

**Pionieren met vrij
bouwen aan de
Beilerstroom**

De woondroom Lievingerveld



Evaluatieverslag Jan Arendz

9-1-2024

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Hoofdstuk 1 – Inleiding, aanleiding, werkwijze en leeswijzer	3
Hoofdstuk 2 - Tijdlijn ontstaan Lievingerveld	6
Hoofdstuk 3 – Doelen en uitgangspunten	8
3.1 Doelstellingen	8
3.2. Uitgangspunten	10
3.3. Randvoorwaarden	11
3.4. Regels kavelpaspoort	11
Hoofdstuk 4 – Resultaten	13
Hoofdstuk 5 – Het proces van de gemeente	18
Hoofdstuk 6 – Het proces van de bewoners.....	22
Hoofdstuk 7 – Conclusies en aanbevelingen	26
7.1 Conclusies en aanbevelingen voor toekomstige plannen	26
7.2 Conclusies en aanbevelingen voor de korte termijn	28

Colofon

Deze evaluatie is uitgevoerd door Jan Arendz in de periode september-december 2023. De enquête is uitgevoerd door Enigma Research. De gemeente Midden-Drenthe en het bestuur van de Beheersvereniging Lievingerveld waren gezamenlijk opdrachtgever.

Samenvatting

In Liefingerveld bij Beilen konden de bewoners hun woondroom realiseren. In het coulissenlandschap bij de Beilerstroom mochten ze welstandsvrij bouwen en bepaalden ze zelf de kavelgrootte. De bewoners zijn er in geslaagd hun eigen wijk te bouwen. Tachtig procent woont er met veel plezier, zo blijkt uit deze evaluatie. Daarmee is het experiment grotendeels geslaagd.

De woondroom bracht wel verplichtingen met zich mee. De bewoners moesten zelf wegen en andere infrastructuur (laten) aanleggen en zorgen voor waterberging en waterafvoer. Ook waren er beperkende regels voor erfverharding. Naoberschap (gemeenschapszin) was eveneens onderdeel van het woonconcept, al was dit een doel en uiteraard geen verplichting.

Deze uitgangspunten zorgden hier en daar voor onvrede en/of meningsverschillen in de wijk. Dit kwam meestal voort uit verschillende verwachtingen die bewoners hadden. Zo waren de eerste bewoners vooral op het sociale experiment en het royale groen afgekomen. Latere bewoners werden vooral aangetrokken door het vrij kunnen bouwen in het buitengebied.

Gevolgen zijn dat in delen van de wijk weinig groen is overgebleven en dat op diverse plaatsen nog niet is gewerkt aan de waterafvoer. Ook de onderlinge afstemming tussen buurtgenoten en het naoberschap in het algemeen zijn (nog) onvoldoende uit de verf gekomen.

De verschillen tussen bewoners zijn versterkt door de snelle groei van de wijk en doordat de laatste groep bewoners in coronatijd nauwelijks is begeleid door gemeente. Hierdoor kregen nieuwkomers op papier de regels wel mee, maar niet de bedoelingen erachter.

De gemeente zette de hoofdlijnen uit. Zij had de landbouwgrond gekocht, verkocht de kavels en stelde de uitgangspunten en de regels vast. Voor het overige had de gemeente alleen een begeleidende en ondersteunende taak. Ze moest vooral 'loslaten'. Dit slaagde goed.

Wel vinden de bewoners dat de gemeente soms te veel losliet. Naast de begeleiding van kavelkopers noemen bewoners vooral onvoldoende toezicht en handhaving bij de bouw. Aan de andere kant heeft de gemeente nadrukkelijk gestuurd op de bouw van vijftien extra woningen in het gebied.

De tijdelijke bouwweg is voor vele bewoners een steen des aanstoets. Het wegdek is slecht begaanbaar en de kosten van onderhoud lopen op. Doordat nog niet alle kavels zijn bebouwd is ervoor gekozen nog geen definitieve wegen aan te leggen.

In dit evaluatierapport worden veertien aanbevelingen gedaan voor verbeteringen. Bij toekomstige plannen is het beter de kavels in fases en per deelgebied uit te geven. Belangrijke voordelen zijn dat delen die bebouwd zijn eerder kunnen worden bestraat en dat het naoberschap meer kans heeft om op te bloeien.

Hoofdstuk 1 – Inleiding, aanleiding, werkwijze en leeswijzer

1.1 Inleiding

In het beekdal van de Beilerstroom bij Beilen ligt de experimentele woonwijk Lievingerveld. Op basis van een plan uit 2012 creëerden bewoners er vanaf eind 2019 hun eigen woon- en leefomgeving. De gemeente Midden-Drenthe gaf de (toekomstige) bewoners veel vrijheid en verwachtte veel initiatief van hen. De gemeente kon zo ervaring opdoen met burgerparticipatie, een belangrijke pijler onder de nieuwe Omgevingswet.

Lievingerveld is 22,5 hectare groot, waarvan 18,5 hectare bebouwd gebied. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 150 woningen. Per 15 december 2023 zijn zestien kavels nog niet verkocht. Lievingerveld ligt aan weerszijden van de weg Lieving in het gelijknamige buurtschap Lieving. Het treinstation en het winkelcentrum van Beilen liggen op ongeveer 1 kilometer afstand.

De bewoners van Lievingerveld regelen en betalen de hele invulling van het plan. De gemeente verkocht de weilanden aan de toekomstige bewoners, die het gebied zelf bouwrijp moesten laten maken. Ook maakten de bewoners zelf een wegenplan, lieten ze zelf de wegen aanleggen en bekostigen ze het toekomstig onderhoud. Hetzelfde geldt voor riolering en straatverlichting. De gemeente investeert evenmin in voorzieningen zoals parkeerplaatsen, speeltuinen, een dorpshuis of dorpsplein of openbaar groen. De bewoners zijn ook zelf verantwoordelijk voor afstemming met gemeente, burens, toekomstige bewoners, aannemers en dergelijke.

De gemeente was verantwoordelijk voor de spelregels en had een stimulerende en faciliterende rol. Ook verzorgde de gemeente de uitgifte van de kavels. Een vast bedrag per vierkante meter (€ 25,50) kwam op een bankrekening van Beheersvereniging Lievingerveld, waarvan alle bewoners verplicht lid zijn. Van de opbrengsten moet alle infrastructuur (in brede zin) worden bekostigd.

In Lievingerveld geldt dat bouwen welstandsvrij is. Wel zijn er voorwaarden en spelregels waar bewoners zich aan moeten houden. Zo mag maximaal een kwart van een woonkavel bebouwd en/of verhard zijn. Ook voor de bouwhoogte, de ontsluiting van de kavel en voor de afwatering gelden regels. Aan de kavelgrootte zijn geen voorwaarden gesteld. De wijk moest een open en groen karakter krijgen. Ook waren duurzaamheid en naberschap (Drents voor gemeenschapszin) uitgangspunten.

Lievingerveld zou volgens het rapport *Het buurtschap groeit* uit 2012 net als buurtschappen vroeger deden, langzaam en organisch groeien. Maar mede door economische ontwikkelingen ging de kavelverkoop snel. De wijk is dichter bebouwd dan verwacht. Er was uitgegaan van kavels van gemiddeld tussen de 1.250 vierkante meter (bij 150 huizen) tot 2.500 vierkante meter (bij 75 huizen). Dit werd minder dan 900 vierkante meter.

Een gebied van 2,1 hectare in het noordelijke deel van de wijk is tot nu toe nog niet uitgegeven. Dat komt doordat naar verhouding meer kleine kavels zijn verkocht dan grote. Hierdoor is grond over. De gemeente wil daarom het bestemmingsplan wijzigen en vijftien extra woningen toevoegen aan Lievingerveld.

1.2 Aanleiding onderzoek

Lievingerveld is een experimentele woonwijk. De gemeente en de bewoners willen lessen trekken uit het experiment. Ook is de verwachting dat, als de evaluatie daar aanleiding toe geeft, nog kan worden bijgestuurd. Zo kan het onderzoek volgens de Beheersvereniging gebruikt worden voor een goede invulling voor het braakliggende gebied dat nog van de gemeente is.

Omdat de wijk nog niet af is benadrukt de vereniging dat sprake is van een tussentijdse evaluatie. Het verenigingsbestuur heeft ook aangegeven dat de evaluatie een uitlaatklep kan zijn voor bewoners die minder tevreden of gefrustreerd zijn over bepaalde ontwikkelingen.

De gemeente kan de ervaringen met burgerparticipatie gebruiken bij de uitvoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Andere gemeenten en bijvoorbeeld de provincie kijken nieuwsgierig over de schouder mee. Ze kunnen de uitkomsten gebruiken bij de totstandkoming of toetsing van nieuwe woningbouwprojecten met burgers in een trekkersrol.

1.3 Werkwijze

Voor deze evaluatie zijn 25 mensen geïnterviewd. Nauw betrokkenen zoals gebiedsregisseur Roelof Engbers, dorpsbouwmeester Douwe van der Laan en enkele bestuursleden van de Beheersvereniging zijn meermaals bevraagd. Er is gesproken met twaalf bewoners, een omwonende, vijf gemeenteamttenaren, twee oud-wethouders, met vertegenwoordigers van provincie en waterschap en met de Drentse Natuur- en Milieufederatie.

Daarnaast is een enquête gehouden onder 156 betrokkenen (zie bijlage 1).

De gemeente benadrukte vooraf dat zij in het onderzoek een grote rol voor de bewoners wilde. Dat is ook gebeurd. Het bestuur van de Beheersvereniging heeft voorafgaand aan het onderzoek een lijst met te behandelen onderwerpen aangeleverd. Vervolgens zijn de vragen van de enquête afgestemd met de Beheersvereniging en de gemeente. Dit leverde van de kant van de bewoners enkele kleine aanpassingen op.

Het bestuur heeft op eigen voorstel geen lijst met te interviewen personen aangeleverd. In plaats daarvan konden deelnemers aan de enquête zichzelf aanmelden voor een gesprek met de onderzoeker. Dertig bewoners gaven hier gehoor aan. De onderzoeker heeft twaalf van hen geïnterviewd. Er is geselecteerd op variëteit van gespreksonderwerpen en op spreiding over alle straten. De gesprekken gingen in hoofdzaak over de onderwerpen die de aanvragers nader wilden toelichten.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we middels een tijdlijn de geschiedenis van de totstandkoming van Lievingerveld. In hoofdstuk 3 gaan we na of de oorspronkelijke doelen zijn gehaald en of is voldaan aan de uitgangspunten, randvoorwaarden en spelregels die de gemeenteraad vastlegde.

In hoofdstuk 4 behandelen we de resultaten. Wat is het algemene oordeel over de verkaveling, de woningbouw, de spelregels, de duurzaamheid, de landschappelijke inpassing?

