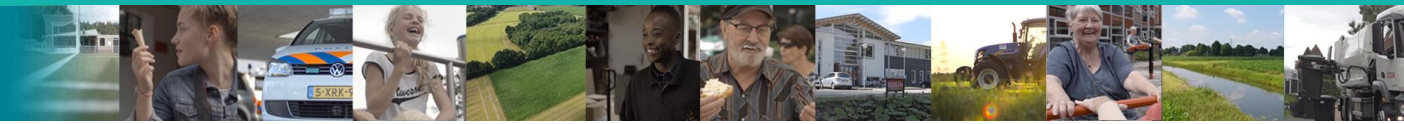


Wervend Perspectief Beilen

Nieuwjaarsvergadering buurtvereniging Smalhorst
9 januari

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE



Agenda

1. Start Wervend Perspectief Beilen
2. Stand van Zaken per januari 2026
3. Vervolg proces

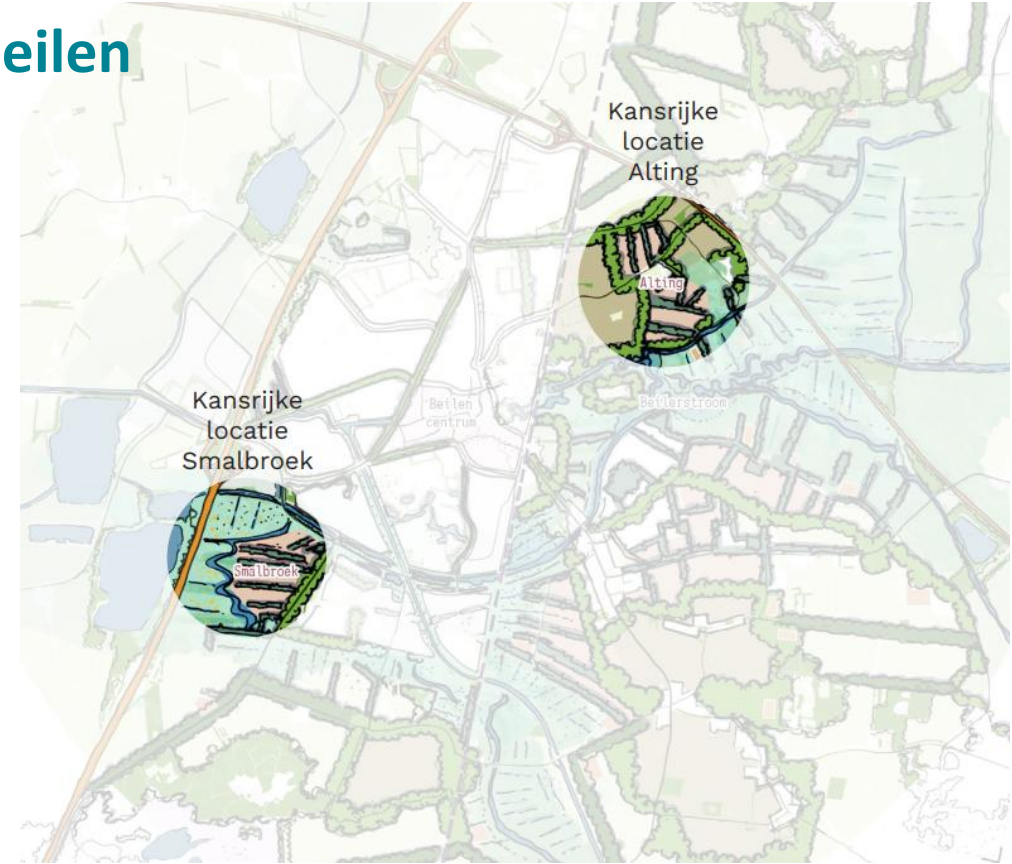


Start Wervend Perspectief Beilen

- In september 2023 is de gemeente gestart met het project Wervend Perspectief Beilen. In dit project wordt onderzocht waar, en op welke manier Beilen op korte termijn kan uitbreiden.
- In de zoektocht is gekeken naar verschillende aspecten:
  - Zoekgebied aan de zuid- en oostzijde van Beilen,
  - Voldoen aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid,
  - Voldoen aan de hinder contouren,
  - Waar er substantiële aantallen gerealiseerd kunnen worden,
  - En waar er op relatief korte termijn gestart kan worden.

Start Wervend Perspectief Beilen

- Vanuit deze criteria zijn Smalbroek en Alting naar voren gekomen als mogelijk kansrijke woningbouwlocaties, dit is lezen in het rapport: *Wervend Perspectief Beilen*

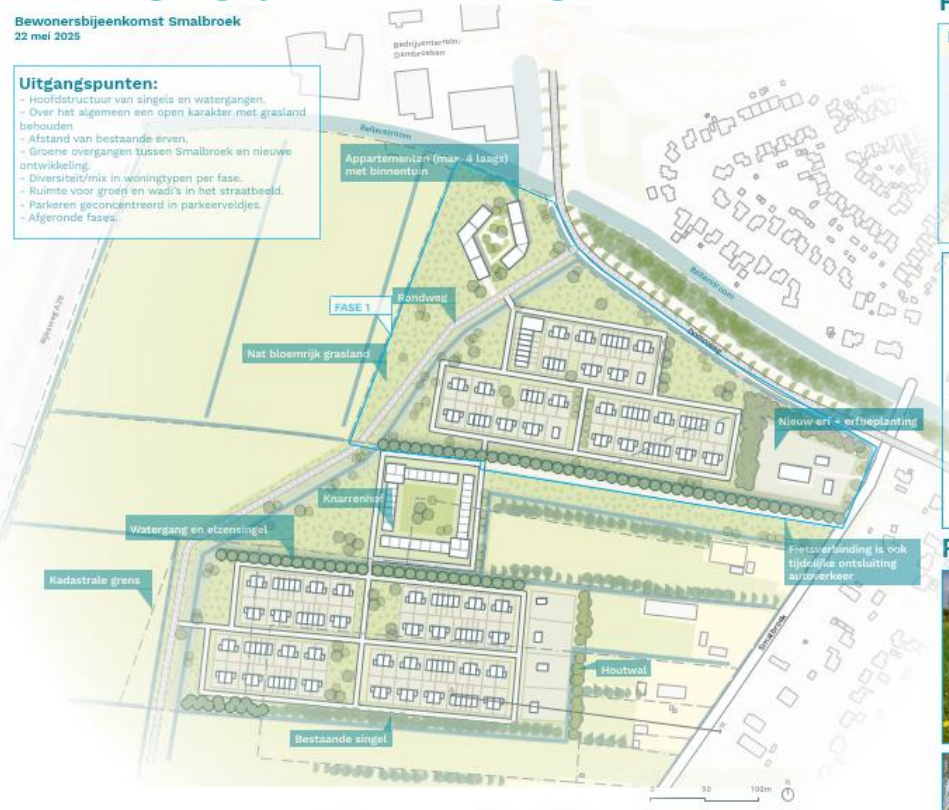


Verkenning mogelijke eerste fase woningbouw Smalbroek

Bewonersbijeenkomst Smalbroek
22 mei 2025

Uitgangspunten:

- Hoofdstructuur van singels en watergangen.
- Over het algemeen een open karakter met grasland behouden
- Afstand van bestaande erven.
- Groene overgangen tussen Smalbroek en nieuwe ontwikkeling.
- Diversiteit/mix in woningtypen per fase.
- Ruimte voor groen en wadi's in het straatbeeld.
- Parkeren geconcentreerd in parkeerveldjes.
- Afgeronde fases.





