

Omgevingsprogramma Alting Beilen

Het/De college van burgemeester en wethouders van Gemeente Midden-Drenthe

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsprogramma Alting Beilen" d.d. **24 maart 2026**

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsprogramma Alting Beilen" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Het ontwerp-omgevingsprogramma, met de daarbij behorende stukken, ligt met ingang van 7 mei 2026 gedurende een termijn van zes weken ter inzage, tot en met 18 juni 2026.

Aldus vastgesteld door Gemeente Midden-Drenthe, 24 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Omgevingsprogramma Alting Beilen

1 Inleiding

1.1 Omgevingsprogramma voor Alting

Woningbehoefte gemeente Midden-Drenthe

Voor de ontwikkeling van een nieuwe buurtschap nabij Alting is dit omgevingsprogramma opgesteld. Aanleiding is de groeiende woningbehoefte in de gemeente Midden-Drenthe, zoals verwoord in onder meer de Omgevingsvisie, Woonvisie en de Bestuurlijke Visie. Binnen de bestaande bebouwing van Beilen is onvoldoende ruimte beschikbaar. Daardoor is het noodzakelijk om te kijken naar uitbreidingsmogelijkheden. In dat kader is in 2023 het project Wervend Perspectief Beilen gestart: een verkenning naar kansrijke woningbouwlocaties op basis van het principe 'water en bodem sturend'.

Alting kwam naar voren als een kansrijke locatie om voor 2030 te kunnen starten met de realisatie van woningen, vanwege de bereikbaarheid, ruimtelijke potentie en beperkte benodigde investeringen in infrastructuur. Op basis van deze uitkomsten heeft de gemeenteraad besloten om voor deze locatie een haalbaarheidsonderzoek te starten. Als vervolg op het haalbaarheidsonderzoek wordt nu het omgevingsprogramma opgesteld, waarin de woningbouwlocatie Alting wordt uitgewerkt.

Omgevingsprogramma voor Alting

Een omgevingsprogramma is een instrument uit de Omgevingswet waarmee gemeenten ambities en beleidsdoelen kunnen vertalen naar concrete keuzes, voorwaarden en maatregelen. Deze ambities en beleidsdoelen komen voort uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie of andere beleidskaders. Het omgevingsprogramma vormt een schakel tussen strategisch beleid en de uitvoering van beleid binnen de fysieke leefomgeving.

Het omgevingsprogramma vervult op hoofdlijnen twee functies:

- a. **Uitwerken van beleid:** Het programma concretiseert bestaande beleidsambities. Waar de omgevingsvisie vaak nog op hoofdlijnen formuleert wat een gemeente belangrijk vindt, laat het omgevingsprogramma zien hoe en met welke middelen die doelen worden gerealiseerd. Voor Alting betekent dit het vertalen van de woningbouwambitie naar ruimtelijke keuzes, programmatische kaders en uitvoeringsafspraken.
- b. **Formuleren van maatregelen:** Het programma benoemt de acties in de vorm van maatregelen, die nodig zijn om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dit kunnen juridische, ruimtelijke of programmatische maatregelen zijn, zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan, het wijzigen van het omgevingsplan of het maken van afspraken met betrokken partijen.

Met dit omgevingsprogramma

Voor Alting zet de gemeente Midden-Drenthe de koers uit voor de toekomstige woningbouwontwikkeling aan de noordoostzijde van Beilen.

- Het programma beschrijft wat er nodig is om het gebied planologisch, ruimtelijk en bestuurlijk voor te bereiden op woningbouw, welke voorwaarden daarbij horen en hoe het proces richting realisatie wordt ingericht.
- Het werkt de ambities, randvoorwaarden en het participatieproces verder uit, bevat stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten.
- Het programma onderzoekt de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie, ook op het gebied van water, bodem, verkeer en financiën.
- Daarnaast benoemt het programma kansen voor duurzaamheid, natuur en klimaatadaptatie en brengt aandachtspunten voor het vervolg in beeld.
- Tot slot wordt aangegeven op welke wijze de voortgang en resultaten van de maatregelen worden gemonitord en geëvalueerd.

Het omgevingsprogramma biedt een samenhangend kader voor de ruimtelijke inrichting, de maatschappelijke opgaven en de samenwerking met betrokken partijen. Het vormt bovendien de verbindende

schakel tussen de bestuurlijk visie, omgevingsvisie en woonvisie, uitvoering en juridische borging in het omgevingsplan.

Leeswijzer

De opbouw van het programma is als volgt:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, de woningbehoefte en de opdracht van de gemeenteraad. Ook wordt het doel van het programma toegelicht, evenals de positie in de beleidscyclus en de juridische status (zelfbindendheid voor de gemeente).
- Hoofdstuk 2 gaat in op de uitwerking van de ontwikkeling. Hierin wordt de bestaande situatie beschreven en worden de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten vastgelegd. Ook komen de economische aspecten aanbod die van belang zijn voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 bevat de verantwoording. Het programma wordt getoetst aan het relevante beleid, wet- en regelgeving en de plan-mer-beoordeling. Ook wordt ingegaan op de gekozen sturingsfilosofie, de samenwerking met partners en de resultaten van participatie. Daarnaast wordt de monitoring en evaluatie toegelicht en wordt stilgestaan bij de financiële en organisatorische capaciteit.
- Hoofdstuk 4 sluit af met een overzicht van de maatregelen vanuit het programma en vervolgstappen richting juridische borging en uitvoering.

1.2 Aanleiding, noodzaak en mogelijkheden voor realiseren woningbehoefte in Alting

Grote woningbehoefte

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. Daar wordt gerekend 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. Om invulling te geven aan de woningbouwopgave van Beilen is uitbreiding buiten het bestaande stedelijke gebied noodzakelijk. De gemeente heeft gezocht naar uitbreidingslocaties die inpasbaar zijn in de bestaande ruimtelijke structuur en een duurzaam woonmilieu kunnen bieden.

Bij de locatiekeuze voor nieuwe woningbouw in Beilen is het principe *water en bodem sturend* een belangrijk afwegingskader geweest. Dit uitgangspunt, zoals benoemd in de Kamerbrief *Water en bodem sturend* van 25 november 2022, houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de natuurlijke eigenschappen van het water- en bodemsysteem. Hoewel het Rijk in een latere kamerbrief (22 oktober 2024) de term ‘sturend’ heeft gewijzigd in ‘rekening houden met’, blijft de essentie overeind: het voorkomen van wateroverlast, verdroging en verzakkingen vraagt om een robuuste ruimtelijke ordening waarbij water en bodem vanaf het begin worden meegenomen in de planvorming. Gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid wordt hier op afgestemd.

Alting is een ontwikkellocatie buiten bestaand stedelijk gebied

Alting is aangewezen als kansrijke ontwikkellocatie voor woningbouw. De locatie sluit aan op de noord-oostelijke rand van Beilen en biedt ruimte voor een gefaseerde uitbreiding van circa 300 - 350 woningen. Daarmee levert Alting een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave tot 2030 en tevens een bijdrage aan de gewenste plancapaciteit voor de lange termijn.

De keuze voor Alting is gebaseerd op een combinatie van ruimtelijke, landschappelijke en functionele overwegingen:

- a. **Ruimtelijke kwaliteit:** Alting ligt gunstig ten opzichte van de kern van Beilen. De ruimtelijke structuur sluit aan bij het omliggende landschap, wat een logische en zorgvuldige uitbreiding mogelijk maakt.

- b. **Goede bereikbaarheid:** Alting ligt binnen 15 minuten fietsen van het centrum en het trein- en busstation van Beilen. De ligging ten opzichte van bestaande infrastructuur is gunstig, en op korte termijn zijn er geen grote infrastructurele ingrepen nodig om de locatie te ontsluiten.
- c. **Ruimte voor groei:** Er is voldoende ruimte om in fases 300 tot 350 woningen te realiseren. 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.
- d. **Beperkte milieu- en infrastructuuringrepen:** De locatie ligt grotendeels buiten beperkende milieucouturen. Wel moet rekening worden gehouden met het nabijgelegen waterwingebied van de WMD, de status als grondwaterbeschermingsgebied en het rijksbeleid water en bodem sturend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- e. **Beperkte milieu- en infrastructuuringrepen:** De locatie ligt grotendeels buiten beperkende milieucouturen. Wel moet rekening worden gehouden met het nabijgelegen waterwingebied van de WMD, de status als grondwaterbeschermingsgebied en het rijksbeleid water en bodem sturend te laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- f. **Koppelkansen voor leefomgevingskwaliteit:** De ontwikkeling van Alting biedt mogelijkheden voor natuurbehoud, recreatie en een duurzame inrichting van het watersysteem.

Gelet op de genoemde kenmerken past Alting binnen de voorkeur voor een compacte uitbreiding van Beilen, in samenhang met de bestaande kern, en met behoud van de kwaliteiten van het omliggende landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik en passende ruimtelijke ontwikkeling

Met Alting als ontwikkellocatie voor woningbouw is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien. Vandaar dat is onderzocht of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (Bijlage 2 Ladderonderbouwing). Uit deze inventarisatie blijkt dat hiervoor onvoldoende harde en zachte plancapaciteit beschikbaar is. Daarom is uitbreiding noodzakelijk.

Alting is in beeld als geschikte locatie vanwege de ligging direct aansluitend aan de kern en ligt buiten het beekdal en op hogere gronden. De locatiekeuze sluit aan bij de afwegingen in het Wervend Perspectief en de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Daarbij is de gemeentelijke inzet op vergroening binnen het bestaand stedelijk gebied en behoud van de aanwezige groenstructuren nadrukkelijk meegewogen. Door woningbouw buiten deze structuren te positioneren, kan worden voldaan aan de woningbehoefte zonder de leefkwaliteit in de bestaande kern aan te tasten. Bovendien wordt de ontwikkeling zo opgezet dat een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is met afgeronde delen. 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 dat nodig blijkt.

1.3 Opdracht van de raad

Kaderstellend beleid door de gemeenteraad vastgelegd

De gemeenteraad van Midden-Drenthe heeft een kaderstellende rol voor het omgevingsprogramma Alting. In de Omgevingsvisie Midden-Drenthe (vastgesteld in juni 2022) is vastgelegd dat een groot deel van de voorziene woningbehoefte voor de komende jaren in Beilen moet worden opgevangen. In 2023 is gestart met het project 'Wervend Perspectief Beilen', een verkennend onderzoek naar geschikte locaties voor grootschalige woningbouw. De locatie Alting bij de kern Beilen is in het rapport aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad op 30 mei 2024 opdracht gegeven tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van Alting.

Betrokkenheid van de gemeenteraad bij het programma

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten (Bijlage 1 Nota van uitgangspunten Alting). Deze nota bevat de beleidsmatige en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Alting. Het omgevingsprogramma werkt deze kaders verder uit en vertaalt ze naar uitgangspunten voor de inrichting, fasering en uitvoering van de woningbouwontwikkeling.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de vaststelling van het programma. De gemeenteraad is en wordt hierbij op meerdere momenten betrokken. De gemeenteraad heeft de Nota van Uitgangspunten voor Alting voor kennisgeving aangenomen en het college opgedragen de noodza-

kelijke (deel)onderzoeken voor fase 1 uit te voeren ten behoeve van de mogelijke ontwikkeling van woningbouw.

De uitkomsten van deze onderzoeken worden met de raad besproken voordat wordt gestart met het opstellen van het omgevingsplan in concept. Op basis van deze bespreking kan de raad nadere richting geven aan de verdere planuitwerking. Daarnaast wordt de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang van het proces.

Basisdocumenten van het programma

Aan de basis van dit programma liggen twee documenten:

- a. **Wervend Perspectief Beilen (maart 2024)** : Hierin 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 van de gemeente 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.
- b. **Nota van uitgangspunten woningbouwlocatie Alting Beilen (oktober 2025)**: Hierin staan de belangrijkste keuzes, uitgangspunten en overwegingen voor de ontwikkeling van de nieuwe buurtschap bij Alting.

Betrokkenheid van de gemeenteraad bij het vervolg

Daarnaast blijft de gemeenteraad ook in het vervolgtraject betrokken. Zo stelt de raad het grondexploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan vast als onderdeel van de woningbouwontwikkeling bij Alting en neemt zij een besluit over de planologische procedure. Ook bij een herziening, actualisatie of beëindiging van het programma wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang, resultaten en eventuele aanpassingen.

1.4 Doel omgevingsprogramma

Het omgevingsprogramma voor Alting 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:

- a. **Bijdragen aan de woningbouwopgave**: Alting is één van de plekken waar de gemeente Midden-Drenthe nieuwe woningen wil bouwen. Met het programma wordt duidelijk hoe deze ontwikkeling eruit kan zien.
- b. **Verlengen van het voorkeursrecht**: De gemeenteraad heeft eerder het voorkeursrecht gevestigd op gronden in Alting. 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.
- c. **Afbakenen van het gebied**: Het programma maakt duidelijk welk deel van Alting in beeld is voor woningbouw. Dat geeft duidelijkheid voor bewoners, grondeigenaren en andere betrokkenen.
- d. **Voorbereiden van de ontwikkeling**: Het doel is om een basis te leggen voor de verdere ontwikkeling van Alting. Dit betekent: het creëren van duidelijke ruimtelijke en programmatische kaders, het opstarten van gesprekken met de verschillende grondeigenaren en het voorbereiden van vervolgstappen, zoals mogelijke herverkaveling, afspraken met het waterschap, WDM en de provincie, en de planning van de gewenste ontsluiting en infrastructuur.
- e. **Samenwerking en koppelkansen**: Het doel is om woningbouw in Alting te combineren met andere maatschappelijke opgaven. Door nauwe samenwerking met het Waterschap Drents Overijsselse Delta en watermaatschappij WMD wordt ingezet op:
 1. Bescherming van het drinkwater en het grondwatersysteem;
 2. Duurzame inrichting van het watersysteem, met ruimte voor waterberging en vertraagde afvoer;
 3. Natuurontwikkeling in het beekdal en versterken van biodiversiteit;
 4. Klimaatadaptatie en leefkwaliteit, bijvoorbeeld door groen en water te combineren met recreatie.
- f. **Motivering van de uitvoerbaarheid**: Het doel is om aan te tonen dat de woningbouwontwikkeling bij Alting haalbaar en uitvoerbaar is. Hiervoor zijn de belangrijkste milieuaspecten, landschappelijke en ruimtelijke randvoorwaarden en de financiële uitvoerbaarheid onderzocht. Daarnaast zijn de resultaten van het participatieproces en de overleggen met ketenpartners meegenomen.

1.5 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.

1. **Omgevingsvisie:** De gemeente maakt een omgevingsvisie. 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.
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.

1.6 Zelfbindendheid

Het omgevingsprogramma Alting is een kaderstellend beleidsdocument. In het programma worden de eerste keuzes gemaakt voor de woningbouwontwikkeling in Alting: waar woningbouw mogelijk is, de bandbreedtes van het aantal woningen en de belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van het gebied.

Het programma is richtinggevend voor toekomstige besluiten, maar er kunnen juridisch gezien geen directe rechten aan worden ontleend door derden.

Een omgevingsprogramma is zelfbindend beleid: de gemeente committeert zich bij de realisering van de ontwikkeling aan de voorwaarden en uitgangspunten die in dit programma zijn vastgelegd. In de praktijk betekent dit dat toekomstige besluiten, zoals de aanpassing van het omgevingsplan of vergunningverlening, gebaseerd moeten zijn op de kaders uit het programma. Afwijkingen van het programma zijn in principe mogelijk, maar moeten zorgvuldig worden gemotiveerd en afgestemd met de betrokken partijen.

