	<b>Memo: Inwonersinitiatief Zeijen – verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw</b>	
	<b>Onderwerp: Adviezen en kaders</b>	
	<u>Behandelend ambtenaar:</u>	Delia Nijdam
	<u>Datum</u>	17-7-2018

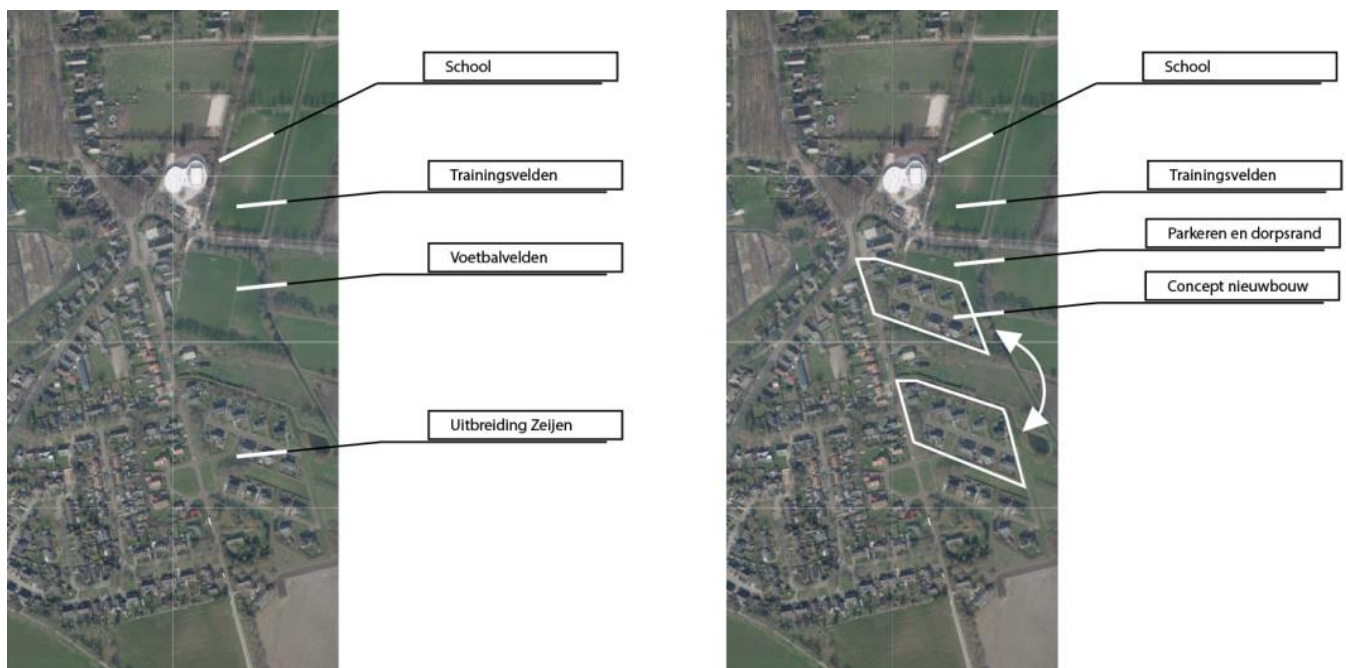
Op 24 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de kaders zoals in deze memo verwoord vastgesteld. Deze kaders maken onderdeel uit van de voorwaarden waaraan voldaan moet zijn voordat de plannen in procedure gebracht worden.

Naast de kaders zijn ook de adviezen van de verschillende beleidsdisciplines te lezen.

