



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d. Agendapunt:	24 juli 2018	Zaaknummer:	38718
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: D.J.W. Nijdam	Toestelnummer [Nr.]	835

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	16 juli 2018
---------------------------------------	--------------------	------	--------------

Paraaf	Burge- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Inwonersinitiatief verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw - Zeijen

Samenvatting

In het verleden is door de voetbalvereniging Zeijen de wens uitgesproken om het hoofdveld te verplaatsen richting de MFA, zodat de weg niet meer overgestoken hoeft te worden. Destijds is afgesproken dat na de bouw van de MFA de mogelijkheden voor verplaatsing opnieuw bekeken zouden worden. Daarnaast is door Belangenvereniging Schoolkring Zeijen aangegeven dat er behoefte is aan (starters)woningen in het dorp Zeijen. Vanuit deze beide gedachten heeft de gemeente in 2015 een grove verkenning gemaakt waarin onderzocht is wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsing van de voetbalvelden en herontwikkeling van de huidige locatie naar woningbouw. De uitkomst van deze verkenning was dat er beleidsmatig geen meerwaarde is en dat de grondopbrengst, gebaseerd op het toenmalige plan en de woningmarkt destijds (crisis), negatief is. Mogelijk is de grondopbrengst nu anders, dit zal blijken zodra er een concreet plan beschikbaar is en de grondwaarde marktconform berekend wordt.

Eind 2015 heeft Belangenvereniging Schoolkring Zeijen (BVZ) gevraagd of zij de ontwikkeling mogen oppakken als inwonersinitiatief. Hier is destijds door de portefeuillehouders positief op gereageerd. De periode daarna heeft BVZ e.e.a. uitgezocht en berekend.

Eind 2016 heeft (BVZ) gevraagd aan welke voorwaarden zij moeten voldoen om het initiatief ten uitvoer te mogen brengen. In de periode daarna hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met BVZ en is beleidsmatig uitgezocht op welke manier meegewerkt kan worden aan het inwonersinitiatief. Zo is onder andere gekeken naar de mogelijkheden voor privatisering. Echter doordat kunstgras op dit moment niet meer aan de orde is, is deze optie in beginsel niet meer aan de orde. Begin 2018 heeft BVZ de brief aangepast aan de huidige stand van zaken en opnieuw gestuurd.

Het college van B&W wordt gevraagd kennis te nemen van het initiatief en de stichting i.o. kaders mee te geven voor de verdere uitwerking van de plannen. Nadat het initiatief verder is uitgewerkt en er voldaan is aan de voorwaarden kan het initiatief in procedure gebracht worden.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het inwonersinitiatief 'Verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw – Zeijen', inhoudende de verplaatsing van het hoofdveld richting de MFA en de herontwikkeling van de achterblijvende locatie naar woningbouw;
2. De kaders vast te stellen zoals verwoord onder adviezen van derden en de stichting deze mee te geven voor de verdere uitwerking van de plannen;
3. Nadat, naar het oordeel van het college, voldaan is aan de volgende voorwaarden het initiatief in procedure te brengen:
 1. De plannen zijn uitgewerkt op basis van de gestelde kaders;
 2. De stichting beschikt aantoonbaar over de benodigde gronden;
 3. De reacties vanuit de omgeving zijn meegewogen bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp;
4. De raad te informeren via bijgevoegde brief met onderwerp 'collegebesluit verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw – Zeijen'

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Inwonersinitiatief verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw - Zeijen

2. Voorstel

1. Kennis te nemen van het inwonersinitiatief 'Verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw – Zeijen', inhoudende de verplaatsing van het hoofdveld richting de MFA en de herontwikkeling van de achterblijvende locatie naar woningbouw;
2. De kaders vast te stellen zoals verwoord onder adviezen van derden en de stichting deze mee te geven voor de verdere uitwerking van de plannen;
3. Nadat, naar het oordeel van het college, voldaan is aan de volgende voorwaarden het initiatief in procedure te brengen:
 1. De plannen zijn uitgewerkt op basis van de gestelde kaders;
 2. De stichting beschikt aantoonbaar over de benodigde gronden;
 3. De reacties vanuit de omgeving zijn meegewogen bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp;
4. De raad te informeren via bijgevoegde brief met onderwerp 'collegebesluit verplaatsing hoofdveld en herontwikkeling naar woningbouw – Zeijen'