Principes







Referenties













GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Land ID



Stand van zaken per januari 2026

- In 2025 is gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten en een concept Omgevingsprogramma.
- In de Nota worden uitgangspunten voor de ontwikkeling uitgewerkt. Deze is te vinden op de website van de gemeente.
- In het concept Programma wordt de ontwikkeling verder uitgewerkt. Deze is ook te vinden op de site van de gemeente
- In deze periode is veelvuldig overleg geweest met de bewoners van Smalbroek over de inhoud van de documenten.



Stand van zaken per januari 2026

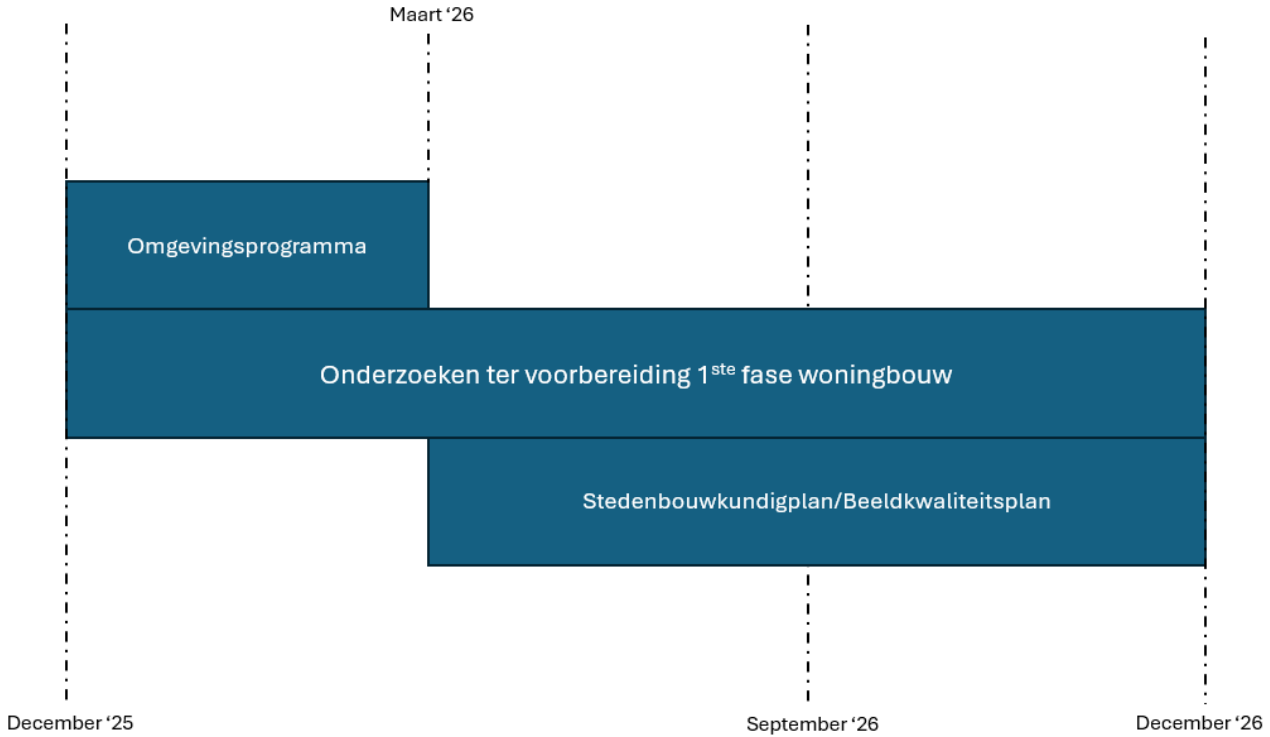
- De raad heeft in oktober aangegeven door te gaan met de voorbereidingen voor de ontwikkeling. Wel met een tussenstap, ten eerste wordt het concept Omgevingsprogramma verder uitgewerkt tot definitief Omgevingsprogramma, daarnaast worden onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op de wijziging van het Omgevingsplan.
- Nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd zal de gemeenteraad een beslissing nemen om het Omgevingsplan daadwerkelijk te wijzigen.



Vervolg proces

- De volgende onderzoeken zullen *in ieder geval* worden uitgevoerd:
    - Veiligheid
    - Waterhuishoudkundig plan
    - Aanvullend flora- en faunaonderzoek
    - Geur onderzoek
    - Stedenbouwkundigplan/Beeldkwaliteitsplan
    - Archeologisch onderzoek

Indicatieve planning komend jaar





Op de hoogte blijven?

- Abonneer op de gemeentelijke nieuwsbrief op: https://www.middendrenthe.nl/aanmelding-voor-nieuwsbrief

Bijlage 9: Reactienotitie Behoud Smalbroek

Reactienotitie Behoud Smalbroek (BS)

Dinsdag 10 februari jl. heeft een overleg plaats gevonden met de vertegenwoordigers vanuit Behoud Smalbroek. Tijdens het overleg zijn alle vragen die door BS zijn gesteld mondeling besproken inclusief beantwoord door de gemeente. Deze reactienotitie geeft een samenvatting van hetgeen tijdens het overleg reeds mondeling is aangegeven.

Onderstaand overzicht is opgesteld zodat de gemeente per punt kan beantwoorden op wat voor manier het is meegenomen in het omgevingsprogramma, of het op een later moment wordt meegenomen of dat de gemeente hierin een andere keuze maakt. De aspecten zijn uit de mail van Behoud Smalbroek van 17-12-2025 gehaald en beantwoord. De antwoorden zijn in de omkaderde teksten te vinden.

1. Verkeer en ontsluiting

1.1 Tracé hoofdontsluiting

BS constateert dat de gemeente, mede op basis van signalen van BS, heeft besloten de hoofdontsluiting anders aan te leggen dan in eerste instantie was voorzien.

Verzoek aan gemeente:

- Toelichten welk tracé nu wordt onderzocht.
- Inzicht geven in de afwegingen (ruimtelijk, ecologisch, verkeerskundig).
- Aangeven in welke fase hierover besluitvorming plaatsvindt.

Er is nog geen besluit genomen over de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk. Het klopt dat er op basis van eerder overleg een variant is gepresenteerd waarin het doorgaande verkeer inclusief de ontsluiting van de wijk 'buitenlangs' gaat. Naar aanleiding van bijeenkomst onlangs met de buurtvereniging is toegezegd om naast de ' buitenlangs' route ook de zogenoemde 'Nachtegael' route te onderzoeken. De verschillende varianten worden beoordeeld op ruimtelijke, ecologische, economische en verkeerskundige aspecten. Ook wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden van tijdelijke ontsluitingen in relatie tot de fasering van de ontwikkeling.

De mogelijke scenario's worden, zoals gebruikelijk, intern afgestemd en getoetst door de betrokken beleidsafdelingen. De uitkomsten hiervan worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en op een later moment gedeeld. Definitieve besluitvorming vindt plaats wanneer de betreffende stukken ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

1.2 Tijdelijke ontsluiting via Smalbroek

Opmerkingen BS: Heroverweeg het tracé van de ontsluitingsweg, met oog voor ruimtelijke en ecologische aspecten. Op basis van Signalen BS heeft gemeente besloten om de hoofdontsluiting anders aan te leggen dan in eerste instantie was bedacht. Op verzoek van inwoners wordt onderzocht of de tijdelijke ontsluiting via de weg Smalbroek achterwege kan blijven.

Op dit moment is er nog geen besluit genomen over de noodzaak en mogelijke wijze van (tijdelijke) ontsluiting. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor woningbouw fase 1, waarin meerdere varianten worden onderzocht.

1.3 Regionale verkeersdruk

Opmerkingen BS: BS maakt zich zorgen over de bestaande en toenemende verkeersdruk, waaronder dat vanuit de A28, de Jumbo / Dambroeken, het landbouwverkeer over de Smalbroekerweg (ook 's nachts) en het verkeer van en naar Domo.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan worden diverse onderzoeken uitgevoerd om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Een verkeersonderzoek maakt hier onderdeel van uit. Op basis van de resultaten wordt beoordeeld of de ontwikkeling verkeerskundig aanvaardbaar is en, indien nodig, onder welke voorwaarden aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

1.4 30 km weg Smalbroek

Opmerkingen BS: De aanname dat BS een 30 km-regime wenst is onjuist. Dit voorstel is vanuit de gemeente zelf gekomen en wordt binnen BS verschillend beoordeeld.

