



Plan van Aanpak ombuigingen Poelgeest

(februari 2003)



Sector Grondgebiedzaken
Projectbureau Poelgeest

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Uitgangspunten	4
1.3 Plan van Aanpak en de positie in het planontwikkelingproces	5
2. Ombuigingen binnen en nabij het plan Poelgeest	6
2.1 Spoortunnel tussen Poelgeest en Merenwijk/parkeergarage Clusiuslaan	6
2.1.1 Omschrijving	6
2.1.2 Besparingen	6
2.1.3 Consequenties	7
2.1.4 Bestuurlijk	7
2.1.5 Acties	7
2.2 Ombuigen van sociale koopwoningen naar vrije sectorwoningen	8
2.2.1 Omschrijving	8
2.2.2 Meeropbrengst	9
2.2.3 Consequenties	9
2.2.4 Bestuurlijk	9
2.2.5 Acties	9
2.3 Realisatie van voetbalvelden in de Klaas Hennepoelpolder	10
2.3.1 Omschrijving	10
2.3.2 Meeropbrengst	10
2.3.3 Consequenties	10
2.3.4 Acties	11
2.4 Verkoop boerderij Zwetsloot	11
2.4.1 Omschrijving	11
2.4.2 Besparingen:	11

2.4.3	Consequenties	11
2.4.4	Bestuurlijk.....	11
2.4.5	Acties.....	12
2.5	Inpassing van een bouwplan in het Heemlandpark.....	13
2.5.1	Meeropbrengst.....	13
2.5.2	Consequenties	13
2.5.3	Bestuurlijk.....	13
2.5.4	Acties.....	13
2.6	Bebouwing in de Veerpolder.....	14
2.6.1	Omschrijving	14
2.6.2	Besparing	14
2.6.3	Consequenties	14
2.6.4	Bestuurlijk.....	14
2.6.5	Acties.....	14
2.7	De Ijsbaan	15
2.7.1	Omschrijving	15
2.7.2	Besparing	15
2.7.3	Consequenties	15
2.7.4	Bestuurlijk.....	15
2.7.5	Acties.....	15
3.	Denkbeelden over ombuigingen in overig Oegstgeest.....	16
4.	Communicatie.....	17
4.1	Procedure raad en commissie in 2003	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In januari 2003 is de gemeenteraad van Oegstgeest geïnformeerd over het resultaat van de grondexploitatie Poelgeest 2003. Uit deze grondexploitatie blijkt dat het tekort voor Poelgeest € 15,8 miljoen (contante waarde per 1 januari 2003) bedraagt. In de grondexploitatie Poelgeest 2003 zijn voorstellen gedaan om het voorziene tekort per 31 december 2005 om te kunnen buigen, in beginsel naar een budgettair neutraal exploitatiesaldo.

In de Grondexploitatie Poelgeest 2003 zijn financiële ramingen genoemd, die per project richtsnoer zijn voor de na te streven ombuigingsresultaten. In de openbare samenvatting zijn alleen de thema's genoemd, opdat een debat met de direct en indirect betrokkenen door een ieder gevoerd kan worden.

Na de vergadering van de commissie ruimte en groen is het projectbureau Poelgeest, alsmede het college aan de slag gegaan om een Plan van aanpak op te stellen waardoor het traject dat raad, college en projectbureau en het overig ambtelijk apparaat moeten doorlopen, zichtbaar wordt.

In de onderhavige notitie wordt een overzicht gegeven van de mogelijkheden om het tekort terug te dringen. Tevens wordt aangegeven hoe de zaken beleidsmatig het beste kunnen worden aangepakt. Per voorstel zal, voor zover mogelijk, worden ingegaan op de bestuurlijke consequenties. De oplossingsmogelijkheden bestaan onder andere uit een aantal ombuigingen van de uitgangspunten die aan het Ontwikkelingsplan Poelgeest ten grondslag hebben gelegen. In dit stuk zijn geen bedragen opgenomen, opdat het in de openbaarheid kan worden besproken.

