



EEN BIJZONDERE OEFENING IN NEDERIGHEID

In de Peinder Mieden, ten zuiden van het dorp Opeinde, worden binnenkort 43 particulieren eigenaar van een natuurgebied van 87 ha groot. Een fraai agrarisch coulisselandschap dat kenmerkend is voor dit deel van Fryslân. De kopers willen de vrijheid om in hun eigen natuurgebied te kunnen wonen en kunnen tevens zonder welstandsbeoordeling bouwen. Jentje Steegstra is een van de trekkers van het proces met de kopersgroep en de gemeente Smallingerland. Hoe is het mogelijk ook elders in Nederland natuur te laten ontwikkelen en beheren door bewoners? Wat is er dan nodig van zowel de bewoners als van de gemeente?

Jentje Steegstra is ontwerper en bouwkundig adviseur met vele projecten in Nederland. We bezoeken hem in zijn woon- en werkplek, een door Jentje zelf herontwikkelde boerderij. Een idyllisch plekje in Opeinde. De kans om zijn duurzame droomhuis van de grond af aan te bouwen met gelijkgestemden in een natuurgebied, kon hij toch niet laten lopen. Zijn boerderij is gelukkig net verkocht. Hij neemt ons trots mee naar het gebied, waar hij gaat bouwen. Het is een groen en halfopen landschap met weilanden, afgewisseld met boomsingels en water. In elke coulisse komen 5 tot 6 woningen, waar-door ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Op dit moment is een groot deel van het gebied nog agrarisch gebied, dit zal in vijf jaar worden getransformeerd tot natuurgebied. De kavels zijn nu bijna allemaal ver-kocht.

Jentje vertelt ons dat het project nooit zover was gekomen zonder Nieske Ketelaar. Zij was wethouder bij de gemeente Smallingerland en een groot voorstander van burgerparticipatie. De gemeente kocht dit gebied ooit om uit te kunnen breiden. Een industrieterrein was een van de plannen. Toen dit door de crisis niet meer aan de orde was, was een oplossing voor de gemeente essentieel. Nieske koos in eerste instantie voor een innovatieve aanpak voor een klein deel van het gebied wat nu ontwikkeld wordt. Dit deed ze door, met een bureau uit Amsterdam, de 'wisdom uit de crowd' te halen. Er werden enorm veel ideeën ingebracht. Alleen de ideeën waren niet geschikt (genoeg) voor uitvoering. Daarop strandde het proces.

Nieuwe Marke, extra natuur die bewoond wordt

Nico Beun van het Innovatienetwerk kwam samen met Landschapsbureau Stroming met het idee om het gebied als Nieuwe Marke te ontwikkelen. Dit is een concept waardoor extra natuur in Nederland ontstaat. Terwijl deze natuur niet met subsidies gekocht, ingericht en beheerd hoeft te worden. Daartoe zou het gebied wat herontwikkeld kon gaan worden, dus wel uitgebreid moeten worden. Een van de kenmerken van een Nieuwe Marke is namelijk dat maximaal 5% van het natuurgebied bebouwd mag worden.

Er is veel tijd gaan zitten in het overtuigen van de gemeenteraad, gelukkig leidde dit tot het besluit om dit grote plangebied met particuliere kopers te gaan ontwikkelen. "Zij wisten gelukkig niet waar ze aan begonnen, anders hadden ze het wellicht nooit gedaan," zegt Jentje lachend. Nu is dit gebied het eerste gebied in Nederland waar een Nieuwe Marke gerealiseerd gaat worden.

"De kopers die hierop afkomen zijn allemaal enorm gedreven om de eigen woonomgeving te organiseren."

Het is echt uniek in Nederland, de mogelijkheid om in je eigen natuur te wonen en dit te beheren. "De kopers die hierop afkomen zijn allemaal enorm gedreven om de eigen woonomgeving te organiseren," zegt Jentje. "Eigenlijk was het vooral onze taak, als kopersvereniging, om de kavels te verkopen en zou de gemeente zorgen voor de aankoop van de gronden en het bestemmingsplan. Gaandeweg komen ze erachter dat alles wel met elkaar te maken heeft, zonder bestemmingsplan konden bijvoorbeeld de koop-aktes niet gemaakt worden. En zonder zekerheid over de kopers, wilde de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vastleggen. "Het is een integraal proces, alles is met alles verbonden," zegt Jentje. Als een van de trekkers kost hem dit nu, voordat er één paal de grond in is, al ruim 8 uur per week. Hij leidt onder andere vijf werkgroepen. De gemeente en kopersvereniging leren samen veel over de innovatie die in de procedures en werkwijzen ook nodig is om dit innovatieve concept samen te realiseren. "Nu zou de gemeenteraad de bestemmingsplanprocedure echt anders hebben gedaan."

"De natuur kan het beter, wij faciliteren de natuurontwikkeling!"

De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en de ontwikkeling van het gebied in de eerste vijf jaar. Dit is de periode waarin het gebied ontwikkeld wordt tot natuurgebied. Na die vijf jaar worden de bewoners volledig verantwoordelijk voor het beheer van het natuurgebied.

