

Burgerinitiatief verplaatsing 'voetbalveld & woningbouw' in Zeijen

Belangenvereniging schoolkring Zeijen (BVZ)

Gerben van Dam, Voorzitter

p/a Hoofdstraat 33

9491 AD Zeijen.

0610898004

Aan:

Gemeente Tynaarlo

College van Burgemeester en Wethouders

Kornoeljeplein 1

9481 AW Vries

16 oktober 2016 / aangevuld 18 januari 2018

Betreft; Burgerinitiatief verplaatsing voetbalveld & woningbouw Zeijen

Geacht college,

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende:

Doel van deze brief:

Door middel van dit schrijven wil het burgerinitiatief '*verplaatsing voetbalveld & woningbouw*' in Zeijen de Gemeente Tynaarlo vragen aan welke voorwaarden zij moet voldoen om het initiatief ten uitvoer te mogen brengen.

Inleiding

Sinds de realisatie van de Multi Functionele Accommodatie (MFA) "De Zeijer Hoogte", bestaat de breed gedragen wens binnen Zeijen om het hoofdveld van de Sportvereniging Zeijen (SVZ) te verplaatsen naar de locatie waar momenteel het trainingsveld ligt. Dit veld bevindt zich direct naast de MFA, waar zich de kleedkamers en de kantine van de sportvereniging bevinden.

Deze wens is ingegeven door het feit dat momenteel spelers en publiek een drukke weg moeten oversteken om van kleedkamers en kantine het wedstrijdveld te bereiken. Dit is voor de sportvereniging een ongewenste situatie, met name ingegeven door zorgen over verkeersveiligheid.

In de periode van de realisatie van de MFA is zowel door de sportvereniging als de gemeente Tynaarlo de ambitie uitgesproken om verplaatsing van het hoofdveld te realiseren. Uiteindelijk heeft een gebrek aan financiële middelen bij de gemeente ervoor gezorgd dat deze ambitie niet is gerealiseerd.

In de gesprekken die sindsdien zijn gevoerd tussen de Belangenvereniging Schoolkring Zeijen (BVZ), SVZ en de gemeente Tynaarlo, is duidelijk geworden dat de gemeente ook op middellange termijn geen middelen ter beschikking zal kunnen stellen om de veldverplaatsing alsnog te realiseren.

Dit feit heeft ervoor gezorgd dat binnen de Zeijer gemeenschap het initiatief is genomen om te onderzoeken wat het dorp zelf zou kunnen doen om de ambitie toch te realiseren. Dit heeft ertoe geleid dat onder de verantwoordelijkheid van de BVZ, samen met de sportvereniging SVZ, een werkgroep is geformeerd waarin ook een aantal ter zake kundige dorpsbewoners zitting hebben genomen (het burgerinitiatief).

Verplaatsing hoofdveld en woningbouw

Door het verplaatsen van het hoofdveld ontstaat er midden in het dorp ruimte om woningbouw te realiseren. Voor het dorp is dit een kans om meerdere positieve ontwikkelingen te combineren, namelijk enerzijds een uitbreiding van het woningbestand in Zeijen, goed voor o.a. de leefbaarheid, inwonersaantal, school, MFA en sportvereniging en anderzijds de mogelijkheid om het verplaatsen van het voetbalveld te bekostigen.

In de beleving van velen in Zeijen bestaat er ruimte voor woningbouw. De vraag van mensen die in het verleden in Zeijen gewoond hebben of zich op een andere manier verbonden voelen met het dorp, om zich in het dorp te vestigen, is met zekerheid aanwezig. De mate waarin zal nader onderzocht worden.

De bijzondere ligging van Zeijen in de gemeente Tynaarlo, op de stedelijke as Groningen - Assen, direct naast Assen, maakt van Zeijen een aantrekkelijke woonlocatie. Het Drentse karakter van het dorp; met brink en grenzend aan groen en natuur, met goede voorzieningen, maakt Zeijen bovendien tot aantrekkelijke woonomgeving.

Het initiatief verschaft mogelijk de kans voor geïnteresseerden om op een eigen kavel een eigen huis in eigen beheer te bouwen volgens het principe van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit draagt vervolgens weer bij aan de doorstroming op de lokale huizenmarkt.