1.2 Uitgangspunten

Uitgangspunten voor dit Plan van Aanpak zijn:

- Alle in de grondexploitatie genoemde ombuigingsvoorstellen, die een verandering van de uitgangspunten betekenen, worden nader onderzocht.
- In beeld brengen van mogelijke, nieuw op te starten initiatieven in de gemeente Oegstgeest met als doel geld te genereren voor de kosten die de gemeente Oegstgeest door het project Poelgeest op einddatum eind 2005 heeft gemaakt.
- Medio 2003: selectie van projecten die geconcretiseerd kunnen worden; op dat moment vindt de politieke besluitvorming hierover plaats.

De ombuigingsvoorstellen betreffen:

1. Laten vervallen van de aanleg van de spoortunnel naar de Merenwijk in Leiden
2. Sociale koop vervangen door vrije sectorwoningen
3. Veranderen van de inrichting van de Klaas Hennepoelpolder
4. Verkoop van boerderij Zwetsloot (toekomstige MEC)
5. Inpassing van een bouwplan in het Heemlandpark
6. Bebouwing Veerpolder
7. Bebouwing IJsbaan

In dit Plan van Aanpak wordt aangegeven wat de stand van zaken is in relatie tot de voorstellen en tevens wordt inzicht gegeven in de te nemen stappen in verband met de voorgestelde ombuiging. Voor alle voorstellen geldt dat het hier om een eerste aanzet gaat.

1.3 Plan van Aanpak en de positie in het planontwikkelingsproces

Op dit moment doet de situatie zich voor dat het plan Poelgeest zich in verschillende fasen van het planontwikkelingsproces bevindt. Wat houdt dit concreet in? Enerzijds is het plan Poelgeest, op basis van het Stedenbouwkundig ontwerp van 1997, beland in de realisatiefase. Er zijn en worden daadwerkelijk woningen gerealiseerd op basis van een bouwplan. Voor dit deel is op gedetailleerd niveau duidelijk wat er wordt gerealiseerd in de zin van het aantal woningen en de aanleg van de daarbij behorende openbare voorzieningen.

Anderzijds is door de vraag welke ombuigingen binnen het plan Poelgeest mogelijk zijn, het plan Poelgeest voor wat de ombuigingen betreft weer aangekomen aan het begin van het planontwikkelingsproces, namelijk in de initiatiefase. In deze fase wordt gesproken over mogelijkheden, zonder dat er gedetailleerde informatie voorhanden is om op detailniveau in te vullen wat er in de toekomst in dat gebied gaat plaatsvinden. Hoe verder het plan in het planontwikkelingsproces in de tijd opschuift, hoe gedetailleerder de informatie en de uitwerking daarmee wordt.

De verschillende fasen van de plantontwikkeling waar het plan Poelgeest zich in bevindt, betekent dat er in gedachte moet worden gehouden over welk deel van het plan wordt gesproken en dus over welke fase in de planontwikkeling wordt gesproken. Dit om verwachtingen ten aanzien van de gedetailleerdheid van de in de initiatiefase bevindende plannen niet te hoog in te steken. Dat geldt tevens voor de mate van gedetailleerdheid van de activiteiten en de tijdplanning.

Voor wat betreft de ombuigingen is het doel voor de korte termijn om te komen tot een Programma van Eisen voor de verschillende ombuigingen. De input voor dit Programma van Eisen zijn de verschillende facetstudies (juridisch, verkeerstechnisch, civieltechnisch, milieutechnisch en financieel). De uitgebreidheid van deze facetstudies zal per ombuiging verschillen, al naar gelang de impact van de ombuiging. Het uitvoeren van de benodigde facetstudies is dan ook de eerste prioriteit.

De studies worden per deelproject afzonderlijk opgesteld en zullen ook afzonderlijk het bestuurlijke traject doorlopen.

Het resultaat voor de grondexploitatie zal geregeld aan uw raad worden voorgelegd.

2. Ombuigingen binnen en nabij het plan Poelgeest

Sinds 15 januari 2003 hebben het college en het projectbureau een aantal activiteiten ten aanzien van de voorgestelde ombuigingen uitgevoerd. Voorts is nagedacht over de nog te ondernemen acties, alsmede over de relaties tussen de onderscheiden voorstellen. Een en ander is hierna nader beschreven.

2.1 Spoortunnel tussen Poelgeest en Merenwijk/parkeergarage Clusiuslaan

De ombuiging betreft het laten vallen van de aanleg van de spoortunnel naar de Merenwijk en daarmee samenhangend het niet realiseren van de parkeergarage in het bouwplan Clusiuslaan (ombuiging 1 en 2 in Grondexploitatie Poelgeest 2003).