In hoofdstuk 5 brengen we in kaart wat voor de gemeente de leerpunten uit het proces zijn. Die moest de gebruikelijke werkwijze loslaten, inwoners vertrouwen geven en faciliteren. In hoofdstuk 6 nemen we de rol van de bewoners onder de loep. Hoe vervulden zij hun trekkersrol en hoe werkten ze onderling samen?

In hoofdstuk 7 zetten we de conclusies op een rij en doen we een serie aanbevelingen voor de korte en lange termijn.

Hoofdstuk 2- Tijdlĳn ontstaan Lievingerveld

Voor 2007: De provincie is tegen uitbreiding van Beilen aan de overkant van snelweg A28. Wethouder Dolfing bereikt een akkoord over uitbreiding aan de oostkant, op de locatie die sinds 2016 Lievingerveld heet. Voorwaarde is dat er een structuurvisie voor Beilen komt.

2007: Gemeente koopt 25 hectare grond in Lievingerveld voor de bouw van 400 tot 500 woningen.

2007-2011: Financiële crisis. De aangekochte grond wordt een molensteen om de nek van de gemeente. De gemeente gaat op zoek naar manieren om de grond te ontwikkelen.

2011: Beilen wordt in de structuurvisie aangewezen als hoofdlocatie voor woningbouw en Lievingerveld als uitbreidingslocatie voor een organisch groeiend nieuw buurtschap. In deze crisistijd wordt gedacht aan een bouwtempo van vijf tot acht huizen per jaar.

Hoewel de locatie aan de Beilerstroom in strijd is met de nieuwe Drentse beekdalenvisie gaat de provincie akkoord vanwege de eerder gedane toezegging. Wel wordt duurzaamheid als extra voorwaarde gesteld.

2012: Het rapport *Het Buurtschap groeit* (bijlage 2) ziet het leven. Samen met de naaste omgeving, de provincie en het waterschap formuleert adviesbureau GIDZ 'een ontwikkelingsstrategie voor het cultuurlandschap en een duurzame buurtschap'. Ze schetsen een beeld van een duurzame wijk met grote kavels die opgaan in het coulissenlandschap.

De Drentse Natuur- en Milieufederatie (NMF) wordt in dit stadium onvoldoende betrokken bij de plannen. Een deel van de gemeenteraad vindt de plannen te ambitieus (ook gezien het economische klimaat) en wil stoppen.

2013: Eind 2013 stelt de raad unaniem de structuurvisie voor Beilen vast. Het Lievingerveld is hier onderdeel van en krijgt zo indirect toch algemene instemming.

2014: De gemeente maakt een conditiekaart voor het Lievingerveld. Het is een set van randvoorwaarden over onder meer het overstromingsgebied van de beek en over grondwaterbescherming.

2016: De gemeente stelt kaders en spelregels op voor de nieuwe woonwijk.

Na de bouwbeurs 2016 in Assen schrijven 35 mensen zich in voor een bouwkael. Dat is ver boven de verwachting van de gemeente.

2017: De gemeenteraad legt in januari 2017 het document *Kader en spelregels* (bijlage 3) vast.

2018: In februari 2018 stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. De Milieufederatie (NMF) maakt mede namens Natuurmonumenten en Het Drentse Landschap bezwaar en gaat daarna in beroep bij de Raad van State.

In de zomer wordt het beroep ingetrokken na aanpassing van het bestemmingsplan. De natte noordpunt van het plangebied wordt niet bebouwd en in een zone van 17 meter rond een broekbosje komen ook geen huizen.

Op een informatieavond komen 70 belangstellenden af. Met deze groep wordt een eerste stedenbouwkundige-/landschappelijke inrichting gemaakt. Ook wordt het naoberschap opgezet.

Na deze eerste inschrijving vallen wat mensen af. Daarna komen er weer zo'n twintig nieuwe belangstellenden. Deze groep wordt de tweede lichting genoemd.

Na enkele bijeenkomsten over de 'woondroom' uit het rapport *Het buurtschap groeit* valt de groep pioniers uiteen. Enkele van hen pakken later de draad weer op en richten in juli een officiële vereniging op; Vereniging 't Naoberschap.

2019: Naast de sociale Vereniging 't Naoberschap wordt in juli 2019 de verplichte Beheersvereniging opgericht. Deze richt zich op de praktische zaken zoals het inrichtingsplan, de aanleg van de infrastructuur en de financiën. De Beheersvereniging wordt in de loop van de tijd het aanspreekpunt voor de gemeente.

De verkoop van de eerste 14 kavels levert de nog kleine vereniging onvoldoende op om de aanleg van bouwwegen en riolering van te bekostigen. Bovendien schiet het proces van kavelverkoop niet op. De vereniging vraagt een voorschot van de gemeente. Hoewel dit in strijd is met de voorwaarden van de gemeenteraad stemmen de wethouders Bouwman (wonen) en Schipper (financiën) op advies van de gebiedsregisseur hiermee in. Eind 2019 wordt een garantstellingsovereenkomst getekend.

2020: In maart 2020 schiet de gemeente € 112.000 voor aan aannemer Beugel Infrastructuur, die de wegen aanlegt. Nu duidelijk is waar de wegen komen en dat ze daadwerkelijk worden aangelegd, trekken de kavels grote belangstelling. In juli 2020 betaalt de Beheersvereniging het voorschot terug aan de gemeente.

2021: In januari 2021 brengt een groep betrokken bewoners het magazine *Natuurlijk Lievingerveld* uit. Het is een naslagwerk met mogelijkheden voor woningbouw, naoberschap, landschapsontwikkeling, waterbeheer en voor de aanleg van tuinen, wandelpaden en collectief groen. Ook de uitkomsten van enquêtes en de uitgangspunten en regels van Lievingerveld zijn er in opgenomen.

Nu er volop wordt gebouwd koopt de derde en laatste lichting een kavel. Ondertussen zijn de gemeentelijke gebiedsregisseur en dorpsbouwmeester vertrokken. Hun vervangers zijn minder goed in staat het proces te begeleiden en kavelkopers te informeren. Bovendien beperkt de coronatijd het leggen van contacten. De laatste groep huizenbouwers is hierdoor minder goed ingevoerd in de oorspronkelijke uitgangspunten van Lievingerveld.

In het bestemmingsplan staat dat maximaal 150 huizen worden gebouwd. Doordat er minder grote kavels zijn verkocht dan was verwacht, blijft er grond over en is er minder geld binnengekomen voor de infrastructuur in de wijk. De gemeente wil ruimte maken voor extra huizenbouw.

2022: De meningen van bewoners over extra woningbouw lopen sterk uiteen. Om te komen tot een goede afronding werkt de Beheersvereniging in 2022 samen met bewoners een visie uit.

2023: Dit visiedocument *Lievingerveld groeit* wordt in juni 2023 aangeboden aan wethouder Bouwman. Hierin wordt, als compromis tussen de uiteenlopende meningen, ruimte gegeven voor ongeveer 10 procent extra huizen.

In oktober 2023 organiseert de gemeente een informatieavond voor bewoners met als hoofddoel mensen die in coronatijd onvoldoende zijn bijgepraat op vlieghoogte te brengen. Deze avond werd georganiseerd na de deadline voor de enquête. Er werden veel kritische vragen gesteld.

Hoofdstuk 3 – Doelen en uitgangspunten

Bij een evaluatie is het in de eerste plaats van belang vast te stellen wat de oorspronkelijke doelen en uitgangspunten waren. In dit hoofdstuk lopen we in paragraaf 3.1 eerst de belangrijkste doelen uit het rapport *Het Buurtschap groeit* bij langs. Vervolgens beschouwen we de uitgangspunten, randvoorwaarden en spelregels uit het door de gemeenteraad vastgestelde *Kader en spelregels*. Dat doen we achtereenvolgens in de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4.

Het valt op dat hier en daar in rapporten en raadsstukken verschillende termen door elkaar worden gebruikt. Denk aan voorwaarden, kaders, uitgangspunten en ambities. In deze evaluatie is dit daardoor ook het geval.

3.1 Doelstellingen

Het rapport *Het buurtschap groeit* van adviesbureau GIDZ (bijlage 2) is de basis voor de invulling van Liefingerveld. In het rapport zijn diverse doelstellingen en ambities geformuleerd. In grote lijnen zijn hier vijf hoofddoelstellingen uit te halen, namelijk:

- Naoberschap, samenwerking bewoners
- De realisatie van een woondroom
- Welstandsvrij en regelarm bouwen
- Burgerparticipatie (experiment, zowel voor de gemeente als bewoners)
- Duurzaamheid (op het gebied van energie en ecologie)

Naoberschap

Het op ‘organische wijze’ laten ontstaan van een duurzaam nieuw buurtschap, was het uitgangspunt van rapport GIDZ:

De gemeente wil samen met een keur aan partners (publiek + particulier + privaat) op sensitieve wijze via de weg van geleidelijkheid, kleinschaligheid en integraliteit een aantrekkelijk en duurzaam leefmilieu creëren dat lang meegaat.

De menselijke maat en naoberschap staan daarbij centraal, vanuit het besef dat betrokkenheid, collectiviteit en diversiteit aan de basis liggen van een hoge kwaliteit van leven en aangename groene leefstijlen.

Bij naoberschap (Drents voor gemeenschapszin) is het uitgangspunt dat bewoners samenwerken, naar elkaar omzien en zo een actieve bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap.

Uitkomst:

Het naoberschap kwam in de pioniersfase goed van de grond. Vervolgens ging de kaveluitgifte veel sneller dan gedacht, waardoor de wijk niet organisch kon groeien en de bewoners niet langzaam konden werken aan goede relaties. De gemeente organiseerde bijeenkomsten om de verbinding te stimuleren. De wijk trok gaandeweg meer bewoners die gemeenschapszin minder belangrijk vonden. Zo werd het naoberschap ‘overvallen’ door de snelle groei en een diversiteit van mensen en woonwensen. Het plan is echter nog niet klaar en het sociale proces is nog niet uitontwikkeld. Het doel is nog niet bereikt, maar kan nog wel worden bereikt. Meer hierover in paragraaf 6.5.

Realisatie van een woondroom

In Lievingerveld moesten kavelkopers hun woondroom kunnen realiseren.

Uitkomst:

Lievingerveld bood ruime mogelijkheden om woondromen, zelfs met beperkt budget, te laten uitkomen. Bewoners kregen alle vrijheid om huizen naar eigen inzicht te bouwen op kavels van onbeperkte grootte. In de enquête waardeert 80 procent van de bewoners het woongenot met goed of zeer goed. Slechts 5 procent is er slecht of zeer slecht over te spreken. Vooral het woongenot op en om de eigen kavel is hoog.

