

Omgevingsprogramma Smalbroek Beilen

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

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

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsprogramma Smalbroek 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 Smalbroek Beilen

1 Inleiding

1.1 Omgevingsprogramma voor Smalbroek

Woningbehoefte gemeente Midden-Drenthe

Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk nabij Smalbroek 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'.

Smalbroek 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 is het omgevingsprogramma opgesteld, waarin de woningbouwlocatie Smalbroek wordt uitgewerkt.

Omgevingsprogramma voor Smalbroek

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 Smalbroek zet de gemeente Midden-Drenthe de koers uit voor de toekomstige woningbouwontwikkeling aan de zuidwestzijde 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 bestuurlijke 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 van 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 aan bod 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 Smalbroek

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

Smalbroek is een ontwikkellocatie buiten bestaand stedelijk gebied

Smalbroek is aangewezen als kansrijke ontwikkellocatie voor nieuwe woningbouw. De locatie sluit direct aan op de zuidwestelijke rand van Beilen en biedt ruimte voor een gefaseerde uitbreiding van circa 450 tot 500 woningen. Daarmee levert Smalbroek een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave tot 2030 en tevens een bijdrage aan de gewenste plancapaciteit voor de langere termijn.

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

Landschappelijke geschiktheid

- a. Een deel van het gebied ligt op een hoge keileembult, die robuust is in relatie tot water en bodem. De lage delen van het aangrenzende beekdal blijven onbebouwd en kunnen worden ingericht voor water en natuur

Bereikbaarheid en ligging

- a. De locatie ligt op fietsafstand van het centrum en het trein- en busstation van Beilen en is goed ontsloten richting de Domoweg en A28.

Ruimtelijke kwaliteit

- a. Smalbroek biedt mogelijkheden voor een groene en klimaatadaptieve woonwijk met aandacht voor biodiversiteit, waterbeheer en landschappelijke inpassing.

Beperkte milieubelemmeringen

- a. De locatie ligt buiten beschermingszones en kent geen onoverkomelijke beperkingen op het gebied van geluid, geur of veiligheid. Wel moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid dat water en bodem sturend zijn bij ruimtelijke keuzes.

Gelet op de genoemde kenmerken past Smalbroek 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 Smalbroek 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.

Smalbroek is in beeld als geschikte locatie door de ligging direct aansluitend aan de kern, op een hoger gelegen keileembult in het oosten en het beekdal in het westen. De locatiekeuze sluit aan bij de afwegingen in het Wervend Perspectief en de uitgangspunten uit 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 nodig.

1.3 Opdracht van de raad

Kaderstellend beleid door de gemeenteraad vastgelegd

De gemeenteraad van Midden-Drenthe heeft een kaderstellende rol voor het omgevingsprogramma Smalbroek. 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 Smalbroek 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 Smalbroek.

Betrokkenheid van de gemeenteraad bij het programma

Deze uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zijn verwerkt in de Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten Smalbroek. Deze nota bevat de beleidsmatige en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling bij Smalbroek. 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 Smalbroek voor kennisgeving aangenomen en het college opgedragen de noodzakelijke (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:

- ***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.

- ***Nota van uitgangspunten woningbouwlocatie Smalbroek Beilen***

Hierin staan de belangrijkste keuzes, uitgangspunten en overwegingen voor de ontwikkeling van de nieuwe buurtschap bij Smalbroek.

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 Smalbroek 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 Smalbroek heeft als doel om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie verder te onderzoeken en de gewenste uitgangspunten voor ontwikkeling uit te werken. Het programma geeft richting aan de wijze waarop de ontwikkeling vorm kan krijgen, maakt duidelijk wat er moet gebeuren, door wie, in welke volgorde en onder welke voorwaarden. Daarmee vormt het een belangrijke stap in de richting van daadwerkelijke realisatie van woningbouw in Smalbroek.

De belangrijkste doelstellingen van het omgevingsprogramma voor Smalbroek zijn:

- **Bijdragen aan de woningbouwopgave**

Smalbroek is aangewezen als één van de locaties waar gemeente Midden-Drenthe ruimte ziet voor nieuwe woningbouw. Het omgevingsprogramma concretiseert hoe deze ontwikkeling eruit kan komen te zien, binnen de ruimtelijke, beleidsmatige en maatschappelijke kaders.

- **Verlengen van het voorkeursrecht**

Op de gronden in Smalbroek is eerder door de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd. Door vaststelling van dit programma wordt het voorkeursrecht met drie jaar verlengd. Daarmee ontstaat voldoende tijd voor een zorgvuldige uitwerking van de ontwikkeling, inclusief participatie en afstemming met betrokkenen.

- **Afbakenen van het plangebied**

Het programma geeft helderheid over welk deel van Smalbroek in beeld is voor woningbouw. Deze afbakening biedt duidelijkheid voor bewoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden over de ruimtelijke scope van het vervolgproces.

- **Vorbereiden van de ontwikkeling**

Het doel is om een basis te leggen voor de verdere ontwikkeling bij Smalbroek. 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 en de provincie, en de planning van de gewenste ontsluiting en infrastructuur.

- **Motivering van de uitvoerbaarheid**

Het doel is om aan te tonen dat de woningbouwontwikkeling bij Smalbroek 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.

De beleidscyclus werkt als volgt:

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 Smalbroek is een kaderstellend beleidsdocument. In het programma worden de eerste keuzes gemaakt voor de woningbouwontwikkeling in Smalbroek: 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 Smalbroek wordt vastgesteld als kaderstellend document voor de ontwikkeling van Smalbroek. 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 Smalbroek 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

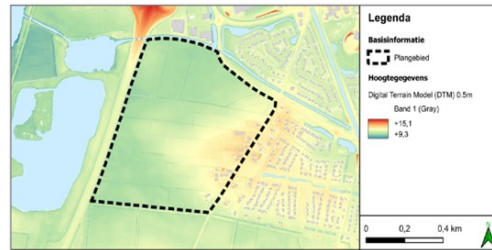
Feitelijke situatie projectgebied en omgeving

Smalbroek is een buurtschap ten zuiden van de bebouwde kom van Beilen, gelegen op de overgang van een hoger gelegen keileembult in het oosten naar het beekdal van de Beilerstroom in het westen. De naam verwijst naar de ligging in een moerassig gebied (*broek* betekent moeras). Het is van oorsprong een wegdorp dat is ontstaan langs de historische verbindingsweg tussen Beilen en Pesse. De bebouwing bestond aanvankelijk uit enkele boerderijen en erven. In de loop van de 20^e eeuw is de omgeving van Smalbroek verder ontwikkeld; aan de oost- en noordzijde van het plangebied heeft vanaf 1980 grootschalige nieuwbouw plaatsgevonden, waaronder de wijken ten noorden van de Domoweg en de aanleg van de wijk Nagtegaal ten oosten van Smalbroek.