Verkenning van het idee

In 2015 en 2016 heeft de werkgroep het idee in concept voorgelegd aan de Gemeente Tynaarlo. Hiervoor hebben een aantal bijeenkomsten met verantwoordelijke ambtenaren en leden van het college van B en W plaatsgevonden. Uit de reacties van de gemeente blijkt een positieve grondhouding m.b.t. het idee en de ambities van dit burgerinitiatief en de bereidheid om de werkgroep te faciliteren.

Hoewel de gemeente aanvankelijk zorg had over de haalbaarheid van het idee, heeft de werkgroep middels een eigen exploitatiebegroting aangetoond dat het plan kansrijk is. Deze exploitatiebegroting is als bijlage gevoegd bij dit schrijven.

De weg naar realisatie

De werkgroep is zich ervan bewust dat de plannen ambitieus zijn. Op basis van de grondexploitatieberekening achten we dit realiseerbaar. Bovendien heeft het dorp Zeijen al eerder bewezen op basis van eigen initiatieven ambities waar te kunnen maken.

Hierna volgen een aantal randvoorwaarden die essentieel zijn voor het doen slagen van dit initiatief:

- Om een wedstrijdveld te kunnen aanleggen op de locatie van het trainingsveld, zodat het voldoet aan de eisen van de KNVB, dient er grond aangekocht te worden van een private partij (het naastliggende perceel) en dient de Masloot te worden omgeleid.
- Er is medewerking nodig van de gemeente Assen, omdat de Masloot momenteel de gemeentegrens vormt tussen Tynaarlo en Assen.
- Er is medewerking nodig van het Waterschap Noorderzijlvest, die eigenaar is van- en verantwoordelijk is voor het beheer van de Masloot, en mogelijk nadere ambities heeft met betrekking tot het wijzigen van haar loop.
- De gemeente Tynaarlo, alsmede bovengenoemde partijen, moeten bereid zijn medewerking te verlenen aan dit vooronderzoek in relatie tot de haalbaarheid en daar een vervolg aan te geven.

Binnen de werkgroep van het burgerinitiatief is veel kennis aanwezig en de werkgroep is in staat uitvoering te geven aan alle voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek. Voorstellen voor de verdere projectaanpak en de projectorganisatiestructuur zullen mede onderdeel zijn van de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek. Uitgangspunt is dat verantwoordelijkheden en risico's voor dit initiatief in beginsel bij de initiatiefnemers liggen.

Het volgende kan binnen de werkgroep worden opgepakt:

- Voorbereiden wijzigen bestemmingsplan (voorontwerp).
- Uitvoeren marktonderzoek woningbehoefte.
- Projectmanagement en communicatie met het dorp.
- Verkrijgen medewerking/randvoorwaarden gemeente Assen en Waterschap Noorderzijlvest.
- Het gedetailleerd uitwerken van de exploitatiebegroting.
- Verkoopvoorbereiding; het vinden van (potentiële) kopers.
- (Indien noodzakelijk) het vinden van partijen die risicodragend willen voorfinancieren.
- Het onderzoeken van subsidiemogelijkheden bij o.a. Waterschap en Provincie.

De vraag aan de Gemeente Tynaarlo:

De werkgroep is graag bereid haar tijd te investeren in de realisatie van dit burgerinitiatief om het de volgende fase in te brengen. De leden zijn zich ervan bewust dat de kans groot is dat het project om operationele of financiële redenen geen doorgang kan vinden. Ook is de werkgroep bereid het risico te lopen dat er bestuurlijke barrières worden opgeworpen vanuit de provincie, de gemeente Assen en/of het Waterschap.

De werkgroep wil echter wel graag van de gemeente Tynaarlo horen, als belangrijkste betrokken bestuurlijke partij, waaraan zij moet voldoen om medewerking van de gemeente te verkrijgen. Daarmee wil de werkgroep het risico uitsluiten dat indien zij aan alle randvoorwaarden voldoet van de gemeente Tynaarlo, er niet alsnog een bestuurlijke barrière kan worden opgeworpen door de gemeente Tynaarlo.