Het voorstel voor een mogelijk 30 km-regime op de weg Smalbroek is door de gemeente als één van de opties benoemd. De verkeersstructuur en bijbehorende snelheidsregimes zijn op dit moment nog niet vastgesteld. Hierover vindt besluitvorming plaats in een later stadium, op basis van de verdere uitwerking en onderzoeken.

2. Ruimtelijke opzet en woonkwaliteit

2.1 Bebouwingsdichtheid en 'laadvermogen'

Opmerkingen BS: BS heeft grote zorgen over de compacte en harde verkaveling van de wijk en het effectief gebruik van de ruimte.

Reactie gemeente: De gemeente deelt deze opmerking niet. De gemeente is van mening dat binnen het plangebied ruimte bestaat voor een samenhangende, prettige en leefbare woonwijk. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit, wooncomfort en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte.

2.2 Aantal woningen (fase 1 en vervolg)

Opmerkingen BS: Er bestaat onduidelijkheid over het aantal woningen in fase 1 en de consequenties voor latere fases.

Over het aantal woningen in fase 1 en eventuele vervolgfases is nog geen besluit genomen. Dit wordt nader onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek voor fase 1 en komt op een later moment terug in de besluitvorming.

2.3 Overgang bestaand – nieuw

Opmerkingen BS: BS hecht groot belang aan het vastleggen van minimale afstanden tussen bestaande erven en nieuwbouw; bufferzones en een zorgvuldige landschappelijke overgang.

Ook de gemeente hecht hier een groot belang aan. In de proefverkaveling is aangegeven hoe bufferzones en landschappelijke overgangen kunnen worden ingericht. Voor fase 1 staan deze onderwerpen weer op de agenda. Dit staat ook verwoord in de Nota van Uitgangspunten (p. 12) en het concept Omgevingsprogramma (p.14)

2.4 Bouwhoogte

Opmerkingen BS: BS wenst geen hoogbouw en ziet maximaal twee bouwlagen als passend bij het dorpse karakter.

Standpunt staat verwerkt in de Nota van Uitgangspunten (p. 12) en het concept Omgevingsprogramma (p.13)

2.5 Appartementengebouw

Opmerkingen BS: BS ziet graag dat de locatie van een mogelijk appartementengebouw wordt heroverwogen.

De positie van een mogelijk appartementengebouw is onderdeel van de bredere stedenbouwkundige verkenning van fase 1.

2.6 Doelgroep woningen

Opmerkingen BS: Er bestaat onduidelijkheid over de beoogde doelgroep, met name voor appartementen.

Het vertrekpunt voor het te realiseren programma is opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie. Dit staat ook verwoord in de Nota van Uitgangspunten (p.12) en het concept Omgevingsprogramma (p. 13)

2.7 Woonconcepten

Opmerkingen BS: BS heeft interesse in dorps en groen wonen, alternatieve woonvormen en boerenerf-achtige typologieën.

Uit de proefverkaveling blijkt dat hier op wordt ingezet. De definitieve woonvormen zullen naar voren komen in een stedenbouwkundigplan.

3. Ligging en ruimtelijke kwaliteit van het gebied

Opmerkingen BS: Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A28, bestaande bebouwing, afwateringssloot en een industrieterrein. BS acht deze ligging nadelig en mogelijk onaantrekkelijk voor woningbouw.

Wij delen de mening dat de ligging nadelig en mogelijk onaantrekkelijk voor woningbouw is niet.

4. Water, bodem en klimaat

4.1 Wateroverlast en natte gronden

Opmerkingen BS: Bewoners ervaren nu al wateroverlast bij hevige regenval. De verwachting is dat dit zal toenemen bij extra bebouwing.

Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk gelden voorwaarden op het gebied van waterhuishouding, zoals gesteld door het waterschap. Ook voor woningbouw in Smalbroek zullen deze voorwaarden worden gehanteerd en meegenomen in de verdere planvorming.

5. Technische infrastructuur

5.1 Netcongestie / stroomcapaciteit

Opmerkingen BS: Bewoners ervaren nu al beperkte stroomcapaciteit in de omgeving. Dit zal in de toekomst alleen maar erger worden.

Problemen die u als bewoners in de huidige situatie ervaart kunnen gemeld worden bij de gemeente en/of de netbeheerder. De gemeente stemt af met de netbeheerder over uitbreiding van woningbouw i.r.t. stroomcapaciteit.

5.2 Riolering

Opmerkingen BS: Er zijn bestaande rioleringsproblemen in het gebied, wordt dit opgepakt?

Problemen die u als bewoners in de huidige situatie ervaart kunnen gemeld worden bij de gemeente. Deze problemen staan los van de mogelijke nieuwbouw in het gebied en zullen ook los daarvan moeten worden behandeld.

6. Ecologie

Opmerkingen BS: In het gebied zijn dassen aanwezig.

Indien nodig zal er aanvullend ecologisch onderzoek worden uitgevoerd, als aanvulling op de QuickScan. Afhankelijk van de uitkomsten kunnen aanvullende maatregelen nodig zijn.

7. Maatschappelijke functies

7.1 Zorgboerderij

Opmerkingen BS: BS hecht belang aan behoud van maatschappelijke functies, waaronder de zorgboerderij.

De maatschappelijke waarde wordt onderschreven door de gemeente. Daarom staat in het concept Omgevingsprogramma (p.15) verwoord dat de gemeente samen met de zorgboerderij onderzoekt of en zo ja op welke manier die ingepast kan worden.

8. Proces, participatie en rol BS

8.1 Proceskritiek

Opmerkingen BS: BS heeft sterke bezwaren tegen de locatiekeuze, het ontbreken van participatie in een vroeg stadium en onduidelijkheid over overlegvormen en afspraken.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de locatiekeuze geen onderdeel te laten zijn van participatie. Dit vanwege het grote maatschappelijke belang. De onderbouwing van de locatiekeuze is terug te vinden in het rapport 'Wervend Perspectief Beilen'. In het participatieplan is omschreven op welk moment en op welke wijze participatie plaats vindt.

8.2 Rol van BS

Opmerkingen BS: BS wil graag een inhoudelijke adviserende rol vervullen in plaats van uitsluitend meedenken.

In het participatieplan staat vastgelegd op welk moment welke rol is weggelegd voor Behoud Smalbroek en andere bewoners of betrokkenen.

8.3 Participatie toekomstige bewoners

Opmerkingen BS: Participatie met toekomstige bewoners ontbreekt momenteel.

Dit volgt in een later stadium conform het participatieplan.

9. Voorkeursrecht

Opmerkingen BS: Op een aantal woningen rust nog het voorkeursrecht

Bij het vaststellen van het Omgevingsprogramma zal er een actualisatie van het voorkeursrecht plaatsvinden.

10. Gronden langs de A28

Opmerkingen BS: Wat is de toekomstige bestemming en rol van de gronden langs de A28?

Dit moet nog nader onderzocht worden. Op basis van het onderzoek tot nu toe gaan we er vanuit dat hier geen ontwikkelingsmogelijkheden liggen.

Bijlage 1:

16.12.2025

Voorstel BS (alles onder protest en bezwaar):

1. **<u>Toevoegen aan Participatiejournaal Smalbroek lijstje a t/m r.</u>**

Initiatieffase (onderzoeken welke locaties kansrijk zijn voor woningbouw. Wij zijn geinformeerd via nieuwsbrieven, informatiebrieven en gemeentelijke kanalen. BS heeft ook in deze fase getracht mee te denken in de plannen van de gemeente voor kansrijke locaties, een participatieaanpak, haalbaarheidsonderzoeken, rapport Land-iD + schetsen, etc.