De kopers hebben daarom een visie voor hun gebied gemaakt. Zij vertrekken vanuit de kracht van de natuur. "We willen zo dicht mogelijk bij de potentie van het gebied blijven. Zo kan het gebied zichzelf zo veel mogelijk ontwikkelen! Dit is voor de toekomstige eigenaren een oefening in nederigheid", zegt Jentje. "We zijn zo gewend om alles te doen om de natuur naar onze hand te zetten. In de werkgroepen gebruiken we creatieve en denkracht van de kopers, de gemeenschap en uit de omgeving optimaal. We komen telkens weer met innovatieve oplossingen die passen in het gebied. En oplossingen die op de lange termijn steeds meer gaan opleveren voor het gebied. Zulke keuzes zorgen voor onze zekerheid, zo blijft het ook op de lange termijn betaalbaar om het gebied te beheren. Bij een van de brainstormsessies bood iemand ineens vier Friese paarden aan voor het maaien van het gras. Dit is een vorm van slow-beheer, die bij het gebied en onze visie past en niets meer kost van hooi, biks en water. Door het maaisel af te voeren of door te verkopen, komt er zelfs geld terug." Alleen de gemeente zoekt op een heel andere manier naar zekerheden. "Zij hebben het nodig om te kunnen vastleggen wie verantwoordelijk is en hoe de continuïteit wordt gewaarborgd. Daarom is dit door een loonbedrijf contracteren voor hen veel beter geregeld. En wij willen al dat lawaai niet in ons natuurgebied"

Een eigen plan met monopoliehuysjes

Zo zijn de bewoners bij alle keuzes die (vooral) door de gemeente gemaakt worden, constant alert of hun eigen visie niet in het geding komt. Eén 'verkeerde' keuze, voor de komende vijf jaar zal hen een enorm verlies aan natuurwaarde kunnen kosten en dit kost hen op de lange termijn namelijk nog veel meer. Dit is voor de professionals en overheden, die deze keuzes normaliter voor de bewoners bepalen nieuw. De meeontwikkende kopersgroep botst bij de vele stappen in de ontwikkeling continue met de traditionele manier van werken procesaanpak waarbij zij alle bewoners op dit gebied 'ontzorgden'. Ontzorgen is badinerend, het is nog vooral 'regelen voor' in plaats van 'regelen met' geweest. Voor de betrokken professionals en overheden is dus dit traject ook een oefening in nederigheid om uit te leren gaan van de kracht van de gemeenschap (en de natuur)."

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld, wordt direct een bureau van buiten betrokken. "Zij gingen echt stedenbouwen met clusters woningen, heel erg dicht op elkaar." Terwijl de bewoners met elkaar in hun plannen telkens de randen opzoeken van wat nu mogelijk is. „We zijn samen met monopoliehuusjes rond de kaart aan de slag gegaan. We wilden zoveel mogelijk natuur en zoveel mogelijk beleving van die natuur om de woningen. En uiteindelijk zagen we veel meer kansen, doordat we zochten naar de maximale benutting van de potentie van het gebied. Ook heeft iedereen zijn eigen plek in het gebied en zijn eigen burens kunnen kiezen." Pas na een jaar 'verzet' tegen het professionele plan, wordt het plan van de bewoners serieus genomen. "Ik heb daarvoor de boel echt op scherp moeten zetten," zegt Jentje. Het is samen leren over een andere verdeling van taken en rollen.

"We moeten allemaal heropgevoed worden."

"Op dit gebied dienen we allemaal nog heropgevoed worden, er zijn nog zoveel patronen en oud gedrag of overtuigingen naar elkaar toe. We merken dat vooral het investeren in de sociale interactie maakt dat het lukt. Het bouwen aan het vertrouwen aan beide kanten gebeurt door telkens weer te investeren in de relatie." Het liefst zouden de toekomstige grootgrondbezitters ook de werktijden van de ambtenaren en keuzes voor vergadertijden aangepast zien." Overleggen worden vaak overdag ingepland, dan moeten de meeste kopers gewoon werken!"

Ook het contract over het onderhoud van het gebied werd vooral vanuit de oude posities oud opgezet. "Er zit bijvoorbeeld wel een boeteclausule voor de bewoners, alleen andersom kunnen de kopers de gemeente niet aansprakelijk stellen. In de participatiemaatschappij willen we het met elkaar regelen als gemeenschap en is de overheid een gelijkwaardig partner. Dat is nu nog behoorlijk zoeken." Na een aantal goede gesprekken is de boete gelukkig aanzienlijk verlaagd. Ook is opgenomen, dat elk geval eerst met elkaar besproken wordt.

Laat je verrassen!

De omgevingswet die in 2021 in werking treedt, biedt meer ruimte voor particuliere ideeën. Er gaan meer algemene regels gelden en er worden geen gedetailleerde vergunningen meer uitgegeven. Bij de gemeente Smallingerland hebben ze al veel geleerd over wat daarvoor binnen hun organisatie nodig is. Aan andere landmakers of CPO's wil Jentje meegeven, dat ze er met passie aan blijven werken. Zijn belangrijkste taak zit in het zorgen dat het voor elkaar komt. Hij heeft ervaren dat het belangrijk is om niet te snel te willen. De processen moeten hun gang gaan. Door telkens op tijd de goede vragen te stellen en te zorgen dat hij het antwoord kreeg bleef het proces vooruit gaan. "Als de kopers door hebben dat het proces stil ligt, dan haken ze af. Door elke ontwikkeling meetbaar en zichtbaar te maken blijven ze betrokken. "Ik heb hele nauwe banden met dorp, de bestaande bewoners, de kopersgroep, pers en de politiek."

Ook bij de gemeente zijn landmakers nodig, zegt hij. Dit zal een heel ander type ambtenaar zijn. „Nie-mand is opgeleid om deze ontwikkelingen te faciliteren. "Bij die landmakers is een zekere onbevangenheid nodig. De capaciteit van de samenleving ontwikkeld zich heel snel. Laat je verrassen door wat er uit de samenleving komt. Er is zoveel ervaringsdeskundigheid met het gebied bij de bewoners!" Dit enorme ambitieuze plan van zowel de gemeente als de kopers is op allerlei gebieden, zo'n bijzondere oefening in nederigheid!

Tekst: David van Zelm van Eldik (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Peter Heerema (LOCUS)

Philine Krosse (Dutchess Design)