Uit de enquête blijkt verder dat een derde van alle bewoners Lievingerveld zou aanbevelen bij familie, vrienden of kennissen. Bijna de helft (48 procent) is passief tevreden en 19 procent is criticaster.

Waar het woongenot onder druk staat, betreft dit meestal zaken die het grotere geheel van de wijk betreffen. Mensen die niet tevreden zijn noemen een gebrek aan duurzaamheid bij anderen, een hogere bebouwingsdichtheid dan was verwacht, het lange wachten op een definitieve weg en de verplichting om lid te zijn van de Beheersvereniging. Een kenmerkende gemaakte opmerking over dit laatste: "Hierdoor ben je te veel verbonden met elkaar. (...) Je kunt je niet uitspreken, dan ben je meteen een outcast. (...) Er ontstaan klikjes en groepjes."

De woondroom van de grote meerderheid van de bewoners is gerealiseerd. Ze zijn wel teleurgesteld over tal van collectieve zaken.

Welstandsvrij en regelarm bouwen

Met welstandsvrij en regelarm bouwen wilde de gemeente meer vrijheid bieden. Bewoners konden zelf het uiterlijk, de architectuurstijl, de kleur en de verhoudingen van de woning bepalen. Ze moesten wel een Omgevingsvergunning aanvragen en woningen moesten uiteraard voldoen aan het Bouwbesluit.

Ook de indeling van de wijk was grotendeels aan de bewoners. Ze bepaalden zelf waar de wegen kwamen te liggen en er was geen minimum of maximum bepaald voor de kavelgrootte. Een bijkomend doel was minder regels, meer gemak en soms ook meer snelheid voor de burger.

Uitkomst:

Het welstandsvrij bouwen is gerealiseerd en de gemeente heeft er ook aan vastgehouden, dus aan dit doel is volledig voldaan. Meer hierover in hoofdstuk 4. Het regelarm ontwikkelen van de wijk is ook geslaagd. De bewoners hebben binnen de gestelde kaders en regels de huizen gebouwd en de wijk ingericht. De (tijdelijke) wegen zijn aangelegd.

In enkele opzichten waren er juist meer regels dan in gangbare wijken. Vanwege de ambities voor een ruim opgezette, groene en landschappelijk ingepaste wijk in een beekdal (onderdeel van de woondroom), werd het kavelpaspoort in het leven geroepen. Hierop stond onder meer aangegeven dat maximaal een kwart van de kavel bebouwd en verhard mocht worden en dat 40 procent 'weide' moest zijn. Zonder kavelpaspoort kon geen bouwvergunning worden afgegeven. Ook waren er extra regels voor het vasthouden en afvoeren van water.

De omgevingsvergunning kon sneller verleend worden, doordat er geen welstandstoets nodig was. Ontwerpen zijn ook niet getoetst door een gemeentelijk *kwaliteitsteam*.

Het doel welstandsvrij bouwen is bereikt. Het doel regelarm ontwikkelen is ook bereikt, binnen de grenzen van het verplichte kavelpaspoort.

Burgerparticipatie

De gemeente wilde de bewoners veel vrijheid geven. Tegelijkertijd werden veel verantwoordelijkheden bij de toekomstige bewoners neergelegd. Ze moesten zelf bepalen waar de wegen kwamen te liggen en de wegen en andere infrastructuur ook zelf (laten) aanleggen. In de stukken staat het niet genoemd, maar feitelijk komt het erop neer dat burgerparticipatie ook een doel was. Hoe gingen de bewoners met deze vrijheid en verantwoordelijkheid om? En slaagde de gemeente erin om los te laten en daarin de goede balans te vinden? Op deze vragen geven we antwoord in de hoofdstukken 5 en 6 over het proces.

Duurzaamheid

Lievingerveld moest volgens *Het buurtschap groeit* een duurzame wijk worden. Duurzaamheid was dus een doel, maar er waren geen verplichtingen aan verbonden. Het doel is gedeeltelijk bereikt. We gaan hier in paragraaf 4.8 verder op in.

3.2. Uitgangspunten

In Lievingerveld is sprake van uitnodigingsplanologie waarbij bewoners de wijk zelf creëren. De gemeente heeft deze ontwikkelstrategie juridisch verankerd in het document *Kader en spelregels Beilen Oost* (bijlage 3). In dit document staan in de eerste plaats zeven uitgangspunten voor de wijk:

1. Mensen maken Lievingerveld, niet de overheid
2. Voorwaarden ruimteverdeling (zie 2.4 kavelpaspoort)
3. Kies zelf je kavel en de grootte ervan. Overleg wel met de bureu.
4. Bewoners verantwoordelijk voor wegeaanleg en nutsvoorzieningen
5. Duurzaam omgaan met de omgeving
6. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend, ook financieel
7. Bewoners betalen vooraf voor de investeringen in infrastructuur

Uitkomst:

De meeste uitgangspunten zijn geheel in acht genomen. Van één uitgangspunt kan gezegd worden dat daaraan niet geheel wordt voldaan, dat is de voorwaarde om duurzaam om te gaan met de omgeving. Maar hiervoor waren geen criteria opgesteld. Behalve dan dat er geen gasleidingen zijn aangelegd.

Een andere voorwaarde is in het begin even aan de kant geschoven. De eerste bewoners hadden voorfinanciering nodig voor de wegen. Burgemeester en wethouders zagen dat tijdig in. Door de hulp kwam de kavelverkoop vlot op gang en kon de gemeente snel worden terugbetaald.

Over de eerste voorwaarde, mensen maken Lievingerveld, is in de eindfase discussie ontstaan. De gemeente wil meer huizen bouwen dan in het bestemmingsplan staat. Vooral bewoners van het eerste uur vinden dat de gemeente nu toch weer de koers bepaalt over de inrichting van de wijk (zie hoofdstuk 4).

3.3. Randvoorwaarden

Naast de wettelijke voorschriften en normen die voor woonwijken gelden zijn in *Kader en spelregels* veertien randvoorwaarden gesteld voor wat betreft landschap, natuur, water, milieu en verkeer.

De belangrijkste kaders/voorwaarden zijn:

- Bestaande landschapselementen moeten worden behouden
- De Beilerstroom beleefbaar en toegankelijk maken
- De Beilerstroom kan overstromen. De waterberging in het laaggelegen gebied moet daarom minimaal gelijk blijven. Kavels mogen in dit gebied niet worden opgehoogd
- Bouwwerken in het venige plandeel moeten drijvend of op palen worden gebouwd
- In het veengebied is het ophogen van bouwputten met zand verboden
- Er mag geen waterverbinding ontstaan tussen het plangebied en het broekbosje
- De waterafvoerende capaciteit van bestaande sloten moet in stand worden gehouden. Bij demping van sloten moet er een alternatief komen voor de afwatering
- De neerslag die op een huiskavel valt moet hier ook worden opgevangen of afgevoerd
- In het plandeel dat grondwaterbeschermingsgebied is moet worden voldaan aan extra eisen (geen chemische middelen gebruiken voor autowassen of tegen onkruid).
- Parkeren vindt plaats op eigen erf of op de openbare weg. Er worden geen openbare parkeerplaatsen aangelegd
- Aanleg en onderhoud van wegen is de verantwoordelijkheid van alle bewoners samen

Uitkomst:

Aan onderstaande randvoorwaarden is hier en daar in de wijk niet voldaan:

De Beilerstroom is nog niet beleefbaar en toegankelijk gemaakt. Op enkele plaatsen zijn kavels opgehoogd en bouwputten met zand opgehoogd. Of op die plekken voldoende ruimte is gemaakt voor waterberging gaat de gemeente nog onderzoeken. De opvang van water op eigen erf en de afvoer van overtollig water is op sommige percelen nog niet goed geregeld. Volgens buurtbewoners worden in het waterwingebied soms auto's gewassen en worden er chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt tegen onkruid en ongedierte.

3.4. Regels kavelpaspoort

Op kavelniveau zijn in *Kader en spelregels* regels opgesteld in de vorm van een kavelpaspoort. Zonder goedgekeurd kavelpaspoort kan de kavel niet worden aangekocht.

1. Om het groene en open karakter van het woongebied te borgen dient minimaal 40 procent van de kavel de functie 'weide' te krijgen
2. Alle bebouwing en verharding dient binnen het 'woonerf' plaats te vinden en bedraagt maximaal 25 procent van de kavel
3. Er moet ten minste 3 meter van de kavelgrens af gebouwd worden
4. Aan twee zijden van een kavel is de ruimte bestemd voor infra en/of ontsluiting, kabels en leidingen. Deze ruimte grenst altijd aan de ruimte voor infra/ontsluiting, kabels en leidingen van de naastgelegen kavel
5. Het woonerf grenst aan één zijde aan de infra, is vormvrij, maar wel aaneengesloten
6. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter

7. Het bouwplan moet leiden tot een logische verkaveling (aansluitend of minimale kavelruimte ertussen).

Uitkomst:

In grote lijnen is gewerkt volgens het kavelpaspoort. Hier en daar is afgeweken van het voorgeschreven bouwoppervlak en weideoppervlak. Het betreft onder meer parkeerplaatsen en kleine bouwwerken zoals prieeltjes en speeltoestellen. Hierop heeft de gemeente nog niet gehandhaafd. Er is doorgaans doelmatig en 'logisch' verkaveld. Een handvol kavels lijkt onverkoopbaar. Dit is in de bouwwereld geen slecht resultaat.

Naast het kavelpaspoort is gebruikgemaakt van een 'watertool'. Hierin staat beschreven hoe op het perceel wordt voldaan aan de voorwaarden van waterberging en waterafvoer. De watertools werden ingevuld. Op veel plaatsen schort het echter nog aan de uitvoering.

De algemene indruk is dat waar niet is voldaan aan randvoorwaarden of spelregels, dit in de meeste gevallen vrij gemakkelijk teruggedraaid kan worden. Dan moet de gemeente bewoners er eerst wel op aanspreken. Dit is onlangs opgestart.

Hoofdstuk 4 – Resultaten

In dit hoofdstuk behandelen we de resultaten van Lievingerveld. Wat is het oordeel over de wijk als geheel, de verkaveling, de woningbouw, de wegen en het verkeer, de waterhuishouding, de duurzaamheid, het groen en de landschappelijke inpassing? Tussendoor komen ook de spelregels aan de orde.

4.1 De wijk als geheel en het woongenot

Lievingerveld is geënt op het rapport *Het buurtschap groeit* (ontwikkelingsstrategie cultuurlandschap en duurzame buurtschap ten Oosten van Beilen) van GIDZ Dennis Moet en Remco Rolvink. De experimentele wijk in het landbouwgebied langs de Beilerstroom zou net als buurtschappen vroeger deden, langzaam en organisch groeien. De wijk moest een open en groen karakter krijgen.