2.1.1 Omschrijving

Eén van de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig ontwerp Poelgeest was dat er een NS station zou komen. Belangrijke voorwaarde voor de realisatie van een NS station was een verbinding, door middel van een tunnel tussen het Poelgeest en de Merenwijk (gemeente Leiden). Gedurende de planontwikkeling van het plan Poelgeest heeft de NS besloten geen station ter hoogte van Poelgeest/Merenwijk te realiseren, de daarbij behorende subsidie voor de realisatie van een station is hiermee ook vervallen. De tunnel is desondanks in het plan gebleven.

Met dit gegeven is het bouwplan Clusiuslaan ontworpen. Kenmerken van dit bouwplan zijn gestapelde woningbouw (met een hoog percentage sociaal), de realisatie van een parkeergarage en de ontwikkeling van wijkvoorzieningen. Eén van deze wijkvoorzieningen is een supermarkt. Van de zijde van de mogelijke supermarkteigenaar is medegedeeld dat van vestiging zal worden afgezien als er geen volwaardige tunnel naar de gemeente Leiden wordt gerealiseerd. Van een niet "volwaardige tunnel" is in de ogen van de supermarkteigenaar ook sprake als de tunnel (tijdens de spits) in één richting wordt afgesloten. Afsluiting of verkeersregulering betreft echter één van de voorwaarden voor de realisatie van een tunnel, zodat mogelijk sluipverkeer naar de A44 niet via het plan Poelgeest wordt afgewikkeld.

2.1.2 Besparingen

Het bouwen van de tunnel en het daarmee samenhangende bouwplan Clusiuslaan brengt hoge kosten met zich mee.

Het niet bouwen van de tunnel levert per saldo een besparing op. Er kan overigens niet worden volstaan met het niet bouwen van de tunnel. Er zal dan ook elders een tweede ontsluiting van de wijk Poelgeest moeten worden gerealiseerd.

Het plan Clusiuslaan is voor de ontwikkelaar zeer moeilijk haalbaar door het hoge aantal sociale huur- en sociale koopwoningen. De geplande voorzieningen kunnen het tekort niet aanvullen. Dit is zeker het geval als de vestiging van de supermarkt niet doorgaat.

Voor de gemeente is het indirect betalen van de parkeergarage niet rendabel. Een nieuw ontwerp van een bouwplan op deze plek zonder tunnel en parkeergarage en minder sociale woningen levert niet alleen een besparing maar genereert ook extra opbrengsten.

In de huidige grondopbrengsten van het bouwplan Clusiuslaan is de gemeentelijke bijdrage voor de parkeergarage verwerkt. Dit betekent dat de investeringen door het niet realiseren van de parkeergarage niet zullen worden verminderd, maar dat de opbrengsten van het bouwplan

Clusiuslaan in de toekomst hoger zullen uitvallen. Een exact bedrag is nog moeilijk aan te geven, aangezien er een geheel nieuw bouwplan moet komen en tevens voor een deel zal moeten worden bijgedragen in de onrendabele top van de sociale voorzieningen. Ook zullen de reeds gemaakte ontwikkelingskosten moeten worden verrekend. Voorts is van belang dat een keuze wordt gemaakt over het al dan niet handhaven van de sociale woningbouw in dit bouwplan (zie 2.2.).

2.1.3 Consequenties

Het niet bouwen van de tunnel betekent dat het plan van de Clusiuslaan aangepast zal moeten worden. In het verleden heeft Du Prie Bouw en Ontwikkeling BV samen met Stichting Leidse Studentenhuisvesting op eigen kosten en rekening een bouwplan voor de Clusiuslaan gemaakt, met als uitgangspunt een tunnel. Zonder tunnel zal in het plan zeer waarschijnlijk geen supermarkt kunnen worden gevestigd, gelet op het ontstaan van een te klein afzetgebied.