In de praktijk is het te verwachten dat de gemeente medewerking zal verlenen aan plannen die invulling geven aan het omgevingsprogramma. Met het vaststellen van het omgevingsprogramma zet de gemeente immers een koers uit, die vervolgens door verschillende partijen kan worden gerealiseerd.

Daarnaast biedt het programma ruimte voor aanpassing op basis van voortschrijdend inzicht. Via monitoring en (her)evaluatie kan worden beoordeeld of bijstelling nodig is. Ook dan geldt dat afwijkingen alleen plaatsvinden met een duidelijke motivering, in lijn met het beleid van de gemeente.

Om de woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe nodig. De feitelijke bouw van de woningen en de aanleg van de openbare ruimte vindt vervolgens plaats op basis van de benodigde omgevingsvergunningen.

1.7 Monitoring en evaluatie

Het omgevingsprogramma van Alting wordt vastgesteld als kaderstellend document voor de ontwikkeling van Alting. Het programma blijft van kracht zolang dit nodig is voor de planvorming, realisatie en afronding

van het gebied. Het programma sluit aan bij de woningbouwambitie van de gemeente Midden-Drenthe om vóór 2030 circa 850 woningen toe te voegen aan Beilen, waarvan een aanzienlijk deel in Alting wordt gerealiseerd.

Het programma heeft geen vaste einddatum. Het blijft gelden totdat het wordt vervangen of ingetrokken. Als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld na afronding van fase 1 of door gewijzigde omstandigheden, kan het programma tussentijds worden geactualiseerd of herzien. Conform de Omgevingswet wordt de voortgang en effectiviteit van het programma periodiek gemonitord. Daarbij wordt beoordeeld of het programma nog noodzakelijk is, of de uitgangspunten en maatregelen nog actueel zijn, en of het instrument nog passend is in relatie tot de fase waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt. De evaluatie wordt gebaseerd op concrete voortgangsinformatie uit de uitvoering, bijvoorbeeld over de realisatie van woningbouwfasen, de planologische status, en de samenwerking met betrokken partijen.

De uitkomsten van deze monitoring kunnen leiden tot aanpassingen van maatregelen of een heroverweging van de uitgangspunten. Bij een herziening, actualisatie of beëindiging van het programma wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang, resultaten en eventuele aanpassingen.

2 Uitwerking

2.1 Bestaande situatie

Feitelijke situatie projectgebied en omgeving

Alting is een buurtschap ten noordoosten van Beilen en wordt al sinds de 13e eeuw genoemd onder namen als *Altinghen* en *Altynghe*. Het gebied heeft zich historisch ontwikkeld door de combinatie van de hogere zandgronden en de nabijgelegen Beilerstroom, wat het aantrekkelijk maakte voor bewoning en landbouw. De ligging op de overgang van zandruggen naar lagere beekdalgronden was ideaal: op de droge essen werd graan verbouwd, in het beekdal hooi gewonnen en vee geweid. In 1840 bestond Alting uit slechts zes huizen, heide en landbouwgrond; pas in de 20e eeuw groeide de buurtschap verder.

De Beilerstroom is in de eerste helft van de 20e eeuw enkele malen verlegd en tussen 1950 en 1980 zijn de wegen in het gebied heringericht om de boerderijen beter met elkaar te verbinden. De ruilverkaveling in de jaren zestig leidde daarnaast tot het verdwijnen van kenmerkende houtwallen langs de smalle kavels op de hogere en lagere gronden rondom Alting. Ook werd de waterhuishouding aangepast om efficiëntere landbouw in het beekdal mogelijk te maken.

De buurtschap ligt in een karakteristiek Drents esdorpenlandschap, met een samenhangende structuur van open essen, beekdalen, houtwallen en kleinschalige landbouwgronden (zie Figuur 2.1). Water en bodem waren sturend voor de manier waarop de ontginning van het landschap heeft plaats gevonden. De noordwestelijk gelegen es en het zuidelijk gelegen beekdal van de Beilerstroom zijn belangrijke landschappelijke elementen. Langs de historische weg Alting ligt verspreide bebouwing, bestaande uit woningen, enkele aan huis verbonden bedrijven en grondgebonden agrarische bedrijven.

Figuur 2.1



Zone essen in het oranje aangeduid

(bron: Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022).

Het gebied kent een duidelijke hoogte-opbouw met hogere essen en lagere beekdalgronden (zie Figuur 2.2). De hogere gronden worden vooral gebruikt als akkers, terwijl de lagere delen richting het beekdal worden benut als weiland. De bodem bestaat grotendeels uit leem en veen, waardoor deze slecht doorlatend is en beperkt geschikt voor infiltratie. Door het verdwijnen van landschapselementen, samenvoegen van kavels en rechte trekken van watergangen is het scherpe onderscheid tussen de hogere zandruggen en het beekdal niet overal meer duidelijk zichtbaar. De ruimtelijke hoofdstructuur van Alting is echter grotendeels behouden gebleven en vormt nog altijd de basis voor de landschappelijke beleving van het gebied.

Figuur 2.2



Bestaande hoogtes in het plangebied

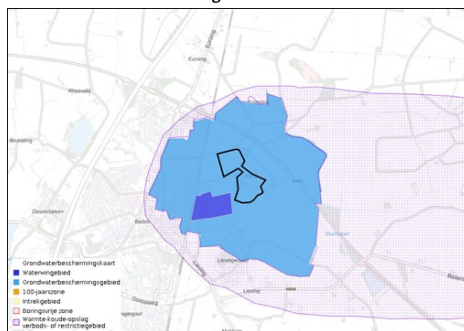
(bron: Buro Noord).

Het gebied is bereikbaar via de spoorwegovergangen Klatering en Alting, die het verbinden met het centrum en station van Beilen. De hoofdontsluiting naar de N381 verloopt via de Klateringerweg. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een bovengrondse 220 kV-hoogspanningslijn. Binnen het gebied is een netwerk aanwezig van kleinschalige watergangen en greppels. De kleinschalige verkaveling wordt begrensd door houtwallen, singels en sloten, die bijdragen aan de landschappelijke structuur.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Alting bevindt zich binnen een grondwaterbeschermingsgebied (zie Figuur 2.3). Dit betekent dat er in dit gebied extra regels gelden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. De voorschriften voor dit gebied zijn opgenomen in de artikelen 6.6 tot en met 6.11 van de Provinciale Omgevingsverordening. Deze bepalingen zijn gericht op het beperken van risico's op verontreiniging van het grondwater en hebben directe gevolgen voor de wijze waarop in dit gebied ontwikkeld mag worden.

Figuur 2.3



Grondwaterbeschermings- en waterwingebieden en nabij het plangebied (zwarte omlijning)

(bron: Atlas Leefomgeving).

Planologische mogelijkheden

De huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het zoekgebied bij Alting zijn geregeld in het Omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. De regels uit het bestemmingsplan *Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022* (vastgesteld 30 juni 2022) maken deel uit van dit omgevingsplan en zijn van toepassing op het gebied. In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming *agrarisch* en wordt het ook als zodanig gebruikt (figuur 2.4). De gronden worden voornamelijk gebruikt voor akkerbouw, met de teelt van gewassen zoals aardappelen, bieten, gerst en maïs. Daarnaast heeft het gebied de aanduiding *Waarde - Archeologie 2*, met aan de oostelijke rand een kleine zone met de aanduiding *Waarde - Archeologie 3*.

Figuur 2.4



Uitsnede verbeelding plangebied

(bron: bestemmingsplan Veegplan buitengebied Midden-Drenthe)

Vanuit het Veegplan Buitengebied Midden-Drenthe 2022 gelden regels voor het herstellen, behouden en ontwikkelen van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van de essen. Ook wordt het esdorpenlandschap beschermd vanuit het provinciale beleid (zie paragraaf 3.1.3).

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

In deze paragraaf staan de uitgangspunten die de gemeente Midden-Drenthe belangrijk vindt voor de woningbouwontwikkeling in Alting. Deze uitgangspunten zijn opgesteld op basis van het rapport *Wervend Perspectief Beilen*, de *Nota van Uitgangspunten Alting*, de ruimtelijke bijdrage van Landschapsbureau Land-iD en in afstemming met het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD), de provincie Drenthe en inwoners uit de nabije omgeving.

De uitgangspunten gaan onder andere over de ruimtelijke structuur, het wonen, de openbare ruimte, verkeer en ontsluiting en de landschappelijke inpassing. Ze vormen samen het ruimtelijk-functionele kader voor de gefaseerde ontwikkeling van Alting. Waar relevant is de inbreng van ketenpartners expliciet opgenomen. In paragraaf 4.1 zijn de uitgangspunten vertaald naar maatregelen, die de concrete acties vormen om de uitgangspunten te realiseren.

2.2.1 Water en bodem sturend

Bij de ontwikkeling van Alting wordt het principe 'water en bodem sturend' toegepast. Dit betekent dat de mogelijkheden en beperkingen van de locatie op het gebied van bodem en water leidend zijn voor de inrichting. Vanuit dit principe komen de volgende uitgangspunten naar voren:

- Bouwen op hogere gronden:** De locatiekeuze voor woningbouw is tot stand gekomen met oog voor de ruimtelijke context en de aanwezige cultuurhistorische waarden van de essen. Gebouwd wordt vooral op de hogere, droge zandgronden die geschikt zijn voor woningbouw. Daarbij is zorgvuldig afgewogen welke delen van de essen en randen van het beekdal bebouwd kunnen worden, met water en bodem als sturend principe (zie ook figuur 2.1). Het ontwerp wordt in nauwe samenwerking met het waterschap verder uitgewerkt, met als doel een klimaat robuuste en toekomstbestendige nieuwe buurtschap.
- Lagere delen voor water, natuur en recreatie:** De lageregelegen delen zijn minder geschikt voor woningbouw en worden benut voor waterberging, natuurontwikkeling en recreatie. Dit draagt bij aan een duurzame en klimaatbestendige buurt. Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden in het gebied, waarbij infiltratie wordt toegepast waar dit mogelijk is en afvoer vertraagd plaatsvindt.
- Verharding van gronden:** Verharding van gronden wordt beperkt om natuurlijke infiltratie te behouden en de bodem vitaal te houden. Waar nodig worden wegen of gebouwen plaatselijk opgehoogd. Deze aanpak draagt bij aan het beperken van wateroverlast en het versterken van bodem- en waterkwaliteit.

2.2.2 Opbouw van de nieuwe buurtschap

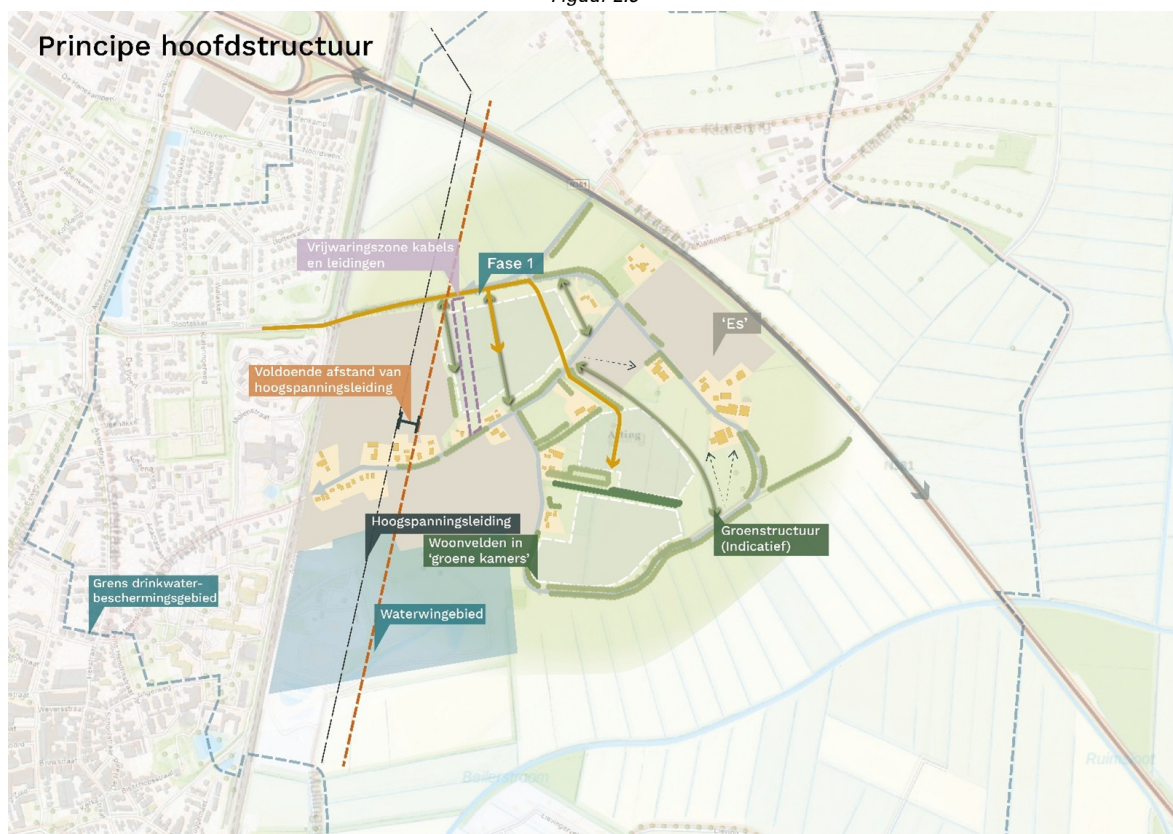
Wonen

De bestaande houtwallen, sloten en singels vormen samen een robuust groenblauw raamwerk dat aansluit bij de karakteristieke kavelrichting en landschapsstructuur. Dit raamwerk vormt de basis voor de woonvelden (zie figuur 2.5), die flexibel kunnen worden ingevuld met het op dat moment benodigde woningprogramma.

Voor wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. **Woningtypen:** De nieuwe buurtschap Alting krijgt een mix van grondgebonden woningtypen zoals sociale huurwoningen, rijwoningen en vrije kavels. Ook moet er ruimte zijn voor bijzondere woonvormen zoals levensloopbestendige woningen.
- b. **Wooncategorieën:** Er is extra aandacht voor betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen.
- c. **Gefaseerde ontwikkeling:** De wijk wordt gefaseerd ontwikkeld, van noord naar zuid-oost. 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 gefaseerd bouwrijp gemaakt.
- d. **Woningdichtheid:** voor de ontwikkeling van Alting wordt gestreefd om aan te sluiten bij vergelijkbare nieuwbouwontwikkelingen, passend bij de dorps dichtheid en het landelijke karakter van Alting. De opzet biedt ruimte voor toegankelijke en beleefbare groengebieden die ontmoeting en verblijf stimuleren voor alle doelgroepen. Dit wordt ook voor de vervolgfase beoogd.
- e. **Bebouwingshoogte:** de ontwikkeling voorziet in woningen van maximaal twee bouwlagen met kap. Dit zorgt voor een rustige, dorps uitstraling die past bij de omgeving. Op enkele plekken kan worden gekozen voor een accent in hoogte, mits dit past binnen het dorpsbeeld.
- f. **Architectuur en stijl:** parallel aan de planologische procedure wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met richtlijnen voor de architectuur. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen goed passen bij de landelijke uitstraling van het gebied. De architectuur van de nieuwe woningen zal aansluiten bij de landelijke sfeer van de omgeving. Denk aan natuurlijke materialen, rustige kleuren, traditionele kappen en verspringende rooilijnen. Zo ontstaat een vanzelfsprekende overgang van oud naar nieuw.
- g. **Afstand tot bestaande bebouwing:** de nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast ten opzichte van bestaande panden. Tussen de bestaande hoofdgebouwen en de nieuwe hoofdgebouwen wordt een groene buffer gerealiseerd, zodat er een vloeiende overgang ontstaat tussen bestaand en nieuw. Dit wordt nader uitgewerkt in het ruimtelijk ontwerp.
- h. **Duurzaam bouwen:** voor de ontwikkeling gelden de landelijke wettelijke kaders voor duurzaam bouwen. Waar mogelijk wordt dit aangevuld met extra ambities, bijvoorbeeld bij de selectie van marktpartijen.