Het resterende deel van Smalbroek wordt aan alle zijden omsloten door kenmerkende landschappelijke en infrastructurele elementen. Aan de noordzijde liggen de Domoweg, de Beilerstroom en een bedrijventerrein. De oostzijde wordt begrensd door de weg Smalbroek met enkele (voormalige) boerderijwoningen, zorgboerderij Het Hof, de woonwijk Nagtegaal en de spoorlijn. Aan de zuidzijde sluit het gebied aan op agrarische gronden, terwijl aan de westzijde de A28 en het beekdal liggen. Deze ligging zorgt voor een duidelijke overgang tussen de bebouwde kom van Beilen, het open landschap en de belangrijke infrastructuur in de omgeving.

Het karakteristieke lint Smalbroek bestaat grotendeels uit vrijstaande (voormalige) boerderijen en agrarische erven, aangevuld met enkele maatschappelijke functies zoals zorgboerderij Het Hof. Rond de erven zijn houtwallen, erfbplanting en open zichtlijnen aanwezig richting het omliggende agrarische gebied en het beekdal. In de nabijheid bevinden zich kleinschalige agrarische bedrijven, waaronder de zorgboerderij Het Hof (Smalbroek 14) en een grondgebonden agrarisch bedrijf (Smalbroek 6).

De locatie Smalbroek maakt deel uit van een historisch esdorpenlandschap en ligt op de overgang van een keileemrug naar het beekdal van de Beilerstroom. Dit contrast tussen hoog en laag is nog goed zichtbaar in het landschap (figuur 2.1). De hogere delen bestaan uit akkers, terwijl de lagere delen richting het beekdal vooral in gebruik zijn als weiland. De bovengrond bestaat uit leem en veen, waardoor de bodem slecht doorlatend is en infiltratie beperkt mogelijk is. Binnen het gebied is een netwerk van kleinschalige watergangen en greppels aanwezig. Op ongeveer 500 meter afstand ligt het Natuurnetwerk Nederland-gebied Terhorsterzand en op circa 1,4 kilometer het Natura 2000-gebied Dwingelderveld.



Figuur 2-1 Bestaande hoogtes in het plangebied

Buro Noord

Bestaande planologische situatie

De huidige planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het zoekgebied bij Smalbroek zijn geregeld in het Omgevingsplan van de gemeente Midden-Drenthe. De regels uit het bestemmingsplan Veeplan 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, voornamelijk als blijvend grasland (figuur 2.2). Een aantal percelen in het centrale deel van Smalbroek wordt benut voor de teelt van maïs. Deze gronden zijn voorzien van een agrarische bestemming. Daarnaast heeft het gebied de aanduiding *Waarde – Archeologie 2*. In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies met milieucategorieën variërend van 2 tot 3.2 aanwezig en als zodanig in het omgevingsplan bevestigd, waaronder enkele voormalige boerderijen met een woonbestemming, een grondgebonden agrarisch bedrijf, een agrarisch tuinbouwbedrijf en een nabijgelegen bedrijventerrein.



Figuur 2-2 Uitsnede verbeelding plangebied

bestemmingsplan Veeplan buitengebied Midden-Drenthe

2.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

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

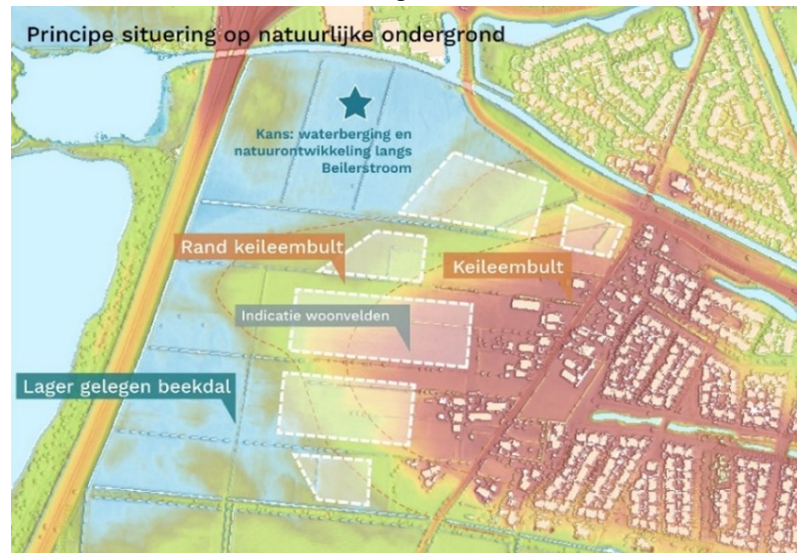
De uitgangspunten gaan onder andere over de ruimtelijke structuur, het wonen, de openbare ruimte, verkeer en ontsluiting, groenblauwe zones en de landschappelijke inpassing. Ze vormen samen het ruimtelijk-functionele kader voor de gefaseerde ontwikkeling van Smalbroek. In paragraaf 4.1 zijn de uitgangspunten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

2.2.1 Water en bodem sturend

Bij de ontwikkeling van Smalbroek 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 de hogere gronden:** Smalbroek bevindt zich op de overgang van een hoger gelegen keileembult in het oosten naar het beekdal in het westen. Bij de verkavelingsopzet wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige condities in het gebied. De hoger gelegen keileembult is aangewezen als woningbouwlocatie (zie figuur 2.3).

- **Lagere delen voor water en natuur:** De lagere, natte delen van het beekdal worden vrijgehouden van bebouwing en infrastructuur. Binnen het beekdal wordt ruimte gereserveerd voor waterberging en natuurontwikkeling, o.a. richting de Beilerstroom en de A28.
- **Herstel historische waterloop:** Onderdeel van de natuurontwikkeling is het herstel van een historische beekloop die westelijk om de keileembult heen liep. Deze nieuwe beekstructuur met brede watergang en omliggende waterrijke zone vormt een landschappelijke drager en markeert het begin en eind van de woonwijk.
- **Waterberging:** Vanwege de specifieke water- en bodemeigenschappen van Smalbroek is infiltratie beperkt mogelijk. Daarom wordt in deze ontwikkeling nadrukkelijk ingezet op waterberging als maatregel om voldoende en klimaatbestendig waterbeheer te realiseren.