Een verkeerstechnische voorwaarde is dat Poelgeest op twee manieren ontsloten wordt. Bij het niet maken van de tunnel dient er gezocht te worden naar een tweede ontsluiting die tenminste geschikt is voor de doorgang van hulpdiensten. Deze hulpdiensten moeten te allen tijde het plangebied kunnen bereiken. Voor een tweede ontsluiting bestaat een aantal ideeën. Op dit moment is niet duidelijk welke ontsluiting het meest effectief en efficiënt past gezien de afhankelijkheid van de andere voorstellen die zich vanuit het nog op te stellen verkeerscirculatieplan aandienen.

Tegelijk met de studies op het ruimtelijk vlak loopt het traject met Leiden over het in 1995 gesloten Convenant. De tunnel is één van de onderdelen die in dit convenant wordt genoemd. De gemeente Leiden wil dat de tunnel wordt gebouwd. In de bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de gemeente Leiden over het convenant zal het een en ander over de tunnel in relatie met een tweede ontsluiting over Leids grondgebied nader onderwerp van gesprek zijn. In ieder geval is duidelijk dat er terzake van de tunnel eerst een bestuurlijk-politiek probleem tussen Leiden en Oegstgeest moet worden opgelost.

2.1.4 Bestuurlijk

Op 7 februari 2003 heeft er een eerste oriënterend bestuurlijk overleg tussen de colleges van B&W van Leiden en Oegstgeest plaatsgevonden. Een volgend overleg wordt thans voorbereid. Insteek van de gemeente Oegstgeest is dat niet alleen wordt gesproken over de tunnel, maar over het totale convenant, waarin de gezamenlijke verantwoordelijkheid van beide gemeenten voor het gehele project als een rode draad is verbonden aan diverse deelprojecten. Naast de tunnel (inclusief NS-station en -subsidie) komen daarbij onder meer ook aan de orde de herinrichting van het Trekvaartplein, de locatiesubsidie, de bijdrage van Leiden in het exploitatietekort, sociale woningbouw en overdracht Haarlemmertrekvaart. Een compromis voor de aanleg van de tunnel zou kunnen worden gevonden in een aanvullende financiële bijdrage van Leiden.

De verkeerskundige analyse ten aanzien van de tunnel is nagenoeg gereed, evenals de uitwerking van ProRail voor wat betreft de civieltechnische en kostenaspecten van de tunnel. Over het Trekvaartplein hebben wij formeel nog geen informatie van de gemeente Leiden ontvangen.

Inmiddels is ook overleg gestart met de Provincie Zuid-Holland en het Ministerie van VROM.

2.1.5 Acties

De belangrijkste actie is dat op korte termijn door de gemeenteraad van Oegstgeest een besluit wordt genomen om de tunnel wel of niet te bouwen.

De technische voorbereiding voor een dergelijk besluit is nagenoeg gereed. Juridisch is de problematiek voldoende in beeld.

Van belang is dus dat de bestuurlijk-politieke voorbereiding wordt afgerond.

Ingeval Leiden en Oegstgeest overeenstemming bereiken, kan in april of mei 2003 een besluit worden genomen. Daarna kan een concreet plan van aanpak voor dit deelproject worden uitgewerkt en in de tijd worden gezet.

Indien er geen overeenstemming wordt bereikt tussen Leiden en Oegstgeest ligt de zaak gecompliceerder. Een besluit om de tunnel niet te bouwen heeft namelijk direct tot gevolg dat voor de Clusiuslaan een ander bouwplan wordt ontwikkeld. Daarmee is de tunnel definitief onmogelijk geworden.

Uitstel van een dergelijk besluit heeft ook gevolgen voor de ontwikkelaars van het bouwplan Clusiuslaan (ontwikkelaar Du Prie en Stichting Leidse Studentenhuisvesting).

Concrete acties voor de korte termijn zijn:

Week 9 en 10	overleg provincie en VROM
week 10	brief naar Leiden met voorstel voor gezamenlijke oplossing
week 12	bestuurlijk overleg colleges van B&W
april of mei 2003	raadsbesluit

Afhankelijk van de te kiezen ontwikkelingsrichting zal er een concreet plan van aanpak voor het uitwerken van die richting (als een deelproject) moeten worden opgesteld.