Figuur 2.5



Principe opbouw van de buurt, voor de eerste fase (aangeduid met 'Fase 1')

(bron: Land ID)

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- a. **Zichtlijnen en doorkijken:** Bij de inrichting van de woonbuurten wordt rekening gehouden met zichtlijnen naar het omliggende landschap. Open gebieden in het landschap zijn vanuit de nieuwe woonbuurten zichtbaar. Door de omzoming met robuuste landschapselementen van de nieuwe woonbuurten is er geen zicht vanuit de omgeving op de nieuwe woningen.
- b. **Groenblauwe raamwerk:** Dit netwerk vormt de drager van de openbare ruimte die toegankelijk wordt ingericht voor alle doelgroepen. Binnen het groenblauwe raamwerk is ruimte voor meerdere functies: wateropvang, biodiversiteit, speelplekken, wandelroutes en plekken voor ontmoeting en beweging.
- c. **Minimaal 20% van het gebied wordt ingericht als openbare groenruimte:** dit draagt bij aan de leefkwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Deze openbare groenruimte wordt toegankelijk ingericht voor alle doelgroepen.
- d. **Woonkwaliteit en uitstraling:** er wordt gestreefd naar herkenbare en uitnodigende straatprofielen, zodat bewoners gebruik kunnen maken van een veilige, comfortabele en aantrekkelijke woonomgeving. De openbare ruimte wordt ingericht met veel groen, veilige loop- en fietsroutes en plekken voor ontmoeting.

Verkeer en ontsluiting

Voor verkeer en ontsluiting wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten (zie figuur 2.5):

- a. **Hoofdontsluiting en verkeersstructuur:** De hoofdontsluiting van de nieuwe buurt loopt via de bestaande weg 'Klatering' en gaat via de spoorwegovergang 'Klatteringeweg' naar de op- en afrit van de N381. Dit is een logische en verkeersveilige route richting de snelweg. De bestaande weg 'Alting' blijft bestaan en kan worden heringericht voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Dit past bij het dorpskarakter van het gebied. Afstemming hierover vindt plaats met Prorail.
- b. **Verkeersveiligheid en langzaam verkeer:** De buurt krijgt een rustige, overzichtelijke verkeersstructuur met autoluwe straten voor bestemmingsverkeer, veilige fietsroutes en oversteekplaatsen. Goede verlichting en duidelijke zichtlijnen zorgen voor een vriendelijke en veilige woonomgeving.
- c. **Parkeren en duurzaam vervoer:** voor het parkeren worden de parkeernormen van het CROW 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 nieuwe buurtschap 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.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Midden-Drenthe vindt het belangrijk dat de landschappelijke kwaliteiten, zoals beschreven in paragraaf 2.1, als basis worden genomen bij de inbedding van de nieuwe woningen in het landschap. Een zorgvuldige inpassing van woningbouw in het landschap, zeker buiten bestaand stedelijk gebied, is ook voor de provincie Drenthe een belangrijk aandachtspunt.

Voor de landschappelijke inpassing gelden de volgende uitgangspunten:

- a. **Samenhang met het bestaande buurtschap en landschap:** De nieuwe woonbuurten sluiten aan op het karakter van het bestaande buurtschap Alting en het omliggende esdorpenlandschap. Dat betekent een compacte en dorpske opzet, met woonvelden die worden omzoomd en doorweven met landschapselementen. De ruimtelijke opbouw is geïnspireerd op de historische structuur, met een afwisseling van open en besloten ruimtes, brinken, greppels, erven en beplanting. Zo ontstaat een buurt die op natuurlijke wijze onderdeel uitmaakt van het landschap en aansluit bij de bestaande woonstructuur.
- b. **Behoud en versterking van landschappelijke structuren:** Kenmerkende landschapselementen zoals houtwallen, sloten, groenstroken en bestaande hoogteverschillen worden zoveel mogelijk behouden of versterkt. Natuurlijke laagtes en greppels worden benut voor wateropvang, infiltratie en berging. De groene randen van het gebied blijven behouden of worden ingericht als overgangszone tussen bebouwing en open landschap. Tussen de bestaande erven en de nieuwe woonbuurten worden robuuste groene omzomingen aangelegd, die zorgen voor een geleidelijke en landschappelijk ingepaste overgang.
- c. **Rond het historische deel van Alting vindt geen verdichting plaats:** de bestaande bebouwing, erven en landschapselementen blijven behouden en herkenbaar. Nieuwe woningen worden op voldoende afstand en met zorg ingepast, zodat het open karakter en de zelfstandige dorpsstructuur van de buurtschap in het landschap behouden blijft.
- d. **Versterking van de essenstructuur:** de cultuurhistorische essen krijgen een robuuste groene rand, zodat hun ligging in het landschap duidelijk zichtbaar blijft. Dit versterkt het karakter van de buurtschap en zorgt voor een goede overgang tussen oud en nieuw.

- e. **Groene inrichting van de overgangszone met het omliggende landschap:** De overgang tussen de nieuwe buurtschap en het omliggende landschap krijgt een groene inrichting. Tussen de bestaande erven en de nieuwe woonvelden wordt een brede groene zone gerealiseerd, waarbij het aanwezige groen zoveel mogelijk wordt ingepast. Aan de randen van het plangebied wordt een robuuste groenstructuur gerealiseerd die aansluit op het omliggende landschap. Aan de zuidzijde krijgt de nieuwe buurtschap een geleidelijke overgang naar het beekdal van de Beilerstroom, met ruimte voor natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie.

2.2.4 Gezonde leefomgeving

In Alting wordt ingezet op een gezonde leefomgeving. De locatie kent weinig milieubelemmeringen, waardoor een gezonde woonomgeving goed kan worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de wijk wordt aangesloten bij de Lokale Adaptatie Strategie (zie ook paragraaf 3.1).

Voor een gezonde leefomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Beweegvriendelijke omgeving:** Beweging en ontmoeting worden gestimuleerd door een netwerk van wandel- en fietsroutes, natuurlijke speelplekken en groene verblijfsplekken.
- Klimaatadaptatie:** In het ontwerp is voldoende ruimte voor wateropvang bij piekbuien, met aandacht voor een robuust watersysteem, vertraagde afvoer en natuurlijke infiltratie. Dit voorkomt wateroverlast en beschermt de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Verbrede greppels en sloten zorgen voor extra waterberging. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende schaduw in de openbare ruimte om hittestress te voorkomen.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit:** De wijk wordt natuurinclusief ontwikkeld. Dit betekent dat in het groenblauwe raamwerk, bij de overgangen naar en binnen de woonvelden voldoende variatie in beplanting wordt aangebracht. Ook worden natuurinclusieve maatregelen toegepast aan de bebouwing. Dit versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan ecologische verbindingen.
- Spuitvrije zone:** Een spuitvrije zone beschermt de gezondheid van omwonenden door blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via verwaaiing (drift) te voorkomen.

2.3 Economische aspecten

De uitvoering van de woningbouwontwikkeling bij Alting vraagt om een zorgvuldige afweging van economische aspecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op het grondbeleid, de toepassing van het voorkeursrecht, het kostenverhaal, mogelijke nadeelcompensatie, het grondexploitatieplan en de financiële borging van de uitvoering. Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om zowel inhoudelijk als financieel regie te voeren op de gebiedsontwikkeling.

Grondbeleid

De gemeente hanteert een situationeel grondbeleid. Dat betekent dat het type grondbeleid wordt afgestemd op de aard en omvang van de ontwikkeling. Voor Alting is gekozen voor **actief grondbeleid**: de gemeente koopt gronden aan om maximale regie te kunnen voeren op de ruimtelijke ontwikkeling en de realisatie van woningbouw voor diverse doelgroepen.

Deze aanpak sluit aan bij de ambities uit de Nota Grondbeleid 2021–2026. Daarin is opgenomen dat de gemeente in grote kernen, zoals Beilen (waar Alting onderdeel van is), sturend optreedt. Beilen heeft een groot verzorgingsgebied. Dat vraagt om een breed aanbod aan woningtypen, zoals sociale huur, betaalbare koopwoningen en eengezinswoningen. Gemeentelijke regie is nodig om hier gericht op te kunnen sturen.

Het voeren van actief grondbeleid brengt financiële risico's met zich mee. In lijn met het gemeentelijk beleid worden deze risico's beheerst via de systematiek van de bouwgrondexploitatie (BIE). Bij het openen van een grondexploitatie stelt de gemeenteraad zowel de grondprijzen als de exploitatieopzet vast. Winst of verlies wordt verantwoord volgens de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Daarnaast beschikt de gemeente over een weerstandsreserve bouwgrondexploitatie om eventuele financiële tegenvallers op te vangen. Zo kan de gemeente een regierol vervullen die zowel beleidsmatig als financieel verantwoord is.

Voorkeursrecht

De gemeenteraad van Midden-Drenthe heeft op 21 december 2023 besloten om het voorkeursrecht te vestigen op de gronden in Alting, op basis van de (toen nog geldende) Wet voorkeursrecht gemeenten

(Wvg). Grondeigenaren zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. Het voorkeursrecht houdt in dat eigenaren hun gronden bij verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Hiermee wil de gemeente:

- Grondspeculatie tegengaan;
- Tijd en ruimte creëren voor zorgvuldige planvorming;
- Regie houden op de ontwikkeling van het gebied;
- En de mogelijkheid behouden om te sturen via actief of faciliterend grondbeleid.

Per 1 januari 2024 is de Wvg vervallen en vervangen door de Aanvullingswet grondeigendom bij de Omgevingswet. Het bestaande voorkeursrecht blijft op grond van deze nieuwe wet van kracht. In 2024 is het gebied waarvoor het voorkeursrecht geldt, geactualiseerd. Het huidige voorkeursrecht vervalt op 21 december 2026. Door het vaststellen van dit omgevingsprogramma, zal het voorkeursrecht met drie jaar worden verlengd. Daar waar mogelijk wordt bij het vaststellen van dit omgevingsprogramma het Wvg-gebied geactualiseerd.

Kostenverhaal

Als een gemeente nieuwe woningen of bedrijven mogelijk maakt, moeten er vaak voorzieningen worden aangelegd, zoals wegen, stoepen, riolering, groen of wateropvang. Ook maakt de gemeente kosten voor onderzoeken en het aanpassen van plannen. Deze kosten wil de gemeente niet zelf betalen, maar laten betalen door degene die van de ontwikkeling profiteert. Dat heet kostenverhaal.

De gemeente kan dit regelen met een overeenkomst vooraf (anterieure overeenkomst). Wanneer kostenverhaal niet (volle-dig) via anterieure overeenkomsten geregeld kan worden, is de gemeente verplicht om in het juridisch planinstrument het kostenverhaal vast te leggen. Onder de Omgevingswet gebeurt dit via een regeling in het omgevingsplan of voorschriften gekoppeld aan een vergunning bij een Bopa-procedure. Het kostenverhaal moet in dat geval:

- Volledig zijn: alle kosten die verhaalbaar zijn, moeten worden toegerekend.
- Evenwichtig en transparant zijn onderbouwd, met duidelijke toerekening van kosten aan de initiatiefnemers.
- Gebonden zijn aan het plangebied: het gebied waarop de kostenverhaalsregels zien moet duidelijk zijn afgebakend.

De gronden zijn nu nog niet (volledig) in eigendom van de gemeente. Daarom is het nodig om regels voor kostenverhaal op te nemen. Dit kan in de wijziging van het omgevingsplan of als voorschriften bij de BOPA. De gemeente zal voorafgaand aan de planologische procedure de kostenverhaalsystematiek vaststellen. Zo kunnen de samenhangende kosten van de woningbouwontwikkeling goed worden overzien en onderbouwd. Ook wordt gezorgd voor een transparante verdeling van de verhaalbare kosten tussen mogelijke ontwikkelaars.

Nadeelcompensatie

Door de randvoorwaarden en maatregelen in dit programma (zie paragraaf 4.1) concreet vast te leggen, wordt invulling gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit vergroot de voorspelbaarheid voor burgers en initiatiefnemers. Wanneer beleidskeuzes en maatregelen vooraf duidelijk en kenbaar zijn, geldt eventuele schade in beginsel als voorzienbaar. Dit beperkt de kans op discussie over nadeelcompensatie achteraf.

Grondexploitatieplan

Voor de ontwikkeling van Alting wordt een grondexploitatieplan opgesteld. Dit plan geeft inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling, zoals grondaankopen, aanleg van infrastructuur, inrichting van de openbare ruimte en uitgifte van kavels. Het grondexploitatieplan is daarmee een belangrijk instrument om de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen.

Het opstellen van een grondexploitatieplan is nauw verbonden met de begroting van de gemeente. Bij het berekenen van een grondexploitatie stelt de gemeenteraad zowel de exploitatieopzet als de grondprijzen

vast. De raad heeft hiermee het budgetrecht en kan sturen op de financiële kaders van de ontwikkeling. Winst en verlies worden verwerkt volgens de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Daarnaast zorgt de gemeente voor voldoende weerstandsvermogen, onder andere via de weerstandsreserve bouwgrondexploitatie. Hiermee kunnen financiële risico's of tegenvallers worden opgevangen. Zo wordt de ontwikkeling van Alting financieel verantwoord uitgevoerd, met behoud van de regierol van de gemeente.

Financiële borging (intern)

De uitvoering van dit omgevingsprogramma vindt gefaseerd plaats. De gemeenteraad stelt daartoe jaarlijks middelen beschikbaar via de programmabegroting en/of separate besluitvorming. Daarmee wordt geborgd dat de uitvoering financieel haalbaar is en in de pas loopt met bestuurlijke keuzes en prioriteiten.

Voor een transparante uitvoering is ook de verantwoording van gemeentelijke kosten van belang. Het gaat daarbij zowel om interne kosten (zoals inzet van ambtelijke capaciteit) als externe uitgaven (zoals onderzoeken of participatieprocessen). De financiële verantwoording vindt plaats via reguliere P&C-instrumenten.

De uitvoering van het programma vergt structurele inzet van ambtelijke capaciteit voor onder meer coördinatie, planvorming en afstemming met betrokken partijen. De benodigde capaciteit wordt afgestemd op de fasering en prioritering van onderdelen uit het programma.

3 Verantwoording

3.1 Beleid, wet- en regelgeving

3.1.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid van het Rijk, de regio, de provincie Drenthe en de gemeente Midden-Drenthe. De toetsing aan dit beleid is nodig om aan te tonen dat het omgevingsprogramma uitvoerbaar is. Daarbij is het belangrijk dat de woningbouwontwikkeling bij Alting past binnen de verschillende beleidskaders van deze overheden.

3.1.2 Nationale beleidskaders

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de nationale beleidsdocumenten die relevant zijn voor de woningbouwontwikkeling in Alting.