3. Inleiding en perspectief

In het verleden is door de voetbalvereniging de wens uitgesproken om het hoofdveld te verplaatsen richting de MFA, zodat de weg niet meer overgestoken hoeft te worden. Destijds is afgesproken dat na de bouw van de MFA de mogelijkheden voor verplaatsing opnieuw bekeken zouden worden. Daarnaast is door Belangenvereniging Schoolkring Zeijen aangegeven dat er behoefte is aan (starters)woningen in het dorp Zeijen. Vanuit deze beide gedachtes heeft de gemeente in 2015 een grove verkenning gemaakt waarin onderzocht is wat de mogelijkheden zijn voor verplaatsing van de voetbalvelden en herontwikkeling van de huidige locatie naar woningbouw. De uitkomst van deze verkenning was dat er beleidsmatig geen meerwaarde is en dat de grondopbrengst, gebaseerd op het toenmalige plan en de woningmarkt destijds (crisis), negatief is. Mogelijk is de grondopbrengst nu anders, dit zal blijken zodra er een concreet plan beschikbaar is en de grondwaarde marktconform berekend wordt.

Eind 2015 heeft Belangenvereniging Schoolkring Zeijen (BVZ) gevraagd of zij de ontwikkeling mochten oppakken als inwonersinitiatief. Hier is destijds door de portefeuillehouders positief op gereageerd. De periode daarna heeft een werkgroep onder de verantwoordelijkheid van BVZ, e.e.a. verder uitgezocht en berekend.

Eind 2016 heeft BVZ in een brief gevraagd aan welke voorwaarden zij moeten voldoen om het initiatief ten uitvoer te mogen brengen. In de periode daarna hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met BVZ en is beleidsmatig uitgezocht op welke manier meegewerkt kan worden aan het inwonersinitiatief. Zo is onder andere gekeken naar de mogelijkheden voor privatisering. Verschillende sportverenigingen binnen de gemeente zijn geprivatiseerd nadat zij kunstgras hebben gekregen. Doordat de wens van kunstgras vervallen is, is privatisering niet meer aan de orde.

Begin 2018 heeft BVZ de brief aangepast aangezien een aantal uitgangspunten gewijzigd waren en opnieuw gestuurd. In de brief hebben zij o.a. een voorstel gedaan voor voorwaarden waarvan de werkgroep verwacht dat zij aan moeten voldoen om medewerking te krijgen van de gemeente. Om het inwonersinitiatief de ruimte te geven en om te voorkomen dat de gemeente op detailniveau moet gaan sturen en controleren, wordt voorgesteld om voorwaarden te stellen op hoofdlijnen en daarnaast kaders mee te geven voor de uitwerking van de plannen, zoals verwoord onder derden (paragraaf 6. Advies).

Gelet op het ontbreken van nut en noodzaak is het advies om het initiatief niet als gemeente op te pakken. Daarentegen zijn er, gelet op de breed gedragen wens in Zeijen, geen bezwaren wanneer het initiatief als inwonersinitiatief opgepakt wordt. Het initiatief past dan ook goed bij de koersgedachte om vanuit de ja mits houding mee te werken aan inwonersinitiatieven, zonder dat de gemeente het overneemt.

Het college van B&W wordt gevraagd kennis te nemen van het initiatief en BVZ kaders mee te geven voor de verdere uitwerking van de plannen. Nadat het initiatief verder is uitgewerkt en er voldaan is aan de voorwaarden kan het initiatief in procedure gebracht worden.

4. Argumenten

1 Breedgedragen wens vanuit het dorp

Door BVZ is aangegeven dat sinds de realisatie van de MFA 'De Zeijer Hoogte' de breed gedragen wens binnen Zeijen bestaat om het hoofdveld van SVZ te verplaatsen naar de overkant van de weg waar de MFA ligt. Deze wens is ingegeven door het feit dat spelers en publiek nu een weg moeten oversteken om van de kleedkamers en kantine het hoofdveld te bereiken. Dit is voor SVZ een ongewenste situatie. Door de verplaatsing van het hoofdveld ontstaat er ruimte voor woningbouw. De werkgroep ziet het inwonersinitiatief als een kans voor het dorp 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.