2.2 Ombuigen van sociale koopwoningen naar vrije sectorwoningen

2.2.1 Omschrijving

Uitgangspunt van het ontwikkelingsplan Poelgeest (oktober 1996) is om ten opzichte van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied Poelgeest 30% sociale woningbouw te realiseren. Hierin zijn tevens de woonwagendplaatsen aan het Trekvaartplein betrokken. Er is in het licht van de ombuigingen een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om de nog te realiseren sociale koopwoningen om te zetten naar vrije sectorwoningen.

In fase I van project Poelgeest zijn circa 480 woningen gerealiseerd, alle in de vrije sector. In de fasen II en III zijn circa 550 woningen voorzien, waarvan 217 sociaal. Dit leidt in totaal tot circa 1030 woningen, waarvan 217 sociaal (= 20 %).

De sociale woningen zijn gesitueerd in de volgende bouwplannen:

Bouwplan	Aantal sociale woningen
Clusiuslaan	139
Broekerhofjes-Noord	23
Tuinmuur-Noord	20
Serres	20
Kwaakboog	15
Totaal	217

In fase I van het project zijn 42 wooneenheden voor de Willem van de Bergstichting gebouwd. Die tellen niet bij sociaal en ook niet bij vrije sector, wel in het totaal. Voorts waren bij de aanvang van het project 100 wooneenheden, dan wel woonwagens op het Trekvaartplein in de telling opgenomen, in totaal leidende tot 30% sociaal.

2.2.2 Meeropbrengst

Het resultaat van het onderzoek naar de omzetting van sociale woningen naar vrije sectorwoningen, zal ook weergeven in hoeverre een dergelijke omzetting leidt tot extra opbrengsten. Op dit moment valt nog niet te overzien wat de omvang van de meeropbrengst zal zijn. Verandering van sociaal in vrije sector vereist over het algemeen ook een feitelijke verandering van het bouwplan. De meeropbrengst zal dan ook per bouwplan verschillend zijn. Omdat ook dit onderwerp een principiële politiek-bestuurlijke besluitvorming vraagt, die niet alleen tot de gemeente Oegstgeest is beperkt, is het resultaat van een dergelijke beslissing vooralsnog niet geraamd en als p.m. post opgenomen.

2.2.3 Consequenties

Wat betreft de Locatiesubsidie zal een wijziging van het programma in Poelgeest geen nadelige consequenties hebben. Wel zal er bestuurlijk in regionaal verband een en ander besproken moeten worden.

2.2.4 Bestuurlijk

Met de ontwikkelaars van de projecten Tuinmuur-Noord, Clusiuslaan en Serres hebben informatieve gesprekken plaatsgevonden. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. Met name de positie van de Stichting Leidse Studentenhuisvesting met betrekking tot het bouwplan Clusiuslaan is een aandachtspunt. Ook met deze stichting heeft informatief overleg plaatsgevonden.

Door de Leidse regio is reeds aangegeven dat het laten vervallen van sociale woningbouw niet past in de regionale Beleidsvisie Wonen. In maart en april zal hierover binnen het regionaal bestuur worden gesproken.

Het college van de gemeente Warmond heeft op 4 februari aan ons college gemeld, dat de gemeente Oegstgeest op grond van het convenant dat tussen Warmond en Oegstgeest is gesloten een inspanningsverplichting heeft om ingezetenen van Warmond in Poelgeest (of elders in Oegstgeest?) te kunnen huisvesten (art 9). De gemeente Warmond heeft aangegeven dit als een hard punt te zien.

2.2.5 Acties

Acties om te komen tot een verantwoorde afweging om de sociale woningbouw om te zetten naar vrije sector woningbouw:

<u>Discipline</u>	<u>Acties</u>	<u>Wanneer</u>
Juridisch	Per bouwplan te bezien	
Stedenbouwkundig	Waar bevindt zich nu de sociale woningbouw? Naar welk type woningen zetten we de sociale woningbouw om?	Maart
Facet studies: Bouwen en wonen	Welke regionale afspraken liggen er nu en hoe hard zijn deze? Regionaal overleg	maart/april
Financieel	Doorrekenen welke extra opbrengsten zijn te generen op basis van een vergelijking huidige woningen en nieuw in te passen woningen. Mogelijkheden bekijken in hoeverre er een bijdrage vanuit de grondopbrengsten in het fonds sociale woningbouw kan worden gestort.	Maart
Bestuurlijk	Regionaal overleg Raadsbesluit	Maart-april Per bouwplan

2.3 Realisatie van voetbalvelden in de Klaas Hennepoelpolder

De realisatie van voetbalvelden in de Klaas Hennepoelpolder heeft een direct verband met de ombuiging betreffende de verkoop van de boerderij Zwetsloot en het faciliteren van (parkeer)voorzieningen voor Jachthaven het Warmonderhek (zie volgende ombuiging). Door deze activiteiten zal de functie van het gebied (natuur) grotendeels veranderen. De bestuurlijke activiteiten en de nog uit te voeren acties zullen het totale pakket van maatregelen omvatten.

