

Bijlage 3: Detailinformatie hoofdstuk 3

Resultaten

In dit hoofdstuk zetten we op een rij wat De Peinder Mieden (DPM) heeft opgeleverd. Voor natuur, milieu en landschap, voor het wonen en voor de recreatie.

De resultaten zijn de uitkomst van verschillende experimenten. Woningbouw in het buitengebied, burgerparticipatie, welstandsvrij bouwen en duurzaam bouwen. En dat met als onderliggende voorwaarde gezamenlijk beheer van het omliggende gebied.

Omdat de resultaten uitkomsten zijn van experimenten kunnen ze op zich niet worden veroordeeld. Een proef lukt immers in principe altijd. Wel kunnen wijze lessen worden geleerd, als achteraf blijkt dat resultaten ondermaats of ongewenst zijn.

3.1 Natuur en landschap

Twee belangrijke doelen van De Peinder Mieden zijn bereikt. Het fijnmazige coulisselandschap tussen Drachten en Opeinde is behouden en versterkt. Daarnaast is een openbaar toegankelijk groen uitloopgebied ontstaan met meer natuur- en milieuwwaarden. Het gaat om robuuste natuur in een cultuurlandschap. Recreatie is toegestaan, dus van een natuurgebied in de vorm van een stiltegebied is nooit sprake geweest.

Het gebruikte concept - De Nieuwe Marke – ging uit van het creëren van natuur met de opbrengsten van een beperkte hoeveelheid woningbouw (5 procent van het areaal is verkocht voor bewoning). Ook dat natuurdoel is gerealiseerd, al zal de transitie van een gebied met intensieve landbouw (veel maïsteelt) naar een biodivers natuurgebied langzaam verlopen. De zuidwesthoek van het gebied is volgens plan vernat.

De biodiversiteit is al iets toegenomen. Door het nieuwe beheer (waaronder in de eerste jaren de afvoer van eiwitrijk gras) is de hoeveelheid intensief grasland met Engels raaigras afgenomen. Daarvoor kwamen meer zogeheten witbolhooilanden en overstromingsgraslanden in de plaats.

Er zijn enkele bijzondere plantensoorten teruggekeerd in het gebied. Naast Jacobskruiskruid, tweerijige zegge en pinksterbloem werd voor het eerst kamgras aangetroffen. Overigens nam het tal waargenomen soorten in 2021 per saldo af. Dit kwam mede doordat het soortenrijkste proefvak van 2019 (met 18 verschillende planten) in 2021 onder water stond. Zie bijlage 5: Vegetatieonderzoek De Peinder Mieden 2021, door Olodea.

De bossingels worden door uitzaaiing iets breder (gemiddeld 9,6 meter in 2021) en de vernieling ervan door vee neemt flink af. In 25 proefvakken zijn één tot vijf verruigingsplanten waargenomen. In twee proefvakken zijn de zwarte els en de tafelpopulier nadrukkelijk uitgezaaid in de graspercelen. Zie bijlage 6: Monitoring in De Peinder Mieden 2021, door Landschapsbeheer Friesland.

De stichting die toeziet op het beheer van DPM signaleert dat De Peinder Mieden bijdraagt aan oplossingen voor de energiecrisis, de klimaatcrisis, de stikstofcrisis, de biodiversiteitscrisis en de watercrisis. De volgende verbeteringen zijn gerealiseerd:

- 85 hectare natuur op landbouwgrond die voorheen intensief werd beheerd en geen natuurwaarde had.
- 85 hectare vrij toegankelijk natuurlandschap/uitloopgebied
- Stikstofwinst omdat er geen mest meer wordt uitgereden;

- CO2-winst omdat niet-gescheurd grasland CO2 vastlegt
- Verbetering waterkwaliteit door veel minder bemesting
- Het plasdrasdeel houdt water vast voor droge tijden en slaat water op in natte tijden (klimaatadaptatie).

Uit de enquête blijkt dat 70 procent van de bewoners de natuurwaarde van DPM ervaart als goed of redelijk goed. Enkele bewoners vinden de natuurwaarde juist matig. De professionals spreken van redelijk goed tot gemiddeld/neutraal. Zij constateren wel dat de doelstellingen zijn gehaald. Omwonenden geven de natuurwaarde overwegend een neutrale score. In het bebouwde gebied is de natuur volgens hen achteruitgegaan, door huisbouw, verkeer en andere menselijke activiteit.

3.2 Beheer

De kaders voor het beheer zijn vastgelegd in het beheerplan: De gemeente legt het natuurdeel, het water, de gewenste vorm van riolering plus andere benodigde nutsvoorzieningen en de paden/ontsluitingswegen naar de woonclusters aan en voert het beheer de eerste vijf jaar uit. Het wegbeheer zelfs nog vijf jaar langer. Per 1 januari 2024 neemt de VvE het natuurbeheer als collectief over.