Figuur 2-3 Principe situering woonvelden op natuurlijke ondergrond

Land ID

2.2.2 opbouw van de wijk

Wonen

De bestaande houtwallen, sloten en singels vormen de basis voor de groenblauwe structuur van het nieuwe woongebied. Waar nodig worden deze versterkt, verbreed of verlengd. De structuur verspringt op enkele plaatsen, waardoor een speels beeld ontstaat en variatie in de stedenbouwkundige opzet. Binnen deze structuur ontstaan herkenbare woonvelden (zie figuur 2.4) die zijn ingebed in het groen en flexibel worden ingevuld met het op dat moment benodigde en gewenste programma. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- **Woningtypen:** Het woongebied Smalbroek krijgt een mix van woningtypen, zoals sociale huurwoningen, appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije kavels. Ook moet er ruimte zijn voor bijzondere woonvormen, zoals levensloopbestendige woningen of collectieve woonconcepten.
- **Woningcategorieën:** Er is extra aandacht voor betaalbare woningen voor starters en gezinnen.
- **Gefaseerde ontwikkeling:** De wijk wordt gefaseerd ontwikkeld, van noord naar zuid. 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. Voor de eerste fase kan de nieuwe toegangsweg dienen of kan een tijdelijke ontsluiting worden gerealiseerd (zie het kopje 'verkeer en ontsluiting').
- **Woningdichtheid:** Voor de ontwikkeling van Smalbroek wordt gestreefd om aan te sluiten bij vergelijkbare nieuwbouwoontwikkelingen, passend bij het karakter van Smalbroek. De opzet biedt ruimte voor groen, water en ontmoetingsplekken. Er wordt gezorgd voor toegankelijke en beleefbare groene ruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting voor alle doelgroepen.
- **Bebouwingshoogte:** De ontwikkeling voorziet in woningen van twee tot drie woonlagen. Dit zorgt voor een rustige, dorpse uitstraling die past bij de omgeving. Op enkele plekken kan worden gekozen voor een accent in hoogte, bijvoorbeeld bij een entree van het woongebied.
- **Architectuur en stijl:** Parallel aan de planologische procedure wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met richtlijnen voor de architectuur. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen goed passen bij het landelijke karakter van Smalbroek en de uitstraling van Beilen. Gedacht wordt gebruik van natuurlijke materialen, rustige kleuren en een afwisseling van woningtypen.

- **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.
- **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.

Openbare ruimte

- **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.
- **Minimaal 20% van het gebied wordt ingericht als openbare groenruimte:** Dit draagt bij aan de leefkwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Daarnaast wordt de wijk verbonden met de omliggende natuur, waaronder Terhorsterzand en het Dwingelderveld.
- **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.
- **Groenstrook:** Eén van de smallere percelen wordt ingericht als groenstrook en vrijgehouden van bebouwing. Deze parkzone sluit aan op de bestaande groenstructuur van de wijk Nagtegaal en vergroot zo de ruimtelijke samenhang.

Verkeer en ontsluiting

Voor de hoofdontsluiting in Smalbroek worden twee varianten onderzocht:

- **Westelijke rondweg:** In deze variant wordt een nieuwe weg aan de westzijde van het plangebied aangelegd (zie figuur 2.4). Deze weg fungeert zowel als wijkontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk als route voor doorgaand verkeer. Een deel van de huidige weg Smalbroek wordt in deze variant afgesloten voor doorgaand autoverkeer. De nieuwe weg sluit aan op de Domoweg. Hiermee wordt het doorgaande verkeer om het woongebied heen geleid.
- **Afzonderlijke inprikkers vanaf de Domoweg:** In deze variant wordt uitsluitend een wijkontsluitingsweg aangelegd vanaf de Domoweg ten behoeve van de nieuwe woonwijk (zie figuur 2.5). Het doorgaande verkeer blijft gebruikmaken van de bestaande weg Smalbroek. De wijkontsluiting kan centraal in het plangebied worden geprojecteerd, maar kan ook aan de westzijde worden gesitueerd (op dezelfde locatie als de rondwegvariant, maar dan uitsluitend voor wijkverkeer).



Figuur 2-4 Hoofdontsluiting via de westelijke rondweg

Land ID



Figuur 2-5 Hoofdontsluiting via een aansluiting op de Domoweg, ten westen of in het midden van het plangebied

Land ID

Verder wordt voor verkeer en ontsluiting rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- **Langzaam verkeer:** Langs de weg Smalbroek ligt een vrij fietspad dat onderdeel is van de regionale fietsroute Assen-Beilen-Hoogeveen. Het is belangrijk dat de nieuwe woonvelden goede fietsverbindingen krijgen met deze route.
- **Verkeersveiligheid en inrichting:** Binnen de wijk wordt gestreefd naar een veilige en overzichtelijke verkeersstructuur. Dat betekent autoluwe woonstraten waar alleen bestemmingsverkeer komt, ruimte voor fietsers en voetgangers met veilige oversteken en een rustige woonomgevingen met beperkte verkeersdruk.
- **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 wijk vriendelijk blijft. Daarnaast worden oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen geplaatst op logische plekken in de omgeving. Dit past bij de ambitie van de gemeente om duurzaam vervoer te stimuleren.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

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:

- **Ruimte voor herkenning en herstel:** De overgang van het woongebied naar het buitengebied is geleidelijk, met behoud van openheid aan de randen. Richting het beekdal blijven lagere delen open voor water, natuur en extensief gebruik.
- **Inpassing zorgboerderij Het Hof:** Onderzocht wordt of de zorgboerderij Het Hof op een nog te bepalen manier kan worden ingepast in de ontwikkeling van Smalbroek.
- **Inpassing nieuwe bebouwing:** De nieuwe woningbouw wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande bebouwingsbeeld van Smalbroek. Dit draagt bij aan het behoud van het karakter van de buurtschap en zorgt voor een natuurlijke overgang tussen oud en nieuw.
- **Aandacht voor het lint Smalbroek:** Aan de oostkant grenst het plangebied aan het karakteristieke lint van Smalbroek. Dit is een historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs een oude verbindingsweg. De nieuwe wijk sluit hier op zorgvuldige wijze op aan. Door een passende overgang in schaal, afstand en inrichting blijft het karakter van het buurtschap herkenbaar.

2.2.4 Gezonde leefomgeving

In Smalbroek wordt ingezet op een gezonde leefomgeving door zowel bescherming als bevordering van gezondheid. 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 Smalbroek 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 Smalbroek 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 Smalbroek 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 Smalbroek, 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:

- Grondspectatie 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 (volledig) 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. Dit is te vertalen naar de volgende maatregel:

Nadeelcompensatie

Door de randvoorwaarden en maatregelen (zie paragraaf 4.1) in dit programma 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 Smalbroek 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. Dit wordt vertaald naar de volgende maatregel:

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 Smalbroek 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. Hiermee wordt geborgd dat de uitvoering financieel haalbaar is en aansluit bij bestuurlijke prioriteiten en keuzes.

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

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 in Smalbroek past binnen de verschillende beleidskaders van deze overheden.

3.1.1 Nationale beleidskaders

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

Beleidskader nationaal niveau

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft de strategische langetermijnvisie 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 Smalbroek 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

Beleidskader nationaal niveau

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 bepaalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor diverse activiteiten. Deze regels 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 bouwaanvraag 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.