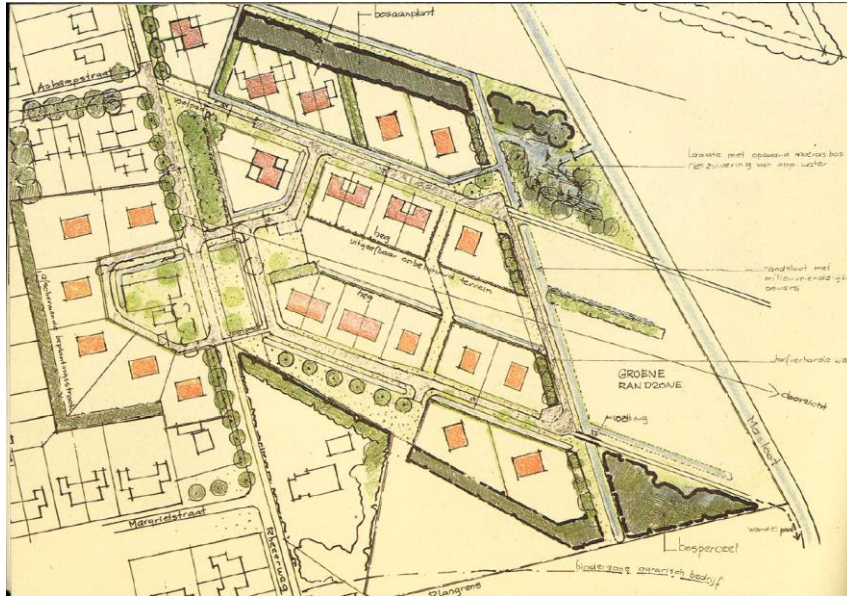
### Stedenbouw

#### **Herontwikkeling voetbalvelden Zeijen.**

De voetbalvelden liggen aan de Rheeërweg op de overgang tussen het dorp Zeijen en de Masloot. In deze zone werd tussen januari 1996 en mei 1997 een nieuwbouw plan ontwikkeld in het kader van "Landschappelijk Bouwen Zeijen". Het was een coproductie tussen gemeente, dorpsbelangen Zeijen, de BOKD en Bugelhajema Adviseurs. Dit uitbreidingsplan maakt gebruik van de landschappelijke karakteristieken van de omgeving en voegt hier een dorpse sfeer aan toe. Het ligt voor de hand om de herontwikkeling van de sportvelden op een soortgelijke manier aan te pakken, waarbij het ruimtelijke concept van "landschappelijk bouwen" opnieuw toegepast wordt. Uiteraard is een hedendaagse interpretatie hiervan mogelijk. In de onderstaande afbeeldingen is het een en ander geïllustreerd. Links is het zuidelijke gedeelte van het dorp te zien met de Rheeërweg. In de 2<sup>e</sup> afbeelding is het noordelijke gedeelte van de Loop (uitbreiding Zeijen) geprojecteerd op de voetbalvelden. Er ontstaat een logische ruimtelijke samenhang. In de uitwerking wordt in belangrijke mate gerefereerd aan de ruimtelijke karakteristieken van het bestaande uitbreidingsplan en veel aandacht voor de overgangen gevraagd. Vooral aan de zijde van de Ubbenaseweg zal een nieuwe dorpsrand ontstaan. Met name in de overgangen naar het dorp en het landschap is veel aandacht nodig.



Schets uitbreidingsplan Zeijen. Het plan is met behulp van een groenstructuur / zone ingepast in de omgeving. Verenging brede overleggroep kleine dorpen Drenthe, *Landschappelijk Bouwen in Drenth*, 1998, Assen.



#### Kaders:

- Overgang openbaar-privé is zorgvuldig opgelost. Naar de randen van het plan wordt net als in het uitbreidingsplan van de jaren 90 beplanting toegepast.
- Openbare ruimte in het plan krijgt een soortgelijke maatvoering en inrichting als het uitbreidingsplan van de jaren 90.
- Het nieuwe plan dient qua opzet en bebouwingsdichtheid aan te sluiten op het uitbreidingsplan van de jaren 90.
- Beeld van de bebouwing is ingetogen / dorps met een bijpassend kleurgebruik. In navolging van de rest van het dorp ligt de toepassing van zadeldaken het meest voor de hand.
- 2 parkeerplaatsen per woning op eigen erf.
- Rheeweg, de ontwikkeling moet hier op een logische en open manier aansluiten op het dorp. Ter illustratie: In het noordelijke gedeelte van de Loop (uitbreidingsplan) is een groenstrook geïntroduceerd. Ook is langs de Rheeweg een extra woning toegevoegd. Beide elementen gezamenlijk zorgen hier voor de beoogde aanhechting.
- Rheeweg 5. Dit agrarische perceel met beplanting dient goed ingepast te worden. Hierbij moet de afstand tot de houtwal aan de zuidzijde en de afstand tot bestaande bomen goed gemotiveerd te worden.
- Ubbenaseweg / Zeijerstroeten. Hier zal een nieuwe dorpsrand ontstaan. Dit gebied ligt tevens in de geluidcontour van de Ubbenaseweg. Een ontsluiting van het plan aan deze zijde is niet wenselijk. Primair wordt gedacht aan een groene overgang van grasland en opgaande beplanting. Eventueel dubbel ruimte gebruik ten behoeve van parkeren is hier denkbaar.
- Masloot. De zone langs de Masloot heeft een ecologische betekenis en wordt als zodanig ingericht. Deze zone heeft een breedte van circa 20 meter.