Mede door economische ontwikkelingen ging de kavelverkoop snel. De wijk raakte dichter bebouwd dan het beeld dat in *Het buurtschap groeit* was gecreëerd. Daarin was uitgegaan van kavels van gemiddeld 1.250 tot 2.500 vierkante meter. Dit werd minder dan 900 vierkante meter. Hierdoor is de wijk (vooral aan de zuidkant) minder open en groen dan de bedoeling was.

Uitgangspunt was het realiseren van woondromen. Dat kan voor iedereen wat anders betekenen. Maar de haalbaarheidsstudie gaf wel een duidelijke richting aan. De schetsen van grote met bomen omzoomde kavels ('landschapskamers') en riante woongebouwen hebben sterk bijgedragen aan de verwachtingen van vooral de eerste groep kavelkopers. Vergeleken met gewone woonwijken is een gemiddelde kavelgrootte van bijna 900 vierkante meter overigens nog wel riant.

Het woongenot in Lievingerveld wordt door 80 procent van de bewoners hoog gewaardeerd. Vooral het woongenot op en om de eigen kavel is hoog is. Een op de drie bewoners beveelt Lievingerveld aan bij vrienden en familie. Blijkens de enquête voldoet Lievingerveld voor de meeste bewoners aan de verwachtingen.

Een op de vijf geënquêteerden is teleurgesteld omdat zij andere verwachtingen hadden. Bij aanwonenden en professioneel betrokkenen is dit gevoel wat sterker dan bij bewoners. Genoemde klachten zijn: te grote bebouwingsdichtheid, te weinig groen, onvoldoende duurzaamheid, trage kaveluitgifte, slechte wegen en illegaal gebruik van gronden. Een typerende opmerking in de enquête is wat dit betreft: "Terug naar de oorspronkelijke visie; een duurzaam, groen naoberschap."

4.2 Verkaveling

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 75 tot maximaal 150 woningen. Per 15 december 2023 zijn zestien kavels nog niet verkocht. Daarnaast is 2,1 hectare bouwgrond overgebleven. De gemeente wil daarom ruimte maken voor vijftien extra woningen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig (zie hoofdstuk 5).

De exacte verkaveling was afhankelijk van de kopers doordat de grootte van de te kopen kavels vrij was. Ondanks dat slaagde de gemeente erin op microniveau redelijk logisch te verkavelen. Wel bleven een handvol moeilijk verkoopbare percelen over. Zeven kavels of delen ervan zijn inmiddels verkocht aan aanwonenden. Daarnaast zijn er nog zes onverkochte kavels waarvoor aanwonenden belangstelling hebben.

Er gaan ook stemmen op om onverkochte kavels in te richten als gemeenschappelijk groen, speelveldje of parkeerterrein.

Door de verkoop van gemiddeld kleinere kavels is de bebouwingsdichtheid groter geworden. In het zuidelijke deel staan veel huizen wat dicht op elkaar. Dat beeld wordt versterkt doordat veel bewoners hun huis aan ten minste één kant zo dicht mogelijk op de erf grens bouwden. De voorgeschreven minimumafstand was 3 meter.

De kavelverkoop was mogelijk in het hele gebied. Dit was ingegeven door de eerste groep bewoners, die er om financiële redenen voor kozen de riolering en de tijdelijke wegen in één keer aan te leggen. Het gevolg was dat veel huizen verspreid over het gebied kwamen te staan. In het noordelijke deel van de wijk is dit nog steeds het geval.

4.3 Woningen en erven

Lievingsveld kent een grote verscheidenheid aan woningen. Grofweg zijn er vier of vijf soorten: onder architectuur gebouwde royale woningen, ecologisch verantwoord gebouwde huizen, standaard woningen ('uit een catalogus'), kleine huizen en tiny houses. De tevredenheid om een huis naar eigen smaak en budget te mogen bouwen is zeer groot. Na 'wonen in het buitengebied' was 'welstandsvrij bouwen' dan ook de belangrijkste vestigingsfactor.

De verschillende types huizen staan veelal door elkaar. Hier is bewust niet op gestuurd en er is niet gewerkt met een rooilijn. Dit geeft volgens menigeen een rommelig beeld. Men had liever meer samenhang in soorten huizen gezien. Hierbij moet worden opgemerkt dat het aanzicht ook wordt veroorzaakt door bouwwerkzaamheden die nog gaande zijn. Bovendien zijn veel erven nog niet ingericht.

Doordat veel mensen een kavel kochten waarop de maximale bebouwing werd ingetekend is er op veel erven geen ruimte over voor toekomstige uitbreidingen. Hierdoor zit een deel van de bewoners als het ware vast in het eigen kavelpaspoort. Dit heeft verder bijgedragen aan de bebouwingsdichtheid. Op erf grenzen staan volgens afspraak geen hoge schuttingen. Wel zijn veel hagen aangeplant, wat niet verboden is, maar de gemeentelijke dorpsbouwmeester stuurde in zijn gesprekken met toekomstige bewoners aan op "vage erf grenzen".

In het zuidelijke deel van de wijk staan acht tiny houses in een cluster (huisnummers in de 400). Het is eigenlijk een project in een project. Enkele initiatiefnemers kochten 5000 vierkante meter grond van de gemeente en splitsten de grond op. Zo ontstond een homogeen miniwijkje met kleine kavels. De groep nam een gezamenlijke aannemer in de arm en hield één kavel vrij voor gezamenlijk gebruik.

Eveneens op de es aan de zuidkant bouwde een projectontwikkelaar een appartementencomplex. Ook kocht een aannemer er een grote kavel om die vervolgens op te knippen in zes kleinere. Daarop heeft de aannemer huizen gebouwd die aan anderen zijn verkocht. In het noordelijke deel is een plan voor een woonhofje. Het uiterlijk en het aantal wooneenheden is nog niet bekend.

Randvoorwaarden en regels

Op verschillende plaatsen hebben bewoners meer verharding aangelegd dan was ingetekend en toegestaan in het kavelpaspoort. De gemeente onderzoekt momenteel de wens en de mogelijkheden om hierop toezicht te houden en te handhaven. In de praktijk is dit lastig omdat het kavelpaspoort niet onderdeel is van het bestemmingsplan, maar van de Omgevingsvergunning. Dat betekent dat er niet opgetreden kan worden volgens het bestuursrecht en dat er procedures per individu nodig zijn.

Het is nog niet duidelijk of de gemeente kan of wil optreden tegen hekken, speeltoestellen en prieeltjes die op de erven staan en hoger dan 1,40 meter zijn.

4.4 Wegen en verkeersveiligheid

De tijdelijke wegen zijn vooral in periodes van regenval slecht begaanbaar. Hier en daar ontstaan diepe waterplassen. Hierop is veel kritiek. In de enquête is ruim vier op de tien bewoners slecht of zeer slecht te spreken over hun gezamenlijke wegen.

Omdat nog lang niet alle kavels zijn bebouwd (en omdat lang niet alle bewoners de waterafvoer op orde hebben) kan de definitieve weg voorlopig nog niet worden aangelegd. Hierdoor ontstaan extra kosten voor reparatie en onderhoud aan de bouwweg. De keus van de gemeente om de wegen niet zelf aan te leggen wordt door diverse geënquêteerden betreurd. Zeventien bewoners geven aan dat ze de wegaanleg liever door de gemeente hadden laten doen.

De wijk wordt doorsneden door een smal landbouwweggetje, de Lieving. Door landbouwverkeer en de toenemende verkeersdruk van en naar de wijk zelf wordt hier oversteken als onveilig ervaren. Ondanks de aanleg van enkele passeerstroken worden de bermen kapotgereden. Verderop is de splitsing naar Beilen/Westerbork onoverzichtelijk. Liefst 54 procent vindt de verkeersveiligheid op de Lieving slecht tot zeer slecht.

Bijna alle deelnemers aan de enquête doen suggesties over hoe de verkeersveiligheid te verbeteren. Veel genoemd zijn maatregelen tegen te hard rijden, het snoeien van groen dat het zicht belemmert, de aanleg van een veilige oversteekplaats en extra passeerstroken. Ook wordt gesuggereerd de hele weg Lieving te verbreden, in combinatie met snelheidsremmende maatregelen. Hierbij is overigens al verschillende keren bij de gemeente op aangedrongen. De gemeente geeft aan dat zij de Lieving in 2024 wil opwaarderen.

In de wijk zelf wordt de verkeersveiligheid door 54 procent goed tot zeer goed ervaren. 19 procent spreekt van slecht of zeer slecht. De mensen die binnenkort in Lievingerveld gaan wonen schatten de verkeersveiligheid op de weg Lieving aanmerkelijk hoger in dan de mensen die er al wonen.

4.5 Water

Omdat Lievingerveld in het beekdal van de Beilerstroom ligt, zijn in het bestemmingsplan twee voorwaarden gesteld. In de eerste plaats moet de waterberging in het laaggelegen gebied aan het water minimaal gelijk blijven. Dat betekent dat kavels daar niet opgehoogd mogen worden. Daarnaast moeten bouwwerken in dit natte deel drijvend of op palen worden gebouwd.

De gemeente heeftesignaleerd dat hier en daar kavels zijn opgehoogd. Incidenteel is hierop gewezen en is er ook weer grond weggehaald. Het is nog niet duidelijk of dit voldoende is en of er elders op het erf voldoende waterberging is of zal komen. Per saldo is de waterbergingscapaciteit nog niet op het niveau van voor de woningbouw.

Tijdens overvloedige regenval in 2021 stroomden laaggelegen delen van de wijk onder. Volgens waterschap Drents Overijsselse Delta bleken de huizen net hoog genoeg te staan om te voorkomen dat water de huizen binnen liep. Dat zal voorlopig ook zo blijven. Maar als gevolg van klimaatverandering zal de Beilerstroom vaker buiten haar oevers treden. Ook kan, omdat er naar verwachting meer neerslag in korte tijd kan vallen, het water korte tijd iets hoger komen te staan.

Dit heeft te maken met een schutstuw stroomafwaarts (westelijk van de Oosterstraat), die een beperkte afvoercapaciteit heeft. De bouwhoogte van de huizen is afgestemd op de hoogte van deze schutstuw. In het huidige klimaat staan de huizen dus hoog genoeg (12,80 meter boven NAP) om droog te blijven. Maar bij grotere hoeveelheden neerslag kan de stuw het overtollige water mogelijk niet snel genoeg meer afvoeren, aldus het waterschap.

De verwachting was dat dit na 2050 kon gebeuren. Maar het waterschap constateert nu dat het 2050-scenario tegenwoordig al regelmatig voorkomt volgens de statistieken van het KNMI. De gemeente is hier (nog) niet van op de hoogte. De nieuwe klimaatscenario's van het KNMI worden in 2024 verder uitgewerkt.