2023

a. 30-11-2023 Inspraak BS/Naam namens bewoners cie. Ruimte en Groen, betreft Wvg

2024

b. 8-2-2024 Inspraak BS/Naam namens bewoners Smalbroek cie. Ruimte en Groen naar aanleiding van het ingekomen stuk 'Reactie gemeente Midden-Drenthe op Ruimtelijk Voorstel Drenthe'.
c. Vertrekpunt Smalbroek overleg 28 maart 2024. Tekst ten behoeve van oplegger participatieplan gemeente. Van: BS aan gemeente (ambtelijk).
d. 1-5-2024 Reactie BS en bestuur buurtvereniging Smalhorst op Participatieaanpak Wervend Perspectief Beilen.
e. 13-5-2024 brief BS aan cie. Ruimte en Groen betreft agendapunten: Rapport Land-iD vaststellen, Kansrijke locaties voor woningbouw vaststellen, Starten met fase haalbaarheid.
f. 16-5-2024 Brief BS aan de cie. Ruimte en Groen: veronderstelde dilemma's voor raadsleden Midden-Drenthe bij haalbaarheidsonderzoek
g. 16-5-2024 Inspraak cie. Ruimte en Groen door BS/Naam afstemming met bestuur buurtvereniging Smalhorst (buurtschappen Smalbroek en Terhorst). Betreft agendapunt Rapport Land-iD vaststellen, kennis nemen van de tekeningen concept voorstel aanpassing Wvg gebied en starten met fase haalbaarheid en participatie.
h. 20-5-2024 Brief BS/Naam betreft: reactie op de commissievergadering Ruimte en Groen van 16 mei 2024

Definitiefase. Opstellen NvU. Participatie WPB start en is gericht op het ophalen van voorwaarden en aandachtspunten. Gesprekken met bewoners, 1e fysieke rondgang door het plangebied maart 2025, bewonersavond Smalbroek mei 2025. Wat mist: 2e fysieke rondgang door het plangebied september 2025

i. 27-7-2024 Notitie opgesteld door Naam en de leiding van de zorgboerderij Het Hof.
j. 23-9-2024 brief BS aan college betreft: Haalbaarheidsonderzoek Smalbroek en Intakegesprek Smalbroek d.d. 24.9.2024

k. 1-10-2024 Reactie BS op concept Samenvatting Intakegesprek participatie Behoud Smalbroek

2025

l. 13-3-2025 Inspraak BS Naam op persoonlijke titel (zorgboerderij) cie. Ruimte en Groen. Betreft: onderzoeken en participatie, Nvu opstellen. BS ontvangt: Concept reactie gemeente n.a.v. brief mevrouw Naam n.a.v. inspraak 13-3-2025
m. 14-3-2025 Brief BS aan cie. Ruimte en Groen, betreft aanvulling Inspraak/rectificatie Nieuwsbrief
n. Visie Smalbroek, 30 augustus 2025
    a. Zie ook: Natuuramnesie van Marc Argeloo + Drentse Leegte van Eric le Gras
o. 6-8-2025 Notitie 'Reactie Behoud Smalbroek op concept-Nota van Uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek, gemeente Midden-Drenthe en Proefverkaverling.
p. 9-10-2025 Inspraak BS Naam cie. Ruimte en Groen betreft: NvU Smalbroek vaststellen, wijzigingsproces omgevingsplan starten voor ontw. Eerste fase
q. 13-10-2025 Reactie BS op cie. vergadering Ruimte en Groen d.d. 9-10-2025, agendapunt 9.1 Nota's van Uitgangspunten en wijzigingen Omgevingsplan, onder verwijzing naar de inspraak van mevrouw Naam d.d. 9-10-2025.
r. 27-10-2025 Brief BS aan gemeenteraad. Dilemma's t.b.v. raadsvergadering 30-10-2025.

Participatieaanpak
Wervend Perspectief Beilen

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

SIR communicatie & participatie

Datum: 20 juni 2024, update 25 februari 2025 **Auteur:** SIR communicatie & participatie **Versie:** publieksversie

1 Waarom deze aanpak?

1.1 De opgave en aanleiding

In de gemeente Midden-Drenthe zijn er veel mensen op zoek naar een woning. Daarom heeft de gemeente zichzelf in de woonvisie als doel gesteld om sterk in te zetten op nieuwbouw. Het grootste deel daarvan moet in Beilen komen, omdat dit de grootste kern is met de meeste voorzieningen en die het best bereikbaar is. Het verkennende onderzoek van het project Wervend Perspectief Beilen laat de locaties Alting en Smalbroek zien als kansrijke locaties woningbouw rondom Beilen. De komende periode wordt aan de gemeente voorgesteld om voor deze locaties een haalbaarheidsonderzoek te verrichten.

De gemeente Midden-Drenthe snapt dat deze mogelijke plannen voor nieuwbouw veel effect hebben op de omgeving. En dat er onder inwoners van Alting en Smalbroek weerstand is tegen de woningbouwplannen. Daarnaast is in december de Wet Voorkeursrecht op percelen van huiseigenaren in de buurtschappen toegepast. Dit heeft veel indruk gemaakt en heeft ervoor gezorgd dat een deel van de inwoners het gevoel hebben dat de gemeente niet transparant en volledig is geweest in haar communicatie.
Daarom wil de gemeente Midden-Drenthe op een zorgvuldige manier in gesprek over wat voor de inwoners belangrijk is wanneer er woningen toegevoegd worden in de buurtschappen. In dit gesprek wil de gemeente ophalen hoe er woningen toegevoegd kunnen worden in de buurtschappen, op een manier waarbij fijn wonen, werken en recreëren voorop blijft staan. De gemeente is zich daarbij bewust dat wanneer de omgeving meedenkt in deze gesprekken, dit niet automatisch zorgt dat ze het ook eens zijn met de woningbouwplannen.

1.2 De projectfasen

Het participatieproces moet aansluiten op waar het project op dat moment staat. Daarom beschrijven we eerst de projectfasen en het eindresultaat van die fase. Kan de omgeving invloed uitoefenen op dit eindresultaat? Dan is er in die fase ruimte voor participatie. Als hier geen ruimte voor is, dan zet de gemeente in op goede communicatie.

Het project bestaat uit 5 fasen:

- Initiatieffase
- Definitiefase
- Ontwerpfase
- Besluitvormingsfase
- Realisatiefase

Initiatieffase

Op dit moment wordt de initiatieffase afgerond. In deze fase is onderzocht welke locaties kansrijk zijn voor woningbouw. Tijdens de raadsvergadering op 30 mei is vastgesteld dat er verder kan worden gegaan met de zoekgebieden Alting en Smalbroek. Deze fase is met het vaststellen van het Wervend Perspectief Beilen afgerond. In deze fase is niet geparticipeerd, alleen gecommuniceerd.

Oplegger bij deze aanpak
Bij het maken van deze participatieaanpak zijn we in gesprek gegaan met vertegenwoordigers van inwoners uit Alting en Smalbroek. De aanwezige inwoners zijn het niet eens met de locatiekeuze en hoe het proces tot nu toe loopt. Zij waren aanwezig onder protest, wat zij toelichten in de opleggers (bijlage 1 & 2). Hier beschrijven zij hoe ze denken over de locatiekeuze voor woningbouw in Alting en Smalbroek en waarom zij toch deelnamen aan de Fasterclass.

Definitiefase

In de definitiefase wordt het haalbaarheidsonderzoek naar nieuwbouw in de zoekgebieden uitgevoerd. Deze resultaten worden opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. Hierin staat aan welke voorwaarden het concept-stedenbouwkundigplan moet voldoen. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de zoekgebieden niet geschikt zijn voor woningbouw, dan zullen de volgende fasen niet worden doorlopen.

