

VISIE OP BEILEN



Gemeente MIDDEN-DRENTHE november 2013

Visie op Beilen

Waarom

De grondposities aan de oostkant van Beilen, de reeds jarenlang lopende discussie over de rondweg, de ontwikkelingen rondom Friesland Campina Domo en de positie van het station vragen om een samenhangende ruimtelijke visie. Echter als deze visie zich beperkt tot het gebied oost Beilen, dan blijven de genoemde aspecten losse elementen en wordt onvoldoende de samenhang tussen deze elementen en de relatie met Beilen in beeld gebracht. Daarom is de gehele kern Beilen in deze visie betrokken, om vervolgens een goed beeld te krijgen op de ontwikkelingen aan de oostkant van Beilen. Dit brengt met zich mee dat tevens een hoger abstractieniveau is gekozen.

Deze visie op Beilen is een doorwerking van de in 2012 vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie “Platteland Leeft!” en geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkelingen voor de kern Beilen tot 2030.

Aanpak

Zoals hierboven reeds aangegeven, is de Structuurvisie “Platteland Leeft!” de basis geweest voor deze Visie op Beilen. In de Structuurvisie is Beilen aangewezen als centrale kern van de gemeente Midden-Drenthe. Daarnaast is aangegeven dat Beilen de enige kern is waar nog uitbreiding kan plaatsvinden voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen. Dit in tegenstelling tot Westerbork, waar ingezet wordt op inbreidingslocaties en de Smildes, waar ingezet wordt op herstructurering. De Structuurvisie geeft aan dat de gemeente Midden-Drenthe zich wil profileren en wil inzetten op vier pijlers. Dit zijn wonen, landbouw, natuur en recreatie.



WONEN



LANDBOUW



NATUUR



RECREATIE

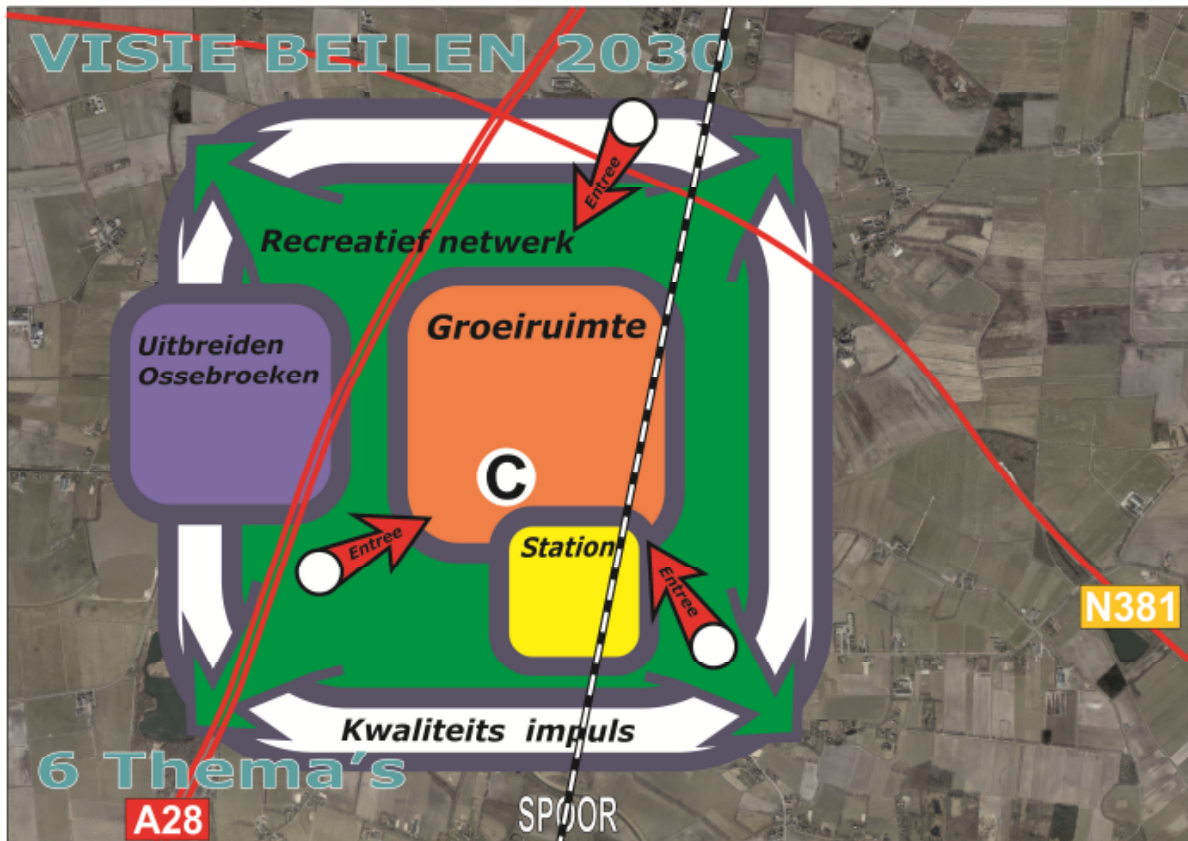
Voor Beilen is uiteraard de pijler wonen van belang.