Het waterschap stemde in 2018 in met het bestemmingsplan voor Lievingerveld. Vandaag de dag zou het waterschap een negatief advies hebben gegeven voor woningbouw in het beekdal.

Waterschappen hebben overigens geen zeggenschap over ruimtelijke ordening.

Volgens de vorige provinciale Omgevingsvisie (2018) mag in beekdalen niet worden gebouwd. De provincie maakte een uitzondering voor Beilen. Nu zou zij sowieso geen toestemming meer hebben gegeven voor woningbouw in Lievingerveld. Het beleid is tegenwoordig water-en-bodem-sturend. Dat wil zeggen dat er zo veel mogelijk gebouwd moet worden op plekken waar geen wateroverlast te verwachten is en waar de bodem geschikt is voor huizenbouw.

Voor de hele wijk geldt dat de waterafvoerende capaciteit van bestaande watergangen in stand gehouden moet worden. Bij demping van sloten moet er een alternatief komen voor de afwatering. De neerslag die op een huiskavel valt moet hier ook worden opgevangen of afgevoerd.

Verscheidene bewoners hebben op hun erfgrans of langs de weg wadi's gegraven die afwateren naar hoofdwatergangen. Maar op veel plaatsen is dit nog niet gebeurd. Ook ontbreekt hier en daar de afstemming tussen buurtgenoten nog. Er is een werkgroep in het leven geroepen die voorlichting geeft over hoe de waterafvoer per straat alsnog goed te regelen. Dit is vooral van belang voor de aanleg van de definitieve wegen.

Het broekbosje van Natuurmonumenten midden in de wijk heeft volgens de eis van natuurorganisaties een eigen waterhuishouding. Doordat er geen verbinding is met gebiedsvreemd water uit de Beilerstroom blijft het ecosysteem in het bosje intact.

4.6 Natuur en landschap

Als gevolg van de inspraak blijven het broekbosje, enkele groene zones en de boomwallen intact. Voor het overige zijn voor natuur geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Wel is vanaf het begin gesuggereerd aan natuurontwikkeling te doen. Gedacht wordt aan natuurlijke oevers langs de Beilerstroom en de ontwikkeling van waterberging en natuur in de noordelijke punt van de wijk. Dit wacht volgens de gemeente op uitvoering door het waterschap.

Ondanks behoud van bestaande landschapselementen hadden de deelnemers aan de enquête meer verwacht van natuur- en landschapsontwikkeling. Het gebrek aan landschappelijke inpassing stelt hen het meest teleur. 37 procent vindt dit de belangrijkste oorzaak van het feit dat voor hen Lievingerveld niet aan de verwachtingen voldoet. Onder niet-bewoners vindt bijna niemand de landschappelijke inpassing goed.

Het is begrijpelijk dat in deze fase van de woningbouw veel erven nog niet zijn ingericht. In de toekomst zal de wijk ongetwijfeld een groener aanzien hebben.

4.7 Voorzieningen (en groen)

De Beheersvereniging heeft met instemming van de leden een kavel gekocht voor gezamenlijk gebruik; het dorpsplein. Deze kavel, centraal gelegen aan de noordkant van de Lieving, is beplant en ingericht met zitmeubelen en een volleybalveld. Volgens de planning komen hier later nog speeltoestellen bij. Een nog betrekkelijk kleine groep bewoners maakt hier gebruik van.

Elders in de wijk zijn geen percelen voor gezamenlijk gebruik, wat door veel bewoners wordt betreurd. Zij zouden graag zien dat er meer verspreid in de wijk veldjes komen voor speeltoestellen of voor gezamenlijk te beheren tuintjes, voedselbosjes of natuur.

Aan wandelpaden is ook behoefte, vooral de mogelijkheid om een ommetje te maken wordt genoemd. Verder klinkt hier en daar de roep om kleine parkeerplaatsen, omdat parkeren volgens de regels op eigen terrein (minimaal twee auto's) moet. Tijdens feestjes of andere bijeenkomsten raken straten soms geblokkeerd.

4.8 Duurzaamheid

De wijk is gasloos aangelegd, vrijwel alle bewoners wekken duurzame energie op en huizen zijn goed geïsoleerd. Een kleine groep bewoners heeft zo veel mogelijk ecologisch gebouwd, bijvoorbeeld met hout en leem in plaats van met beton of bakstenen. Sommige daken zijn vergroend en voor isolatie is hier en daar hennep of stro gebruikt. Daar staat tegenover dat nota bene in het waterwingebied – waar dat verboden is - zonkruid en mollen zijn bestreden met gif.

Duurzaamheid was wel een voorwaarde, maar er konden juridisch geen verplichtingen aan worden verbonden. Wel is aan het document *Kader en spelregels* een inspiratiegids over duurzaamheid toegevoegd. Informatief, maar niet verplichtend. Hierdoor was het mogelijk en toegestaan om gangbaar te bouwen. Dit is dan ook veel gebeurd.

Niet iedereen heeft duurzaamheid hoog in het vaandel of heeft tijd of zin om zich hierin te verdiepen. Daar komt bij dat duurzaamheid een breed begrip is. Voor de één zijn isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp al heel duurzaam. De ander kijkt bijvoorbeeld ook naar de energie die nodig is voor fabricage en transport van bouwmaterialen.

Hoofdstuk 5 – Het proces van de gemeente

In dit hoofdstuk brengen we in kaart wat voor de gemeente de leerpunten uit het proces zijn. Die moest de gebruikelijke werkwijze loslaten, inwoners vertrouwen geven en faciliteren. Kortom, hoe gaf de gemeente de burgerparticipatie vorm?

5.1 Uitgangspunten

De gemeente heeft haar nek uitgestoken met het experiment Lievingerveld. De bewoners kregen veel vrijheid om de wijk zelf in te richten. De gemeente slaagde er goed in om los te laten. Hoewel men zag dat sommige zaken anders liepen dan verwacht, werden de regels of voorwaarden niet veranderd. Denk aan de verkoop van gemiddeld kleinere kavels. Ook de snelle groei van de wijk, tegen de verwachtingen in, liet de gemeente gebeuren.

Het principe om veel aan de inwoners over te laten wordt in de enquête hoog gewaardeerd. Bijna zes op de tien vinden het experiment goed of zeer goed. Eén op de vijf spreekt van slecht of zeer slecht. Tegenover de gemiddeld hoge waardering staan wel veel klachten over de uitvoering van het experiment.

De verkregen vrijheid op het eigen erf wordt hoog gewaardeerd. Driekwart van de bewoners vindt dit goed of zeer goed. De vrijheid die de bewoners kregen in de wijk als geheel wordt minder hoog gewaardeerd. Hier is 42 procent positief over en 17 procent negatief. De lagere score wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de extra woningbouw die de gemeente wil toevoegen.

Ondanks de tevredenheid over de verkregen vrijheid zegt 85 procent van de huidige bewoners nog wel punten te hebben waarop ze zouden willen bijsturen.

5.2 Uitvoering

In de begintijd was de begeleiding van kavelkopers goed. De gebiedsregisseur en de dorpsbouwmeester brachten geïnteresseerden op de hoogte van de bedoelingen van de wijk, van de kaders en van de spelregels. Niet alleen op papier maar ook in persoonlijke gesprekken. Het gemeentelijke duo was betrokken en managede het proces naar behoren.

Ondanks twijfels op het gemeentehuis of er wel zoveel vrijheid en verantwoordelijkheid bij de inwoners van Lievingerveld neergelegd kon worden, kregen de betrokken ambtenaren de ruimte. Burgemeester en Wethouders gaven hen rugdekking. Ook stemde het college in met een lening aan de eerste bewoners toen bleek dat die onvoldoende geld van de banken konden lenen voor de aanleg van de wegen.

De begeleiding raakte in het slop toen de gebiedsregisseur en de dorpsbouwmeester een andere werkring vonden. Hun vervangers waren niet goed ingewerkt en minder betrokken. Bovendien brak de coronacrisis uit waardoor persoonlijke contacten met kavelkopers beperkt werden. De rol van de

gemeente veranderde van “grote betrokkenheid bij de start naar onzichtbaarheid nu”, zegt een bewoner.

Toen de gebiedsregisseur na negen maanden in dezelfde functie terugkeerde werd hij geconfronteerd met voldongen feiten. Zo was de afdeling grondzaken strikter met de regels omgegaan dan de bedoeling was. En vooral de derde lichting bewoners was over het algemeen niet goed op de hoogte van de regels en de achterliggende bedoelingen van Lievingerveld. Ondertussen was de werkdruk hoog. De gebiedsregisseur had meer projecten onder zijn hoede. De dorpsbouwmeester werd vervolgens ook weer teruggehaald, overigens voor slechts drie uren per week.

Uit de enquête blijkt dat vier op de tien geënquêteerden vindt dat de gemeente slecht of zeer slecht heeft gefunctioneerd. Bijna de helft vindt het optreden van de gemeente te los. 64 procent vindt dat de gemeente niet of onvoldoende handhaaft. Een veel gehoorde klacht is dat door het niet handhaven steeds meer mensen de regels aan hun laars lappen. Er klinkt ook een nuancering: “Eerst maar even laten gebeuren, er gaat ook veel goed. Weinig is aan te duiden als exces.”

Bewoners zijn over het algemeen goed te spreken over de informatieverstrekking door de gemeente. 10 procent beoordeelt dit met onvoldoende of slecht. Kavelkopers die nog niet in Lievingerveld wonen, zijn veel minder goed te spreken. Van de twaalf toekomstige bewoners die de enquête invulden vindt de helft de informatieverstrekking slecht.

Overige klachten over de gemeente gaan over trage vergunningverlening, meetfouten en onduidelijkheid over de praktische invulling van de watertool.

5.3 Bestemmingsplanwijziging

Doordat gemiddeld kleinere kavels zijn gekocht dan waarvan was uitgegaan is in het noordelijke deel van de wijk grond over. De gemeente wilde daarom ruimte maken voor minimaal vijftien extra woningen. Omdat het visiedocument van de bewoners uitgaat van maximaal 15 extra woningen zijn Burgemeester en Wethouders daarin meegegaan. In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Op deze aanpassing hebben bewoners uit vooral het noordelijke deel kritiek. Eén van hen zegt dat door de toevoeging van vijftien huizen “de regels tijdens het spel zijn veranderd”. “De gemeente investeerde niet in de wijk en stelde voor de bewoners alleen kaders; ‘red je er maar mee.’ Nu een nieuwe tijd is aangebroken, met veel vraag naar woningen, gaat de gemeente toch bijbouwen en sturen.”

Minder kapitaalkrachtige bewoners zijn over het algemeen juist wel voor extra woningbouw (of in ieder geval kavelverkoop) omdat dat verkoop van de kavels de bewoners ruim € 600.000 extra oplevert voor wegen en andere voorzieningen. De extra grondverkoop levert de gemeente ongeveer € 1,6 miljoen op (24.000 maal € 66,50).