Beleidskader nationaal niveau

Beleidskader nationaal niveau

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft de strategische lange-termijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving. Deze visie heeft geen directe doorwerking op lokaal ruimtelijk beleid, maar vormt wel een belangrijk kader voor afwegingen. De ontwikkeling in Alting raakt geen specifieke rijksbelangen en is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI. Het plan draagt bij aan het versterken van de woningvoorraad. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke afweging die past binnen de doelen van de NOVI.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels die een omgevingsplan minimaal moet bevatten voor een evenwichtige toedeling van functies. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet het bevoegd gezag toetsen aan de instructieregels van het Bkl.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal stelt algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het be-paalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor di-verse activiteiten. Deze regels

Beleidskader nationaal niveau

richten zich direct op burgers en bedrijven. Gemeenten mogen onder voorwaarden aanvullende regels in het omgevingsplan opnemen of afwijken van het Bal. Deze afwijkingen mogen het beschermingsniveau van het Bal niet verlagen. Dit is alleen toegestaan als het Bal dit uitdrukkelijk toestaat via maatwerkregels of -voorschriften. Voor dit omgevingsprogramma is het niet nodig om onderdelen uit het Bal te toetsen. Het programma biedt geen direct toestemmingskader voor milieubelastende activiteiten maar uitsluitend kaders en randvoorwaarden stelt voor de verdere planuitwerking.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl regelt veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het bevat ook regels voor de staat en het gebruik van bouwwerken en voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels richten zich op burgers en bedrijven. Het Bbl behandelt de technische aspecten van bouwwerken, terwijl het ruimtelijke deel van bouwen in het omgevingsplan staat.

De Omgevingswet verdeelt de omgevingsvergunning voor bouwen in een technisch en ruimtelijk deel:

1. Technische bouwactiviteit

Deze activiteit controleert of een bouw aanvraag voldoet aan de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, zoals de constructieve veiligheid. Afwijken van deze regels in het omgevingsplan is niet mogelijk.

2. Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit beoordeelt de ruimtelijke aspecten van het bouwen, onderhouden en gebruiken van een bouwwerk volgens het omgevingsplan. Het gaat om regels over de omvang en het uiterlijk van een bouwwerk. Deze regels staan zowel in het Bbl als in de Bruidsschat, waarvan in het omgevingsplan kan worden afgeweken. De gemeente bepaalt welke omgevingsplanactiviteiten een vergunning vereisen.

Vergunningvrij bouwen

Het Rijk heeft in het Bbl gevallen aangewezen die vergunningvrij zijn, zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit. Lokale overheden kunnen hier niet van afwijken.

Bij verlening van omgevingsvergunningen moet worden voldaan aan de vereisten zoals hiervoor genoemd. Bij een wijziging van het omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de bruidsschat of dat in de wijziging vervangende regels worden opgenomen. Aangesloten wordt op de algemeen gangbare systematiek zoals die in de gemeente wordt gehanteerd.

Conclusie nationale beleidskaders

Het plan sluit aan bij de nationale beleidskaders door bij te dragen aan de versterking van de woningvoorraad. Het omgevingsprogramma stelt kaders en randvoorwaarden voor de verdere uitwerking, maar biedt zelf geen rechtstreeks toestemmingskader voor milieubelastende activiteiten. Bij de vervolgstappen wordt getoetst aan de relevante instructieregels van het Bkl, evenals de kaders uit het Bal en het Bbl.

3.1.3 Provinciale beleidskaders

De ontwikkeling bij Alting wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Drenthe, de Omgevingsverordening Drenthe 2023 en het Regionaal Waterprogramma 2022–2027. In de volgende paragrafen wordt de relatie met deze kaders toegelicht en hieraan getoetst.

Omgevingsvisie Drenthe (2022)

De Omgevingsvisie Drenthe zet in op het behouden en versterken van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteiten van de provincie. Voor de ontwikkeling van Alting zijn vanuit de omgevingsvisie tien provinciale thema's relevant, die zich laten vertalen in vier overkoepelende thema's:

- a. **Water en bodem als sturend principe:** De ontwikkeling van Alting volgt het principe water en bodem sturend: bouwen vindt plaats op de hogere zandgronden, terwijl de lagere beekdaldelen worden benut voor waterberging en natuur (1). Omdat het gebied binnen een grondwaterlichaam en KRW-oppervlaktewaterlichaam ligt (2 en 3), krijgen bescherming van drinkwater, beperking van verharding en infiltratiemaatregelen extra aandacht. Samen met de provincie, WMD en het waterschap worden passende maatregelen uitgewerkt om waterkwaliteit en klimaatbestendigheid te waarborgen.
- b. **Landschap en cultuurhistorie:** De ontwikkeling van Alting vindt plaats in een karakteristiek esdorpen-landschap, waar de open essen met omliggende esrandbeplanting beeldbepalend zijn. Provinciaal beleid richt zich hier met name op het behoud van deze open ruimten en het versterken van de esrandbeplanting. Ook het aangrenzende beekdal vormt een belangrijk landschappelijk element, waarbij het behoud van het onbebouwde karakter en de landschappelijke samenhang met de es van belang zijn. (4, 5, 6). De ontwikkeling moet het landschap versterken en zorgvuldig omgaan met cultuurhistorische waarden (7).
- c. **Duurzame mobiliteit:** De provincie zet in op het stimuleren van fietsen als gezond en duurzaam alternatief (8). Nieuwe woonwijken worden geacht hierop aan te sluiten door goede en aantrekkelijke fietsverbindingen te realiseren, passend bij het profiel van Drenthe als fietsprovincie.
- d. **Natuur, ecologie en klimaatadaptatie:** De provincie wil biodiversiteit behouden en versterken en streeft naar natuurinclusieve dorpen en steden (9) en de uitvoering van de Doelen Natuur en Landschap 2040 (10). Voor Alting betekent dit een robuust groenblauw raamwerk met variatie in beplanting en ecologische verbindingen met de Beilerstroom en omliggende natuur.

Toetsing

De woningbouwontwikkeling bij Alting sluit aan bij de Omgevingsvisie Drenthe. Het plan respecteert het esdorpenlandschap door behoud van open essen, zichtlijnen en archeologische waarden. Daarbij wordt in het zuiden van het plangebied rekening gehouden met het beekdal en het behoud van het onbebouwde karakter daarvan. Via groenblauwe structuren en natuurinclusieve inrichting wordt bijgedragen aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. De locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied, waardoor extra aandacht wordt gegeven aan het beschermen van drinkwater, het beperken van verharding en maatregelen voor infiltratie. De ontwikkeling past daarmee binnen de provinciale ambities.

Omgevingsverordening Drenthe 2023

De Omgevingsverordening van de provincie Drenthe bevat regels waar ruimtelijke ontwikkelingen aan moeten voldoen. Het omgevingsprogramma zelf is geen juridisch besluit, maar het is belangrijk om nu al te controleren of de plannen kunnen voldoen aan de regels van de verordening. Zo wordt bij de verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling voorkomen dat er strijd ontstaat met het provinciale beleid. Voor de ontwikkeling van woningbouw bij Alting zijn met name de volgende instructieregels relevant:

- *Artikel 3.1 Kernkwaliteit landschap:* Volgens Artikel 3.1 houdt een omgevingsplan rekening met het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten en bevat het een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteit is omgegaan. Alting ligt in het landschap esdorpenlandschap: de provincie hecht belang aan het behoud van het onbebouwde karakter en de open ruimte en het versterken van beplanting op de esranden en de beekdalen.
- *Toetsing Artikel 3.1 Kernkwaliteit landschap:* Bij de uitwerking wordt een integraal ruimtelijk ontwerp opgesteld, waarin zowel de stedenbouwkundige als de landschappelijke inpassing zijn opgenomen. In dit ontwerp wordt rekening gehouden compacte bebouwing, zodat het onbebouwde karakter en de open ruimte behouden blijven. Daarnaast wordt ingezet op het versterken van beplanting langs de esranden en in het beekdal, in lijn met het provinciale beleid voor het esdorpenlandschap.
- *Artikel 3.3 Kernkwaliteit Archeologie:* Binnen Alting ligt een deel van het plangebied in een gebied met Waarde - Archeologie 2 en een kleine oostelijke rand-zone Waarde – Archeologie 3. In de zone Waarde – Archeologie 2 is voorafgaand archeologisch vooronderzoek verplicht bij voorgenomen bodemingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 m². In de zone Waarde - Archeologie 3 is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m². Daarnaast geldt dat voor ontgroningen in deze zone geen vrijstelling van vergunningplicht geldt; een aparte vergunning kan nodig zijn.
- *Toetsing Artikel 3.3 Kernkwaliteit Archeologie:* Aangezien er een beschermende regeling van toepassing is, is geborgd dat negatieve gevolgen voor archeologie worden voorkomen. Artikel 3.3

biedt voldoende waarborgen om archeologische waarden te beschermen bij de toe-komstige ontwikkelingen. Waar nodig zullen onderzoeken worden uitgevoerd en zal op goede wijze worden omgegaan met eventuele archeologische vondsten.

- *Artikel 3.16 Woningbouw:* De locatie Alting is gelegen in Landelijk Gebied en grenst aan de westzijde aan het bestaand stedelijk gebied van Beilen. Tussen de kern en het plangebied bevinden zich een spoorlijn met bijbehorende milieuzone en een hoogspanningsverbinding. Deze infrastructuur vormt een fysieke barrière, maar geen zelfstandige ruimtelijke kernscheiding. Aan weerszijden van de spoorlijn is sprake van bebouwing en functionele samenhang met de kern van Beilen. Bovendien zijn er twee bestaande oversteken aanwezig, waardoor een directe verbinding met het stedelijk gebied bestaat. Gelet hierop kan de ontwikkeling worden aangemerkt als woningbouw in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied in de zin van artikel 3.16, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Het omgevingsplan zal de behoefte aan deze woningbouwontwikkeling onderbouwen op basis van de gemeentelijke woonvisie, conform de vereisten van dit artikel. De gemeentelijke woonvisie moet bijdragen aan een evenwichtige balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en regionaal afgestemd zijn binnen de woningmarktregio. Ook dient de woonvisie in te gaan op onder andere aantallen, doelgroepen, duurzaamheid en de gewenste ruimtelijke spreiding. Alleen wanneer deze onderbouwing aanwezig is en aansluit bij het provinciale beleid, kan woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk worden gemaakt.
- *Toetsing Artikel 3.16 Woningbouw:* In paragraaf 3.1.5 wordt de ontwikkeling getoetst aan de woonvisie van de gemeente. Daarnaast wordt in de laddertoets (Bijlage 2 Ladderonderbouwing) de woningbehoefte en locatiekeuze gemotiveerd. Daaruit blijkt dat aan de instructieregel wordt voldaan.
- *Artikel 3.21 Mobiliteit:* Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Landelijk Gebied met nieuwe woningbouwlocaties, die verkeersbewegingen kunnen veroorzaken die van wezenlijke invloed zijn op de verkeersafwikkeling via bestaande infrastructuur, geven inzicht in (a) de mogelijkheden van bestaande verkeers- en vervoersvoorzieningen om de extra mobiliteit veilig en adequaat op te vangen; (b) de wijze waarop binnen het plan wordt voorzien in een adequate en veilige aansluiting op het bestaande wegen- en fietspadennet; en (c) de wijze waarop aansluiting op het Basisnetwerk openbaar vervoer wordt gerealiseerd.
- *Toetsing Artikel 3.21 Mobiliteit:* De ontwikkeling leidt niet tot significante verkeersproblemen. De hoofdontsluiting via de Klatering en de Klateringerweg richting de N381 is logisch en verkeersveilig. De bestaande weg Alting blijft behouden voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Een verkeerskundige beoordeling volgt in de nadere uitwerking; eventuele maatregelen worden dan afgestemd en ingepast. Hoewel directe aansluiting op het Basisnetwerk OV ontbreekt, zijn aanpassingen bij het station voorzien binnen bredere gebiedsplannen voor de oostzijde van Beilen.
- *Artikel 3.36 Water Beekdalgebied:* Het zuidelijk deel van het plangebied Alting ligt binnen het beekdalgebied. Op grond van artikel 3.36 van de Omgevingsverordening gelden hier beperkingen voor nieuwe kapitaalintensieve functies. Er gelden voorwaarden voor afwijking.
- *Toetsing Artikel 3.36 Water Beekdalgebied:* er is sprake van een zwaarwegend belang, namelijk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Inbreiding alleen is onvoldoende, daarom is uitbreiding noodzakelijk. In het ontwerp is 'water en bodem sturend' leidend en negatieve effecten op het watersysteem worden gecompenseerd. De uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 2.2 zijn tevens besproken en afgestemd met het waterschap en de provincie.
- *Artikel 6.6 t/m 6.11 Grondwaterbeschermingsgebied:* In deze artikelen zijn voorschriften opgenomen, gericht op het beperken van risico's op verontreiniging van het grondwater en hebben directe gevolgen voor de wijze waarop in dit gebied ontwikkeld mag worden.
- *Toetsing Artikel 6.6 t/m 6.11 Grondwaterbeschermingsgebied:* bij de planontwikkeling zal zorgvuldig worden omgegaan met de keuze van bouwmaterialen en de inrichting van het openbaar gebied.

Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma bevat het provinciale beleid voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het programma geeft invulling aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en richt zich op schoon en voldoende grond- en oppervlaktewater, bescherming van drinkwaterbronnen, voorkomen van wateroverlast en verdroging, en het versterken van de waterkwaliteit tot uiterlijk 2027.

Voor Alting betekent dit dat bij woningbouwontwikkeling rekening moet worden gehouden met het volgende:

- a. **De Kaderrichtlijn Water (KRW):** Voldoe aan de doelen voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit.
- b. **Grondwater:** Voorkom verontreiniging van het grondwater en voorkom negatieve effecten op de grondwaterstand.
- c. **Drinkwaterwinning:** Bescherm de kwetsbare drinkwaterwinning in de omgeving van Beilen: pas aanvullende maatregelen toe waar nodig.
- d. **Oppervlaktewaterkwaliteit:** Vermijd verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit, bijvoorbeeld door toename van verharding zonder voldoende waterberging of infiltratie. Beperk risico's op uitspoeling van nutriënten (zoals stikstof) en voorkom ongewenste lozingen op het oppervlaktewater.
- e. **Waterberging:** Voorzie in voldoende waterberging binnen het plangebied, afgestemd op het veranderende klimaat.

Toetsing: De ontwikkeling van Alting houdt rekening met de doelen uit het Regionaal Waterprogramma van de provincie Drenthe, waaronder waterveiligheid, schoon en voldoende grond- en oppervlaktewater, en bescherming van drinkwaterbronnen. Het principe 'water en bodem sturend' is leidend in de inrichting van het plangebied. De bijdrage aan de Kaderrichtlijn Water (KRW) wordt nader uitgewerkt in samenwerking met het waterschap, WMD en de provincie.

Conclusie provinciale beleidskaders

Op provinciaal niveau voldoet de ontwikkeling aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Drenthe. Bij het ontwerp en de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het esdorpenlandschap, de aanwezige archeologische waarden, het beekdalgebied en het principe *water en bodem sturend*. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de Kaderrichtlijn Water.

3.1.4 Regionale beleidskaders

De ontwikkeling bij Alting wordt getoetst aan de Regionale Woondeal Zuidwest-Drenthe, de Regionale Energieagenda en RES Drenthe en de Waterschapsverordening. In de volgende paragrafen wordt de relatie met deze kaders toegelicht en hieraan getoetst.

Regionale woondeal Zuidwest Drenthe

In de regionale woondeal Zuidwest Drenthe is met de gemeente Midden-Drenthe afgesproken om tot 2030 bij te dragen aan de gezamenlijke woningbouwopgave. Dit gebeurt onder meer door het realiseren van nieuwe woningen in en rond de kern Beilen. De woondeal richt zich op versnelling van de woningbouw door vereenvoudiging van procedures, financiële ondersteuning, kennisdeling en gebiedsgerichte samenwerking. Daarnaast bevat de woondeal afspraken over de verdeling van woningsegmenten (sociale huur, middenhuur en koop), afgestemd op verschillende doelgroepen.