3.1.2 Provinciale beleidskaders

De ontwikkeling van Smalbroek 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 Smalbroek zijn vanuit de omgevingsvisie tien provinciale thema's relevant, die zich laten vertalen in vier overkoepelende thema's:

- **Water en bodem als sturend principe**

Binnen het beekdal van de Beilerstroom geldt ruimte voor water als leidend, waarbij woningbouw alleen mogelijk is als wordt voldaan aan vier voorwaarden, waaronder het ontbreken van alternatieven en compensatie van negatieve effecten op het watersysteem (1). Daarnaast gelden specifieke kwaliteitsdoelen vanuit de Kaderrichtlijn Water voor zowel oppervlaktewaterlichamen (2) als grondwaterlichamen (3), zoals vastgelegd in het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022–2027. Ontwikkelingen dienen hierop afgestemd te worden.

- **Landschap en cultuurhistorie**

De provincie hecht groot belang aan het behoud van het esdorpenlandschap, met open essen, esrandbeplanting en onbebouwde beekdalen (4). Smalbroek maakt hiervan deel uit en ligt in het beekdalgebied van dit landschapstype. Daarnaast is de samenhang tussen historische dorpsstructuren richtinggevend (5). Langs wegen moet de kenmerkende afwisseling tussen open en bebouwd gebied behouden blijven, in lijn met het beleid op wegpanorama's (6). Tot dit thema behoort ook de zorgvuldige omgang met archeologische verwachtingswaarden in gebieden met provinciale archeologische waarde (7).

- **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.

- **Natuur, ecologie en klimaatadaptatie**

De provincie streeft naar natuurinclusieve steden en dorpen (9), en wil via het programma Doelen Natuur en Landschap 2040 (10) biodiversiteit en landschapskwaliteit versterken. Ontwikkelingen zoals Smalbroek worden geacht hieraan bij te dragen, onder andere via groenblauwe structuren, natuurversterking en klimaatbestendige inrichting.

Toetsing

De woningbouwontwikkeling nabij Smalbroek sluit aan bij de Omgevingsvisie Drenthe. Het plan houdt rekening met de ligging in het beekdalgebied door het onbebouwde karakter te behouden en het versterken van de karakteristieke beekdal- en randbeplanting. De wijk wordt goed verbonden met het fietsnetwerk en stimuleert duurzaam vervoer. Via groenblauwe structuren en natuurinclusieve inrichting wordt bijgedragen aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. De locatie grenst aan het beekdal, waardoor extra aandacht wordt gegeven aan waterberging en 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 nabij Smalbroek zijn met name de volgende instructieregels relevant.

Artikel 3.1 Kernkwaliteit landschap

- a. 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.
 - Smalbroek ligt in het landschap *wegpanorama's*: de provincie hecht belang aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en het zichtbaar houden van de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur.

- Smalbroek 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: Bij de uitwerking wordt een integraal ruimtelijk ontwerp opgesteld, waarin zowel de stedenbouwkundige opzet als de landschappelijke inpassing zijn opgenomen. In dit ontwerp wordt rekening gehouden met compacte bebouwing, het behoud van de afwisseling tussen open en bebouwd gebied en de versterking van beplanting in het beekdal.

Artikel 3.3 Kernkwaliteit Archeologie

- a. Binnen Smalbroek ligt een deel van het plangebied in een gebied met Waarde-Archeologie 3. Bij woningbouw dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² is archeologisch onderzoek verplicht volgens de provinciale regels. Dit onderzoek moet voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en afgestemd worden met de provincie. Daarnaast geldt dat voor ontgroningen in deze zone geen vrijstelling van vergunningplicht geldt; een aparte vergunning kan nodig zijn.

Toetsing: 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 toekomstige ontwikkelingen. Waar nodig zullen onderzoeken worden uitgevoerd en zal op goede wijze worden omgegaan met eventuele archeologische vondsten.

Artikel 3.16 Woningbouw

- a. De woningbouwlocatie Smalbroek is gelegen in Landelijk Gebied, aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied. Op grond van artikel 3.16, lid 1 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe dient het omgevingsplan in dat geval de behoefte aan nieuwe woningbouw aan te tonen op basis van de gemeentelijke woonvisie.

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 woningmarkt-regio. Ook dient de woonvisie in te gaan op onder andere aantallen, doelgroepen, duurzaamheid en de gewenste ruimtelijke spreiding. Alleen wanneer deze onderbouwning aanwezig is en aansluit bij het provinciale beleid, kan woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk worden gemaakt.

Toetsing: In paragraaf 3.1.4 wordt de ontwikkeling getoetst aan de woonvisie van de gemeente. Daarnaast wordt in de Bijlage 2 Ladderonderbouwning de woningbehoefte en locatiekeuze gemotiveerd. Daaruit blijkt dat aan de instructieregel wordt voldaan.

Artikel 3.21 Mobiliteit

- a. 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: De ontwikkeling leidt niet tot significante verkeersproblemen. De hoofdontsluiting via de nieuwe rondweg die aansluit op de Domoweg is logisch en verkeersveilig. Het bestaande lint Smalbroek blijft behouden voor langzaam verkeer. Een verkeerskundige beoordeling volgt in de nadere uitwerking; eventuele maatregelen worden dan afgestemd en ingepast.

Artikel 3.36 Water Beekdalgebied

- a. Het gehele gebied Smalbroek ligt binnen een beekdalgebied. Op grond van artikel 3.36 van de Omgevingsverordening gelden hier beperkingen voor nieuwe kapitaalintensieve functies. Wel gelden er voorwaarden voor afwijking.

Toetsing: 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' 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.

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

- **De Kaderrichtlijn Water (KRW)**

Voldoe aan de doelen voor grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en -kwantiteit.

- **Grondwater**

Voorkom verontreiniging van het grondwater en voorkom negatieve effecten op de grondwaterstand.

- **Drinkwaterwinning**

Bescherm de kwetsbare drinkwaterwinning in de omgeving van Beilen: pas aanvullende maatregelen toe waar nodig.

- **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.

- **Waterberging**

Voorzie in voldoende waterberging binnen het plangebied, afgestemd op het veranderende klimaat.

Toetsing

Het plan houdt rekening met het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022–2027. In de ontwikkeling worden maatregelen getroffen om de doelen van de Kaderrichtlijn Water te ondersteunen: bescherming van grond- en oppervlaktewater, voorkomen van verontreiniging en negatieve effecten op de grondwaterstand, en het waarborgen van voldoende waterberging. De inrichting bevat infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zodat verslechtering van de waterkwaliteit en -kwantiteit wordt voorkomen en de drinkwaterwinning in de omgeving beschermd blijft.

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 en de wegpanorama's, de aanwezige archeologische waarden en het principe *water en bodem sturend*. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de Kaderrichtlijn Water.