Randvoorwaarden

In de beleving van de werkgroep heeft de gemeente Tynaarlo tot op heden een belangrijke randvoorwaarde gesteld aan een eventuele realisatie van het plan:

- A. *De gemeente wil geen eigen middelen ter beschikking stellen voor de realisatie van het plan; het plan moet budgetneutraal kunnen worden uitgevoerd.*

Daarnaast verwacht de werkgroep aan een aantal aanvullende voorwaarden te moeten voldoen om de medewerking van de gemeente te verkrijgen. Dit zijn:

- B. *Uit onderzoek moet worden vastgesteld dat er in ruim voldoende mate vraag is naar kavels/nieuwbouwwoningen in het dorp.*
- C. *Vastgesteld moet worden dat het te realiseren prijsniveau voor de kavels/woningen marktconform is.*
- D. *De werkgroep inventariseert eventuele bezwaren vanuit de directe omgeving van de geplande woningbouw en maakt een calculatie van de te verwachten planschade.*
- E. *Er moet een sluitende gedetailleerde exploitatiebegroting kunnen worden overlegd.*
- F. *De werkgroep moet een toezegging van medewerking zeker stellen van de gemeente Assen.*
- G. *De werkgroep moet een toezegging van medewerking zekerstellen van het Waterschap en de Provincie.*
- H. *De werkgroep moet een toezegging van medewerking zekerstellen van de private eigenaar inzake de bereidheid het aangrenzende perceel te willen vervreemden tegen een aanvaardbare koopsom.*
- I. *Het plan moet stedenbouwkundig voldoen aan inpassing van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.*
- J. *De werkgroep moet kunnen aantonen dat de voorfinanciering kan worden gerealiseerd.*
- K. *De werkgroep is bereid een anterieure overeenkomst met de gemeente aan te gaan.*

Dit is een voorzet van de voorwaarden waaraan het burgerinitiatief denkt te moeten voldoen. Uiteraard gaat de werkgroep ervan uit dat de gemeente aanvullende voorwaarden zal formuleren.

Tenslotte is er een belangrijke aanname gedaan door de werkgroep:

- L. De grond van het huidige hoofdveld wordt aan de werkgroep overgedragen in de huidige staat.*
- M. De ontwikkeling van, en het bouw- en woonrijp maken komt voor rekening van de initiatiefgroep en draagt de kosten voor het realiseren van de nieuwe sportfaciliteiten naast het MFA.*
- N. De gemeente is bereid de initiatiefnemers maximaal te faciliteren en te ondersteunen bij de planvorming alsmede bij het verwerven van mogelijke subsidies die ertoe bijdragen om dit project kans van slagen te geven.*

Kwalitatieve ambitie van het project

De initiatiefgroep is van mening dat dit project moet bijdragen aan de leefbaarheid in het dorp, aan de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving en aan behoud van het voorzieningenniveau in Zeijen.

Om de kans te vergroten dat het initiatief kans van slagen heeft, gelooft de werkgroep dat er niet uitsluitend met vrijwilligers gewerkt kan worden. Daarom heeft de initiatiefgroep gezocht naar mogelijkheden om het proces nu reeds professionele te laten ondersteunen. Daarbij heeft de projectgroep te maken met de beperking dat zij nog geen eigen middelen heeft of formeel als opdrachtgever kan optreden. De firma Pathuis en Partners uit Zeijen is echter bereid gevonden om dit project op basis van no-cure-no-pay te begeleiden.

Het doel is om een stichting op te richten met een eigen toezicht structuur van waaruit het initiatief verder kan worden ontwikkeld. Deze stichting zal te zijner tijd tevens het opdrachtgeverschap vervullen van de professionele partij(en) die betrokken zijn bij de begeleiding van het proces, zoals Pathuis en partners.

De werkgroep **Burgerinitiatief verplaatsing 'voetbalveld & woningbouw' in Zeijen** is graag bereid deze brief nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Belangenvereniging Schoolkring Zeijen
Gerben van Dam
Voorzitter

Bijlage: exploitatiebegroting