

## Bijlage 11 – Tijdlijn De Peinder Mieden

De gemeente Smallingerland koopt in de **jaren tachtig** van de vorige eeuw veel grond in De Peinder Mieden. Die is bedoeld voor toekomstige uitbreiding van bedrijventerrein De Haven. Uiteindelijk komt ongeveer 70 procent van de 90 hectare in gemeentelijk bezit, maar van uitbreiding aan deze kant van Drachten komt het niet. De rente en boekwaarde van de grond drukken zwaar op de begroting. Daarom wordt in **2006** de boekwaarde van de grond verlaagd.

In het kader van dorpsuitbreiding lanceert de gemeente in **2008** het innovatieve en interactieve woningbouwproces 'Wij bouwen een wijk'. Het 17 hectare grote zoekgebied ligt aan het Opeinder Kanaal, in het noordwestelijke deel van wat later De Peinder Mieden zal worden. Wethouder Nieske Ketelaar lanceert een internetplatform waarop mensen uit de hele wereld ideeën voor een vernieuwende woonwijk kunnen inbrengen. In **2010** wordt een 'vlekkenplan' gelanceerd. Mede door de kredietcrisis (2007-2011) ontbreken financiële dragers.

Tegelijkertijd zijn er zorgen over de rest van het gebied. Er wordt gezinspeeld op uitbreiding van industrieterrein De Haven richting Opeinde. Het dorp wil de groene buffer behouden. De gemeente heeft moeite de agrarische gronden te blijven verhuren. Vanwege de financiële crisis wordt in **2009** voor de tweede keer afgeboekt op de grondprijs, zodat die nu tegen agrarische waarde in de boeken staat.

In **2010** komt de gemeente in contact met de bureaus Urbannerdam en Stroming en met InnovatieNetwerk (onderdeel van het ministerie van EZ). Bureau Stroming heeft het concept De Nieuwe Marke ontwikkeld. Dit concept, dat dan nog nergens in Nederland is uitgetoet, voorziet in de bouw van zeer lage aantallen huizen in een groot vrij toegankelijk (te ontwikkelen) natuurgebied. Het concept sluit aan op de uitgangspunten van 'Wij Bouwen een wijk' en wordt zowel door wethouder Nieske Ketelaar en haar ambtenaren omarmd. De grote wens om als Smallingerland te experimenteren met woningbouw kan eindelijk in vervulling gaan.

Bureau Stroming, InnovatieNetwerk, Urbannerdam en de gemeente tekenen in maart **2011** een samenwerkingsovereenkomst. Ze leggen vast samen op te trekken totdat de eerste schop de grond in gaat. Zonder winsttoogmerk.

Bouwen in het buitengebied is zo goed als verboden. Dus is het vechten voor een resultaat. Een klein, maar betrokken groepje ambtenaren bereidt de plannen zorgvuldig voor, wat veel tijd kost. Aan de oorspronkelijke uitgangspunten wordt gezamenlijk beheer toegevoegd. In mei **2012** geeft de provincie toestemming voor een pilot en in september stemt de gemeenteraad in met de randvoorwaarden.

In januari **2013** start de werving van kopers en in juni van dat jaar wordt de kopersvereniging opgericht. Vanaf dat moment tot aan **maart 2015** werken de kopers die er dan zijn (12 tot 18) samen met de gemeente het verkavelingsplan uit. In de tussentijd is de kopersvereniging actief met de werving. De toekomstige bewoners organiseren evenementen en staan op markten om de kavels aan de man te brengen. Onder regie van Bureau Stroming en Innovatienetwerk is in **2013** ook het toekomstige beheerplan opgesteld.

Als het in **2014** aankomt op aankoop van de grond die nog niet in bezit is, blokkeert de gemeenteraad dit gedeeltelijk. Die wil geen financieel risico lopen. Er mag eerst alleen een fase 1 met 31 kavels komen. Om te bewijzen of er voldoende vraag is. Voordeel voor de kopers is dat zij al los mogen als er 'slechts' 31 kavels zijn verkocht. Op dat moment zijn er al zeker tien serieuze gegadigden. Toch heeft de raad haar bedenkingen bij het plan.

In **2015** ontstaat een vertrouwensbreuk tussen de gemeente en de kopersvereniging. In april blijken 11 van de 23 potentiële kopers afgehaakt. Wethouder Jos van der Horst zegt signalen te hebben dat de kopers dit al wisten toen de gemeente eind 2014 de grond aankocht. Het project wordt vier maanden stilgelegd. De beschuldiging wordt niet bewezen. Van der Horst doet ook pogingen om het proces van burgerparticipatie bij te sturen. De huizen komen te verspreid in het gebied te staan en de slogan voor de kavelverkoop ('100 procent vrijheid') kan verkeerde verwachtingen wekken bij kopers. Vanaf eind **2015** houden de kopers zich ook bezig met woningontwerpen. Ze krijgen begeleiding van een kwaliteitsteam dat adviseert en niet toetst aan opgelegde regels (welstandsvrij).

Samen met een notaris en de gemeente wordt een zogenoemde Groninger Akte opgesteld. Die zorgt ervoor dat kopers geen btw over de grond hoeven te betalen. Dat kan doordat zij de grond al aanschaffen voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, waardoor de fiscus de grond als 'agrarisch' aanmerkt. Door veranderde wet- en regelgeving moet de rekenrente van de grondexploitatie in overeenstemming worden gebracht met de marktrente. Mede daardoor kan een tekort op de grondexploitatie worden weggenomen.

In **2016** zijn de benodigde 31 koopovereenkomsten ondertekend (met als enige ontbindende voorwaarden dat het vorige huis verkocht moet zijn), wordt de Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht en gaat het bestemmingsplan in procedure. Bezwaren tegen De Peinder Mieden worden na overleg en compensatiemaatregelen grotendeels weggenomen. De formele bezwarenprocedure (10 zienswijzen) verandert weinig aan het plan. Twee kavels worden verplaatst. De splitsingsakte en het bestemmingsplan worden in **2017** definitief.

Begin **2018** wordt de grond voor fase 2 aangekocht en stelt de raad het tweede benodigde bestemmingsplan vast. Dat ligt in onbebouwd gebied en levert geen bezwaren op. Later in dat jaar wordt het gehele woningbouwgebied in één keer bouwrijp gemaakt en start de bouw van de eerste huizen. Een grote wens van de gemeente en de eerste kavelkopers is in vervulling gegaan.

Anno juni **2022** zijn alle 45 kavels verkocht en zijn 34 ervan bebouwd. Er is een (theoretische) wachtlijst van 20 potentiële kopers. De gemeente is vijf jaar (tot 1 januari **2024**) verantwoordelijk voor het natuurbeheer in De Peinder Mieden. Daarna zijn de bewoners en een toezichhoudende stichting samen verantwoordelijk.