Verder worden in de Structuurvisie een zestal aandachtspunten voor Beilen genoemd. Deze aandachtspunten zijn ook nadrukkelijk als uitgangspunt genomen voor deze visie en zijn hierin nader uitgewerkt.



Naast de Structuurvisie is nog eens goed gekeken naar de ontstaansgeschiedenis van Beilen. Verder zijn voor Beilen in de loop der jaren meerdere studies, rapporten en plannen opgesteld. Ook deze zijn nog eens goed tegen het licht gehouden en er is gekeken of hier een bepaalde lijn in viel te ontdekken. Ook deze zaken hebben bijgedragen tot en zijn verwerkt in deze Visie op Beilen.



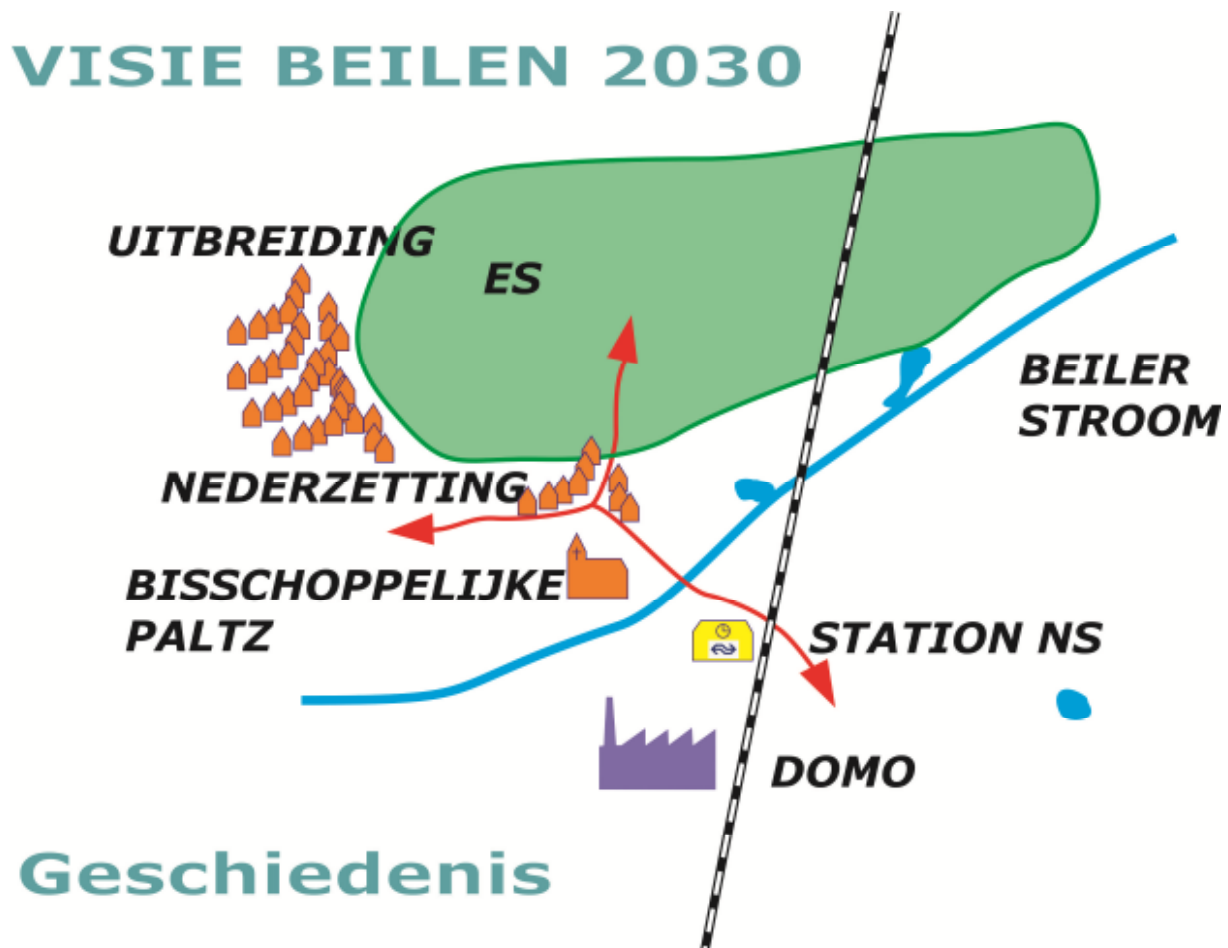
Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Beilen. Daarna wordt een analyse gegeven van de diverse rapporten die in de loop der jaren zijn opgesteld over Beilen met als gevolg een nieuwe denkrichting. Vervolgens wordt ingegaan op de zes aandachtpunten die in de Structuurvisie “Platteland leeft!” ten aanzien van Beilen zijn aangegeven. Tenslotte wordt in deze Visie op Beilen een korte aanzet gegeven voor een uitvoeringsprogramma/prioritering.