Toetsing: De ontwikkeling van Alting sluit hierop aan: de locatie levert op korte, middellange en lange termijn een bijdrage aan de woningbehoefte en biedt een gevarieerd aanbod, waaronder betaalbare woningen en bijzondere woonvormen. (Zie ook de ladderonderbouwing in Bijlage 2 Ladderonderbouwing).

Regionale Energieagenda en RES Drenthe

RES Drenthe is de regionale energiestrategie waarin gemeenten, provincie en waterschappen samenwerken aan de ambitie om in 2030 totaal 3,45 TWh aan hernieuwbare energie op te wekken (zonneparken, windmolens en daken). De Regionale Structuur Warmte is onderdeel van de RES en maakt afspraken over warmtetransitie in de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld over aardgasvrije wijken en duurzame warmtevoorziening. De Regionale Energieagenda 2024–2027 vertaalt deze doelstellingen verder, inclusief stimulering van zonne-energie op daken, lokale participatie en koppeling aan ruimtelijke opgaven zoals woningbouw.

Toetsing: De woningbouw bij Alting biedt kansen om uitvoering te geven aan de RES Drenthe-doelen en de Regionale Energieagenda, zowel op het gebied van duurzame energieopwekking als warmtetransitie en maatschappelijke participatie.

Waterschapsverordening

In de Waterschapsverordening van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staan regels over het gebruik van grondwater en water uit sloten en het voorkomen van schade aan onder andere dijken en oevers. De Waterschapsverordening bepaalt dat voor activiteiten in het werkingsgebied van een oppervlakte- of grondwaterlichaam vaak een meld- of vergunningplicht geldt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het dempen of graven van watergangen, het onttrekken van grondwater en het aanleggen van drainage of greppels. Welke plicht geldt, hangt af van de ligging (groen of blauw gebied) en de diepte van de ingreep.

Toetsing: Alting ligt binnen het beheergebied van WDOD. In de verdere planuitwerking moet rekening worden gehouden met de regels uit de Waterschapsverordening. In de vervolgfases wordt hierover tijdig afgestemd met het waterschap, zodat wordt voldaan aan de geldende regels en het watersysteem robuust en veilig blijft functioneren.

Conclusie regionale beleidskaders

Op regionaal niveau levert Alting een directe bijdrage aan de Regionale Woondeal Zuidwest Drenthe door extra woningen te realiseren, passend bij de regionale afspraken over aantallen, versnelling en verdeling over segmenten.

3.1.5 Gemeentelijke beleidskaders

Voor de ontwikkeling bij Alting zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders van belang op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, wonen en leefbaarheid. De belangrijkste beleidsdocumenten zijn samengevat in een overzichtstabel.

Beleidskader gemeentelijk niveau

Bestuurlijke visie 'Een leven lang ruimte' (maart 2021)

De visie schetst de ambitie van de gemeente om een leefbare, duurzame en verbonden samenleving te zijn, met ruimte voor iedereen om te wonen, mee te doen, te ontwikkelen en te verduurzamen. De visie benadrukt samenwerking tussen gemeente, inwoners en maatschappelijke partners en is gebaseerd op kernwaarden als naoberschap, vitaliteit en een sterk sociaal netwerk.

Omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022)

De ruimtelijke langetermijnvisie van de gemeente voor de fysieke leefomgeving en biedt beleidsmatige ruimte voor woningbouw bij Beilen en in kleine kernen zoals Alting.

Bestuursakkoord 2022-2026

Het bestuursakkoord zet wonen nadrukkelijk op prioriteit 1. De gemeente Midden-Drenthe wil tot 2030 ca. 4.000 woningen realiseren, met nadruk op Beilen als hoofdlocatie voor uitbreiding. Er wordt gestuurd op versnelling, differentiatie in woningtypen en actieve gemeentelijke betrokkenheid, inclusief inzet op grondposities, flexwonen en innovatieve woonvormen.

Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 (vastgesteld mei 2023)

De woonvisie vormt ook een beleidsmatig kader voor gemeentelijke besluitvorming en het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven. Het schetst de koers voor het wonen en de woonomgeving en geeft richting aan het bouwprogramma. De centrale ambitie is om evenwichtig, toekomstbestendig en inclusieve woningvoorraad te realiseren die aansluit op de woonbehoeften van verschillende doelgroepen.

Lokale Adaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda (LAS/LUA)

Beleidskader voor het omgaan met de gevolgen van klimaatverandering. De strategie richt zich op het vergroten van de klimaatbestendigheid van de fysieke leefomgeving.

De onderstaande tabel koppelt de gemeentelijke beleidskaders aan strategische opgaven en beleidsdoelen die direct relevant zijn voor ontwikkeling van woningbouw nabij Alting. Per beleidsdocument is beknopt weergegeven op welke manier de ontwikkeling aansluit bij of invulling geeft aan de ambities van de ge-

meente. De tabel is bedoeld om op hoofdlijnen inzicht te geven in de wijze waarop de woningbouw bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

Beleidskader	Ambitie	Relevantie Alting
Bestuurlijke visie 'Een leven lang ruimte' (maart 2021)	Wonen in balans met landschap en samenleving	Aansluiten op demografische ontwikkelingen, met aandacht voor jong én oud
	Ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving	Bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving, waar ontmoeten, bewegen en groenbeleving centraal staan.
	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	Klimaatbestendig en duurzaam zijn, met oog voor energietransitie, waterberging en een circulaire economie
	Samenwerking en participatie	Woningbouw komt tot stand in samenwerking met de omgeving
Omgevingsvisie Midden-Drenthe (juni 2022)	Passende woning voor verschillende doelgroepen	Woningbouw gericht op in ieder geval lokale behoefte
	Behoud en versterking van het kenmerkende Drentse landschap	Landschappelijk inpassing dat recht doet aan het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied, en cultuurhistorische lijnen respecteren.
	Vitaliteit van de dorpsstructuur	Bijdragen aan het versterken van het landelijke karakter, met aandacht voor sociale binding, maatwerkoplossingen en passende schaal (ritme en korrel).
	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	De ontwikkeling moet natuurinclusief en klimaatadaptief zijn, met ruimte voor wateropvang, groeninrichting en toepassing van duurzame bouwprincipes.
	Gezonde leefomgeving	Woningbouw moet ruimte laten voor groen, informele ontmoetingsplekken en veilige wandel- en fietsverbindingen.
Bestuursakkoord 2022-2026	Beilen als hoofdlocatie voor woningbouw	Alting ligt aan de rand van Beilen en is daarmee een logische uitbreidingslocatie binnen deze opgave.
	Evenwichtige woningmix, met speciale aandacht voor jongeren	Bijdragen aan een gevarieerd woningaanbod, met ruimte voor starters en doorstroming binnen Beilen.
	Participatie verplicht bij nieuwbouw	Door de omgeving gedragen plannen. Participatie is noodzakelijk.
De Woonvisie (2023 – 2027)	Jaarlijks 200 woningen toevoegen, met nadruk op andere Beilen	Alting ligt direct tegen Beilen aan en valt binnen het zoekgebied voor woningbouwexpansie. Verdichten of uitbreiden naast Beilen.
	Afspraken uit Woondeal Regio Drenthe naleven	Nieuwe plannen in Alting moeten passen binnen het afgesproken woningbouwcontingent en het gemeentelijk woningbouwprogramma.
	Bouwen naar behoefte van doelgroepen en doorstroming versterken	Inspelen op lokale behoefte en toevoegen van woningen kan doorstroming in de kern stimuleren.
	Wonen in aantrekkelijke, groene, klimaatbestendige en sociaal veilige buurten.	Zorgvuldige inpassing in het overgangsgebied tussen Beilen en het omliggende landschap, met aandacht voor landschappelijke en ecologische kwaliteit
Lokale Adaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda (LAS/LUA)	Klimaatadaptatieve inrichting van nieuwe woningbouwlocaties	De uitbreiding moet voorzien in maatregelen zoals voldoende waterberging en hittereducerende inrichting (groen, schaduw)

Beleidskader

Ambitie

Relevantie Alting

Ook bij extreem weer een aantrekkelijk, gezond en veilige leefomgeving

Bijdragen aan een gezonde en prettige leefomgeving, onder meer via vergroening, verkoeling en bescherming tegen wateroverlast.

Conclusie gemeentelijke beleidskaders

Op gemeentelijk niveau draagt Alting bij aan de woningbehoefte voor diverse doelgroepen en stimuleert doorstroming. Het plan sluit aan bij de ambitie om jaarlijks circa 200 woningen toe te voegen, met Beilen als hoofdlocatie. Daarbij wordt ingezet op een evenwichtige woningmix met aandacht voor jongeren en betaalbare woningen, behoud van het Drentse landschap en de dorpsstructuur, klimaatadaptieve en groene inrichting en actieve inwonersparticipatie.

3.1.6 Conclusie beleidskaders

Voor de woningbouwontwikkeling bij Alting bevatten de verschillende beleidskaders een aantal belangrijke beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen, landschap en cultuurhistorie en verschillende milieuaspecten. Deze uitgangspunten vormen onder andere het inhoudelijke kader voor het maken van keuzes in de verdere planvorming en inrichting van het gebied. De thema's en uitgangspunten worden in de tabel toegelicht.

Thema	Uitgangspunt (principe)
Wonen	a. Op korte, middellange en lange termijn bijdragen aan de woningbehoefte en de ambitie om jaarlijks circa 200 woningen toe te voegen, met Beilen als hoofdlocatie. b. Een gevarieerd aanbod bieden, waaronder betaalbare woningen en bijzondere woonvormen voor diverse doelgroepen, met aandacht voor starters, jongeren en ouderen, en het stimuleren van doorstroming.
Landschap en cultuurhistorie	a. Opstellen ruimtelijk ontwerp: 1. Rekening houden met compacte bebouwing, zodat het onbebouwde karakter en de open ruimte behouden blijven. 2. Inzetten op het versterken van beplanting langs de esranden en in het beekdal, in lijn met het provinciale beleid voor het esdorpenlandschap. b. Landschappelijk inpassing dat recht doet aan het overgangsgedebied tussen dorp en buitengebied, en cultuurhistorische lijnen respecteren. c. Opnemen van een beschermende regeling voor behoud van archeologische waarden. d. Waar nodig uitvoeren van onderzoeken en voor het op goede wijze omgaan met eventuele archeologische vondsten.
Water, infiltratie en bodem	a. Voor het ontwerp is 'water en bodem sturend' een leidend principe. b. Bouwen op de hogere zandgronden. De lagere beekdaldelen benutten voor waterberging en natuur. c. Extra aandacht voor drinkwater, beperking van verharding en infiltratiemaatregelen. d. Vanwege het grondwaterbeschermingsgebied moet de ontwikkeling voldoen aan de artikelen 6.6 t/m 6.11 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. e. Uitwerken passende maatregelen met provincie, WMD en waterschap om waterkwaliteit en klimaatbestendigheid te waarborgen f. In de vervolgfases tijdig afstemming met het waterschap, zodat wordt voldaan aan de geldende regels en het watersysteem robuust en veilig blijft functioneren. g. Extra aandacht voor waterberging en infiltratie.
Mobiliteit	a. Stimuleren van fietsen als gezond en duurzaam alternatief door goede en aantrekkelijke fietsverbindingen te realiseren, passend bij het profiel van Drenthe als fietsprovincie.

Thema	Uitgangspunt (principe)
Biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving	b. Beoordelen of maatregelen nodig zijn ter voorkoming van significante verkeersproblemen en deze zo nodig inpassen. a. Voor behouden en versterken biodiversiteit streven naar natuurinclusieve dorpen en steden en de uitvoering van de Doelen Natuur en Landschap 2040 in de vorm van een robuust groenblauw raamwerk met variatie in beplanting en ecologische verbindingen met de Beilerstroom en omliggende natuur. b. Bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving, waar ontmoeten, bewegen en groenbeleving centraal staan.

3.2 Plan-mer-beoordeling

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van woningbouwplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke verplichting om een Milieueffectrapport (MER) op te stellen. Een MER geeft inzicht in de milieueffecten van een plan en de mogelijke alternatieven.

Het omgevingsprogramma Alting is een kaderstellend plan en valt in principe onder de plan-mer-plicht. Voor plannen van kleine omvang op lokaal niveau en waar de gemeente bevoegd gezag is, geldt echter een uitzondering: de zogenoemde 1%-grens. Deze uitzondering is bevestigd in de uitspraak over het bestemmingsplan Woonzorgzone, Hattem van de gemeente Hattem.[1]

Het plangebied Alting is ongeveer 35 hectare groot en beslaat daarmee minder dan 1% van het totale gemeentelijke grondgebied. Daarom kan gebruik worden gemaakt van deze uitzondering. Er mag geen gebruik worden gemaakt van de uitzondering als een plan of programma kaderstellend is voor een direct mer-plichtig vervolgbesluit. Dit is bijvoorbeeld het geval bij grootschalige projecten zoals een windpark met 20 of meer windturbines. Woningbouw valt volgens het Omgevingsbesluit (bijlage V, categorie J11) onder een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat voor het omgevingsplan een mer-beoordelingsplicht geldt. Omdat Alting een gemeentelijk plan betreft en minder dan 1% van het gemeentelijk grondgebied beslaat, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling in plaats van een volledige plan-mer.

Werkwijze

In de mer-beoordeling staat de vraag centraal of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het opstellen van een MER. Hiervoor is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld (Bijlage 3 Plan-mer-beoordeling).

In deze mer-beoordeling komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde die volgen uit de Europese richtlijn. Dit betreft onder meer de mogelijke effecten op verkeer, geluid, luchtkwaliteit, natuur, landschap, cultuurhistorie, bodem en water. Specifiek is aandacht besteed aan stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. In het kader van het omgevingsprogramma is voor veel aspecten geen gedetailleerd onderzoek noodzakelijk en kan worden volstaan met een beoordeling op hoofdlijnen. Verdere onderzoeken volgen in het kader van de wijziging van het omgevingsplan en de benodigde vergunningen. Bij het uitvoeren van de mer-beoordeling is gebruikgemaakt van beschikbare onderzoeken, basisgegevens, vuistregels en kentallen. Op basis van deze beoordeling is bekeken of er aanleiding is om voor bepaalde omgevingsaspecten randvoorwaarden vast te leggen in het omgevingsprogramma.

Resultaten

Uit de uitgevoerde plan-mer-beoordeling blijkt dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status ligt, behalve het grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 2.3). Verder leiden de aard en omvang van het plan niet tot aanzienlijke milieueffecten, mits wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden uit de beoordeling. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de milieuaspecten verkeer, geluid, omgevingsveiligheid, soortenbescherming, gebiedsbescherming, gezondheid en water. Voor de aspecten luchtkwaliteit, bodem, geur, trillingen en cultureel erfgoed volgen uit de

beoordeling geen aanvullende randvoorwaarden voor het programma of de opzet en invulling van het woongebied.

Conclusie

Voorafgaand aan de te volgen planologische procedure (wijziging omgevingsplan) neemt de gemeente, op basis van de mer-beoordelingsnotitie, een formeel besluit over het al dan niet doorlopen van een mer-procedure. De verwachting is dat, met inachtneming van de vastgelegde randvoorwaarden, kan worden onderbouwd dat er 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 uitgevoerd, op basis van aanvullend milieutechnisch onderzoek of veldonderzoek.