Natuurbeheer

Het natuurbeheer wordt volgens plan uitgevoerd. Het is zo veel mogelijk gebaseerd op natuurlijke processen. In de praktijk komt dit vooral neer op begrazing door runderen. Volgens het beheerplan ontstaat hierdoor "robuuste natuur die goed samengaat met volledige toegankelijkheid, rijk is aan soorten en betaalbaar is". De gewenste transitie van intensief bemest landbouwgebied naar een natuurgebied zal geleidelijk gaan.

Bij de eigenaren lopen de verwachtingen over het collectieve natuurbeheer sterk uiteen. Een kleine minderheid wil er zelf mee aan de slag. Deze groep heeft natuur en duurzaamheid hoog in het vaandel. In de enquête geven ze aan geen hoop meer te hebben dat van gezamenlijk beheer sprake zal zijn. Een werkgroep is bezig met een onderhoudsplan voor de komende jaren en vat deze taak breder op door voorstellen te doen voor een nieuw beheerplan. Men heeft behoefte aan begeleiding door mensen met verstand van natuurontwikkeling.

Het optreden van de stichting wordt door de meeste eigenaren als rigide en knellend ervaren.

De professionals suggereren dat het goed is met alle bewoners de uitgangspunten te (her)ijken. "Want niet iedereen is even lang bij het project betrokken. Er is informatieongelijkheid over wat er van de bewoners wordt verwacht."

Beheerder Klaas Mulder heeft zich ontpopt als een zichtbare vraagbaak en ambassadeur. Hij krijgt veel vragen en opmerkingen over het beheer, maar ook over andere zaken die hij kan doorspelen naar de gemeente. Als inwoner van Opeinde probeert hij de verbindende schakel te zijn tussen dorp en nieuwe bewoners.

Bijna de helft van de bewoners is goed te spreken over het huidige natuurbeheer. De professionals beoordelen het beheer als 'in zekere mate goed'.

Gezamenlijke akkers

De bewoners mogen 10 procent van het natuurgebied gebruiken als collectieve akker of boomgaard. Daar is nog nauwelijks sprake van, maar het eerste begin is er. Onder leiding van bewoner Jentje Steegstra is een voedselbos aangeplant. Daarin staan nu twintig fruitbomen die zijn geadopteerd door twintig bewoners, die er ook mogen oogsten. Een raster houdt reeën buiten. Het bosje ligt afgelegen, waardoor ten tijde van deze evaluatie niet iedereen weet had van dit initiatief.

3.3 Bebouwd gebied

Het verkavelingsplan is vrij ruim opgezet, met hier en daar twee huizen naast elkaar. Op voorwaarde van de provincie en volgens het concept De Nieuwe Marke zijn de huizen in drie clusters gebouwd. Er staan nu 34 woningen. Acht kavels zijn wel verkocht maar nog niet bebouwd. Drie kavels zijn gekocht als extra erfruimte met mogelijke bebouwing in de toekomst. In totaal komen er vooreerst dus 42 woningen. Er is een wachtlijst met daarop twintig namen.

Het beeld van het gebied is vooral in de winter wat onrustig, door de verspreid staande huizen en door de aanwezigheid van een industrieterrein (inclusief geluid) op de achtergrond. De verwachtingen van de buitenwereld waren anders. Ook hadden de eerste bewoners een idealistischer beeld van het gebouwde gebied dan de bewoners die zich later in DPM vestigden. Het groen op de particuliere kavels zorgt ervoor dat de woningen steeds meer worden 'ingepakt' in het landschap.

Welstandsvrij bouwen

Uit de enquête blijkt dat de bewoners positief zijn over de keus voor welstandsvrij bouwen (rapportcijfer 8,1) en de professionals redelijk positief (6,8). De waardering voor het uiteindelijke resultaat (het bebouwde gebied) ligt bij de professionals lager. Het algemene beeld is dat in DPM vooral royale huizen staan, dat er te weinig is geëxperimenteerd met architectuur en dat het tal ecologische woningen beperkt is gebleven. Volgens vrijwel alle ondervraagden past een deel van de huizen niet goed in het landschap.

Hier en daar zijn de grenzen opgezocht wat betreft grootte. De bebouwing mocht maximaal 10 meter hoog zijn, met een totaaloppervlak van maximaal 300 vierkante meter. Er hadden vooraf wat meer kaders gesteld moeten worden, is de algemene teneur. Vooral over de gebruikte bouwmaterialen. Omwonenden zijn niet te spreken over het welstandsvrij bouwen en de resultaten daarvan.