Ontstaansgeschiedenis van Beilen

Zoals zoveel dorpen in Drenthe is ook Beilen ontstaan als esdorp, op de overgang van beekdal naar de hoger gelegen esgronden. In de Middeleeuwen was Beilen de hoofdplaats van de regio, en om deze reden werd Beilen gekozen als nederzetting voor de bisschoppelijke palts. De opdracht hiervoor werd gegeven door de bisschop van Utrecht. Bij de palts als bisschoppelijk administratiekantoor hoorde tevens een kerk met een begraafplaats. Dit werd los van de bestaande dorpskern ontwikkeld op de hoger gelegen gronden tussen het bestaande dorp en het beekdal van de Beilerstroom.

VISIE BEILEN 2030



Beilen ontwikkelt zich vervolgens gestaag en krijgt in 1791 via de Beilervaart en de Drentse Hoofdvaart een waterverbinding met Meppel en Assen.

Op 8 augustus 1820 is Beilen vrijwel geheel afgebrand. Alleen de kerk, de school en veertien huizen bleven gespaard. Met hulp van rijkssteun, giften en inzamelingen is Beilen weer herbouwd.

In de periode vanaf 1850 maakt Beilen een sterke groei door, vooral na de aanleg van de spoorlijn. In 1870 wordt het traject van Meppel naar Groningen geopend. De spoorlijn wordt onafhankelijk van de ondergrond en het landschap aangelegd, getuige ook de kaarsrechte ligging van het tracé. De spoorlijn is de eerste doorsnijding van de Beiler es. Het station ligt buiten de dorpskern en wordt met een statige laan verbonden met het historische lint.

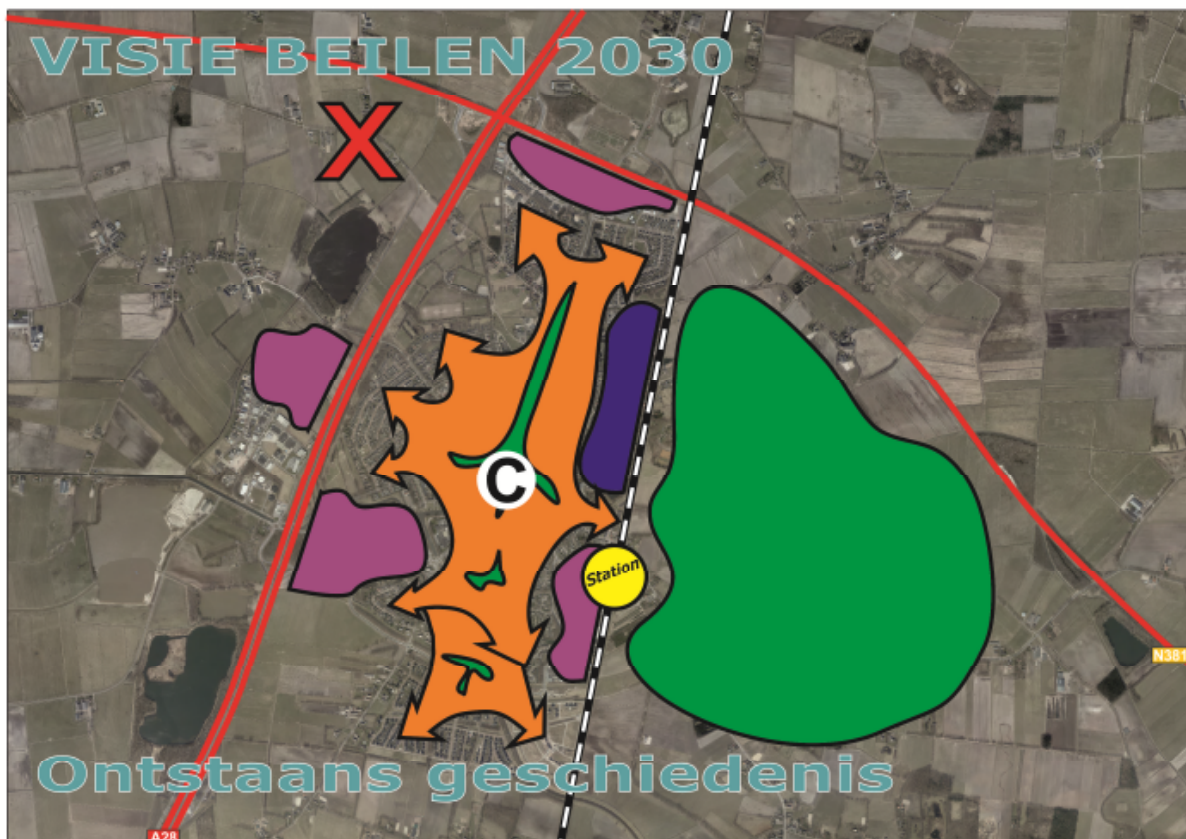
Vanaf het einde van de 19^e eeuw maakt Beilen een sterke economische groei door. Dit komt vooral door de strategische ligging aan de doorgaande route van Meppel naar Groningen en de aanwezigheid van een treinstation. In 1920 werd de psychiatrische instelling Beileroord gestart. In 1938 kwam de DOMO fabriek. Ook deze ontwikkelingen vinden onafhankelijk van de dorpskern plaats.