In het uitvoeren van de onderzoeken kunnen inwoners aangeven of er specifieke punten zijn waarvan het goed is dat de gemeente dit vooraf al weet en dit mee kan nemen bij de onderzoeken. Dit geeft de gemeente aan via de nieuwsbrief en website. Dit valt verder buiten de kaders van dit participatieplan. De uitkomsten van het onderzoek worden met de omgeving gecommuniceerd.

Ontwerpfase

In deze fase wordt het conceptstedenbouwkundig plan gemaakt. Dit is een gedetailleerde beschrijving en tekening van hoe Alting en Smalbroek eruit komen te zien. En waaraan de bouw van de woningen moet voldoen. In deze fase is er ruimte voor participatie over de invulling van het stedenbouwkundig plan. Ook wordt er gecommuniceerd over het proces.

Besluitvormingsfase

Na het maken van het stedenbouwkundig plan zullen de omgevingsplannen voor de gebieden worden aangepast en vastgesteld. De aanpassingen van het omgevingsplan worden aan de gemeenteraad voorgelegd voor goedkeuring. Hier is geen ruimte voor participatie. Wel wordt er gecommuniceerd over het proces en de beslissing van de raad.

Realisatiefase

In de realisatiefase zullen de woningen uit het stedenbouwkundig plan gebouwd worden. We verwachten dat hier ruimte is voor participatie. Maar de invulling hiervan is afhankelijk van wat er uit de eerdere fasen komt. Daarom is de realisatiefase geen onderdeel van de participatieaanpak.

Leeswijzer

In de komende hoofdstukken staat de participatieaanpak beschreven voor de definitie- en ontwerpfase. Omdat hier ruimte is voor participatie. Hoofdstuk 2 beschrijft het participatiedoel, de ruimte voor inbreng en de participatievragen voor deze fasen. Hoofdstuk 3 beschrijft het publiek dat in deze fasen participeert. In hoofdstuk 4 vind je de participatiematrix, de samenvatting en de toelichting op de matrix. Deze beschrijft hoe het participatieproces er uit komt te zien. Ten slotte staat in hoofdstuk 5 de planning en organisatie van het participatieproces en de communicatie beschreven.

Maken van de participatieaanpak

Voor de totstandkoming van deze matrix organiseerden we op 28 maart jl. een Fasterclass sessie. Samen met 4 ambtenaren uit gemeente Midden-Drenthe en 2 vertegenwoordigende inwoners uit Alting en Smalbroek doorliepen we de 4 sleutels van het Relevant Gesprek®. De antwoorden op deze sleutels vormen de bouwstenen om te komen tot de aanpak in de participatiematrix.

2 Welke vragen willen we wie stellen?

De gemeente Midden-Drenthe wil de participatie en communicatie voor dit project zorgvuldig aanpakken. Daarom formuleren we eerst het participatiedoel en de ruimte voor inbreng. Zo weten we vooraf wat er gebeurt met de inbreng van de deelnemers en hoe deze inbreng wordt verwerkt in het eindresultaat. Zo is duidelijk waarover de omgeving mee kan praten. Op basis hiervan formuleren we de participatievraag.

2.1 Participatiedoel, -ruimte en -vraag per fase

In het vorige hoofdstuk hebben we beschreven wat het inhoudelijke eindresultaat per fase is. In dit hoofdstuk formuleren we per fase het participatiedoel en de ruimte voor inbreng van de deelnemers, dit vormt de basis voor de participatievraag.

2.1.1 Definitiefase

Het eindresultaat van deze fase is om te komen tot een Nota van Uitgangspunten voor woningbouw in Alting en Smalbroek. Door aan de omgeving te vragen welke voorwaarden van belang zijn, vergroten we de **kwaliteit** van de Nota van Uitgangspunten. Om dit participatiedoel te halen willen we de omgeving een **advies** uit laten brengen over de voorwaarden voor woningbouw.

Voordat het gesprek met de omgeving over voorwaarden voor woningbouw gevoerd kan worden, doet de gemeente in overleg met de georganiseerde inwoners een aanzet voor de voorwaarden. Zo kunnen de inwoners gericht reageren op de concept voorwaarden en deze aanvullen. Dit betekent niet dat de voorwaarden voorafgaand aan het gesprek al vastliggen. De participatie voor de definitiefase is daarom opgeknipt in 3 stappen:

a) In stap a) raadpleegt de gemeente Midden-Drenthe georganiseerde inwoners uit Alting en Smalbroek over welke voorwaarden volgens hen belangrijk zijn om prettig te wonen, leven en ondernemen in de buurtschappen. Zo weet de gemeente welke onderwerpen voor de inwoners belangrijk zijn. Dit gebruikt de gemeente als input voor de conceptvoorwaarden. Hierbij hoort de volgende participatievraag:
   - Wat zijn de belangrijkste voorwaarden voor woningbouw om over in gesprek te gaan met de inwoners van Alting en Smalbroek?

b) In stap b) werkt gemeente Midden-Drenthe de conceptvoorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek uit. Dit doet de gemeente in co-productie met expertpartners op basis van de input uit stap a). Hier horen de volgende participatievragen bij:
   - Wat zijn de conceptvoorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek die we voor willen leggen in het gesprek met de omgeving?
   - Wat zijn inhoudelijke kaders voor het gesprek met de omgeving?

c) In stap c) wordt het gesprek met de inwoners van de buurtschappen gevoerd over de voorwaarden. Het advies uit de gesprekken neemt de gemeente mee in de Nota van Uitgangspunten. Bij dit gesprek met de omgeving horen de volgende participatievragen:
   - Zijn dit de voorwaarden die je wil meegeven aan de ontwerper die het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) moet gaan maken?
   - Welke voorwaarden voor het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) mis je?

Uitleg ruimte voor inbreng

In beide fasen vraagt de gemeente de inwoners om een **advies.** Wat betekent dit? Als je mensen vraagt om te adviseren, dan is de intentie dat je dit advies overneemt. Doet je dit niet, dan moet je goed uitleggen waarom je het advies niet overneemt.

En wat betekent het als je iemand **raadpleegt**? En wat is het verschil hiertussen? Bij raadplegen haal je breed op wat voor de deelnemers belangrijk is. De gemeente duidt zelf wat haalbaar is. Je koppelt uiteraard terug wat je wel en niet overneemt, maar dit vraagt een minder uitgebreide voorbereiding dan adviseren.

2.1.2 Ontwerpfase

Het eindresultaat van de ontwerpfase is om te komen tot een concept stedenbouwkundigplan. Op basis van de voorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten, maken de ontwerpers een aanzet voor een concept stedenbouwkundigplan. Deze scherpen we aan met input vanuit de omgeving. Zo willen we de **kwaliteit** van het concept-stedenbouwkundigplan te vergroten. Om dit participatiedoel te halen vraagt de gemeente Midden-Drenthe de omgeving om **advies.** Om het concept stedenbouwkundigplan hiermee aan te scherpen. We knippen de ontwerpfase op in 2 stappen:

a) In stap a) raadpleegt de gemeente Midden-Drenthe de inwoners van Beilen en omgeving om te komen tot het eerste concept van het stedenbouwkundigplan. Hiermee gaan we het gesprek met omwonenden aan in stap b). Op basis van deze eerste reactie kunnen de plannen aangescherpt worden. Hierbij hoort de participatievraag:
   - Heeft u suggesties voor hoe we het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) aan kunnen scherpen zodat het beter past bij het karakter en de behoeften van Beilen?

b) In stap b) vraagt de gemeente Midden-Drenthe een advies van de omgeving om de conceptplannen aan te scherpen tot een definitief concept stedenbouwkundigplan.
   - Hoe kunnen we het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) aanscherpen zodat het beter past bij het karakter van Alting/Smalbroek?