Het beeld dat DPM alleen vermogende bewoners heeft aangetrokken, moet worden genuanceerd. Er staan enkele wat kleinere huizen. Drie bewoners bouwden hun huis zelf en anderen hielpen flink mee met de bouw. In drie huizen wonen twee gezinnen.

3.4 Wegen en paden

Een van de uitgangspunten die de gemeenteraad vaststelde was dat de definitieve wegen half verhard zouden worden. Wandelpaden worden volgens plan in het gras uitgemaaid.

Na vele klachten over de bouwweg (blubber, kuilen, stof en ijzer dat lekke banden veroorzaakte) zag een grote meerderheid van de bewoners de definitieve toegangswegen liever verhard worden. Ook met het oog op toekomstig onderhoud wilden zij liever een degelijke weg. Op verzoek van het VvE-bestuur heeft de gemeente het besluit hiertoe genomen.

Vooral omdat de belofte over halfverharding niet is nagekomen zijn de omwonenden ontevreden over de wegen. Uit de enquête blijkt dat de meningen hierover van zowel bewoners als professionals sterk uiteenlopen. Er is duidelijk sprake van twee stromingen met uiteenlopende inzichten. De voorstanders van de betonweg zeggen dat die in zekere mate toch duurzaam is, omdat die (volgens de aannemer) pas over 85 jaar vervangen hoeft te worden.

3.5 Duurzaamheid en energieneutraal bouwen

DPM is volgens de meeste professionals gemiddeld genomen 'in zekere mate' duurzaam. De bewoners vinden dit ook, maar daar lopen de meningen sterker uiteen. Er is kritiek op medebewoners die hun erf hebben verhard en er vergif zouden spuiten. De omwonenden vinden DPM onvoldoende duurzaam. Dit komt vooral doordat er een betonweg is gekomen. Er is gasloos gebouwd en de huizen zijn volgens voorschrift energieneutraal, al kan de gemeente dit niet achter de voordeur controleren.

3.6 Recreatie

DPM is een 'uitloopgebied' voor Drachten. Veel mensen recreëren er nog niet. Wel zijn er diverse activiteiten georganiseerd, vooral in de fase van de werving. Door het gebied wordt een nieuwe fietsroute aangelegd tussen Drachten en Oudega. Als het fietspad er ligt, zal dit meer recreanten trekken. De bewoners staan over het algemeen positief tegenover recreatief gebruik van DPM. Omwonenden maken blijkens de enquête niet veel recreatief gebruik van DPM.

3.6 Samenwerking bewoners

De bewoners van DPM hebben in principe meer met elkaar te maken dan bewoners van een gewone nieuwbouwwijk. Ze worden immers samen verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van een 90 hectare groot gebied.

Het beheer betreft voornamelijk natuurbeheer, maar het wegbeheer valt er in de toekomst ook onder. Net als in een gezamenlijk appartementencomplex is er een VvE voor het nemen van besluiten over gezamenlijke ruimtes. De bewoners moeten dus samenwerken en daarom is het relevant om in dit hoofdstuk te kijken hoe die samenwerking verloopt.

In DPM zijn globaal twee groepen bewoners te onderscheiden. Er woont een kleine groep die het wonen ten dienste stelt aan de natuur of in ieder geval wonen in de natuur en duurzaamheid hoog in het vaandel heeft. Een veel grotere groep heeft vrij wonen in het buitengebied als hoofddoel.

De samenstelling van de bewonersgroep zorgt voor spanningen in de VvE en gaat ten koste van de sfeer en de collectiviteit. Er spelen principiële meningsverschillen over de verharde weg en het toekomstig natuurbeheer. Enkele bewoners die de natuur meer willen ontwikkelen zijn gefrustreerd geraakt en geven hun woongenot een zware onvoldoende. Ze voelen zich alleen nog gesteund door de stichting, die volgens de grote groep juist een lastpak is. De bewoners ontplooiën nog weinig collectieve activiteiten, al kan dit nog komen als zij straks zijn gesetteld en meer tijd hebben.

Vijf van de zeventien bewoners die de enquête invulden willen in de toekomst aan de slag met een gezamenlijke tuin, akker of boomgaard. 5 anderen willen dit beslist niet en 5 geven een neutraal antwoord. Elf van de zeventien bewoners vinden dat gezamenlijke inrichting en beheer van DPM de onderlinge verbondenheid zeker of in zekere mate versterkt. Eén bewoner vindt dat helemaal niet. Drie bewoners geven aan veel contact te hebben met medebewoners in DPM. Bij negen bewoners is dit in zekere mate ook het geval.