In 1940 vindt met de aanleg van de Esweg een tweede doorsnijding van de Beiler es plaats. De Esweg maakt de invulling van een groot deel van de es mogelijk met onder andere woningbouw.

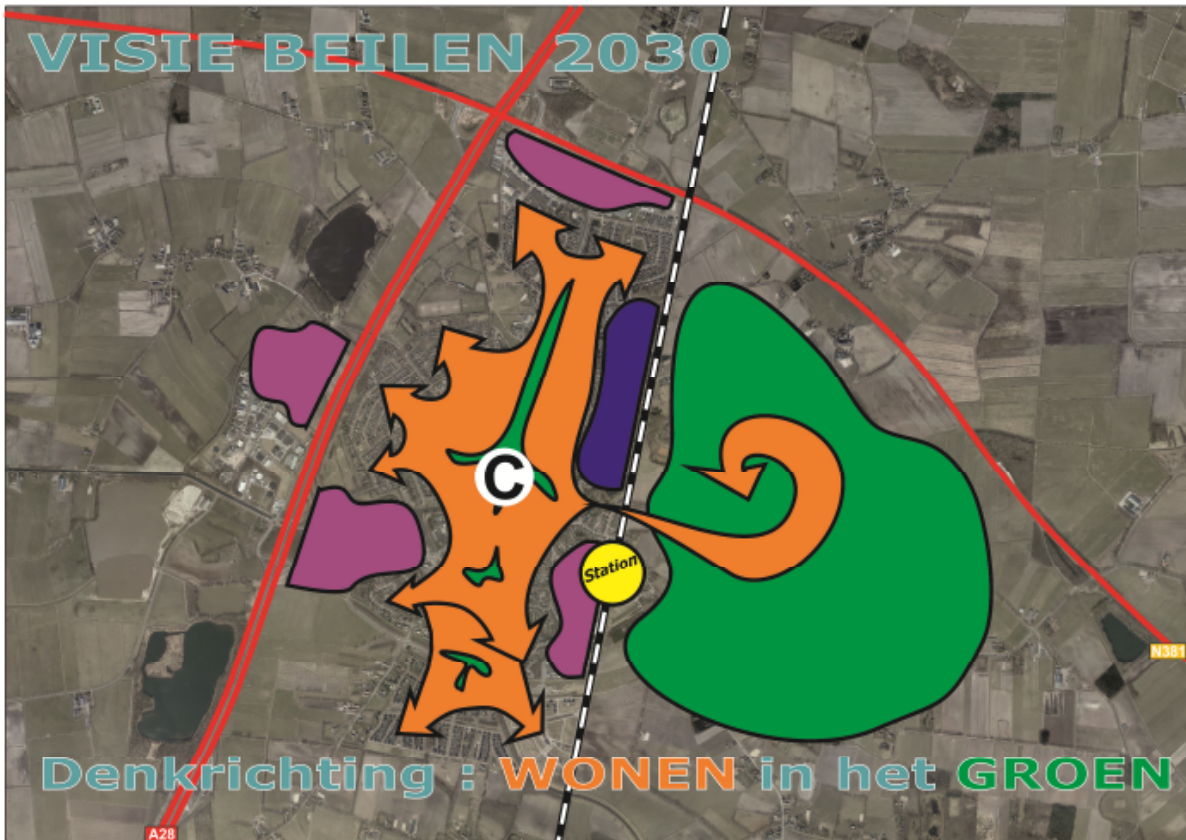
Door de eeuwen heen hebben zich allerlei ontwikkelingen voorgedaan die op zichzelf stonden en geen bijdrage hebben geleverd aan een samenhangende structuur van Beilen. Al deze geschetste ontwikkelingen verklaren voor een belangrijk deel de knelpunten in het huidige functioneren van de kern Beilen en het gebrek aan samenhang en kwaliteit. De ontwikkelingen hebben zich veelal voorgedaan buiten de dorpskern, waardoor Beilen uit elkaar is getrokken en het karakter van een compact esdorp verloren is gegaan.