Randvoorwaarden vanuit de plan-mer-beoordeling

Thema	Randvoorwaarde
Verkeer	a. De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en doorstroming. In de nadere uitwerking van het plan moet een verkeerskundige beoordeling worden uitgevoerd. Eventuele aanvullende maatregelen worden zorgvuldig afgestemd en ruimtelijk ingepast.
Geluid door (spoor)wegen	a. De ontwikkeling mag niet leiden tot onaanvaardbare hinder door weg- en railverkeerslawaai. In de nadere uitwerking van het plan moet een nader onderzoek uitgevoerd worden vanwege het geluidaandachtsgebied van het spoor en wegen.
Geluid door activiteiten	a. De ontwikkeling moet zorgen voor een aanvaardbaar geluidsniveau. Er moet rekening worden gehouden met enkele locaties binnen het plangebied vanwege aan huis verbonden beroepen of een bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 (Alting 25 en Alting 34) en vanwege een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Alting 35.
Omgevingsveiligheid	a. De ontwikkeling moet voldoende veiligheid waarborgen. Vervolgonderzoek is nodig vanwege mogelijke explosieven. Indien nodig, worden gerichte veiligheidsmaatregelen getroffen.
Natuur (soortenbescherming)	a. De ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op beschermde soorten.
Natuur (gebiedsbescherming)	a. De ontwikkeling mag geen onevenredige negatieve effecten hebben op NNN- en Natura 2000-gebieden.
Gezondheid	a. Door het houden van afstand (50 meter op basis van de huidige jurisprudentie) tot de agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, worden de nieuwe woningen voldoende beschermd tegen de mogelijke negatieve effecten van gewasbeschermingsmiddelen. Ook kan dit geborgd worden door het opnemen van een 'spuitvrije zone' in het omgevingsplan.
Water	a. De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor het watersysteem, waterkeringen, waterveiligheid en afvalwaterketen.

3.3 Sturingsfilosofie en samenwerking

Sturingsfilosofie

De gemeente Midden-Drenthe kiest voor een actieve rol, waarbij zij vanuit haar publieke verantwoordelijkheid stuurt op de ruimtelijke kwaliteit, de maatschappelijke meerwaarde en de fasering van de ontwikkeling. Hoewel de gemeente geen grondeigendom heeft in Alting, is op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wel regie genomen, met als doel voldoende sturingsruimte te behouden tijdens de planvorming en realisatie.

De gemeente kiest voor een vraaggestuurde gefaseerde aanpak met afgeronde delen passend bij de behoefte. Op deze manier kan aansluiting gezocht worden bij kansen die zich voor doen bij inbreidingslocaties (mengkraanmodel). De gemeente wil voorkomen dat er een stagnatie ontstaat t.a.v. uitgifte zodra er een concrete behoefte vanuit de markt ontstaat. Middels het instrument Ladder voor duurzame verstedelijking kan de gemeente zorgen voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Naast het actieve grondbeleid treedt de gemeente op als initiatiefnemer voor de procedures die nodig zijn om de gronden planologisch geschikt te maken voor woningbouw. Deze aanpak stelt de gemeente in staat om gericht te sturen op de gewenste programmatische invulling, een tijdsfasering en een samenhangende ruimtelijke kwaliteit.

Rol van het college en de gemeenteraad

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 hierbij 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.

- Bij de gemeente Midden-Drenthe is de rolverdeling rond het omgevingsprogramma als volgt geregeld:
- Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de noodzakelijke (deel)onderzoeken en voor de vaststelling van het omgevingsprogramma.
 - De uitkomsten van de onderzoeken worden met de gemeenteraad besproken voordat wordt gestart met het opstellen van het omgevingsplan in concept. Op basis daarvan kan de raad nadere richting geven aan de verdere planuitwerking.
 - De raad periodiek geïnformeerd wordt over de voortgang van het proces.
 - Daarnaast stelt de raad ook het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe buurtschap vast.
 - Tot slot beslist de gemeenteraad over de wijziging van het omgevingsplan. Met deze wijziging wordt de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Samenwerking

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

De gemeente stemt het programma onder andere af met:

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

Gedurende het proces is tot nu toe op verschillende momenten input opgehaald van een aantal ketenpartners. Het WDOD, de provincie en de WMD zijn in afzonderlijke sessies betrokken bij de uitwerking (de waterateliërs). Hun inbreng is meegenomen bij het opstellen van de *Nota van uitgangspunten Alting*. Deze nota is ter beoordeling voorgelegd aan WDOD, WMD en de provincie Drenthe, die zich in positieve zin hebben uitgesproken over de aanpak en de voorgestelde uitgangspunten. De uitgangspunten zijn verwerkt in paragraaf 2.2 en in de maatregelen van paragraaf 4.1, met name op het gebied van water, bodem, infrastructuur, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Eerst wordt ingegaan op de gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente Midden-Drenthe, de Provincie Drenthe, het WDOD en WMD in het kader van het grondwaterbeschermingsgebied. Vervolgens wordt apart ingegaan op de betrokkenheid en input van de ketenpartners. Als de ketenpartners uitgangspunten hebben gesteld worden deze genoemd. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 2.2 en vertaald naar maatregelen van paragraaf 4.1.

Samenwerking en zorgplicht water en grondwaterbescherming

De locatie voor woningbouw in Alting ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat bij de ontwikkeling extra zorgvuldigheid vereist is om de kwaliteit en beschikbaarheid van het drinkwater te waarborgen. Woningbouw is binnen dit gebied toegestaan, maar uitsluiten onder strikte voorwaarden en in overleg met de provincie Drenthe en de WMD. Bescherming van de drinkwatervoorziening staat hierbij centraal.

In de artikelen 6.6 tot en met 6.11 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen voor dit gebied. Deze bepalingen zijn gericht op het beperken van risico's op verontreiniging van het grondwater en hebben directe gevolgen voor de wijze waarop in dit gebied ontwikkeld mag worden. De voorwaarden beperken onder andere diepte van grondwerkzaamheden, lozingen van hemelwater en het gebruik van bepaalde materialen.

Het is verboden om:

- a. Grond- of funderingswerken te verrichten of sonderingen uit te voeren dieper dan 3 meter onder maaiveld;
- b. Ten aanzien van hemelwater van gebouwen en verhardingen een lozingsactiviteit te verrichten;
- c. Een lozingsactiviteit ten aanzien van hemelwater via diepinfiltratie in het grondwater te verrichten;
- d. Parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, anders dan voor privégebruik, aan te bieden indien het terrein niet is voorzien van een aaneengesloten verharding;
- e. IBC-bouwstof toe te passen;
- f. Grond of baggerspecie toe te passen, en;
- g. Het tot stand brengen van werken of verrichten van handelingen waardoor direct of indirect warmte of koude aan de bodem wordt onttrokken of toegevoegd.

Vanwege deze regels zal bij de planontwikkeling zorgvuldig worden omgegaan met de keuze van bouwmaterialen en de inrichting van het openbaar gebied.

Werksessies - waterateliers

Woningbouw in een grondwaterbeschermingsgebied brengt risico's met zich mee voor de kwaliteit van het grondwater, bijvoorbeeld door emissies tijdens de bouw- en gebruiksfase. De gemeente, provincie Drenthe en de WMD onderkennen dit en nemen hierin hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. Tegelijkertijd staat de gemeente voor een maatschappelijke opgave: het bieden van voldoende en passende woningen voor huidige en toekomstige inwoners van Beilen. De bescherming van het grondwater en de realisatie van woningbouw zijn echter geen onverenigbare doelen, mits deze in samenhang worden benaderd. Juist om die samenhang goed te borgen, is met WMD, de provincie en het waterschap WDOD een reeks afzonderlijke werksessies georganiseerd (waterateliers). Tijdens deze waterateliers zijn de risico's en randvoorwaarden voor woningbouw binnen het grondwaterbeschermingsgebied besproken. Het waterschap is hier ook bij betrokken vanwege de koppelkansen met andere opgaven in het gebied, zoals klimaatadaptatie, natuurontwikkeling en de inrichting van het beekdal de Beilerstroom.

De resultaten van de waterateliers zijn integraal verwerkt in de Nota van uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling in Alting. WMD en de provincie benadrukken dat woningbouw in Alting kan leiden tot een wijziging van het risicoprofiel van de drinkwaterwinning in Beilen.

Om goed om te gaan met water en bodem wordt gedacht aan de volgende oplossingen:

- a. Bouwen op de hogere en droge delen van het gebied.
- b. Regenwater zoveel mogelijk opvangen en infiltreren via wadi's, greppels en ander open water.
- c. Werken met waterdoorlatende bestrating en groene daken waar dat mogelijk is.
- d. Rekening houden met het gebruik van materialen die in contact komen met de bodem.
- e. Vervuilende stoffen, zoals chemische bestrijdingsmiddelen, zijn verboden binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

- f. Bij bouwactiviteiten mag niet dieper worden gegraven dan 3 meter, tenzij hiervoor ontheffing wordt verleend door de provincie.

Onderzoek bescherming van het grondwater

Samen met het waterschap, Provincie en drinkwaterbedrijf WMD wordt gezocht naar een goede balans tussen woningbouw en bescherming van het grondwater. Om de zorgvuldige planvorming te continueren, is afgesproken om gezamenlijk een verdiepend onderzoek uit te voeren naar de risico's en beheersmaatregelen door een onafhankelijk gespecialiseerd onderzoeksbureau. Zo wordt geborgd dat de woningbouwontwikkeling in Alting op een verantwoorde manier samengaat met de bescherming van het grondwater als vitaal belang voor de regio.

De gemeente Midden-Drenthe komt met een voorstel voor nader onderzoek waarbij de betrokken partijen gezamenlijk opdrachtgever worden. Hierbij wordt gezamenlijk onderzoek gedaan naar onder andere:

- De langetermijneffecten van het plan op de drinkwatervoorziening;
- De risico's van normale gebruiksactiviteiten én van mogelijke calamiteiten;
- Mitigerende of aanvullende maatregelen die noodzakelijk zijn;
- Het risiconiveau dat door alle betrokken partijen als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- De ervaringen uit andere gebieden in Nederland waar sprake was van vergelijkbare opgaven.

Hierbij dient ook verkend te worden in hoeverre aanvullende juridische eisen afdwingbaar zijn en welke consequenties dat heeft voor toezicht en handhaving. Daarbij kan gedacht worden aan het volgende:

- Emissiebeperking tijdens zowel de realisatie- als de gebruiksfase;
- Actieve communicatie richting (toekomstige) bewoners over gewenst gebruiksgedrag;
- Toezicht en handhaving door gemeente en provincie (mede i.r.t. bestaand bewoond gebied wat ook binnen het waterbeschermingsgebied ligt).

Uitgangspunten waterateliers met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied

Thema	Uitgangspunten
Water en bodem	- Bescherming van de kwaliteit en beschikbaarheid van drinkwater is leidend; risico's op verontreiniging moeten tot een verwaarloosbaar niveau worden teruggebracht. - Er wordt een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de risico's en de beheersmaatregelen voor woningbouw in het grondwaterbeschermingsgebied. - In samenwerking met gebiedspartners wordt er momenteel gewerkt aan een uitgebreid informatie- en communicatieprotocol.
Wonen	- Alle planuitwerking vindt plaats in nauwe samenwerking met de provincie Drenthe, het waterschap en WMD. - Alleen niet-uitlogende bouwmaterialen zijn toegestaan; hemelwater van gebouwen en wegen moet via een doelmatig zuiveringssysteem worden afgevoerd of oppervlakkig geïnfiltreerd.

Betrokkenheid ketenpartners

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD)

Het WDOD is een primaire partner met betrekking tot waterveiligheid, waterberging, afwatering, schoon oppervlaktewater en klimaatadaptatie. Het WDOD is betrokken bij de planvorming rond het watersysteem, stelt randvoorwaarden voor waterberging en infiltratie, en adviseert over het herstel van waterlopen en de inpassing van nieuwe watergangen. Daarnaast is het waterschap gesprekspartner bij de afstemming over het beheer en onderhoud van het toekomstige watersysteem.

Het WDOD is op meerdere momenten betrokken. Het WDOD staat positief tegenover de manier waarop de gemeente Midden-Drenthe het waterschap heeft meegenomen in het proces en hoe het aspect water is meegenomen.

Verkenning KRW-doelen

Samen met het waterschap worden mogelijkheden verkend of het plan past binnen de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW), die in 2027 moeten zijn gehaald. Langs de Beilerstroom, aan de rand van het plangebied, spelen ook opgaven zoals vernatting, vismigratie en waterberging. Er wordt verkend of deze doelen slim gecombineerd kunnen worden met woningbouw en natuur.

Uitgangspunten vanuit WDOD

Thema	Uitgangspunten
Water	a. Ruimte maken voor wadi's, greppels en sloten; b. Zorgen voor natuurlijke afvoer en voldoende waterinfiltratie; c. Voorkomen van wateroverlast in de buurt en in omliggende gebieden; d. Beschermen van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. e. Verkenning van koppelkansen tussen opgaven zoals vernatting, vismigratie en waterberging met woningbouw en natuur (aansluiting bij de doelen van de Kaderrichtlijn Water (KRW)).

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe is als beleidsverantwoordelijke voor de ruimtelijke kwaliteit en het landelijk gebied actief betrokken bij de planvorming voor Alting. De provincie beoordeelt de woningbouwopgave vanuit de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), de regionale woondeal en de kaders van de Omgevingsverordening. Daarnaast bewaakt de provincie de landschappelijke inpassing, de drinkwaterwinning (inclusief grondwaterbescherming) en de toepassing van het principe "water en bodem sturend" bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie. Dit principe vraagt om vanaf het begin de eigenschappen van het bodem- en watersysteem mee te nemen bij ruimtelijke keuzes. De provincie Drenthe stimuleert gemeenten om dit principe concreet toe te passen, bijvoorbeeld door bij gebiedsontwikkelingen rekening te houden met reliëf, bodemopbouw, natuurlijke waterlopen en infiltratiemogelijkheden.

Uitgangspunten vanuit Provincie Drenthe

Thema	Uitgangspunten
Wonen	a. Het plan moet passen binnen de regionale woondeal Zuid-west-Drenthe;
Water	a. De drinkwatervoorziening mag niet in gevaar komen;
Landschap	a. Behoud van landschappelijke kwaliteit, openheid aan de randen en cultuurhistorie; b. Inzet op een groene en natuurinclusieve inrichting;
Ecologie	a. Voorkomen dat woningbouw leidt tot versnippering van het landschap of druk op Natura 2000-gebieden (bijvoorbeeld door stikstofdepositie of grondwateronttrekking).

Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD)

De WMD is als beheerder van de drinkwatervoorziening betrokken bij de uitwerking van de woningbouwontwikkeling bij Alting. Omdat de locatie binnen het grondwaterbeschermingsgebied ligt, is de bescherming van de kwaliteit en beschikbaarheid van grondwater een belangrijk aandachtspunt. WMD denkt mee over risicobeheersing, bewustwording bij toekomstige bewoners en mogelijke maatregelen om te voorkomen dat vervuilende stoffen in de bodem of het grondwater terechtkomen tijdens het dagelijks gebruik van woningen en tuinen.

Tijdens gesprekken is onder andere gesproken over de toepassing van het principe "water en bodem sturend" in de Nota van uitgangspunten, de verkaveling nabij de Beilerstroom en kansen voor de inrichting van het watersysteem. WMD heeft positief gereageerd op de manier waarop de inbreng is verwerkt in de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. Wel gaf WMD aan dat in Alting de toepassing van water en bodem als sturend principe nog verder kan worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in het ontwerp

van het gebied langs de Beilerstroom. Hierbij gaat het om waterberging in het beekdal, waarbij overtollig water uit de Beilerstroom wordt vastgehouden in het beekdal om te infiltreren en als bron voor drinkwaterbereiding te dienen. Een goede inrichting van deze infiltratiezones draagt bij aan de KRW-doelen. WMD heeft hier een gebiedsverkenning uitgevoerd; hoe deze zich verhoudt tot de woningbouwontwikkeling wordt nog onderzocht.