3.1.3 Regionale beleidskaders

De ontwikkeling van Smalbroek 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 Smalbroek sluit hierbij 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 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 nabij Smalbroek 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

Smalbroek 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 Smalbroek 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.

3.1.4 Gemeentelijke beleidskaders

Voor de ontwikkeling van Smalbroek 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 Smalbroek.

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 én 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 Smalbroek. Per beleidsdocument is geknopt weergegeven op welke manier de ontwikkeling aansluit bij of invulling geeft aan de ambities van de gemeente. De tabel is bedoeld om op hoofdlijnen inzicht te geven in de wijze waarop de woningbouw bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelen.

Beleidskader	Ambitie	Relevantie Smalbroek
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 overgangsgedebied tussen dorp en buitengebied, en cultuurhistorische lijnen respecteren.
	Vitaliteit van de dorpsstructuur	Bijdragen aan het versterken van het dorps 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-/fietsverbindingen.
	Bestuursakkoord 2022-2026	Beilen als hoofdlocatie voor woningbouw
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	Smalbroek 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 Smalbroek moeten passen binnen het afgesproken woningbouwcontingent en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Beleidskader	Ambitie	Relevantie Smalbroek
	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 overgangsgedebied tussen Beilen en het omliggende landschap, met aandacht voor landschappelijke en ecologische kwaliteit
Lokale Adaptatiestrategie en Uitvoeringsagenda (LAS/LUA)	Klimaatadaptieve inrichting van nieuwe woningbouwlocaties	De uitbreiding moet voorzien in maatregelen zoals voldoende waterberging en hittereducerende inrichting (groen, schaduw)
	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 Smalbroek 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.

3.1.5 Conclusie en maatregelen

Voor de woningbouwontwikkeling bij Smalbroek 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> a. Opstellen ruimtelijke ontwerp: <ul style="list-style-type: none"> 1. Het plan respecteert het esdorpenlandschap door het onbebouwde karakter van het beekdal te behouden en de karakteristieke beekdal- en randbeplanting te versterken. 2. Rekening houden met compacte bebouwing, behoud van de afwisseling tussen open en bebouwd gebied en versterking van beplanting in het beekdal. 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	<ul style="list-style-type: none"> a. Voor het ontwerp is 'water en bodem sturend' een leidend principe. b. Extra aandacht voor waterberging en infiltratie c. Negatieve effecten op het watersysteem worden gecompenseerd.

Thema	Uitgangspunt (principe)
	<ul style="list-style-type: none"> d. Verkenning koppelkansen tussen woningbouw en de doelen van de Kaderrichtlijn Water: <ul style="list-style-type: none"> 1. Bescherming van grond- en oppervlaktewater, voorkomen van verontreiniging en negatieve effecten op de grondwaterstand, en het waarborgen van voldoende waterberging; 2. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen opnemen in de inrichting, zodat verslechtering van de waterkwaliteit en -kwantiteit wordt voorkomen en de drinkwaterwinning in de omgeving beschermd blijft. e. In de vervolgfasen tijdig afstemming met het waterschap, zodat wordt voldaan aan de geldende regels en het watersysteem robuust en veilig blijft functioneren.
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> a. De wijk wordt goed verbonden met het fietsnetwerk en stimuleert duurzaam vervoer. b. Onderzoeken en vaststellen van de voorkeursvariant voor de hoofdontsluiting (rondweg of inprikker vanaf de Domoweg) op basis van verkeerskundige en ruimtelijke afweging. c. Op basis van een nadere verkeerskundige beoordeling in de nadere uitwerking eventuele aanvullende maatregelen inpassen.
Biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezonde leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> a. Via groenblauwe structuren en natuurinclusieve inrichting wordt bijgedragen aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. 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 Smalbroek is een kaderstellend plan en valt in principe onder de plan-merplicht. 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 Smalbroek is ongeveer 50 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 Smalbroek 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 of beschermd gebied ligt. Ook de aard en omvang van het plan leiden niet tot aanzienlijke milieueffecten, mits wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden uit de beoordeling. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de milieuaspecten verkeer, geluid, geur, omgevingsveiligheid, gezondheid, soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voor de aspecten luchtkwaliteit, bodem, water, 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 wegen	a. De ontwikkeling mag niet leiden tot onaanvaardbare hinder door wegverkeerslawaai. In de nadere uitwerking van het plan moet een nader onderzoek uitgevoerd worden vanwege geluidaanvalgebied van wegen, dit geldt met name voor geluid afkomstig van de rijksweg.
Geluid door activiteiten	a. De ontwikkeling moet zorgen voor een aanvaardbaar geluidsniveau. Er moet rekening worden gehouden met activiteiten (bedrijven) bij Smalbroek 4 en Smalbroek 6.
Geur	a. De ontwikkeling moet voorzien in een aanvaardbaar leefklimaat wat betreft geur. Er moet een afstand van 100 meter worden aangehouden tussen geurveroorzakende activiteiten in en om het plangebied en de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom. Van deze afstand kan afgeweken worden tot minimaal 50 meter, mits goed onderbouwd wordt dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Omgevingsveiligheid	a. De ontwikkeling moet voldoende veiligheid waarborgen. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld, inclusief een handelingsperspectief.
Natuur (soortenbescherming)	a. De ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op beschermde soorten.
Natuur (gebiedsbescherming)	a. De ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op NNN- en Natura 2000-gebieden.

Gezondheid (gewasbeschermingsmiddelen)

- 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.

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 Smalbroek, 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 tijdige fasering 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:

- a. De gemeenteraad heeft de Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten Smalbroek voor kennisgeving aangenomen.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de noodzakelijke (deel)onderzoeken en voor de vaststelling van het omgevingsprogramma.
- c. 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.
- d. De raad periodiek geïnformeerd wordt over de voortgang van het proces.
- e. Daarnaast stelt de raad ook het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe buurtschap vast.
- f. 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 Smalbroek 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:

- a. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) (voor waterveiligheid, afwatering en klimaatadaptatie);
- b. De provincie Drenthe (voor woningbouwafspraken, waterwinning en landschappelijke inpassing);
- c. De WMD (voor drinkwatervoorziening en waterkwaliteit);
- d. De Veiligheidsregio Drenthe (voor veiligheid, bereikbaarheid en hulpdiensten);

e. 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. Hun inbreng is meegenomen bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten Smalbroek. 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.

De betrokkenheid en input van de ketenpartners worden hierna besproken. Als de ketenpartners uitgangspunten hebben gesteld die als maatregel moeten worden meegenomen, worden deze genoemd.

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.