Analyse van bestaande rapporten

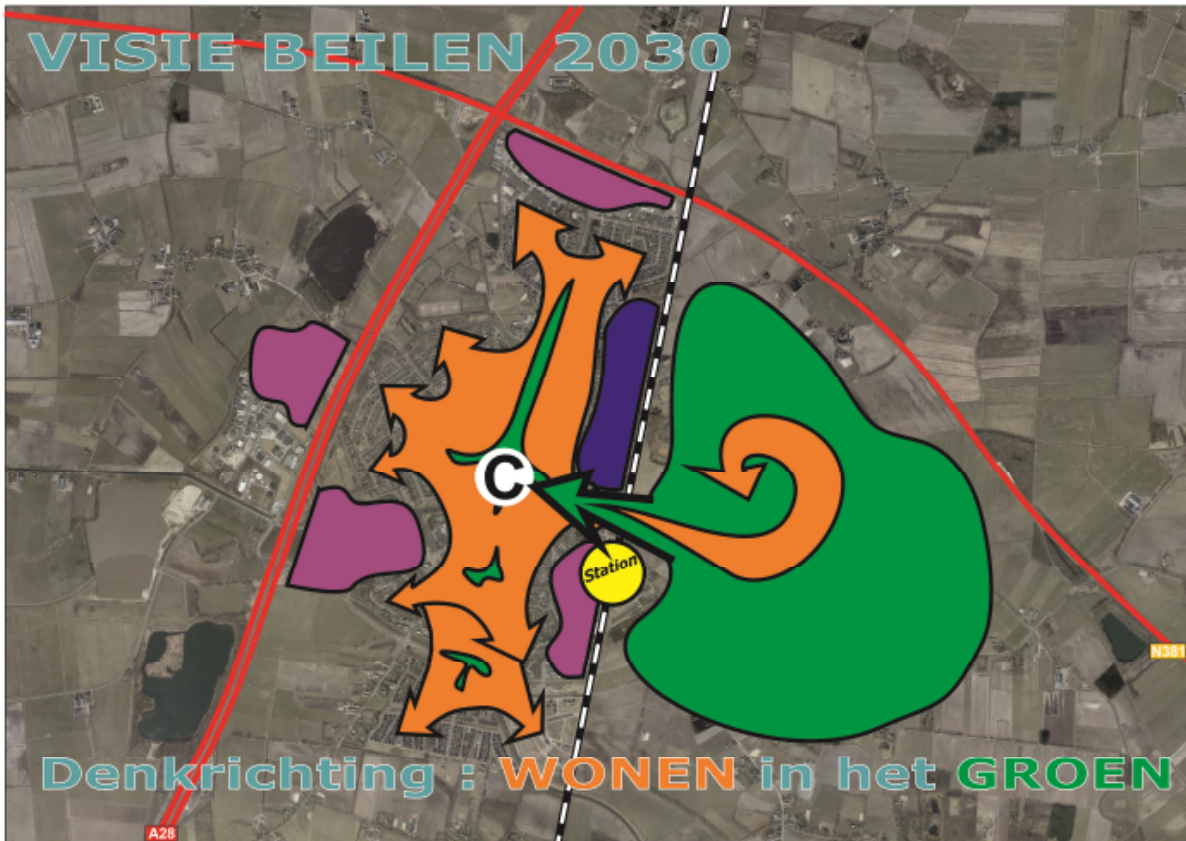
De meeste studies, rapporten en visies, die in de loop der jaren over Beilen zijn opgesteld, komen tot de conclusie dat er te weinig samenhang en structuur aanwezig is en dat ook de kwaliteit van de bebouwing en van de woon- en leefomgeving te wensen overlaat. Vervolgens komen deze rapporten met uiteenlopende oplossingen maar alle hebben gemeen dat de oplossing vooral wordt gezocht in het ontwikkelen of herontwikkelen van bebouwing. Gelet op de vraag die zich in het verleden altijd voordeed was dit ook een voor de hand liggende weg. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat hierin niet de oplossing is gevonden.



De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt vooral bepaald door de beleving van de openbare ruimte en de groenstructuren. Veel minder door de bebouwde leefomgeving. Westerbork wordt algemeen gezien als een mooi dorp met een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving. Dit heeft vooral te maken met de sterke groenstructuur. In de Structuurvisie Westerbork wordt aangegeven dat het landschap doorloopt tot in het hart van het dorp. Ook in Beilen is volop groen aanwezig maar door, ook hier, een gebrek aan samenhang worden de groenstructuren niet zo beleefd.



Het rapport van GIDZ uit 2012, over de haalbaarheid van een duurzaam buurtschap ten oosten van Beilen, breekt met de traditie van de andere rapporten, door heel nadrukkelijk de aandacht te vestigen op het belang van het landschap in combinatie met het ontwikkelen van bebouwing.



Dit is de aanleiding geweest om deze benadering als denkrichting te gebruiken op Beilen als geheel. Hoe kunnen we de bestaande groenstructuren versterken en het omliggende landschap als het ware naar binnen halen.