#### Sport

De noodzaak vanuit sportbeleid ontbreekt voor dit initiatief, aangezien er op dit moment twee goede velden liggen. Daarentegen is er begrip voor de wens van BVZ/SVZ en is er geen bezwaar om mee te werken aan het verzoek, mits voldaan wordt aan de kaders.

#### Kaders:

- De stichting i.o. realiseert voor eigen rekening en risico:
  - een nieuw wedstrijdveld van minimaal dezelfde omvang en kwaliteit;
  - een nieuw oefenveld van minimaal dezelfde omvang en kwaliteit;

- Zowel het wedstrijdveld als het oefenveld dienen voorzien te worden van verlichting (conform kwaliteitseisen NOC\*NSF) en veldinrichting (doelen, ballenvangers, evt. dug-outs; dranghekken terreinverharding etc.), dit dient kwalitatief en kwantitatief minimaal vergelijkbaar te zijn met de huidige situatie;
- De stichting levert voorafgaand aan het project en na oplevering van het project een verklaring van goedkeuring door het Instituut voor Sportaccommodaties (Kiwa- ISA Sport);
- De stichting verwerft de benodigde gronden voor realisatie van het project (kaders 1 en 2) en draagt deze over aan de gemeente na afloop en goedkeuring van het project.

### Volkshuisvesting

Uit de diverse woningmarktonderzoeken (zowel regionaal, als gemeentelijk) blijkt een geleidelijke trek vanuit de kleinere woonkernen naar de zogenaamde voorzieningenkernen (Eelde-Paterswolde, Vries en Zuidlaren). Het gaat hierbij vooral om de jongeren en senioren. De trek van jongeren richting meer stedelijke woonmilieus is een brede maatschappelijke tendens. Senioren zullen voor een deel anticiperen op hun toekomst en meer de nabijheid van de voorzieningen opzoeken.

Tevens blijkt uit de diverse woningmarktonderzoeken dat de nabijheid van de stad Groningen van doorslaggevend belang is voor de populariteit van en de marktvraag in de verschillende dorpskernen. Hierbij kan globaal worden uitgegaan van het feit dat alles binnen fietsafstand (ca. 10 km) van Groningen als woonmilieu beter scoort.

De kleinere dorpen vormen gezien hun kleinschalige en landelijke kenmerken echter voor velen toch een aantrekkelijk woonmilieu. Tevens is vaak sprake van specifieke dorpse kenmerken en kwaliteiten, als hechte sociale samenhang en nabuurschap.

In haar woon- en volkshuisvestingsbeleid gaat Tynaarlo voor de zogenoemde kleinere kernen (waaronder Zeijen) daarom uit van maatwerk daar waar het gaat om nieuwbouw, herstructurering of renovatie van woningen en woningbouw. Hierbij hebben wij extra aandacht voor het aandeel woningen geschikt voor jongeren en jonge gezinnen, omdat die bijdragen aan de leefbaarheid van de dorpen. Tevens wordt ingezet op verbetering van de woonkwaliteit en verduurzaming van het bestaande aanbod.

Voor de kern Zeijen zijn in het woonbeleid, evenals in de regionale woningbouwafspraken geen aantallen woningen opgenomen ten behoeve van uitbreiding. Vanuit het woonbeleid dient de aandacht bij kleinere kernen zich primair te richten op herstructurering en het faciliteren van gebruikswijzigingen binnen de bestaande dorpskern. Dit ter voorkoming van leegstand en achteruitgang en hiermee tevens ter ondersteuning van de leefbaarheid van deze kernen. Vanuit het oogpunt van maatwerk kan worden gesteld dat de realisatie van een uitbreidingslocatie niet op voorhand kan worden uitgesloten. Voorgaande betekent echter wel dat - mede gezien in het licht van de Ladder van Duurzame Verstedelijking - er een extra motiveringsplicht ligt voor het ontwikkelen van uitbreidingslocaties, zeker waar het gaat om kleinere woonkernen. Vanuit het bestaande woonbeleid en woningmarktonderzoeken kunnen vraag en behoefte naar de beoogde uitbreidingslocatie lastig worden onderbouwd. Dit betekent concreet dat vraag en behoefte dus door de initiatiefnemers moet worden aangetoond. Hierna zullen de plannen tevens in het kader van de gemaakte woningbouwafspraken nog moeten worden goedgekeurd door de Regio Groningen-Assen.