De Beheersvereniging, die door de gemeente was gevraagd een uitspraak te doen, toont in haar visiedocument de bereidheid om in te stemmen met “ongeveer 10 procent” (dus rond vijftien) extra woningen. Volgens het bestuur en de gemeente is dit visiedocument een breed gedragen compromis. Er is niet over gestemd in een ledenvergadering van de Beheersvereniging maar er zijn destijds ook geen bezwaren tegen geuit, aldus het bestuur.

Overigens waarschuwden de bewoners de gemeente vroegtijdig over de uitgifte van te weinig grote kavels. Het gemeentebestuur hield vast aan het uitgangspunt dat de kavelgrootte vrij was. Daar kwam

de wens van wethouder en gemeenteraad bij dat Lievingerveld ook voor de smallere beurs bereikbaar moest zijn.

In dit verband moet ook het braakliggende gebied van 2,1 hectare worden genoemd waarop de gemeente extra woningbouw wil realiseren. Op één bewoner na bleek niemand interesse te hebben om in dit centraal gelegen gebied een kavel te kopen. De gemeente besloot toen hier ook geen kavels meer aan te bieden, zodat er in de toekomst eventueel ruimte kon komen voor sociale woningbouw. De Beheersvereniging wees erop dat dit niet in het concept Lievingerveld paste en de wethouder ging hier later in mee.

5.4 Kaveluitgifte

Nadat de eerste toekomstige bewoners het wegenplan hadden gemaakt, verzorgde de gemeente de uitgifte van de bouw kavels. In grote lijnen is volgens afspraak en logisch verkaveld. Enkele kavels lijken onverkoopbaar. Op het tempo van de kavelverkoop is veel kritiek. De gemeente kon het tempo niet aan toen na de pioniersfase de vraag sterk toenam.

De laatste jaren is de verkoop gestagneerd. De gemeente en de Beheersvereniging hadden afgesproken geen mensen op de wachtlijst te benaderen totdat de visie van de bewoners (het visiedocument) zou zijn afgerond. Daarin zouden uitspraken worden gedaan over toekomstige ontwikkelingen in de wijk.

Daarnaast was er onderbezetting op het gemeentehuis. Toen de dorpsbouwmeester was teruggehaald ging hij zich eerst inzetten voor de verkoop van moeilijk verkoopbare kavels aan omwonenden. Pas daarna kwam de wachtlijst - waarop bijna honderd namen hebben gestaan - weer in beeld. Er werden tien mensen benaderd. Hier kwam maanden later één kavelkoper uit naar voren en één kavel die nog in optie is.

De bewoners vinden dat de gemeente meer mensen op die wachtlijst had moeten bellen. De gemeente constateert dat de kavelverkoop het afgelopen halfjaar veel stroever verloopt dan in de jaren ervoor. Kopers hebben minder keuze, waardoor men kieskeuriger en minder gretig is. Omdat er geen vaste regels voor termijnen zijn om te beslissen over een optie, wordt de gemeente soms aan het lijntje gehouden. Vanwege de veranderde omstandigheden heeft de gemeente recent besloten alsnog alle mensen op de wachtlijst zo snel mogelijk te benaderen.

Een andere ergernis bij bewoners is dat de gemeente incidenteel met twee maten meet. Vanaf het begin konden alleen hele kavels worden aangekocht. Later zijn toch kleine delen van kavels aan burens verkocht. Eenmaal betrof het nagenoeg een halve kavel. Die was vanwege de ligging en de beperkte grootte overigens moeilijk verkoopbaar. Bovendien droeg de verkoop bij aan de gewenste verlaging van de bebouwingsdichtheid. Verder heeft de gemeente in enkele gevallen ingestemd met verlenging van opties op kavels.

Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente in deze gevallen goede bedoelingen had en dat er plausibele redenen waren om aan de wensen van betrokken bewoners tegemoet te komen. Zo trof de gebiedsregisseur na zijn terugkeer onduidelijke situaties aan waarvoor een oplossing moest komen. Mensen zo goed mogelijk faciliteren en veel vrijheid geven was onderdeel van de werkwijze. Het gevolg van het inconsequente handelen was echter dat verhoudingen met andere bewoners en tussen bewoners onderling verstoord raakten.

5.5 Wegen en wandelpaden

De half verharde tijdelijke wegen zorgen voor overlast en onderhoudskosten. De eerste groep kavelkopers besloot alle wegen in één keer aan te leggen om zo kosten te besparen. Deze bouwwegen liggen er nu vier jaar. Omdat op tal van plaatsen nog gebouwd wordt en zal worden is de aanleg van definitieve bestrating in het hele gebied op dit moment niet verstandig.

De gemeente had de bouwperiode kunnen inkorten als zij de verkoop van kavels had versneld. De bewoners dringen hier op aan. Het uitblijven van een definitieve weg blokkeert ook de komst van straatverlichting, wat ten koste gaat van de ervaren veiligheid. Het probleem is dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kavelverkoop en de bewoners voor de wegeaanleg. Terwijl er een belangrijke (financiële) relatie tussen beide is.

De bewoners hadden zich vooraf kunnen realiseren dat er jarenlang bouwwegen nodig zouden zijn. De oorspronkelijke planning voor Lievingerveld ging namelijk uit van een ontwikkelperiode van achttien jaar. De realiteit is dat in vier jaar het leeuwendeel van de kavels is verkocht. Delen van de wijk zijn al volgebouwd. Daar kan de definitieve bestrating alvast worden aangelegd.

De bewoners hebben behoefte aan een wandelroute in de wijk en zijn hier ook verantwoordelijk voor. Toch speelt de gemeente een rol in dit proces. Diverse bewoners stellen dat de gemeente is gezwicht voor bewoners aan de Beilerstroom die geen wandelpad langs hun huis willen. Op de conditiekaart die kavelkopers hebben ontvangen stond echter alleen een wandelpad (met een brug) ingetekend in de onbewoonde noordpunt van het plan.

Bewoners aan de Beilerstroom wijzen naar het waterschap Drents Overijsselse Delta, dat haar schouwpad langs het water vrij zou willen houden. Dit schouwpad is echter vrij toegankelijk. Alleen kan het geen officieel wandelpad worden omdat het dan op 50 meter van bebouwing moet liggen en die ruimte is er niet.

Inmiddels is in samenspraak met de bewoners een alternatieve wandelroute bedacht, maar de uitvoering daarvan laat nog op zich wachten.

5.6 Toezicht en handhaving

Veel bewoners klagen over een gebrek aan toezicht en handhaving. 64 procent van de geënuquêteerden vindt dat de gemeente niet of onvoldoende handhaaft. Slechts 1 procent vindt de gemeente te streng. Incidenteel is wel opgetreden, maar officieel zijn toezicht en handhaving nog niet begonnen. Met luchtfoto's wordt de problematiek momenteel in kaart gebracht. In 2024 beginnen huisbezoeken om onduidelijkheden van nabij te bekijken en om mensen aan te spreken op overtredingen.

Ondanks de klachten lijkt er niet sprake te zijn van grote overtredingen of excessen. Het gaat de klagers vooral om het principe en de precedentwerking die uitgaat van illegale activiteiten. Als een regel eenmaal is overtreden hebben anderen de neiging dat ook te doen. Zo dreigen uitgangspunten voor de wijk uit beeld te raken.

De roep om handhaving is een logische reflex. Deskundigen wijzen er echter op dat preventie veel belangrijker is. De gemeente heeft in de laatste fase verzuimd een grote groep kavelkopers te begeleiden. En tijdens de bouw had zij een vinger aan de pols moeten houden. "Als je mensen uitlegt wat de filosofie achter de regels is, dan ontstaat er veel meer begrip voor. Dan worden regels beter toegepast en is handhaving vrijwel niet nodig", zegt een ervaringsdeskundige.

Begeleiding was ook nodig omdat de watertool en sommige regels in het kavelpaspoort voor leken moeilijk te begrijpen zijn. Daar komt bij dat veel aannemers de neiging hebben volgens gangbare principes te werken. Die zijn bijvoorbeeld gewend erven met grond op te hogen en water naar de riolering of naar de weg af te voeren, wat in Lievingerveld juist niet de bedoeling is.

Hoofdstuk 6 – Het proces van de bewoners

In dit hoofdstuk kijken we hoe de bewoners het proces van burgerparticipatie hebben doorlopen. Hoe vervulden zij hun trekkersrol en hoe werkten ze onderling samen?

6.1 Pioniersfase

De eerste groep belangstellenden voor wonen in Lievingerveld werkten door hun gezamenlijke doel goed samen. In overleg met de gemeente en met hulp van een externe deskundige slaagden ze er vlot in een goed inrichtingsplan te maken. Ook werden in het hele gebied tijdelijke wegen, riolering en andere infrastructuur aangelegd voor een prijs die ver onder het bedrag lag dat de gemeente had begroot.

De kartrekkers richtten in 2018 Vereniging 't Naoberschap op, een soort buurtvereniging met bevordering van de gemeenschapszin als belangrijk doel. Het lidmaatschap was vrijwillig. De pioniers vormden min of meer een groep van gelijkgestemden.

De eerste bewoners ontwikkelden vrijwel alles zelf. Een werkgroep maakte zelfs een beeldkwaliteitsplan. Het had geen juridische status, maar het geeft wel aan dat men zaken goed op elkaar wilde afstemmen. De toenmalige bestuursleden Herman Weggemans (voorzitter), Wim Stevens en Jeroen Nijland speelden een cruciale rol bij de totstandkoming van Lievingerveld.

Voor met name de gemeente voldeed Vereniging 't Naoberschap niet omdat zij een zakelijke partner nodig had, die de gelden uit de kavelverkoop kon beheren en daarmee de wegen en andere infrastructuur kon aanleggen. Vanzelfsprekend moest het dan een vereniging zijn waarvan alle bewoners verplicht lid zijn. Daarom is in 2019 de Beheersvereniging opgericht.

Toen de bouw van Lievingerveld zichtbaar werd, trok dat een nieuwe groep kavelverkopers. De wijk groeide sneller dan verwacht, waardoor lastig gebouwd kon worden aan een hechte gemeenschap. Zo gezien werd het naoberschap wat 'overvallen' door de snelheid van de kaveluitgifte in de eerste jaren. Bovendien meldden zich steeds vaker kopers die op Lievingerveld afkwamen vanwege het wonen in het buitengebied, het welstandsvrije bouwen en de lage grondprijs. Naoberschap was voor de meesten van hen bijzaak. Zo werd de populatie meer divers en ontstonden er meer tegenstrijdige belangen.