Dit vraagt om een andere benadering ten aanzien van ontwikkelingen. Het betekent geenszins dat het invullen van potentiële ontwikkellocaties met bebouwing niet meer mogelijk is. Het betekent wel een andere benadering en het meewegen van het belang van de groenstructuur als onderdeel van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit is wel een fundamenteel andere benadering dan tot nu toe altijd gebruikelijk is geweest en vormt de basis voor de denkrichting in deze visie.



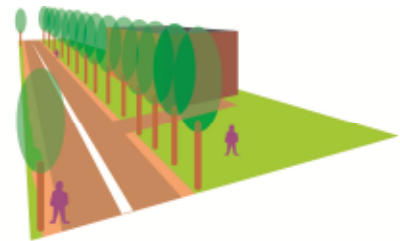
Bestaande situatie



Bestaande denkrichting



Nieuwe denkrichting



Aandachtspunten

In de gemeentelijke Structuurvisie “Platteland leeft!” wordt reeds het gebrek aan samenhang en kwaliteit van Beilen erkend. In de Structuurvisie is dat vertaald in een zestal aandachtspunten. Hieronder wordt afzonderlijk ingegaan op deze aandachtspunten met inachtneming van de denkrichting die hierboven is aangegeven.



GROEIRUIMTE



STATIONSGBIED



KWALITEITSIMPULS



**UITBREIDING
OSSEBROEKEN**



DORPSENTREES



**RECREATIEF
NETWERK**

1. Uitbreidingsruimte voor woningbouw

Zoals aangegeven is Beilen de enige kern waar nog uitbreiding van woningbouw kan plaatsvinden. Dan zal dus ook aangegeven moeten worden, waar de meest voor de hand liggende en meest geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw ligt. Op het moment dat er behoefte is aan woningbouw, moet duidelijk zijn waar dit kan plaatsvinden.

Beilen is ingekaderd door het spoor, de A28 en de N381. Al in 1996 is nagedacht over uitbreidingsmogelijkheden buiten deze kaders. Toen al werd duidelijk dat na de uitbreiding van de wijk Nagtegael een principiële discussie nodig was voor de toekomst over de tot dan toe aangehouden grenzen. Omdat een groter bedrijventerrein al niet meer binnen de structuur, of binnen het zogenoemde looprek kon worden ingepast, is besloten tot de aanleg van het bedrijventerrein Ossebroeken aan de westzijde van de A28. Hiermee werd dus voor het eerst buiten het looprek gedacht. In het verleden hebben ontwikkelingen zich meestal voorgedaan aan de randen. Steeds verder van het centrum, waardoor Beilen uit elkaar is gegroeid. Uitbreiding ten noorden van de N381 of ten zuiden van de wijk Nagtegael zou dit alleen nog maar

verergeren. Ook woningbouw ten westen van de A28 zou elke relatie met het centrum van Beilen missen. Een uitbreidinglocatie voor woningbouw ten oosten van Beilen ligt daarom het meest voor de hand. Hoewel hier de spoorlijn als barrière aanwezig is, is de afstand tot het centrum van Beilen gering. Ook de bereikbaarheid van het station is vanuit deze locatie optimaal. Een verbinding met het centrum van Beilen is, met de in de vorige paragraaf beschreven benadering, goed te realiseren. Door de landschappelijke kwaliteiten van het gebied ten oosten van Beilen door te trekken richting het centrum, is een groene verbinding te realiseren. Deze groene verbinding betekent voor Beilen meteen een sterke kwaliteitsimpuls. Naast de groene landschappelijke structuren biedt ook de waterstructuur in combinatie met woningbouw diverse kansen en geeft hierdoor nog een extra dimensie aan dit gebied.



2. Uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen

Ook voor bedrijventerreinen geldt dat Beilen de enige uitbreidingskern is en ook daarvoor moet worden aangegeven wat de meest geschikte locatie is. Ook hier geldt dat, op het moment dat er behoefte is aan bedrijventerrein, het duidelijk moet zijn waar dit kan plaatsvinden.

In het verleden is de keuze gemaakt om de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein mogelijk te maken aan de westkant van de A28, het bedrijventerrein Ossebroeken. Fase I is nagenoeg geheel uitgegeven en in het verleden is reeds grond aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van fase II van dit bedrijventerrein. Op zich staat de keuze voor deze locatie als uitbreiding van het bedrijventerrein niet ter discussie. Wel is de vraag naar bedrijventerrein in de loop van de tijd afgenomen en veranderd en dat noopt tot een meer vraaggestuurde ontwikkeling.

In het kader van deze visie is het goed om te kijken of er eventueel nog andere kansen aanwezig zijn voor het faciliteren van bedrijfsmatige activiteiten. Gelet op de

grootschalige ontwikkelingen van Friesland Campina Domo en de gevolgen hiervan voor het industrieterrein De Zuidmaten, is het zeker het onderzoeken waard wat de mogelijkheden zijn voor het gebied aansluitend aan De Zuidmaten, ten oosten van de spoorlijn.