3 Betrokkenen

We gaan in gesprek met verschillende betrokkenen. Deze delen we in aan de hand van hun rol (beslisser, gebruiker, beïnvloeder, leverancier) en hun betrokkenheid (meeweten, meedenken, meewerken, meebeslissen). In dit hoofdstuk lichten we dit verder toe.

3.1 Beslissers

Beslissers zijn de partijen die bij de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundigplan beslissen wat hier wel en niet inkomt. En de partijen die deze uiteindelijk vaststellen. Deze rol ligt bij de gemeenteraad en het college van B&W.
De ambtenaren van gemeente Midden-Drenthe werken in beide fasen mee aan het organiseren van het participatieproces en het uitvoeren van het project WBP.

3.2 Gebruikers

Met gebruikers bedoelen we de (in)directe gebruikers van de te bouwen buurtschappen. In eerste instantie gaat het hierbij om de huidige inwoners van Alting, Smalbroek en van Beilen en omstreken. Omdat zij de gevolgen merken van de woningbouwplannen. De toekomstige bewoners worden nog niet betrokken, omdat deze groep heel breed en nog niet in beeld is.

3.3 Uitvoerders/leveranciers

De gemeente is niet de enige partij die publieke taken uitvoert in de buurtschappen. Het waterschap onderhoudt de watergangen en het WMD heeft een pompwaterstation in Alting. En er is sprake van een waterwingebied en een waterbeschermingsgebied. Deze gebieden stellen harde voorwaarden aan de woningbouw. Daarom werken zij mee met het opstellen van de voorwaarden voor de woningbouw als expertpartners.
De ontwerpers van Land-iD werken in de ontwerpfase mee aan het maken van de ontwerpen. Ook zijn energieleveranciers belangrijke uitvoerders/leveranciers in het gebied.

3.4 Beïnvloeders

In de definitiefase gaan we in gesprek met georganiseerde inwoners. Dit zijn groepen inwoners die bezig zijn met dit onderwerp. Zij zijn het gesprek met de gemeente aangegaan met als doel om de uitkomst van het proces te beïnvloeden. Voor Alting is dit de ‘Stichting Behoud Alting’. Namens Smalbroek is dit ‘behoud Smalbroek’, maar ook inwoners die bij buurtvereniging Smalhorst zitten zijn betrokken bij dit vraagstuk.

Bij het maken van deze participatieaanpak heeft de gemeente deze groepen gevraagd om mee te denken als vertegenwoordigers van al de inwoners uit Alting en Smalbroek. In het participatieproces krijgen zij een inhoudelijke rol.

Belangrijk hierbij is dat de georganiseerde inwoners niet iedereen, en dus ook niet alle belangen, in de buurtschappen vertegenwoordigen.

4 Overzicht participatieaanpak

Hieronder staat de participatiematrix voor het Wervend Perspectief Beilen. In de matrix staat per fase staat hoe de participatieaanpak er voor die fase uitziet. Een toelichting op de matrix staat in bijlage 3.

Fase en eindresultaat	Participatie-doel	Publiek	Participatievragen	Betrokkenheid & ruimte van inbreng	In te zetten gespreksvormen
Definitiefase 1a Ophalen welke voorwaarden belangrijk zijn voor de omgeving	Kwaliteit	Stichting Behoud Alting, Buurtvereniging Smalhorst	Wat zijn de belangrijkste voorwaarden voor woningbouw om over in gesprek te gaan met de inwoners van Alting en Smalbroek?	Meedenken door te raadplegen	**Intakegesprek** In gesprek met de gemeente schetsen vertegenwoordigers van de georganiseerde inwoners welke (voor)waarden belangrijk zijn als er in de toekomst woningen toegevoegd worden in Alting en Smalbroek.
Definitiefase 1b **Intern proces**: Komen tot een voorstel voor voorwaarden en kaders	Kwaliteit	Experts van binnen en buiten gemeente	a) Wat zijn de conceptvoorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek die we voor willen leggen in het gesprek met de omgeving? b) Wat zijn inhoudelijke kaders voor het gesprek met de omgeving?	Meewerken door te coproduceren	**Intern proces** Het projectteam van Wervend Perspectief Beilen komt met (expert)partners tot de concept voorwaarden waar woningbouw in Alting en Smalbroek aan moet voldoen.
Definitiefase 1c Vaststellen doelstellingen en voorwaarden voor woningbouw in Alting en Smalbroek in nota van uitgangspunten.	Kwaliteit	Inwoners Alting, Smalbroek, en expertpartners gemeente.	a) Zijn dit de voorwaarden die je wil meegeven aan de ontwerper die het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) moet gaan maken? b) Welke voorwaarden voor het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) mis je?	Meedenken door te adviseren	**Voorwaardensessie(s)** In interactieve sessie(s) met de inwoners van Alting en Smalbroek in gesprek over de concept voorwaarden om te komen tot de definitieve voorwaarden waar woningbouw aan moet voldoen.
Ontwerpfase 2a Een schetsontwerp voor het concept stedenbouwkundig plan.	Kwaliteit	Inwoners Beilen en omstreken	Heeft u suggesties voor hoe we het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) aan kunnen scherpen zodat het beter past bij het karakter en de behoeften van Beilen?	Meedenken door te raadplegen	**Online platform** De gemeente presenteert de tekeningen uit het eerste concept van het stedenbouwkundigplan. Inwoners uit Beilen mogen online reageren op deze plannen en suggesties doen voor aanpassingen.
Ontwerpfase 2b Een schetsontwerp voor het concept stedenbouwkundig plan.	Kwaliteit	Inwoners Alting & Smalbroek	Hoe kunnen we het concept stedenbouwkundig plan (inclusief inpassing in de omgeving) aanscherpen zodat het beter past bij het karakter van Alting/Smalbroek?	Meedenken door te adviseren	**Aanscherpsessies** De gemeente presenteert de tekeningen uit het eerste concept van het stedenbouwkundigplan. In aparte sessies voor Alting en Smalbroek wordt het concept-stedenbouwkundig plan verder aangescherpt.

5 Planning en organisatie

5.1 Planning

Onderstaand hebben we de voorlopige planning voor het project opgesteld.

Hoofdlijnplanning	Deadline
Opleveren + vaststellen participatieaanpak	Afgerond, 2024
Besluitvorming initiatieffase 'Wervend Perspectief Beilen'	Afgerond, 2024
Participatie definitiefase 1a: Intakegesprekken met georganiseerde inwoners	Afgerond, 2024
Definitiefase 1b: Uitwerken voorwaarden	Februari- april 2025
Participatie Definitiefase 1c: Voorwaardensessies met bewoners van Alting en Smalbroek	Mei, juni 2025
Participatie ontwerpfase 2a: Online raadplegen omgeving over stedenbouwkundigplan	V.a. oktober 2025
Participatie ontwerpfase 2b: Aanscherpen stedenbouwkundigplan	V.a. oktober 2025
***Deze planning is onder voorbehoud van het gemeentelijke besluitvormingsproces**	

5.2 Doelstellingen communicatie in uitvoer participatie

De gemeente Midden-Drenthe vindt goede en zorgvuldige communicatie richting inwoners en belanghebbenden van de deelgebieden ontzettend belangrijk. Daarom stellen wij de volgende doelen:

- **Communicatie en participatie zijn inclusief**: alle betrokkenen zijn in beeld en krijgen de mogelijkheid om deel te nemen. Om te kijken of de gemeente al de betrokkenen in beeld heeft, kunnen we ons laten adviseren door de georganiseerde inwoners.
- **Communicatie over het proces is tijdig**: met als voorbeeld: deelnemers worden 3 weken voor een fysieke bijeenkomst uitgenodigd, zodat zij er rekening mee kunnen houden.
- **We koppelen de resultaten terug:** aan de deelnemers wordt teruggekoppeld wat er met hun inbreng wordt gedaan en waarom.
- **We communiceren over inhoudelijke ontwikkelingen**: voor de inwoners is het belangrijk dat zij op tijd informatie krijgen over de inhoudelijke ontwikkelingen, zodat zij zich goed voor kunnen bereiden voor de participatiegesprekken.
- **We reageren (tijdig) op vragen**: betrokkenen weten waar ze terecht kunnen met vragen en krijgen tijdig antwoord.