Uitgangspunten vanuit WDOD

Thema	Uitgangspunten
Water	<ul style="list-style-type: none"> a. Een robuust watersysteem met wadi's, sloten en greppels; b. Vertraging van de afvoer en het stimuleren van natuurlijke van infiltratie; c. Het voorkomen van wateroverlast in de wijk en omliggende gebieden; d. Bescherming van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. e. De ontwikkeling wordt getoetst aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water voor 2027, zowel voor grond- als oppervlaktewater. 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. Hierbij worden mogelijkheden verkend voor een groenblauwe verbinding met de Beilerstroom in het noordelijk deel van het plangebied. f. In Smalbroek worden enkele nieuwe watergangen voorzien. Voorafgaand aan de verdere uitwerking hiervan vindt afstemming plaats met het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) over het ontwerp, de functie en de verantwoordelijkheidsverdeling ten aanzien van het beheer en onderhoud van deze watergangen.

Provincie Drenthe

De provincie Drenthe is als beleidsverantwoordelijke voor de ruimtelijke kwaliteit en het landelijk gebied actief betrokken bij de planvorming voor Smalbroek. 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 stikstof en grondwaterbescherming) en de toepassing van het principe "water en bodem sturend".

Het gehele gebied Smalbroek maakt onderdeel uit van het in de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe aangewezen beekdalgebied. In dit gebied gelden op grond van artikel 3.36 beperkingen voor nieuwe kapitaalintensieve functies, zoals woningbouw (zie ook paragraaf 3.1). Omdat woningbouw in de basis niet aansluit bij de principes van water en bodem sturend, zijn de beoogde woningen in de proefverkaveling bewust gesitueerd op de hogere keileembult. Daarbij is expliciet uitgesloten dat op de lagere delen van het beekdal verdere ontwikkeling zal plaatsvinden. Deze uitgangspunten zijn besproken met zowel de provincie als het waterschap WDOD.

In de gesprekken met de provincie zijn onder meer de woningbouwopgave, de landschappelijke inpassing en de effecten op natuur en water aan de orde gekomen.

Uitgangspunten vanuit de Provincie Drenthe

Thema	Uitgangspunten
Wonen	a. Het plan moet passen binnen de regionale woondeal Zuid-west-Drenthe;
Landschap	a. Behoud van landschappelijke kwaliteit en openheid aan de randen; 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 woningbouw nabij Smalbroek. De locatie ligt in de nabijheid van een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor de bescherming van de kwaliteit en beschikbaarheid van grondwater een belangrijk aandachtspunt is. WMD denkt mee over risicobeheersing, bewustwording bij toekomstige bewoners en mogelijke maatregelen om emissies te beperken.

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 Smalbroek 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 beschreven hoe, wanneer, waarover en met wie de gemeente in gesprek gaat. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden hebben op meerdere momenten de kans gekregen om hun mening te geven en zullen dit in de toekomst ook nog krijgen.

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

Principes voor participatie

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor participatie:

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

Het participatieproces kent drie fasen: (1) de initiatiefase, (2) de definitiefase en (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 Smalbroek 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, informatiebrieven en gemeentelijke kanalen.

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. Het participatieproces was gericht op het ophalen van voorwaarden en aandachtspunten. Dit is gebeurd in vier stappen:

1) Gesprekken met bewonersvertegenwoordigers

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

- Proceskritiek – Enerzijds vindt participatie te laat plaats; men is van mening dat in fase 1 ook geparticipeerd had moeten worden. Anderzijds vindt participatie te vroeg plaats; vóór afronding haalbaarheidsonderzoek
- Transparantie – Verzoek om inzicht in kaders, opdrachtgevers en inhoud van het haalbaarheidsonderzoek
- Aandachtspunten – Regionale verkeersdruk (a28, Jumbo, Dambroeken), netcongestie en rioleringsproblemen, verkeerveiligheid en bermschade, natte gronden en wateroverlast, behoud maatschappelijke functies (o.a. zorgboerderij)
- Woonkwaliteit – Wens voor bufferzones, maximaal twee bouwlagen, geen hoogbouw, verlegging van infrastructuur buiten de wijk.
- Overige – Vragen over toepassingsgebied Wet voorkeursrecht en duidelijkheid over onteigening

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.

3) Fysieke rondgang door het plangebied (maart 2025)

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

4) Bewonersavond Smalbroek (mei 2025)

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

5) Tweede fysiek rondgang door het plangebied (september 2025)

Op verzoek van de bewoners van Smalbroek heeft op 19 september 2025 een tweede fysieke rondgang plaatsgevonden. De aanleiding hiervoor was dat het landschapsbureau bij de eerste fysieke rondgang niet aanwezig kon zijn. De landschapsarchitect heeft hun keuzes en uitgangspunten ter plaatse toelicht en ook de omgeving goed in zich opgenomen. Elk erf is opnieuw betreden om de huidige situatie te laten zien, ook is er na tijd de proefverkaveling besproken bij de zorgboerderij.

6) Gesprek met bewoners Smalbroek (december 2025)

Op 16 december heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en Behoud Smalbroek. Tijdens dit gesprek zijn de gevolgen van het besluit van de gemeenteraad in oktober 2025 besproken. Tevens is gesproken over het vaststellen van het omgevingsprogramma en het vervolgproces. Tot slot is het gesprek met de Wethouder van 20 november besproken en zijn er afspraken gemaakt over het afhandelen van bepaalde vragen die nog leven bij Behoud Smalbroek.

7) Presentatie Buurtvereniging Smalhorst (januari 2026)

Op 20 januari is de gemeente op bezoek geweest bij de buurtvereniging van Smalhorst. Zij hadden de gemeente uitgenodigd om een presentatie te geven over de stand van zaken. Tijdens de avond was de buurt in grote getalen aanwezig en er werden vragen gesteld over de ontsluiting, over of eigen inwoners voorrang kregen op de woningen en over de fasering van de bouw.

8) Gesprek Behoud Smalbroek (februari 2026)

Op 10 februari heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en een vertegenwoordiging van Behoud Smalbroek. Dit gesprek kwam voort uit de vragen die Behoud Smalbroek nog had inzake de woningbouwontwikkeling in Smalbroek. De gemeente heeft deze vragen geclusterd en doorgenomen met de vertegenwoordiging.

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 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.

In de tabel staan de bevindingen die als uitgangspunten zijn meegenomen in het programma voor Smalbroek.

Thema	Uitgangspunt
Verkeer	<ol style="list-style-type: none"> Aanpassing ontsluiting: tijdens het participatieproces is gebleken dat er zorgen waren over de verkeersontsluiting van de nieuwe wijk. De gemeente onderzoekt twee varianten voor de hoofdontsluiting van Smalbroek (een westelijke rondweg en een inrikker vanaf de Domoweg) en maakt op basis van verkeerskundige en ruimtelijke analyse een keuze voor de voorkeursvariant. Tijdelijke ontsluiting: in de reactie op de eerste verkavelingschets zijn er vragen gesteld over de tijdelijke ontsluiting, de duur daarvan en de ontsluiting van het appartementencomplex. De gemeente heeft aangegeven dat een definitieve rotonde nu nog onzeker is vanwege de wijze van ontsluiting van de wijk.
Landschappelijke inpassing	<ol style="list-style-type: none"> Inpassing zorgboerderij Het Hof: Onderzocht wordt of de zorgboerderij Het Hof op een nog te bepalen manier kan worden ingepast in de ontwikkeling van Smalbroek.