3. Stationsgebied

Het station en omgeving is een complex gebied. Al jarenlang wordt nagedacht over het opwaarderen van het stationsgebied. Hierbij zijn diverse varianten de revue gepasseerd, zoals het verplaatsen van het station of het omklappen ervan. In de denkrichting van deze Visie op Beilen, wordt uitgegaan van een compacte kern Beilen. Hierin past de huidige locatie van het station en wordt juist ingezet op optimalisering van het huidige station en een herinrichting van de stationsomgeving. Dit houdt tevens in een goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen. In een nadere uitwerking hiervan wordt het gehele gebied rond het station betrokken, ook ten oosten van de spoorlijn. Hierbij is een parkeerterrein aan de oostzijde van het station zeker een optie

In de denkrichting van een compacte kern past niet de aanleg van een rondweg. Het idee is juist een compacte infrastructuur, die een verbindende functie heeft met het centrum. De in het verleden ingeschatte noodzaak voor een rondweg is momenteel ook niet meer aanwezig. Het aantal verkeersbewegingen ligt lager dan voorzien en de recente aanpassing van de aansluiting van de N381 op de A28 speelt hierbij ook een belangrijke rol.

4. Dorpsentrees

De dorpsentrees van Beilen zien er onaantrekkelijk uit en vragen om verbetering. In de eerste plaats hebben de entrees een belangrijke functie in het kader van de bereikbaarheid en staat de verkeersveiligheid daarbij voorop. Daarnaast geven de entrees een eerste indruk van een kern en is de vormgeving daarvoor van belang. De entrees moeten uitnodigend, vriendelijk en aantrekkelijk zijn met tevens een stuk herkenbaarheid. Een kwaliteitsimpuls voor de entrees niet alleen gezocht worden in bebouwing maar, in de denkrichting van deze visie, vooral in het versterken van de groenstructuren. Ook hier zijn mogelijkheden om het landschap naar binnen te halen.

5. Kwaliteitsimpuls

In de gemeentelijke Structuurvisie is aangegeven dat de kwaliteit de woon- en leefomgeving in Beilen te wensen overlaat. Dit geldt zowel voor de bebouwde omgeving als de openbare ruimte. Om deze kwaliteitsimpuls te kunnen bereiken komen we bij de kern van deze Visie op Beilen. De verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving moet niet alleen worden gezocht in bebouwing maar meer in het versterken en verbinden van de groenstructuren. Dit betekent vooral een andere benadering ten aanzien van ontwikkellocaties. Het belang van de groenstructuur als onderdeel van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt nadrukkelijk meegewogen in de beoordeling van aanvragen. Voor de potentiële ontwikkellocaties in Beilen betekent dit dat soms de locatie kan worden ingevuld met bebouwing, zoals

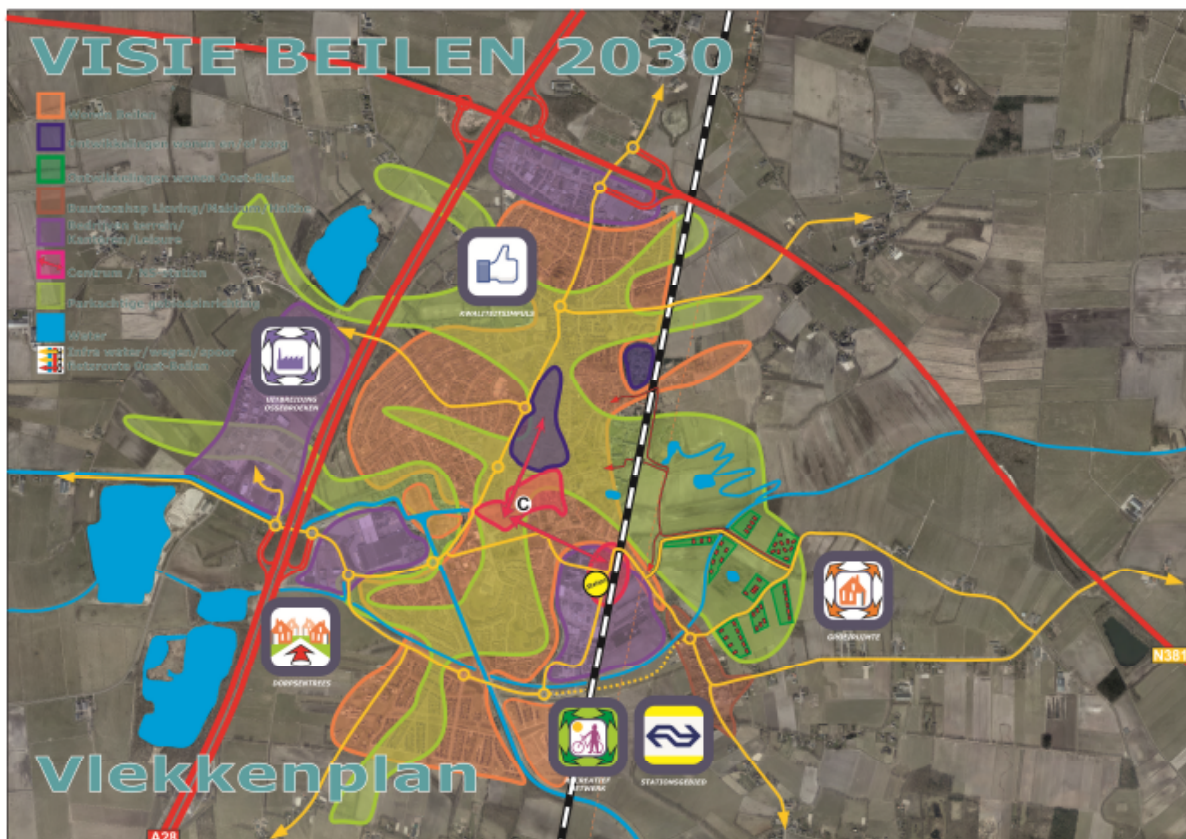
oorspronkelijk voorzien. In dat geval zal de bebouwing juist aanzet moeten zijn voor de gewenste kwaliteitsimpuls. Het kan echter ook betekenen dat de locatie wordt ingevuld met minder bebouwing of andere bebouwing dan oorspronkelijk voorzien. Tenslotte kan ook zo zijn dat een locatie vervalt omdat deze een essentiële bijdrage kan leveren aan het verbinden of versterken van groenstructuren en daarmee aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