Door deze doelen te stellen, willen we zorgen dat de inwoners zorgvuldig en goed betrokken worden.

Organisatie van de communicatie en participatie

Voor een zorgvuldige uitvoering van dit plan en het behalen van de communicatiedoelstellingen is een goede organisatie van de communicatie en participatie nodig. Dit pakt de gemeente Midden-Drenthe intern op.

Bijlage 1: oplegger Alting

Op 28 maart 2024 heb ik als 'aangewezen vrijwilliger' van het buurtschap Alting, deelgenomen aan de 'fasterclass' participatie door SIR. Tijdens deze sessie was ik als vertegenwoordiger van Alting aanwezig en ook een vertegenwoordiger uit Smalbroek, eveneens een buurtschap overvallen door plannen voortkomend uit het Wervend Perspectief Beilen.

Voorafgaand aan de 'fasterclass' hebben wij beiden nadrukkelijk uitgesproken waarom wij deelnemen aan deze sessie en dat wij onze standpunten omtrent de tot nog toe gevolgde procedures en (non)communicatie van de gemeente Midden-Drenthe niet willen weglaten uit enig verslag van deze bijeenkomst. Daarom is besloten een zogenoemde 'oplegger' toe te voegen waarin onze motivatie beschreven staat.

Als 'Altinger' zal ik dit nu voor mijn buurtschap doen:
SIR is een bureau gespecialiseerd in communicatie en participatie oplossingen bij onder andere maatschappelijke vraagstukken en werkt daarbij met een door hen ontwikkelde methode genaamd: 'Relevant Gesprek'. Het bureau is ingeschakeld door de gemeente Midden-Drenthe om de participatie te begeleiden van inwoners die betrokken raken of getroffen worden door plannen die voortkomen uit het onlangs geopenbaarde Wervend Perspectief Beilen.

Het model van participatie waarover gesproken wordt, het traject waarbij deze participatie ingezet kan worden, betreft het ontwikkelen en uitvoeren van woningbouw met bijbehorende infrastructuur in onder andere het buurtschap Alting.

In een matrix wordt de participatieaanpak voor het Wervend Perspectief beschreven en ik gebruik de eerste twee alinea's van de beschrijving door SIR om snel tot duiding van mijn standpunt te komen. Hieronder wat SIR daarover heeft geschreven:

1.1 De opgave en aanleiding
Het aantal woningzoekenden in de gemeente Midden-Drenthe is groot. Daarom heeft de gemeente zichzelf in de woonvisie als doel gesteld om voor 2030 een groot aantal woningen toe te voegen. Het grootste deel daarvan moet in Beilen komen, aangezien dit de grootste kern is met de meeste voorzieningen en die het best bereikbaar is. Uit het onderzoek van het project Wervend Perspectief Beilen bleek dat de buurtschappen Alting en Smalbroek de meest kansrijke zoekgebieden voor woningbouw rondom Beilen zijn. De komende periode wordt uitgezocht óf en hoe de buurtschappen zich lenen voor woningbouw. Het projectdoel is dan ook:
Het bouwen van woningen in Alting en Smalbroek op een manier die past bij de omgeving.

Dit is een ontwikkeling die veel impact heeft op de inwoners van Alting en Smalbroek. Daar komt bij dat de gemeente Midden-Drenthe de Wet Voorkeursrecht op percelen van huiseigenaren uit de buurtschappen heeft toegepast, ook dit heeft veel indruk gemaakt. Daarom wil de gemeente Midden-Drenthe in gesprek over wat voor de inwoners belangrijk is als er woningen toegevoegd worden in de buurtschappen. Dit draagt bij aan het projectdoel omdat de inwoners van Alting en Smalbroek kunnen vertellen wat volgens hen past bij de buurtschappen.

[toevoeging SIR: dit is de opgave en aanleiding uit de concept participatiematrix, deze is in dit document aangepast]

Tijdens de introductie van alle deelnemers aan de 'fasterclass' heb ik aangegeven dat mijn aanwezigheid in geen enkel opzicht een goedkeuring behelst van de plannen van de gemeente of over de manier waarop deze plannen zijn ontwikkeld, opgelegd, tot stand gekomen en gecommuniceerd. Als de suggestie gewekt wordt dat mijn aanwezigheid betekent dat Alting nu al deelnemer is aan het uitvoeren van het Wervend Perspectief Beilen stap ik gelijk op. Het is mijn overtuiging dat nagenoeg niets van wat in de boven beschreven eerste vier zinnen uit 'opgave en aanleiding' staat juist is en als gevolg daarvan alle daaropvolgende besluiten en plannen hun grondslag missen.

Weigeren aan tafel te zitten voor een gesprek achten wij onjuist en daarom zit ik hier toch, waarbij ik mijzelf vooraleerst als toehoorder zal opstellen.

Aanvullend wijs ik erop dat de Stichting Behoud Alting weliswaar de uitgenodigde partij is, maar dat er binnen de inwonersgroep van Alting nog geen inventarisatie is geweest wie of met hoeveel inwoners wij vertegenwoordigd zullen zijn. Bovendien zijn de belangen van de bewoners van Alting heel verschillend, waardoor één persoon onmogelijk alle bewoners kan vertegenwoordigen.

Bijlage 2: oplegger Smalbroek

Mensen die langer op Smalbroek wonen hebben hun woonomgeving in al die jaren behoorlijk zien veranderen, o.a. door de aanleg van de rondweg, industrieterrein De Dambroeken, plan Nagtegael. Op 7 percelen Smalbroek is vorig jaar de wvg gevestigd i.v.m. Smalbroek als kansrijke locatie voor woningbouw.

Smalbroek is door de gemeente uitgenodigd om 28 maart jl. via 1 afgevaardigde mee te denken in een overleg om tot een participatieplan voor de gemeente te komen. Onze afgevaardigde is in overleg met haar achterban 'onder protest' aanwezig. Zij vertegenwoordigt:

- Het bestuur van de buurtvereniging 'Smalhorst". De bouwplannen van de gemeente hebben consequenties voor het aanzien van HEEL Smalbroek.
- Behoud Smalbroek. Dat is een groep van 6 eigenaren, op hun percelen is eind 2023 de wvg gevestigd. Behoud Smalbroek bezwaart tegen woningbouw op Smalbroek.
- Twee eigenaren van percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd maar die om moverende redenen niet zijn aangesloten bij Behoud Smalbroek.

Allen willen graag ingelicht worden over de uitkomsten en het vervolg.

Onze verwachtingen:
De betekenis van zinvolle participatie is voor ons dat wij vroegtijdig betrokken worden en zijn bij het beleid/de plannen van de gemeente. Wij verwachten dat de gemeente faciliteert door in te spelen op onze ideeën en denkkracht.
Wij verwachten van de gemeente communicatie over de processtappen, notulen i.v.m. terugkoppeling van het resultaat aan de achterban en duidelijkheid over wat de gemeente met onze inbreng doet.
Wij verwachten dat in raadsvoorstel wordt aangegeven hoe wij zijn betrokken en wat de resultaten hiervan zijn. Laat de uitkomsten van overleg met Smalbroek deel uitmaken van het besluitvormingsproces.