Verkenning KRW-doelen

Samen met het WMD worden mogelijkheden verkent voor waterberging in het beekdal. Hierbij kan overtollig water uit de Beilerstroom vastgehouden worden in het beekdal en geïnfiltreerd worden om als bron voor drinkwaterbereiding te dienen. Een goede inrichting van deze infiltratiezones draagt bij aan de KRW-doelen. WMD heeft hiervoor een gebiedsverkenning uitgevoerd; hoe deze zich verhoudt tot de woningbouwontwikkeling wordt nog onderzocht.

Uitgangspunten vanuit WMD

Thema	Uitgangspunt
Water	a. Verkenning koppelkansen tussen woningbouw en de doelen van de Kaderrichtlijn Water. 1. Waterberging in het beekdal: verkend wordt of het beekdal kan worden benut voor tijdelijke berging van overtollig water uit de Beilerstroom, zodat infiltratie mogelijk is en dit kan bijdragen aan de drinkwaterwinning. 2. Infiltratiezones: onderzocht wordt hoe infiltratiezones langs de Beilerstroom kunnen worden ingericht om bij te dragen aan de bescherming van grondwater en het behalen van de KRW-doelen.

De Veiligheidsregio Drenthe

De Veiligheidsregio toetst de ontwikkeling op het gebied van openbare veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten en risico's bij calamiteiten. Denk daarbij aan bluswatervoorziening, vluchtwegen en veilige verkeersontsluiting. Ook adviseert de Veiligheidsregio over risicovolle activiteiten in relatie tot kwetsbare functies. In de verdere planuitwerking en planologische wordt de Veiligheidsregio betrokken.

TenneT

TenneT is als beheerder van het hoogspanningsnet betrokken vanwege de aanwezigheid van bovengrondse hoogspanningsleidingen nabij het plangebied. In de verdere planvorming wordt rekening gehouden met de geldende veiligheidszones, toekomstige vervangingsplannen en ruimtereserveringen rondom deze infrastructuur.

3.4 Participatie

Bij de ontwikkeling van Alting speelt participatie een belangrijke rol. Mogelijke plannen voor nieuwbouw hebben een groot effect op de omgeving. Om hier zorgvuldig mee om te gaan is conform Artikel 3 van de gemeentelijke participatieverordening een participatieaanpak voor het *Wervend Perspectief Beilen* opgesteld (Bijlage 4 Participatieaanpak). Hierin staat hoe, wanneer, waarover en met wie de gemeente in gesprek gaat. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden hebben en krijgen op meerdere momenten de kans om hun mening te geven.

Een gedegen participatieaanpak biedt geen garantie voor draagvlak. Het is een dynamisch proces, waarbij de gemeente streeft naar het voeren van het goede gesprek 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 buurtschap.

Principes voor participatie

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor participatie:

- a. Inclusiviteit - Iedereen mag meedoen, ook mensen die kritisch zijn;
- b. Transparantie - Het is duidelijk welke input wordt verwerkt, en waarom;
- c. Tijdigheid - Mensen krijgen op tijd informatie en voldoende tijd om te reageren;
- d. 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 (3) de ontwerpfasen. 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 als uitgangspunten. In het participatiejournaal (Bijlage 5 Participatiejournaal) is een uitgebreide toelichting op het verloop van het participatieproces voor de locatie Alting beschreven en zijn de belangrijkste gesprekken en bevindingen per fase samengevat. Het participatieproces in de vervolgfase, de ontwerpfasen (fase 3), wordt toegelicht in paragraaf 4.2.5.

Fase 1: Initiatiefase (afgerond)

In deze fase is onderzocht welke locaties kansrijk zijn voor woningbouw. Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten om Alting en Smalbroek verder te onderzoeken. Er is in deze fase geen participatie geweest, maar de omgeving is wel geïnformeerd via nieuwsbrieven, informatieavonden en gemeentelijke kanalen.

Tijdens de bijeenkomsten over het *Wervend Perspectief Beilen* zijn vooral zorgen geuit over de locatiekeuze Alting. Er was kritiek op het participatieproces, het tempo van besluitvorming en het ontbreken van transparantie. Bewoners van de buurt Alting gaven aan zich overvallen te voelen door de aanwijzing van hun omgeving als grootschalige woningbouwlocatie. Er is vanuit de Stichting Behoud Alting en andere inwoners sterk aangedrongen op meer openheid, zorgvuldigheid en een reële beoordeling van de alternatieven.

Fase 2: Definitiefase - opstellen van de Nota van Uitgangspunten (afgerond)

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. De input vanuit bewoners tijdens de initiatiefase is serieus genomen bij het opstellen van de uitgangspunten in deze nota. Tegelijkertijd geldt dat de Nota van Uitgangspunten pas het begin vormt van een breder participatieproces. 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. Stichting Behoud Alting en betrokken bewoners van Alting zijn eerste voorwaarden opgehaald: er bleek sterk bezwaar te zijn tegen het bespreken van woningbouwvoorkeuren vóór afronding van het haalbaarheidsonderzoek. Er werd opgeroepen om participatie te richten op de kaders en inhoud van het onderzoek zelf.

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

De gemeente heeft gedurende deze periode de opgehaalde input verwerkt tot conceptvoorstellen. Deze zijn opnieuw besproken met de bewonersgroepen. Uit de gesprekken bleek onzekerheid over het tempo van besluitvorming en het effect op bewonerssituaties. Men had, behoefte aan duidelijkheid over mogelijke onteigening (waarbij is aangegeven dat de gemeente dat niet kan geven). Ook hadden bewoners vragen over ecologie, stikstof, dassenburchten en spoorveiligheid, en wensten ze maandelijkse communicatie, ook zonder nieuwe informatie.

3) Voorwaardensessies met de omgeving (mei 2025)

Inwoners konden inhoudelijk reageren op de voorwaarden en de eerste proefverkaveling van een mogelijke eerste fase en aanvullingen geven. Tijdens deze sessie uitten bewoners hun zorgen over onder andere de schaal, ruimtelijke opzet en landschappelijke inpassing. De wens voor een dorpse, groene invulling werd sterk benadrukt.

4) Fysieke rondgang door het plangebied (juni 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 de ligging van een belangrijke waterleiding, de huidige groenwal, lichtvervuiling, woningdichtheid, verkeersstromen, bouwverkeer, funderingsrisico's en de aanwezigheid van een dassenburcht ter sprake.

Bevindingen participatie

De participatie heeft voor de gemeente 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 feedback uit alle participatiemomenten is in Bijlage 5 Participatiejournaal 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.

Uitgangspunten vanuit het participatieproces

Thema	Uitgangspunt
Wonen	a. Bebouwingsdichtheid: er wordt gestreefd om aan te sluiten bij vergelijkbare nieuwbouwwontwikkelingen en om het landelijke karakter te behouden, zonder stedelijke accenten; b. Beeldkwaliteitsplan: voor de verdere uitwerking wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met aandacht voor een landelijke uitstraling, rust en eenheid; c. Wettelijke richtlijnen: voor de locatie van woningen in relatie tot spuitzones, bescherming van flora en fauna, duurzaam bouwen en afstand tot hoogspanningsmasten worden wettelijke richtlijnen gevolgd
Water	a. Integrale benadering beekdal: voor het beekdal worden koppelkansen onderzocht, onder meer voor bescherming van het drinkwater en het grondwatersysteem, een duurzame inrichting van het watersysteem, natuurontwikkeling en versterking van biodiversiteit; b. Aandacht voor klimaatadaptatie en leefkwaliteit c. Schade door grondwaterfluctuaties: Er wordt een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke schade aan bestaande bebouwing door grondwaterfluctuaties.
Landschap	a. Participatie en gebiedsvisie: bij de verdere planuitwerking wordt de gebiedsvisie van Stichting Behoud Alting betrokken. Deze visie benadrukt het belang van het open es- en beekdallandschap, behoud van biodiversiteit, kleinschalige woningbouw in samenhang met het landschap en duurzaam waterbeheer.

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 mee moeten worden genomen in het vervolgtraject.

- a. **Transparantie:** heldere informatie over proces, criteria en besluitvorming.
- b. **Betrokkenheid:** invloed op voorwaarden en inrichting, met name op landschappelijk en ecologisch vlak.
- c. **Erkenning van identiteit:** behoud van het karakter van Alting als buurtschap, niet als uitbreiding van stedelijk Beilen.
- d. **Zorgvuldigheid:** afstemming met gebiedseigen waarden, cultuurhistorie en omwonenden.

4 Vervolgstappen

4.1 Maatregelen vanuit het programma

4.1.1 Algemeen

Volgens de Omgevingswet bevat een omgevingsprogramma een uitwerking van beleidsdoelen en maatregelen. De uitgangspunten geven richting en kader aan de ontwikkeling. Om deze in de praktijk te realiseren, zijn maatregelen nodig: concrete ingrepen en acties die voortvloeien uit de principes en bijdragen aan het behalen van de uitgangspunten. Met deze maatregelen wordt geborgd dat de plannen zorgvuldig worden uitgewerkt, uitvoerbaar zijn en aansluiten bij het gemeentelijk beleid en de belangen van betrokken partijen. Als er toch wordt afgeweken van deze maatregelen, moet dit goed worden gemotiveerd en besproken met de betrokken partijen.

4.1.2 Ruimtelijke maatregelen

Allereerst worden de ruimtelijke maatregelen voor de woningbouw bij Alting toegelicht. Dit zijn maatregelen die direct zichtbaar en merkbaar zijn in de inrichting van het gebied. Ze zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten (paragraaf 2.2) en aangevuld met de uitgangspunten uit beleid, wet- en regelgeving (paragraaf 3.1), de ketenpartners (paragraaf 3.3) en participatie (paragraaf 3.4). De ruimtelijke maatregelen hebben betrekking op de thema's water en bodem, wonen, openbare ruimte en groen, mobiliteit, landschappelijke inpassing en gezonde leefomgeving. Voor het thema water en bodem zijn aanvullend instrumentele maatregelen vanwege het grondwaterbeschermingsgebied die betrekking hebben op afspraken en vervolgstappen.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema water en bodem

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2)	Bouwen op hogere gronden	Woningbouw zoveel als mogelijk concentreren op hogere delen, passend bij de waterhuishoudkundige condities. Ontwerp nader uitwerken met het waterschap.
(§ 2.2 & § 3.1 & § 3.4)	Lagere delen voor water, natuur en recreatie	Lagere delen benutten voor water en natuur. Realiseren van voorzieningen voor regenwaterberging (wadi's, sloten en greppels), infiltratie en vertraagde afvoer en inrichten van recreatieve functies.
(§ 3.3)	Inrichting beekdal	Realiseren van infiltratiezones langs de Beilerstroom en inrichting van beekdal met (tijdelijke) waterbergingsfuncties.
(§ 2.2 & § 3.1)	Verharding van gronden beperken	Waar mogelijk: toepassen van waterdoorlatende verharding, wegen of gebouwen plaatselijk ophogen om wateroverlast te voorkomen
(§ 3.1 & § 3.3)	Tijdige afstemming met het waterschap	Structureel overleg en toetsing aan regels en verkenning koppelkansen met andere opgaven, zoals vernattig, vismigratie en de doelen van KRW (2027)

Aanvullende maatregelen water en bodem

Naast de ruimtelijke maatregelen zijn er ook afspraken en vervolgstappen nodig om de doelen voor water en bodem goed te borgen. Deze maatregelen zijn instrumenteel van aard en richten zich op samenwerking, afstemming en onderzoek.

- In samenwerking met provincie, WMD en waterschap worden aanvullende maatregelen uitgewerkt om waterkwaliteit en klimaatbestendigheid te waarborgen.
- Met WMD en het waterschap vindt structurele afstemming plaats over de bescherming van de drinkwatervoorziening.
- De drinkwaterbelangen worden meegenomen in het ontwerp en vastgelegd in planregels.
- In opdracht van de provincie wordt onderzoek gedaan naar mogelijke schade door grondwaterfluctuaties aan bestaande bebouwing, waarna passende beheersmaatregelen worden bepaald. De gemeente Midden-Drenthe sluit bij dit onderzoek aan.
- In samenwerking met gebiedspartners wordt er gewerkt aan een uitgebreid informatie- en communicatieprotocol.
- Er wordt een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke risico's van woningbouw in het grondwaterbeschermingsgebied. Hieruit volgen mogelijke beheersmaatregelen voor de planuitwerking.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema wonen

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2)	Een mix van woningtypen en woonvormen	Een gevarieerd aanbod waarbij uitgangspunt minimaal 30% sociale huur en 20% betaalbare koop per fase zodat een gemixte woonwijk ontstaat.
(§ 2.2 & § 3.1)	Betaalbare woningcategorieën, extra aandacht voor starters en gezinnen	Afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars over het aandeel betaalbare woningen.
(§ 2.2 & § 3.1 & § 3.3)	Bijdragen aan de woningbehoefte; een gefaseerde ontwikkeling van noord naar oost	Uitwerken van een faseringstrategie en gefaseerd bouwrijp maken waarbij elke fase is ontworpen dat de afronding niet afhankelijk is van volgende fasen. Een eerste fase aan de noordzijde van het gebied.
(§ 2.2)	Dorpse dichtheid	Vastleggen van een bandbreedte in de stedenbouwkundige opzet; inrichting met collectieve groene ruimtes en ontmoetingsplekken.
(§ 2.2)	Bebouwingshoogte max. 2 lagen	Vastleggen van bouwhoogtes in het beeldkwaliteitsplan en de planregels.
(§ 2.2)	Architectuur en stijl	Opstellen en vaststellen van een beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor materialen, kleuren en samenhang in architectuur.
(§ 2.2)	Buffer naar bestaande bebouwing	In het ruimtelijk ontwerp een groene buffer opnemen waar nodig invullen met groenvoorzieningen.
(§ 2.2 & § 3.1)	Duurzaam bouwen	Volgen van landelijke wettelijke kaders voor duurzaam bouwen en, waar mogelijk, aanvullende duurzaamheidsambities opnemen bij de selectie en afspraken met marktpartijen. Waar mogelijk natuurinclusieve maatregelen bij woningen.
(§ 3.3)	Bouwmaterialen	Alleen niet-uitlogende bouwmaterialen zijn toegestaan. Hemelwater van gebouwen en wegen wordt via een doelmatig zuiveringsstelsel afgevoerd of oppervlakkig geïnfiltreerd, zodat de kwaliteit van het grondwater behouden blijft.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema openbare ruimte en groen

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2)	Zichtlijnen en doorkijken	Vastleggen van zichtlijnen in het stedenbouwkundig plan en positionering van robuuste landschapselementen rondom woonvelden.
(§ 2.2)	Groenblauwe structuur	Vastleggen in stedenbouwkundig plan; aanleg van watergangen, wadi's, speelplekken en wandelroutes.
(§ 2.2)	Minimaal 20% openbare groenruimte	Percentage vastleggen (in stedenbouwkundig ontwerp, omgevingsplan of overeenkomsten). Realisatie via robuuste groenzones die aansluiten op het omliggende landschap
(§ 2.2)	Woonkwaliteit en uitstraling	Uitwerken van straatprofielen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan; inrichting van veilige, groene loop- en fietsroutes en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.