6. Recreatief netwerk

In de provinciale Omgevingsvisie is Beilen aangewezen als recreatief opstappunt/overstappunt voor recreatie en toerisme. Dit vanwege de centrale ligging in de provincie van het station Beilen. Recreatie is één van de pijlers uit de gemeentelijke Structuurvisie en de status van Beilen als recreatief netwerk is hierbij van belang. Hoewel relatief een laag percentage van de toeristen per trein naar Drenthe komt, liggen hier zeker kansen. Zowel een kwaliteitsimpuls van het stationsgebied als het vergroten van een gevarieerder aanbod van de (transport)faciliteiten en activiteiten voor recreanten kan de rol van Beilen als opstappunt/overstappunt versterken en vergroten. Hierbij zijn de eerder genoemde goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen eveneens van belang.

Aanzet tot een uitvoeringsprogramma/prioritering

Om invulling te kunnen geven aan de hierboven genoemde aandachtspunten is nog de nodige uitwerking vereist. Daarbij dient wel te worden aangetekend dat deze visie het beeld geeft van Beilen richting 2030. Hieronder zal per aandachtspunt kort worden aangegeven welke stappen gezet kunnen worden.



1. Uitbreidingsruimte voor woningbouw

Voor de invulling van de locatie Beilen-Oost met woningbouw zal het rapport van GIDZ leidend zijn. Dit houdt in het op een organische wijze laten ontstaan van een duurzaam nieuw buurtschap. De voorbereidingen en de eerste stappen voor verdere uitwerking kunnen op dit moment al in gang worden gezet.

2. Uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen

Bij de ontwikkelingen van bedrijventerreinen is het vooral van belang om inzicht te krijgen in de vraag vanuit ondernemers. Op dit moment loopt hiervoor een onderzoek. Op basis van de uitkomsten kan een vervolgstategie worden bepaald.

3. Stationsgebied

Bij de herinrichting van het stationsgebied dienen de ontwikkelingen rondom Friesland Campina Domo te worden meegenomen. Goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen zijn het uitgangspunt. Om hieraan een goede invulling te kunnen geven is een grondige inventarisatie, onderzoek en een zorgvuldige uitwerking noodzakelijk.

4. Dorpsentrees

Voor een kwaliteitsimpuls dienen de dorpsentrees goed in kaart te worden gebracht met daarbij aangegeven de kansen voor verbetering. Soms zijn daarbij externe ontwikkelingen van belang. Dit punt vraagt nog de nodige voorbereiding.

5. Kwaliteitsimpuls

Hierbij is een goede inventarisatie van de groenstructuren van belang. Momenteel loopt al een inventarisatie van de potentiële ontwikkellocaties in Beilen. Met de twee inventarisaties samen kan een goede beoordeling worden gemaakt wat betreft de invulling van de ontwikkellocaties. De voorbereiding en uitwerking van dit punt kan op dit moment al in gang worden gezet.

6. Recreatief netwerk

Om de kansen in beeld te krijgen voor de mogelijkheden van het versterken van Beilen als recreatief netwerk is onderzoek en beleidsvorming noodzakelijk. Bovendien is dit punt afhankelijk van de uitwerking van het stationsgebied. Dit aandachtspunt vraagt nog het nodige onderzoek en uitwerking.