2 Het meegeven van kaders geeft BVZ richting bij de uitwerking van de plannen

Door het meegeven van de kaders zoals benoemd onder adviezen van derden (paragraaf 6. Advies van dit voorstel), geeft de gemeente BVZ richting bij de verdere uitwerking van het plan, zodat gekomen kan komen tot een goed gemotiveerd ruimtelijk plan.

3 Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden is er voldoende vertrouwen dat een plan ontwikkeld kan worden dat in procedure gebracht kan worden

Op dit moment zijn de plannen nog niet uitgewerkt. Dit betekent dat de plannen nog niet in procedure gebracht kunnen worden. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden, dan is er voldoende vertrouwen dat gekomen kan worden tot een goed plan en een goede ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de bestemmingsplanwijziging. Nadat voldaan is aan de voorwaarden, kan het college de raad vragen de bestemmingsplanprocedure op te starten.

4 Gemeenteraad is op de hoogte van de plannen en het standpunt van het college

Door de gemeenteraad te informeren is zij op de hoogte van de plannen van de initiatiefnemer en het standpunt van het college van B&W.

5. Kanttekeningen

1.1. Initiatief sluit niet aan op het vigerende bestemmingsplan

Het initiatief is strijdig met het vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Dit betekent dat een planologische procedure doorlopen moet worden. De gemeente zal de kosten die voor de begeleiding van dit initiatief en de planologische procedure gemaakt gaan worden, middels een anterieure overeenkomst verhalen op de initiatiefnemer (waarschijnlijk wordt er een stichting opgericht). Ook zal de gemeente een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

1.2. Beleidsmatig ontbreekt de nut en noodzaak voor dit initiatief

Zowel vanuit sport als vanuit verkeer ontbreekt de noodzaak voor dit initiatief. Daarnaast is het initiatief op het gebied van volkshuisvesting in strijd met het beleid, de gemaakte afspraken en onderzoeken. In dit kader is het vanuit volkshuisvesting van belang dat de woningbouwbehoefte wordt aangetoond. Gelet op het ontbreken van nut en noodzaak is het advies om het initiatief niet als gemeente op te pakken. Daarentegen zijn er, rekening houdend met de breed gedragen wens in Zeijen, geen bezwaren wanneer het initiatief als inwonersinitiatief opgepakt wordt. Het initiatief past dan ook goed bij de koersgedachte om vanuit de ja mits houding mee te werken aan inwonersinitiatieven, zonder dat de gemeente het overneemt.

2. Plannen moeten nog uitgewerkt worden

Op dit moment zijn de plannen nog niet uitgewerkt, waardoor er nog geen sluitende afspraken gemaakt kunnen worden door BVZ met de verschillende partijen. De werkgroep is zich ervan bewust dat de kans groot is dat het project om operationele of financiële redenen geen doorgang kan vinden. Gelet op het feit dat de gemeente Tynaarlo de belangrijkste betrokken bestuurlijke partij is, heeft BVZ de gemeente gevraagd in dit stadium al wel een standpunt in te nemen. Beleidsmatig gezien is de inschatting dat, wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden, gekomen kan worden tot een goed plan en een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Op dit moment beschikt de stichting nog niet over de benodigde gronden

Om de plannen te kunnen realiseren is het nodig om over de benodigde gronden te beschikken. Dit betekent dat er nog een grondaankoop moet plaatsvinden en dat Waterschap (eigenaar Masloot) en de gemeente Assen (deel van de beoogde locatie voor de velden ligt op grondgebied van de gemeente Assen) medewerking moeten verlenen. De eerste gesprekken hierover waren positief.

6. Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>Dit voorstel betreft nieuw beleid van de gemeente, waarvoor nog geen dekking (incidenteel of structureel) voor in de begroting is opgenomen. Conform de huidige beleidslijn, vindt een integrale afweging van het incidenteel en structureel nieuw beleid plaats bij het opstellen van de begroting. Het advies is dan ook om bij het opstellen van de begroting, op basis van een totaaloverzicht van de voorstellen voor incidenteel en structureel nieuw beleid, afhankelijk van de financiële ruimte (incidenteel en structureel), een integrale afweging te maken welke voorstellen voor nieuw beleid worden opgenomen in de begroting.</p> <p>In aanvulling op het uitgangspunt dat het de gemeenten geen geld mag kosten is, is het belangrijk om bij de verdere uitwerking van dit initiatief ook te kijken naar de BTW problematiek die bij het aan- en verkopen van grond en investeringen horen en de incidentele en/of structurele kapitaallasten die kunnen ontstaan. Op basis van de huidige stand van zaken is er nog geen volledige inschatting te maken of en in welke mate er rekening gehouden dient te worden met BTW en kapitaallasten.</p>		