6.2 Beheersvereniging

Zowel het leeuwendeel van de bewoners als de gemeente zijn goed te spreken over het functioneren van de Beheersvereniging. Het bestuur onderhoudt goede contacten met de gemeente en verdedigt

de algemene belangen van de bewoners goed. Ook is er veel contact met individuele bewoners en wordt er gereageerd op klachten.

Het bestuur bestaat uit amateurs, maar werkt serieus en zorgvuldig. Het huurt experts in, het laat enquêtes uitvoeren en er zijn werkgroepen die plannen voor deelgebieden uitwerken (6.3). Er is een website met veel achtergrondinformatie (maar weinig actueel nieuws) en per mail kan met alle bewoners snel worden gecommuniceerd. Verder is er een maandelijkse nieuwsbrief.

Doordat de Beheersvereniging volgens de statuten alleen gaat over geld, wegen en infra hebben het bestuur en de ledenvergadering geen mandaat om over andere onderwerpen te beslissen. Dergelijke zaken kunnen dus lastig in stemming worden gebracht. Het huidige bestuur erkent dat het eerder om meer mandaat van de leden had moeten vragen.

Het bestuur is voorzichtig en kiest er daarom voor zo veel mogelijk 'sociocratisch' te beslissen, zo staat in het *Visiedocument 2023* ([Visie - Liefingerveld](#)). Er worden alleen besluiten genomen als "geen van de aanwezigen een overwegend en beargumenteerd bezwaar heeft tegen het te nemen besluit". Of er komt nader onderzoek en het besluit wordt uitgesteld.

In de praktijk blijkt eensgezindheid nogal eens onhaalbaar. Zo is er bijvoorbeeld nog geen overeenstemming over een huishoudelijk reglement. De huidige werkwijze staat niet alleen allerlei besluiten in de weg, het zorgt ook voor een vertroebelde sfeer tussen individuele bewoners en bestuursleden. Het bestuur is vaak zo druk met 'brandjes blussen' dat het niet aan de hoofdtaken toe komt. Inmiddels werkt een werkgroep aan een voorstel om te komen tot één vereniging met meer bevoegdheden.

In de enquête is gevraagd naar het functioneren van de Beheersvereniging en Vereniging 't Naoberschap. De Beheersvereniging scoort het best, met zes op de tien die deze vereniging goed of zeer goed vinden functioneren. Over het functioneren van de Naoberschapsvereniging zijn de meningen het meest verdeeld. Bijna een op de vijf kan deze vereniging niet beoordelen, omdat zij er weinig over weten.

Klachten van bewoners gaan vooral over trage besluitvorming en besluiteloosheid. Een enkeling stelt voor een professional of een onafhankelijk voorzitter in te huren.

6.3 Werkgroepen

Beide bewonersverenigingen werken met werkgroepen die deelplannen uitwerken. Formeel valt alleen de werkgroep Straat en licht onder de Beheersvereniging. Alle overige werkgroepen vallen onder Vereniging 't Naoberschap. Maar omdat deze vereniging minder relevant is geworden en nog maar één bestuurslid heeft, verlopen de processen feitelijk alle via de Beheersvereniging.

Middels de werkgroep Dorpsplein is onder meer de inrichting van de gezamenlijke kavel (het dorpsplein) succesvol uitgevoerd. Deze werkgroep haalde bij allerlei fondsen voor in totaal €30.000 aan subsidies binnen. Voor andere plannen lijkt ook voldoende draagvlak te zijn, maar als ze worden ingebracht in de ledenvergadering stuiten ze geregeld op verzet.

Hierdoor stagneren plannen (bijvoorbeeld die voor de bestrating) en zijn werkgroepen gestopt (Nevengeul en Broekbosje). Een van de gevolgen is dat er nog geen wandelroutes aangelegd kunnen worden. Dit alles geeft veel frustratie bij werkgroepleden. Aan de andere kant klagen bewoners dat in adviezen te veel persoonlijke belangen doorklinken.

Een positieve ontwikkeling is dat de werkgroep Straat en licht momenteel bewoners straat voor straat voorlichting geeft over de afwatering. Zo wordt gestimuleerd dat de afwatering sneller goed is geregeld. Het plan is eerst de afwatering in de hele wijk op orde te hebben en pas daarna te beginnen met de bestrating van de wegen. Helaas verloopt dit proces stroef, mede doordat sommige bewoners (nog) niet willen meewerken.

Verder zijn er werkgroepen voor natuur en voor duurzaamheid.

Twee werkgroepen verdienden gemeentelijke prijzen (*Mooi op eigen kracht* en *Duurzaam op eigen kracht*) voor hun plannen. De werkgroep broekbosje maakte een inrichtingsplan met wandelpaden voor de groenstrook rond het moerasbosje, maar dat is inmiddels geblokkeerd door verschillende bewoners. De werkgroep is opgeheven. De toegekende MOEK-subsidie van € 3.500 werd overgedragen aan de werkgroep Dorpsplein.

De werkgroep 'vrije ruimte' pleit voor een vruchtbaar en sociaal Lievingerveld en is buiten de Beheersvereniging om opgericht. Het plan voor een sociale boerentuin ziet deze werkgroep het liefst verrijzen op de plek waar de gemeente extra woningbouw wil. Het bestuur van de Beheersvereniging ziet hier vooralsnog geen rol voor de vereniging weggelegd.

6.4 Individuele bewoners

De bewoners van Lievingerveld vormen een divers gezelschap. Een meerderheid is tevreden en laat weinig van zich horen. Veel mensen bezoeken (vrijwel) nooit een ledenvergadering. Kleinere groepen bewoners zijn juist betrokken en initiatiefrijk. Zij zetten zich in voor besturen en zijn actief in werkgroepen.

Een mooi voorbeeld is de groep bewoners die in januari 2021 het 260 pagina's tellende magazine *Natuurlijk Lievingerveld* uitbrengt. Het magazine inspireert niet alleen, het maakt ook duidelijk wat de regels zijn en wat de filosofie er achter is.

Diverse geïnterviewden ergeren zich eraan dat kleine, mondige groepjes het proces verstoren door te veel voor het eigenbelang te gaan. "Zij willen het bestuur gebruiken om voor hen zaken te regelen", zegt een bewoner. Vooral de aanvallende toon richting het bestuur wordt betreurd.

Ook het feit dat bewoners zich niet aan de regels van het kavelpaspoort houden, wordt gezien als proces-ondermijnend. Een deel van de bewoners heeft zich onvoldoende verdiept in de spelregels. Verder hebben bewoners soms de neiging naar de gemeente te wijzen als zaken niet slagen.

De individuele bewoners functioneren volgens de enquête minder goed dan de bewonersverenigingen. 16 procent vindt dat de bewoners slecht of zeer slecht functioneren. Slechts 5 procent vulde hier 'zeer goed' in. Het ontbreekt vaak aan onderlinge samenwerking en er moet meer oog komen voor het algemeen belang.

Ruim de helft van de ondervraagden vindt dat er bij de bouw en de inrichting van het erf voldoende afstemming met de burens is geweest. 29 procent vindt van niet en voor 20 procent is dit (nog) niet van toepassing. In het noordelijke deel van het plan zeiden meer mensen voldoende met elkaar af te stemmen (63 procent).

Was de afstemming er niet, dan kwam dit vaak doordat kavels van burens nog niet waren bebouwd of doordat de burens al klaar waren en er dus niets meer af te stemmen viel. Typerende opmerkingen hierbij zijn: "afstemming is door niemand gestimuleerd" en "iedereen deed zijn eigen ding".

Andere suggesties richting medebewoners zijn: "Zoek elkaar meer op om als naobers samenhang in de woondroom te vinden. Verschillen zijn er genoeg, kijk naar wat je deelt." En: "Neem een hond. Door mijn wandelingen leer ik mensen echt kennen. Je krijgt dan meer begrip voor elkaar en je kunt elkaar makkelijker op zaken aanspreken." En: "Inwoners mogen trotser zijn op wat is gerealiseerd."

6.5 Nuancering naoberschap

In algemene zin verdient de huidige staat van de gemeenschapszin in Lievingerveld een nuancering. Het plan is nog niet klaar en het sociale proces is nog niet uitontwikkeld. Dergelijke experimenten kennen in grote lijnen drie fases. In het begin zijn de kavelkopers vooral druk bezig met de totstandkoming van hun eigen woning. Vooral in een experimentele wijk (en in een tijd van eerst corona en daarna sterk stijgende bouwkosten) vraagt dit veel van mensen.

In de tweede fase is een deel van de bewoners klaar. Zij gaan om zich heen kijken en vormen een oordeel over de rest van de wijk. Meningen lopen uiteen en hier en daar ontstaan fricties. De een is nog aan het bouwen, de ander is klaar en wil aan de slag met gezamenlijke voorzieningen en sociale activiteiten. Maar pas in de derde fase, als alle huizen en erven zo'n beetje zijn ingericht, kan het Naoberschap meer tot bloei komen.

Overigens zal niet iedereen meedoen. Voor weinig bewoners was het naoberschap een drijfveer om zich in Lievingerveld te vestigen. Wonen in het buitengebied is blijkens de enquête verreweg de belangrijkste drijfveer geweest. De gemeenschapszin mag dan vooralsnog tegenvallen, een grote teleurstelling is dit voor veel bewoners niet.

Hoofdstuk 7 – Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk trekken we conclusies uit het onderzoek en doen we veertien aanbevelingen. We splitsen dit op in zaken die nu nog bijgestuurd kunnen worden en in zaken die anders zouden kunnen in het geval elders in de gemeente, de provincie of in het land weer een dergelijk experiment gedaan wordt.

Laten we niet vergeten hier te zeggen dat de gemeente en de bewoners veel hebben bereikt. De woondroom van de overgrote meerderheid is gerealiseerd en de gemeente was in staat de inwoners veel vrijheid te geven. In dit hoofdstuk beperken we ons echter tot zaken die minder goed liepen. Met als doel daar lering uit te trekken en inspiratie op te doen.

7.1 Conclusies en aanbevelingen voor toekomstige plannen

We beginnen met een serie conclusies die als geheel een pleidooi vormen voor het bouwen in clusters. Deze conclusies zijn:

Door de diversiteit aan bouwstijlen en groottes van huizen en kavels oogt de wijk rommelig. Menigeen had graag meer samenhang in soorten huizen gezien.

In vrijwel alle uithoeken van de wijk wordt nog gebouwd en er ligt al jaren een half verharde en onderhoudsintensieve bouwweg in het hele gebied.

De woningen en daarmee ook de bewoners van Lievingerveld zijn zeer divers. Dit leidt ertoe dat bewoners het over bepaalde thema's niet eens worden en er soms geen besluiten over genomen worden.

Over tal van thema's zijn bewoners uit dezelfde hoek van de wijk of uit dezelfde straat het dikwijls wel eens. Problemen ontstaan veelal doordat bewoners uit andere delen van de wijk een andere mening hebben.