Toelichting op 'Onder protest' aanwezig zijn

- Wij denken mee vanuit de verantwoordelijkheid die wij voelen om Beilen mooier en beter te maken, binnen de context en gericht op de lange termijn. Meer specifiek denken wij mee vanuit de verantwoordelijkheid die wij voelen om Smalbroek te behouden als rustig en ruimtelijk gebied, met optimaal behoud van woongenot, uitvoering van hobby's, continuering van zorginstelling, en bedrijvigheid, bestaand en voornemend.
- Participatie is voor ons geen synoniem voor draagvlak creëren maar een middel om tot verantwoorde en afgewogen keuzes en beslissingen te komen.
- Wij willen de kansen om inhoudelijk te participeren niet missen terwijl de gemeente doorgaat met haar tekeningen, indelingen en uitgangspunten. Binnen dat kader hebben wij behoefte aan kennis en informatie + goede communicatie.
- Deelname aan het participatieproces kan niet via een mandaat. Het proces gaat inhoudelijk ALLE eigenaren, bewoners en belanghebbenden aan. Zij willen vanaf het begin meepraten en meedenken bij beleid en ontwikkeling in hun eigen woonomgeving, bij de plannen die de gemeente voor hun woonomgeving maakt en bij de uitvoering ervan. ALLEN willen volledig betrokken zijn, een rol hebben in het hele proces, zij hebben duidelijke ideeën, meningen en creativiteit.
- Geen commitment van onze kant op de aanpak. Inhoud en proces zijn voor ons gescheiden: wij blijven bezwaren tegen het plan van de gemeente om 400 woningen te bouwen op Smalbroek.

Participatiematrix

Opgave en aanleiding. Het aantal woningzoekenden in de gemeente Midden-Drenthe is groot. Daarom heeft de gemeente zichzelf in de woonvisie als doel gesteld om voor 2030 een groot aantal woningen toe te voegen. Het grootste deel daarvan moet in Beilen komen, aangezien dit de grootste kern is met de meeste voorzieningen en die het best bereikbaar is. Uit het onderzoek van het project Wervend Perspectief Beilen bleek dat de buurtschappen Alting en Smalbroek de meest kansrijke zoekgebieden voor woningbouw rondom Beilen zijn. De komende periode wordt uitgezocht óf en hoe de buurtschappen zich lenen voor woningbouw. Het projectdoel is dan ook: Het bouwen van woningen in Alting en Smalbroek op een manier die past bij de omgeving. Dit is een ontwikkeling die veel impact heeft op de inwoners van Alting en Smalbroek. Daar komt bij dat de gemeente Midden-Drenthe de Wet Voorkeursrecht op percelen van huiseigenaren uit de buurtschappen heeft toegepast, ook dit heeft veel indruk gemaakt. Daarom wil de gemeente Midden-Drenthe in gesprek over wat voor de inwoners belangrijk is als er woningen toegevoegd worden in de buurtschappen. Dit draagt bij aan het projectdoel omdat de inwoners van Alting en Smalbroek kunnen vertellen wat volgens hen past bij de buurtschappen.

Wij hebben tot nu toe geen onderbouwing kunnen vinden over de opgave en aanleiding. Daarmee beschouwen wij de alinea Opgave en aanleiding als onjuist. [toevoeging SIR: dit is de opgave en aanleiding uit de concept participatiematrix, deze is in dit document aangepast]

Bijlage 3 Toelichting participatieaanpak

De gemeente Midden-Drenthe wil zorgvuldig in gesprek over hoe er woningen toegevoegd kunnen worden op een manier die past bij de omgeving. Dit doen we in verschillende fasen over verschillende onderwerpen, zodat dit past bij het proces. In deze toelichting op de matrix staat per fase wie wanneer op welke wijze betrokken wordt om tot een succesvol participatieproces te komen.

Definitiefase

In de definitiefase komen we tot de voorwaarden voor het concept-stedenbouwkundigplan. We doen dit in drie rondes zodat inwoners uit de buurtschappen in de laatste ronde kunnen reageren en aanvullingen voorstellen voor de voorwaarden.

In **definitiefase 1a** gaat gemeente Midden-Drenthe eerst in gesprek met Stichting Behoud Alting en Buurtvereniging Smalhorst. Hiervoor organiseert de gemeente met beide groepen een intakegesprek. In deze intakegesprekken verkent de gemeente samen met georganiseerde inwoners wat voor de buurtschappen de belangrijkste voorwaarden zijn waar woningbouw en inpassing aan moet voldoen. De gemeente plant deze fysieke afspraak samen met beide partijen.

In **definitiefase 1b** werkt de gemeente Midden-Drenthe de voorwaarden uit fase 1a uit. Deze vult de gemeente aan met de inhoudelijke kaders voor woningbouw die volgens de expertpartners van belang zijn. Aan het einde van fase 1b ligt er dus een lijst met concept voorwaarden die voor inwoners belangrijk zijn en een lijst met inhoudelijke kaders van expertpartners. Deze lijst concept voorwaarden dient als praatstuk in de volgende ronde, waar deze met inwoners wordt aangescherpt en aangevuld. Randvoorwaarde is dat deze nieuwe versie van de voorwaarden niet mogen botsen met de harde kaders.

In **definitiefase 1c** gaat de gemeente Midden-Drenthe in voorwaardensessies in gesprek met inwoners van Alting en Smalbroek. Er worden twee sessies georganiseerd, één sessie voor Alting en één voor Smalbroek. Voorafgaand aan de sessies verdelen we de voorwaarden voor woningbouw onder in thema's en verdelen ze over thematafels. Aan de thematafels scherpen de deelnemers de voorwaarden per tafel aan en vullen deze aan. Daarna wordt de input uit de thematafels met alle deelnemers teruggekoppeld en samengevat. Zo heeft de gemeente aan het einde van deze sessies een beeld aan welke voorwaarden woningbouw in de buurtschappen volgens de inwoners moet voldoen.

Na afloop van de definitiefase deelt de gemeente de definitieve voorwaarden zoals deze in de Nota van Uitgangspunten landen met de inwoners. Daarnaast gaan de ontwerpers aan de slag om met behulp van deze voorwaarden en de doelstellingen van de gemeente een aanzet te doen voor een eerste concept stedenbouwkundigplan.

Ontwerpfase

In de ontwerpfase komen we tot een stedenbouwkundigplan. Ook dit doen we in twee rondes.

In **ontwerpfase 2a** publiceren we de concepttekeningen op een (nog te bepalen) online platform. Via de nieuwsbrief en andere kanalen worden inwoners van Beilen (en andere geïnteresseerden) uitgenodigd om mee te denken over de concepttekeningen van de buurtschappen. Op het platform kunnen de deelnemers het ontwerp inzien, suggesties geven voor wat ze goed vinden en waarvan ze vinden dat het anders of beter kan en waarom. De ontwerper kiest hierin samen met de gemeente wat ze hiervan overnemen en verwerkt dit tot een nieuw concept.

In **ontwerpfase 2b**, ligt er een nieuw conceptplan, waarin de voorwaarden uit de definitiefase en de suggesties uit de eerste ronde van de ontwerpfase zijn verwerkt. Hierover gaat de gemeente, samen met Land iD, in gesprek met de inwoners van de buurtschappen. Voor beide buurtschappen wordt een aparte bijeenkomst georganiseerd. Waar de gemeente met de inwoners in gesprek gaat over de tekeningen om te kijken of de uitwerking van de voorwaarden klopt met het beeld van de inwoners. Maar ook om de tekeningen verder aan te scherpen zodat het past bij het karakter van de buurtschappen. Aan het einde van de sessies liggen er concrete aanbevelingen voor aanscherpingen van de plannen.

Na de ontwerpfase wordt de inbreng verwerkt in het stedenbouwkundigplan. Aan de deelnemers en andere belangstellenden, wordt teruggekoppeld hoe de plannen eruit komen te zien. Het stedenbouwkundigplan gaat vervolgens ter goedkeuring naar aan de gemeenteraad.