Juridische Zaken	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p><u>Wet markt en overheid</u> Op basis van de wet markt en overheid dient de beoogde woningbouwlocatie marktconform verkocht te worden aan initiatiefnemers. Dit geldt ook wanneer het initiatief gezien wordt als een totaalontwikkeling en er (mogelijk) geen winst gemaakt wordt (na aftrek van de kosten voor de nieuwe velden). Subsidiëring voor verplaatsing van de velden kan wel onderdeel uitmaken van het totaalplaatje evenals de aankoop van de nieuw te ontwikkelen velden door de gemeente.</p> <p><u>Rechtspersoonlijkheid initiatiefnemer</u> Als er gronden verkocht en overgedragen worden aan de initiatiefnemers zal er sprake moeten zijn van een rechtspersoon.</p>		

HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
N.v.t.		
Communicatie	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>Vanuit BVZ heeft reeds diverse malen communicatie plaatsgevonden over het inwonersinitiatief.</p> <ul style="list-style-type: none">Kernboodschap in de communicatie: vinden de betrokkenheid van inwoners een goede zaak. Wellicht voor ons geen directe aanleiding om dit te doen, maar we zijn er ook niet op tegen.		

En als veel inwoners de wens koesteren, geven wij hen graag de mogelijkheid om het idee verder te verkennen en een plan uit te werken.

- Gemeente communiceert over besluit en proces d.m.v. een persbericht, bericht op de gemeentepagina, website en facebook.

Wanneer er een informatieavond gehouden wordt door BVZ, sluit gemeente hierbij aan om standpunt gemeente, proces en voorwaarden toe te lichten.

Derden

Ja

Nee

Stedenbouw

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 dorps 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 " landschappelijke bouwen " opnieuw toegepast wordt. Uiteraard is een hedendaagse interpretatie hiervan mogelijk. Een verdere toelichting is in bijgevoegde memo te lezen.

Geadviseerd wordt de volgende kaders mee te geven:

- 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.
- Rheeërweg, 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 Rheeërweg een extra woning toegevoegd. Beide elementen gezamenlijk zorgen hier voor de beoogde aanhechting.
- Rheeërweg 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.

Geadviseerd wordt de volgende kaders mee te geven:

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

Geadviseerd wordt het volgende kader mee te geven:

- 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

Geadviseerd wordt de volgende kaders mee te geven:

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).

Geadviseerd wordt de volgende kaders mee te geven:

- 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 uitloging) 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.
- 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.

7. Uitvoering

- Nadat het college een besluit genomen heeft, worden de gemeenteraad en BVZ overeenkomstig geïnformeerd.
- Na besluitvorming communiceert de gemeente over besluit en proces d.m.v. een persbericht, bericht op de gemeentepagina, website en facebook.
- De stichting i.o. wordt gevraagd de plannen verder uit te werken in de lijn met de kaders zoals verwoord onder derden en om reacties vanuit de omgeving mee te wegen bij de keuzes t.a.v. het ontwerp. Aansluitend zullen de plannen beoordeeld worden.

- Met de stichting sluit de gemeente t.b.v. het kostenverhaal een anterieure- en planschade overeenkomst.
- Nadat de stichting i.o. de plannen verder heeft uitgewerkt zal de grondwaarde conform beleid residueel bepaald worden.
- Nadat er overeenstemming is over de grondverkoop van de beoogde woningbouwlocatie en de grondaankoop/overname van de nieuwe velden, wordt het college gevraagd hierover een besluit te nemen.
- Nadat het initiatief verder is uitgewerkt en voldaan is aan de voorwaarden kan het initiatief in procedure gebracht worden.

8. Besloten behandelen

N.v.t.

9. Bijlage(n)

- 1 memo stedenbouw
- 2 brief BVZ
- 3 brief gemeenteraad
- 4 brief aan initiatiefnemers
- 5 persbericht

Handtekening adviseur

.....

D.J.W. Nijdam