### **Kader:**

- De vraag naar woningen en de woningbouwbehoefte dient aangetoond te worden.

### Gemeentewerken

Op dit moment zijn de plannen nog niet uitgewerkt. Wanneer de gemeente de openbare ruimte overneemt, zal e.e.a. aan een aantal eisen moeten voldoen. Voor een deel is dit maatwerk en voor een deel is dit reeds vastgelegd in standaardnormen zoals de CROW. Gemeentewerken zal wanneer de plannen worden uitgewerkt, betrokken worden bij de planuitwerking.

## Grondzaken

### **Kaders:**

1. Nadat de werkgroep de plannen heeft uitgewerkt zal de grondwaarde marktconform bepaald worden.
2. Het initiatief mag de gemeente geen geld kosten.
  - a. T.b.v. het kostenverhaal wordt een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten.
  - b. Als maximum bedrag voor de overname van de nieuwe velden geldt het bedrag dat de gemeente ontvangt voor de verkoop van de locatie voor woningbouw.
  - c. De gemeente neemt de nieuwe velden over tegen de werkelijke kosten, waarbij als maximum geldt de gemeentelijke gangbare kosten voor nieuwe voetbalvelden, met in achtneming van bovenstaande.

## Natuur en landschap

Conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Tynaarlo valt het initiatief in het landschapstype: **'beekdalen – bovenloop en brongebied'** (LOP. Pag. 58-59).

### **Kaders:**

- Wanneer gekozen wordt voor kunstgras dan dient dit op een passende wijze in het landschap te worden ingepast. Voor wat betreft het materiaalgebruik (wel/geen uitlogging) i.r.t. onder meer de waterkwaliteit dient het Waterschap goedkeuring te geven. Nb. De voorkeur gaat, in lijn met de wens van de stichting i.o., uit naar voetbalvelden van gras.
- Er dient een kwalitatief goede landschappelijke overgang van de dorpsomgeving naar het buitengebied gerealiseerd te worden. De vormgeving van het beekdal van de Masloot, inclusief meandering/verlegging, is daarbij een belangrijk aandachtspunt.
- Er dient aansluiting gezocht te worden op de uitgangspunten/spelregels zoals benoemd in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) onder 'Bovenloop en brongebied'. Daarnaast kan inspiratie gevonden worden bij de inrichtingsprincipes die horen bij het landschapstype 'Dorpsomgeving in het esdorpenlandschap'.
- Daar waar mogelijk dient rekening gehouden te worden met de ambitie om de ecologische betekenis van de beek te herstellen door vernatting en het maken van gradiënten. Daarnaast dient daar waar mogelijk de meandering hersteld te worden, e.e.a. gebaseerd op oude historische kaarten.

## Overige uitgangspunten/kaders

- Het inwonersinitiatief komt volledig voor rekening en risico van de stichting i.o.. De gemeente zal geen financiële bijdrage leveren.
- Bij de verdere uitwerking van dit initiatief wordt gekeken naar de BTW problematiek die bij het aan- en verkopen van grond en investeringen horen.
- Binnen 2 jaar na dit collegebesluit dienen de plannen zodanig uitgewerkt te zijn dat het college de raad kan vragen om de bestemmingsplanprocedure op te starten. Gedurende deze 2 jaar dient voortgang zichtbaar te zijn.
- Er dient gekomen te kunnen worden tot een plan dat leidt tot een duurzame ruimtelijke kwaliteit.
- De nieuwe voetbalvelden dienen gereed te zijn voor gebruik, alvorens de grond voor de beoogde woningbouwlocatie (huidig hoofdveld) wordt overgedragen.