Omdat de bewoners de wijk zelf 'maken' en het geld beheren zijn ze gedwongen samen te werken. De grootte en de uitgestrektheid zorgt letterlijk en figuurlijk voor afstand. Op straatniveau wordt doorgaans wel goed samengewerkt en is er sprake van goed naoberschap.

Waar meer gelijksoortige huizen staan bloeit over het algemeen het naoberschap.

Afstemming met burens (bijvoorbeeld over de afwatering) vindt vaak niet plaats omdat er een groot verschil in bouwfasen is. Waar de een al enkele jaren klaar is, moet de ander nog beginnen.

Aanbeveling 1:

Bovenstaande leidt tot de aanbeveling een dergelijke wijk in fasen te bouwen. Pas als een deelgebied (nagenoeg) is uitverkocht kunnen kavels in het volgende plandeel worden uitgegeven. De regels in verschillende deelgebieden kunnen van elkaar verschillen. Zo ontstaat ruimte om miniwijken voor min of meer gelijkgestemden te creëren. Denk aan een gebied met grote kavels, een gebied met kleine kavels, een gebied aan het water, een gebied voor ecologische bouw, enzovoorts.

De regels kunnen voor nieuw te bebouwen clusters eventueel worden bijgesteld als uit tussentijdse evaluaties blijkt dat dit wenselijk is.

De clustering biedt ook een essentieel voordeel voor het probleem van de bouwwegen. Als een deelgebied klaar is, kan de definitieve weg daar alvast worden aangelegd. Het bouwverkeer kan en moet daar dan vervolgens worden geweerd.

Conclusies wegen en kaveluitgifte:

Er is een belangrijke financiële relatie tussen kaveluitgifte en de aanleg van wegen en nutsvoorzieningen. Omdat de gemeente de kavels uitgeeft en de bewoners infrastructuur moeten aanleggen, leverde dit veel frustraties op bij laatstgenoemden. De bewoners kunnen het moeilijk eens worden over de definitieve bestrating.

In de pioniersfase waren er te weinig kavelkopers om van het geld voldoende wegen en nutsvoorzieningen aan te leggen.

Aanbeveling 2:

Overweeg als gemeente zelf de verantwoordelijkheid te nemen voor de civiele werken en spreek van tevoren met de bewoners af in welk stadium de definitieve bestrating er in komt te liggen.

Houdt de gemeente vast aan de aanleg van infrastructuur voor de bewoners, reserveer dan een budget voor voorfinanciering.

Conclusies kavelpaspoort:

De regels in het kavelpaspoort waren vooral bedoeld om openheid en groen in de wijk te waarborgen. Veel bewoners kozen echter voor het maximale bebouwingsvlak van 25 procent en vaak ook voor huizen op 3 meter van de erfgrans (met andere woorden: op 3 meter van het midden van de straat). Dit versterkte de dichte bebouwingsgraad in vooral het zuidelijke deel van de wijk. Bovendien hebben veel bewoners onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden op hun erf.

Aanbeveling 3:

Kies een volgende keer voor een kleiner percentage verharding en een bredere vrije strook tussen woningen.

Conclusie openbare voorzieningen:

Veel bewoners van Lievingerveld hebben behoefte aan meer openbaar toegankelijke voorzieningen zoals wandelpaden, gezamenlijke tuinen of speelterreintjes. Ook in de te verkavelen gebieden. De voorzieningen blijken ruimtelijk lastig in te passen als een wijk al is bebouwd, doordat omwonenden er bezwaar tegen kunnen hebben.

Aanbeveling 4:

Streef er naar openbare voorzieningen al zo veel mogelijk vooraf in te tekenen in het plangebied. Toekomstige bewoners kunnen hier dan bij de kavelkeuze rekening mee houden.

7.2 Conclusies en aanbevelingen voor de korte termijn

Conclusie hanteren spelregels:

De gemeente maakte uitzonderingen op de regels voor kavelverkoop en opties op grond. Dit zorgde voor frustratie en verslechterde verhoudingen in de wijk, wat een bedreiging vormt voor het naoberschap.

Aanbeveling 5:

Voorkom precedentwerking en frustratie. Hanteer vanaf nu de regels die vooraf zijn afgesproken consequent. Ook in een wijk met veel vrijheid voor bewoners geldt het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie begeleiding gemeente:

De gemeente heeft bewoners in de beginfase goed begeleid en in de laatste fase veel te weinig. Mede hierdoor zijn grote verschillen ontstaan in betrokkenheid van bewoners bij de uitgangspunten en doelstellingen van Lievingerveld. Een van de gevolgen is het minder goed naleven van regels.

Aanbeveling 6:

Geef alle bewoners van begin tot eind volgens een vast protocol dezelfde begeleiding en houd tijdens de bouw de vinger aan de pols. De tijd die hierin gestoken wordt kan worden bespaard op handhaving.

Conclusie bebouwingsdichtheid:

Lievingerveld is dichter bebouwd dan waar redelijkerwijs van uitgegaan mocht worden. De Beheersvereniging meldt in het visiedocument dat zij de zes nog onverkochte kavels in het zuidelijke plandeel vrij willen houden.

Aanbeveling 7:

Bebouw de onverkochte kavels in het zuidelijke plandeel niet. Verkoop een deel van de kavels aan omwonenden en gebruik een deel als gezamenlijk groen, tuin of speeltuin.

Conclusie bouwen in beekdal:

Als gevolg van klimaatverandering zal het laaggelegen deel van de wijk naar verwachting vaker en wellicht ook iets meer onder water komen te staan. Het is de vraag of alle huizen het dan droog kunnen houden.

Aanbeveling 8:

Onderzoek in samenspraak met provincie en waterschap wat de mogelijkheden zijn voor meer waterberging en eventueel andere maatregelen ter voorkoming van wateroverlast. Maak alvast een begin door in de noordelijke punt van de wijk (nevengemaal) meer ruimte voor water te creëren. Een mogelijke toekomstige oplossing kan zijn om stroomopwaarts extra waterberging voor de Beilerstroom te creëren.

Conclusie uitbreiding Lievingerveld:

De gemeente wil vijftien woningen meer bouwen dan de in het bestemmingsplan is vastgelegd. Het bestuur van de Beheersvereniging zit in het breed gedragen *Visiedocument Lievingerveld groeit* op dezelfde lijn.

Aanbeveling 9:

Maak ruimte voor woningbouw in het opengebleven gebied. Zorg voor veel open ruimte en groen in dit plandeel, in de geest van de uitgangspunten van *Het buurtschap groeit*. Om dit te borgen is het nodig om in overleg met de bewoners voor dit gebied een minimum kavelgrootte vast te stellen.

Maak hier ook ruimte vrij voor gezamenlijke kavels (bijvoorbeeld natuur, moestuin of speelveld). Laat de huidige bewoners de locaties hiervoor van tevoren bepalen (zie aanbeveling 4).

Mocht er naar aanleiding van aanbeveling 8 meer waterberging nodig zijn, overweeg dan in het uitbreidingsgebied ook ruimte te maken voor overloop van water.

Conclusie kaveluitgifte:

De kaveluitgifte ligt al een paar jaar nagenoeg stil, waardoor grote delen van Lievingerveld nog onbebouwd zijn.

Aanbeveling 10:

Start in overleg met het bestuur van de Beheersvereniging zo snel mogelijk de procedure voor kavelverkoop op. Informeer alle mensen op de wachtlijst en bepaal een uiterste datum waarop men kan reageren. De gemeente heeft dit lopende het evaluatieonderzoek inmiddels besloten.

Conclusies verkeerssituatie:

De Lieving is te smal, er is nog geen oversteekplaats en de afslag richting Beilen is onoverzichtelijk. Bewoners doen in de enquête tal van suggesties voor verbetering omdat de onveiligheid hen grote zorgen baart.

Aanbeveling 11:

Verbreed de weg zo snel mogelijk met grastegels zodat de bermen niet kapot worden gereden en de weg toch een landschappelijk karakter houdt. Laat verkeerskundigen kijken naar verkeersremmende maatregelen ter hoogte van de oversteekplaats en naar herinrichting van de splitsing Beilen-Westerbork. Betrek de suggesties van de bewoners hierbij.

Conclusie bewonersverenigingen:

De Beheersvereniging Lievingerveld is met de jaren het aanspreekpunt voor gemeente en bewoners geworden. De vereniging heeft veel meer taken dan waar het mandaat voor heeft en er is geen huishoudelijk reglement. De taken van de Beheersvereniging overlappen met die van Vereniging 't Naoberschap.

Aanbeveling 12 (voor bewoners):

Richt met behulp van de werkgroep organisatie één integrale bewonersvereniging op. Leg de verantwoordelijkheden en mandaten vast en stel een huishoudelijk reglement op. Vraag een jurist hierbij te helpen, vooral ook voor wat betreft de goedkeuring door de ledenvergadering.

Conclusie naoberschap:

Het naoberschap is nog onvoldoende uit de verf gekomen. Het bestuur van de Beheersvereniging heeft veel verantwoordelijkheden en heeft het druk met allerlei zaken van collectief en individueel belang.

Aanbeveling 13:

Bevorder de gemeenschapszin door verantwoordelijkheden zo veel mogelijk bij de bewoners van Liefingerveld neer te leggen. Laat de verenigingsstructuur daarbij aansluiten. Een mooi voorbeeld is het oplossen van de waterbergingsproblematiek per straat.

Conclusie wegen:

Hoewel iedereen vooraf had kunnen weten dat er jarenlang bouwwegen zouden blijven, is het tijd om definitieve bestrating aan te leggen. De onderhoudskosten lopen op, de bewoners ondervinden overlast en de staat van de wegen vermindert de aantrekkingskracht van de wijk. Dit laatste gaat mogelijk ten koste van de kaververkoop.

De werkgroep Straat en licht is bezig te stimuleren dat in alle straten de afwatering goed is geregeld. Het plan is pas daarna te beginnen met de bestrating van de wegen. Sommige bewoners werken niet mee aan de verplichte opvang en afvoer van water.

Aanbeveling 14 (voor bewoners):

Versterk de werkgroep *Straat en licht* en geef opdracht op korte termijn te onderzoeken hoe het proces te versnellen en welke wegen met voorrang bestraat kunnen worden.

Focus eerst op de afwatering in plandeel zuid, omdat dat gebied nagenoeg klaar is en de straten daar als eerste aangelegd kunnen worden. Bekijk daarna welke wegen in plandeel noord met voorrang bestraat kunnen worden. Maak een routing voor het bouwverkeer, waardoor wegen met definitieve bestrating worden ontzien.

Voorwaarde is dat de gemeente de werkgroep helpt door bewoners die de waterafvoer niet op orde hebben hier op aan te spreken.