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.

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

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 in Smalbroek 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.

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema water en bodem

a. Paragraaf	a. Uitgangspunt	a. Maatregel
a. (§ 2.2)	a. Bouwen op hogere gronden	a. Woningbouw zoveel als mogelijk concentreren op de keileembult, passend bij de waterhuishoudkundige condities
a. (§ 2.2)	a. Lagere beekdaldelen vrijhouden	a. Benutten voor waterberging en infrastructuur, onder andere richting de Beilerstroom en de A28
a. (§ 2.2)	a. Herstel van historische beekloop	a. Aanleg van brede watergangen en natte zones
a. (§ 2.2 & § 3.3)	a. Inzet op waterberging	a. Realiseren van voorzieningen voor voldoende en klimaatbestendig waterbeheer.
a. (§ 3.1 & § 3.3)	a. Compensatiemaatregelen uitvoeren	a. Waar negatieve effecten optreden, maatregelen nemen om deze te neutraliseren (bijv. extra waterberging, natuurvriendelijke oevers).
a. (§ 3.1 & § 3.3)	a. Tijdige afstemming met het waterschap	a. Structureel overleg en toetsing aan regels en verkenning koppelkansen doelen KRW (2027)

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema wonen

a. Paragraaf	a. Uitgangspunt	a. Maatregel
a. (§ 2.2)	a. Een mix van woningtypen en woonvormen	a. Een gevarieerd aanbod waarbij uitgangspunt minimaal 30% sociale huur en 20% betaalbare koop per fase zodat een gemixte woonwijk ontstaat.
a. (§ 2.2 & § 3.1)	a. Betaalbare woningcategorieën, extra aandacht voor starters en gezinnen	a. Afspraken met woningcorporaties en ontwikkelaars over het aandeel betaalbare woningen.
a. (§ 2.2 & § 3.1 & § 3.3)	a. Bijdragen aan de woningbehoefte; een gefaseerde ontwikkeling van noord naar zuid	a. 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.
a. (§ 2.2)	a. Dorpse dichtheid	a. Vastleggen van een bandbreedte in de stedenbouwkundige opzet; inrichting met collectieve groene ruimtes en ontmoetingsplekken.
a. (§ 2.2)	a. Bebouwingshoogte max. 2-3 lagen	a. Vastleggen van bouwhoogtes in het beeldkwaliteitsplan en de planregels, inclusief de mogelijkheid voor een hoogteaccent bij het appartementengebouw bij de nieuwe entree van de wijk.
a. (§ 2.2)	a. Architectuur en stijl	a. Opstellen en vaststellen van een beeldkwaliteitsplan met richtlijnen voor materialen, kleuren en samenhang in architectuur.
a. (§ 2.2)	a. Buffer naar bestaande bebouwing	a. In het ruimtelijk ontwerp een groene buffer opnemen waar nodig invullen met groenvoorzieningen.
a. (§ 2.2 & § 3.1)	a. Duurzaam bouwen	a. Volgen van landelijke wettelijke kaders voor duurzaam bouwen en, waar mogelijk, aanvullende duurzaamheidsambities opnemen bij de selectie en afspraken met marktpartijen. Aanvullend, waar mogelijk, natuurinclusieve maatregelen bij woningen.

Uitgangspunten van het thema openbare ruimte en groen

a. Paragraaf	a. Uitgangspunt	a. Maatregel
a. (§ 2.2)	a. Groenblauwe structuur	a. Vastleggen in stedenbouwkundig plan; aanleg van watergangen, wadi's, speelplekken en wandelroutes. Behoud en doorontwikkeling van houtwallen, sloten en singels; waar nodig versterken, verbreden of verlengen en vastleggen in het stedenbouwkundig plan.
a. (§ 2.2)	a. Minimaal 20% openbare groenruimte	a. Percentage vastleggen (in stedenbouwkundig ontwerp, omgevingsplan of overeenkomsten). Realisatie

via robuuste groenzones die aansluiten op het omliggende landschap

- | | | |
|------------|---------------------------------|--|
| a. (§ 2.2) | a. Woonkwaliteit en uitstraling | a. Uitwerken van straatprofielen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan; inrichting van veilige, groene loop- en fietsroutes en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. |
| a. (§ 2.2) | a. Beperkte verharding | a. Verhard oppervlak wordt beperkt; straatprofielen zijn groen en uitnodigend voor verblijfsactiviteiten buiten. |
| a. (§ 2.2) | a. Groenstrook | a. Bestemmen als openbare groenzone en inrichting als parkzone zonder bebouwing en aansluiting op de wijk Nagtegaal |

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema mobiliteit

Paragraaf	Uitgangspunt	Maatregel
(§ 2.2)	Hoofdontsluiting en verkeersstructuur	De gemeente onderzoekt twee varianten voor de hoofdontsluiting van Smalbroek (een westelijke rondweg of een inprikker vanaf de Domoweg) en maakt op basis van verkeerskundige en ruimtelijke analyse een keuze voor de voorkeursvariant.
(§ 2.2 & § 3.1)	Langzaam verkeer	Realiseren van veilige en directe fiets- en wandelverbindingen tussen de woonvelden en het vrij liggende fietspad langs de Smalbroek (regionale fietsroute).
(§ 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)

a. Paragraaf	a. Uitgangspunt	a. Maatregel
a. (§ 2.2 & § 3.1)	a. Ruimte voor herkenning en herstel	a. Vrijhouden en bestemmen van lagere beekdaldelen voor water, natuur en extensief gebruik. Opstellen ruimtelijk ontwerp, met aandacht voor groenstructuren, overgangszones en het positioneren van bebouwing in relatie tot het beekdal en de karakteristieke beekdal en randbeplanting.
a. (§ 2.2)	a. Inpassing zorgboerderij Het Hof	a. Onderzocht wordt of de zorgboerderij Het Hof op een nog nader te bepalen manier kan worden ingepast in de ontwikkeling van Smalbroek.
a. (§ 2.2)	a. Inpassing van nieuwe bebouwing	a. Uitwerken van verkavelings- en bebouwingsopzet die aansluit bij de schaal, oriëntatie en uitstraling van bestaande bebouwing; vastleggen in

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

- | | | |
|------------|---|--|
| a. (§ 2.2) | a. Aandacht voor het lint Smalbroek | a. Opnemen van overgangszones met passende afstand en groenbuffers; vastleggen van maximale bouwhoogte en rooilijn in planregels; inpassing van nieuwe bebouwing met architectonische aansluiting op het lint. |
| a. (§ 3.1) | a. Respecteren van het esdorpenland-
schap | a. Beschermde regeling voor archeologische waarden en archeologisch onderzoek uitvoeren waar nodig |

Uitgangspunten en maatregelen voor het thema gezonde leefomgeving

- | a. Paragraaf | a. Uitgangspunt | a. Maatregel |
|---------------------|--|--|
| a. (§ 2.2 & § 3.1) | a. Beweegvriendelijke omgeving | a. 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. |
| a. (§ 2.2) | a. Klimaatadaptatie | a. Aanleg van wadi's, sloten, groenbuffers en ecologische verbindingen in de wijk. Aanplant van bomen voor schaduw en verkoeling |
| a. (§ 2.2 & § 3.1) | a. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit | a. Aanleg van ecologische structuren en inheemse beplanting. |
| a. (§ 2.2) | a. Spuitvrije zone | a. 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.