(§ 2.2)	Beperkte verharding	Verhard oppervlak wordt beperkt; straatprofielen zijn groen en uitnodigend voor verblijfsactiviteiten buiten.
---------	---------------------	---

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema mobiliteit

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2)	Hoofdontsluiting en verkeersstructuur	Aanleggen van de hoofdontsluiting via de Klatering en de spoorwegovergang 'Klatingerweg' richting de N381; In stand houden van de weg 'Alting' als mogelijke route voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.
(§ 2.2 & § 3.1)	Langzaam verkeer	De bestaande weg 'Alting' blijft bestaan en wordt indien mogelijk ingericht voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.
(§ 2.2)	Verkeersveiligheid en inrichting	Ontwerpen van autoluwe woonstraten met verblijfsfunctie en realiseren van verkeersveilige oversteken; inrichten van openbare ruimte met duidelijke zichtlijnen en goede verlichting.
(§ 2.2 & § 3.1)	Parkeren en duurzaam vervoer	Parkeernormen conform CROW; parkeerplaatsen deels op eigen terrein, deels in openbaar groen ingepast. Aanleg van laadpunten voor elektrische auto's en fietsen op centrale plekken.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema landschappelijke inpassing (voor het ruimtelijk ontwerp)

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2 & § 3.1)	Samenhang met buurtschap en landschap	Opstellen van een ruimtelijk ontwerp, met daarin; compact en dorps opgezette woonvelden, geïnspireerd op de historische structuur; landschapselementen integreren in de woonvelden
(§ 2.2 & § 3.1)	Behoud en versterking structuren	Opnemen in het ruimtelijk ontwerp; behoud en versterken van houtwallen, sloten, groenstroken en hoogteverschillen, met een robuuste groene omzoming als overgang tussen erven en woonbuurten.
(§ 2.2 & § 3.1)	Geen verdichting historische deel Alting	Bouwwrije zones opnemen; nieuwe woningen op afstand inpassen om het open karakter te behouden.
(§ 2.2 & § 3.1)	Versterking essenstructuur	Essen krijgen robuuste groene randen zodat de ligging in het landschap zichtbaar blijft, en de overgang tussen oud en nieuw versterkt wordt.
(§ 2.2 & § 3.1)	Groene overgangszones	Brede groene zones tussen erven en nieuwe woonvelden. Aan de zuidzijde een geleidelijke overgang naar het beekdal.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema gezonde leefomgeving

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2 & § 3.1)	Beweegvriendelijke omgeving	Aanleg van een netwerk van wandel- en fietsroutes binnen de wijk en richting het buitengebied; inrichting van natuurlijke speelplekken en ontmoetingsplekken; opnemen in het stedenbouwkundig plan.

(§ 2.2 & § 3.4)	Klimaatadaptatie	Aanleg van wadi's, sloten, groenbuffers en ecologische verbindingen in de wijk. Aanplant van bomen voor schaduw en verkoeling
(§ 2.2 & § 3.1)	Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Aanleg van ecologische structuren en inheemse beplanting.
(§ 2.2)	Spuitsvrije zone	Vastleggen van een bufferzone in het omgevingsplan waarin geen gevoelige functies direct naast agrarische gronden zijn toegestaan

4.1.3 Maatregelen vanuit de plan-mer-beoordeling

Uit de plan-mer-beoordeling van paragraaf 3.2 volgen randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om negatieve milieueffecten te voorkomen en de uitvoerbaarheid van het programma te waarborgen. Deze randvoorwaarden zijn in deze paragraaf vertaald naar maatregelen. Het gaat om concrete verplichtingen of voorwaarden die bij de verdere planuitwerking in acht moeten worden genomen. Deze maatregelen zijn als afzonderlijke categorie opgenomen omdat ze expliciet laten zien hoe de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd en zorgen dat de ontwikkeling in lijn is met de milieukaders en uitvoerbaar blijft.

Randvoorwaarden en maatregelen vanuit de plan-mer-beoordeling

Thema	Randvoorwaarde	Maatregel
Verkeer	De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en doorstroming.	In de nadere uitwerking van het plan moet een verkeerskundige beoordeling worden uitgevoerd. Eventuele aanvullende maatregelen worden zorgvuldig afgestemd en ruimtelijk ingepast.
Geluid door (spoor)wegen	De ontwikkeling mag niet leiden tot onaangename hinder door weg- en railverkeerslawaai	In de nadere uitwerking van het plan moet een nader onderzoek uitgevoerd worden vanwege het geluidaandachtsgebied van het spoor en wegen.
Geluid door activiteiten	De ontwikkeling moet zorgen voor een aanvaardbaar geluidsniveau.	Er moet rekening worden gehouden met enkele locaties binnen het plangebied vanwege aan huis verbonden beroepen of een bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 (Alting 25 en Alting 34) en vanwege een grondgebonden agrarisch bedrijf op het perceel Alting 35.
Omgevingsveiligheid	De ontwikkeling moet voldoende veiligheid waarborgen	Vervolgonderzoek is nodig vanwege verwachte explosieven. Indien nodig, worden gerichte veiligheidsmaatregelen getroffen.
Natuur (soortenbescherming)	De ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op beschermde soorten.	-
Natuur (gebiedsbescherming)	De ontwikkeling mag geen onevenredige negatieve effecten hebben op NNN- en Natura 2000-gebieden.	-
Gezondheid	De ontwikkeling voorziet in een gezond woon- en leefklimaat.	Door het houden van afstand (50 meter op basis van de huidige jurisprudentie) tot de agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, worden de nieuwe woningen voldoende beschermd tegen de mogelijke negatieve effecten van gewasbeschermingsmiddelen. Ook kan dit geborgd worden door het opnemen van een 'spuitsvrije zone' in het omgevingsplan.
Water	De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor het watersysteem, waterkeringen, waterveiligheid en afvalwaterketen.	-

4.1.4 Juridisch financiële maatregelen

Tot slot wordt ingegaan op de juridisch-financiële maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Deze zijn nodig om zowel inhoudelijk als financieel regie te voeren op de ontwikkeling van Alting.

Thema	Maatregel
Grondexploitatie	Voor de ontwikkeling van Alting wordt een grondexploitatieplan vastgesteld.
Kostenverhaal	Voor de ontwikkeling van Alting wordt een kostenverhaalsystematiek vastgesteld om de samenhangende kosten van de woningbouwontwikkeling goed te overzien en te onderbouwen.

4.2 Planologische – juridische borging

4.2.1 Algemeen

De maatregelen in dit omgevingsprogramma zijn beleidsmatig richtinggevend en geven kaders mee voor de verdere planuitwerking. Zij hebben op zichzelf geen rechtstreeks juridisch bindende werking voor initiatiefnemers. Voor de daadwerkelijke uitvoering en borging is een vertaling nodig naar planologische en juridische instrumenten. De vervolgstappen worden in de volgende paragrafen toegelicht en omvatten concreet:

- Opstellen faseringsstrategie
- Opstellen ruimtelijk ontwerp (inclusief stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing)
- Opstellen beeldkwaliteitsplan
- Wijziging omgevingsplan

4.2.2 Gefaseerde ontwikkeling

De nieuwe buurtschap Alting wordt gefaseerd ontwikkeld. Elke fase moet zelfstandig kunnen functioneren, met een eigen mix van woningen en voldoende (groen)voorzieningen. Hiermee wordt voorkomen dat onafgemaakte of eenzijdige deelgebieden ontstaan wanneer de woningmarkt verandert of het tempo van de ontwikkeling wijzigt. De buurtschap wordt daarom niet in één keer volledig bouwrijp gemaakt. Om tijdig te kunnen inspelen op de urgente woningbehoefte in Beilen, wordt gestart met een eerste fase.

In de eerste fase worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze fase wordt zodanig ingericht dat zij zelfstandig functioneert, met een eigen ontsluiting, groenstructuur en voldoende voorzieningen. Het is mogelijk om regels op te nemen over een bepaalde faserings, een bepaalde woningdifferentiatie, de realisatie van bepaalde infrastructuur, bepaalde kwaliteitseisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de ruimtelijke plannen. Hiermee wordt grip gehouden op de ontwikkeling van de woningbouw.

De invulling van de tweede fase is op dit moment nog niet vastgesteld. Het exacte woningprogramma en de ruimtelijke uitwerking van deze vervolgfase worden in een later stadium bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbehoefte op dat moment, de uitkomsten van monitoring (mengkraanmodel) en eventuele nieuwe beleidsontwikkelingen.

Infrastructuur

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. In de buurt van Alting spelen de volgende aandachtspunten:

- Overgang klatering:** deze spoorovergang wordt mogelijk opgewaardeerd, zodat deze voldoende capaciteit biedt voor de ontsluiting van de locatie Alting
- Overgang Alting:** deze spoorovergang wordt mogelijk juist afgewaardeerd en zou dan alleen nog gebruikt worden door fietsers en voetgangers. Dit kan bijdragen aan de verkeersveiligheid en rust in het gebied.

4.2.3 Uitwerking landschap en stedenbouw

Na vaststelling van het omgevingsprogramma wordt het **ruimtelijk ontwerp** nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met landschappelijke inpassing en een beeldkwaliteitsplan. De uitwerking van deze plannen vormen een vertaling van de ruimtelijke maatregelen die in paragraaf 4.1 zijn benoemd en borgen dat deze in de uitvoering daadwerkelijk worden gerealiseerd.

In het **ruimtelijk ontwerp** wordt vastgelegd hoe de buurtschap zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Daarbij ligt de nadruk op het behoud van open ruimten, zoals de essen en het beekdal aan de zuidzijde, en op het versterken van karakteristieke beplantingsstructuren. De groene overgangen en robuuste randen naar het beekdal worden uitgewerkt, evenals de versterking van de esrandbeplanting en de erfbeplanting rond bestaande erven. Groene buffers zorgen voor een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap, zodat de nieuwe buurtschap herkenbaar blijft als onderdeel van het bestaande landschap en de open structuur behouden blijft.

Parallel aan de planologische procedure wordt een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld. Hierin staan richtlijnen voor architectuur, materiaalgebruik en uitstraling, die passen bij het karakter van Alting en het esdorpen-landschap. Het beeldkwaliteitsplan biedt ontwerpers inspiratie en houvast, en geeft kwaliteitscommissies en bewoners duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast wordt per fase het **ruimtelijk ontwerp** nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Hierin worden de verkaveling, de groenstructuur, de ontsluiting en de positionering van woningen nader uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan zorgt ervoor dat de ruimtelijke uitgangspunten en landschappelijke kwaliteiten worden vertaald naar een concreet en uitvoerbaar ontwerp.

4.2.4 Planologische procedure

Het omgevingsprogramma voor Alting geeft richting aan de ontwikkeling van het gebied. Maar om echt te mogen bouwen, worden bouw- en gebruiksregels vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente. Op deze manier wordt woningbouw, infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte planologisch mogelijk gemaakt.

Wijziging van het omgevingsplan

De totale ontwikkeling van Alting, maar ook de eerste fase kunnen juridisch worden doorvertaald naar regels in het omgevingsplan. Voor de eerste fase wordt een wijziging omgevingsplan in procedure gebracht en aan de raad ter vaststelling aangeboden.

Koppeling regels kostenverhaal

Aangezien de gronden niet (geheel) in eigendom zijn van de gemeente, is het noodzakelijk om regels kostenverhaal op te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Voor een volledige vereffening van de kosten is het nodig dat het hele ontwikkelgebied, inclusief fase 2, wordt meegenomen in de planologische procedure. Op die manier kunnen ook voor fase 2 regels voor kostenverhaal worden opgenomen.

Bij het nemen van een besluit tot wijziging van het omgevingsplan gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet worden voldaan aan de doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 en 2.1 lid 1 OW);
- Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 OW);
- Er moet worden voldaan aan de instructieregels van Rijk en de provincie Drenthe (Bkl: ladder voor duurzame verstedelijking, luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid, water, bodem en de provinciale omgevingsverordening (onder meer): archeologie, gebiedsbescherming).

Procedure omgevingsplan

De procedure van een omgevingsplan is grofweg in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan: de gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen;
- Ontwerp-omgevingsplan: de gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan tijdens de terinzagelegging zienswijzen indienen.
- Vaststellen omgevingsplan: de gemeente stelt het omgevingsplan vast. Daarna is er de mogelijkheid om beroep in te dienen.

1. Bekendmaking wijzigen omgevingsplan

De gemeente geeft in het gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, be-

drijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (participatie, zie artikel 10.2, lid 1, Omgevingsbesluit).

2. Kennisgeving ontwerp-wijziging

De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb). In deze periode kan iedereen zienswijzen indienen.

3. Vaststelling omgevingsplan

De gemeente stelt het omgevingsplan vast. Los van de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb geeft de gemeente ook aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. De gemeente maakt het besluit vervolgens bekend. Voor belanghebbenden staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4.2.5 Participatie in de vervolgfase

Voor een zorgvuldig participatieproces is in het kader van Wervend Perspectief Beilen een participatie-aanpak (Bijlage 4 Participatieaanpak) opgesteld. Hierin staat beschreven hoe, wanneer, waarover en met wie de gemeente in gesprek gaat. In het participatiejournaal (Bijlage 5 Participatiejournaal) staat het verloop van het participatieproces beschreven en worden de belangrijkste bevindingen beschreven. De eerste twee fasen (initiatiefase en definitiefase) zijn al kort toegelicht in paragraaf 3.4. Deze paragraaf kijkt vooruit naar het participatieproces in de vervolgfase: de ontwerpfasen.

Fase 3: Ontwerpfase – schetsontwerp voor het concept ruimtelijk ontwerp

Na vaststelling van het programma 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 Alting, binnen de ontwerpfasen van het participatieplan. De gemeente heeft de intentie om deze vervolgfases 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 3.4):

- a. Transparantie: heldere informatie over proces, criteria en besluitvorming.
- b. Betrokkenheid: invloed op voorwaarden en inrichting, met name op landschappelijk en ecologisch vlak.
- c. Erkenning van identiteit: behoud van het karakter van Alting als buurtschap, niet als uitbreiding van stedelijk Beilen.
- d. Zorgvuldigheid: afstemming met gebiedseigen waarden, cultuurhistorie en omwonenden.

Participatie en de procedure van het omgevingsprogramma

Vanuit de participatieverordening van de gemeente wordt de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. 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 betreft ze bij het opstellen van de definitieve versie van het programma.

Bij de verdere uitwerking van de plannen (bijvoorbeeld omgevingsplanwijzigingen of omgevingsvergunningen voor buitenplanse activiteiten) wordt de Handreiking participatie bij omgevingsvergunningen Midden-Drenthe 2022 toegepast.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Alting /join/id/regdata/gm1731/2026/7e1a941b1198476083d6f463e1b9fcc5/nld@2026-05-05;13115914

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 Nota van uitgangspunten Alting</i>	/join/id/regda-ta/gm1731/2026/208408a5f0f44e6daf46270c520ccf87/nld@2026-05-05;13115914
<i>Bijlage 2 Ladderonderbouwing</i>	/join/id/regda-ta/gm1731/2026/ef6bf598908c45f5b29ee9f0994c328d/nld@2026-05-05;13115914
<i>Bijlage 3 Plan-mer-beoordeling</i>	/join/id/regda-ta/gm1731/2026/608cde5b1e034f5d910c6ef132f205f9/nld@2026-05-05;13115914
<i>Bijlage 4 Participatieaanpak</i>	/join/id/regda-ta/gm1731/2026/87af1450678a4e3989d3592a3292560b/nld@2026-05-05;13115914
<i>Bijlage 5 Participatiejournaal</i>	/join/id/regda-ta/gm1731/2026/83947ec6b6fb4070a3d9600f0ca26afe/nld@2026-05-05;13115914