- | a. Thema | a. Randvoorwaarde | a. Maatregel |
|-----------------------------|--|---|
| a. Verkeer | a. De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en doorstroming. | a. In de nadere uitwerking van het plan moet een verkeerskundige beoordeling worden uitgevoerd. Eventuele aanvullende maatregelen worden zorgvuldig afgestemd en ruimtelijk ingepast. |
| a. Geluid door wegen | a. De ontwikkeling mag niet leiden tot onaantoonbare hinder door wegverkeerslawaai. | a. In de nadere uitwerking en het ontwerp van de woningen moeten passende maatregelen worden getroffen voor geluid afkomstig van wegen, met name geluid afkomstig van de rijksweg. |

a. Geluid door activiteiten	a. De ontwikkeling moet zorgen voor een aanvaardbaar geluidsniveau.	a. Rekening houden met geluid afkomstig van Smalbroek 4 en 6 t.o.v. de nieuwe woningen.
a. Geur	a. De ontwikkeling moet voorzien in een aanvaardbaar leefklimaat wat betreft geur.	a. Er moet een afstand van 100 meter worden aangehouden tussen geurveroorzakende activiteiten in en om het plangebied en de nieuwe woningen binnen de bebouwde kom. Van deze afstand kan afgeweken worden tot minimaal 50 meter, mits goed onderbouwd wordt dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
a. Omgevingsveiligheid	a. De ontwikkeling moet voldoende veiligheid waarborgen.	a. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld, inclusief een handelingsperspectief, indien het plangebied voor een fase valt binnen een aandachtsgebied.
a. Soortenbescherming	a. De ontwikkeling mag geen nadelige effecten hebben op beschermde soorten.	a. -
a. Gebiedsbescherming	a. De ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op NNN- en Natura 2000-gebieden.	a. -
a. Gezondheid	a. De ontwikkeling voorziet in een gezond woon- en leefklimaat.	a. Opnemen van de aanduiding 'spuitvrije zone' (in het later op te stellen omgevingsplan)

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 Smalbroek.

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

4.2 Planologisch – 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 wijk Smalbroek 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 wijk 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. Voor deze fase kan, indien nodig, een tijdelijke ontsluiting worden gerealiseerd.

In de eerste fase worden zowel grondgebonden woningen als appartementen gebouwd. Deze fase wordt zodanig ingericht dat zij zelfstandig functioneert, met een eigen voorziening zoals infrastructuur en groenstructuur. Het is mogelijk om regels op te nemen over een bepaalde fasering, 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

De ontwikkeling van Smalbroek vraagt om infrastructurele aanpassingen. Voor de hoofdontsluiting van de wijk worden twee varianten onderzocht: een westelijke rondweg met aansluiting op de Domoweg via een rotonde, of een ontsluiting via een inprikker vanaf de Domoweg. Op basis van nader verkeerskundig en ruimtelijk onderzoek wordt een voorkeursvariant vastgesteld, die vervolgens planologisch wordt geborgd in het omgevingsplan.

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 wijk zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Daarbij gaat het om de overgangen naar het buitengebied, het behouden van het onbebouwde karakter van het beekdal en het versterken van de karakteristieke beekdal- en randbeplanting, onder meer door groene buffers. Ook wordt ingezet op landschappelijke versterking door middel van beplanting, singels en houtwallen, en op het behoud en herstel van cultuurhistorische structuren zoals het lint en karakteristieke zichtlijnen. Verder krijgt de vormgeving van parkzones en ecologische verbindingen een plek, zodat de wijk niet alleen aansluit bij het bestaande landschap, maar hier ook een versterkende bijdrage aan levert.

Parallel aan de planologische procedure wordt een **beeldkwaliteitsplan** opgesteld. Hierin staan richtlijnen voor architectuur, materiaalgebruik en uitstraling, die passen bij het karakter van Smalbroek en het esdorpenlandschap. 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, groenstructuur, ontsluiting en positionering van woningen concreet vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan vertaalt de ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten naar een uitvoerbaar ontwerp.

4.2.4 Planologische procedure

Het omgevingsprogramma voor Smalbroek 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 Smalbroek, 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:

- a. Er moet worden voldaan aan de doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 en 2.1 lid 1 OW);
- b. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 OW);
- c. 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:

- a. Vóór het ontwerp-omgevingsplan: de gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen;
- b. Ontwerp-omgevingsplan: de gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan tijdens de terinzagelegging zienswijzen indienen.
- c. 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, bedrijven, 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 participatieaanpak (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 ontwerpfase.

Fase 3: Ontwerpfase – schetsontwerp voor het concept ruimtelijk ontwerp

In het kader van de voorbereidingen voor een wijziging van het Omgevingsplan vindt een nieuwe participatieronde plaats. Deze fase is gericht op de stedenbouwkundige invulling van de locatie Smalbroek, 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.

Zoals beschreven in paragraaf 3.4 kunnen de volgende punten als belangrijk worden gezien voor de gemeente om mee te nemen in het vervolgtraject:

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

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

Smalbroek /join/id/regdata/gm1731/2026/c64dec08ef664066bf438a845814561c/nld@2026-05-05;13143415

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten Smalbroek</i>	/join/id/regdata/gm1731/2026/e9e3087cdc494147a0327fad153368de/nld@2026-05-05;13143415
<i>Bijlage 2 Ladderonderbouwing</i>	/join/id/regdata/gm1731/2026/104d1b3c00d4491da803a08b6d1f151a/nld@2026-05-05;13143415
<i>Bijlage 3 Plan-mer-beoordeling</i>	/join/id/regdata/gm1731/2026/1892874e200541eda6ac23b8083a5743/nld@2026-05-05;13143415
<i>Bijlage 4 participatieaanpak</i>	/join/id/regdata/gm1731/2026/19e53b2c3b614eb589b1c4dc5595621f/nld@2026-05-05;13143415
<i>Bijlage 5 Participatiejournaal</i>	/join/id/regdata/gm1731/2026/6f75f7743d57459e9f0997047e2d7efe/nld@2026-05-05;13143415