2.3.1 Omschrijving

De Klaas Hennepoelpolder en de Veerpolder maken deel uit van het huidige plangebied Poelgeest. Ten tijde van het opstellen van het ontwikkelingsplan zijn deze polders aangewezen als natuurcompensatie voor de bouw in de Broek- en Simontjespolder. De Klaas Hennepoelpolder en de Veerpolder dienen naast natuurcompensatie en recreatie ook voor de waterhuishouding binnen de drie polders. Het nieuwe voorstel is om in de Klaas Hennepoelpolder drie voetbalvelden te realiseren voor voetbalvereniging ASC. Het huidige sportveld in het centrum van Oegstgeest kan dan worden bestemd voor woningbouw.

2.3.2 Meeropbrengst

De meeropbrengst vloeit voort uit de verkoop van de gronden ten behoeve van het realiseren van de sportvelden. Daarnaast kan wellicht een deel van de opbrengst van de bebouwing van het huidige sportveld aan het project Poelgeest worden toegerekend.

2.3.3 Consequenties

Het realiseren van de voetbalvelden in combinatie met de verkoop boerderij Zwetsloot (zie punt 2.4) brengt met zich mee dat er een ontsluiting dient te worden gerealiseerd. In het nader aan te passen verkeerscirculatieplan wordt een en ander uitgewerkt.

De bovengenoemde ontwikkeling vindt plaats op het grondgebied van de gemeente Warmond. Het is dan ook noodzakelijk om bestuurlijke overeenstemming met de gemeente Warmond te hebben in aanvulling op het Convenant met de gemeente Warmond.

Naast toestemming van de gemeente Warmond is ook toestemming vereist van de Provincie, met name omdat deze functie afwijkt van de groene functie, zoals voorzien in het door Provinciale Staten op 19 februari 2003 vastgestelde streekplan.

Omdat de Klaas Hennepoelpolder ook als natuurcompensatie dient, wordt uitgezocht wat de consequenties zijn in het kader van de Flora- en Faunawet en hoe in dit geval hiermee moet worden omgegaan.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het beheer van de Klaas Hennepoelpolder en de Veerpolder met de Stichting het Zuid-Holland Landschap. De Stichting is op de hoogte gesteld van de ombuigingen. Zij opteert vooralsnog voor de oorspronkelijke inrichting van de polder. Met de Stichting zal nader overleg plaatsvinden over een aangepast beheerplan van de polders. Wij verwachten niet dat daaruit juridische geschillen voortvloeien.

Vooralsnog is de verwachting dat de aanleg van de sportvelden en de aanleg van het helofietenfilter in het kader van de waterhuishouding in de Klaas Hennepoelpolder niet met elkaar in tegenspraak zijn. Het hoogwaardige afwateringssysteem blijft vooralsnog gehandhaafd, alhoewel de werking van het gehele systeem wel nader moet worden bezien.

2.3.4 Acties

Princiepelijk is dat over deze invulling overeenstemming wordt bereikt met de belanghebbende voetbalvereniging en de Stichting het Zuid-Hollands Landschap. In maart/april zal daarover duidelijkheid moeten worden verkregen.

Omdat er een duidelijk relatie bestaat tussen deze ombuiging en de verkoop van boerderij Zwetsloot, zoals beschreven onder 2.4., zijn de overige te ondernemen acties hierna onder 2.4.5. samengevat.

2.4 Verkoop boerderij Zwetsloot

2.4.1 Omschrijving

Het oorspronkelijke plan voor de boerderij Zwetsloot was om hier een Milieu Educatief Centrum te ontwikkelen, passend binnen de natuurwaarden in de beide polders. Vanwege bereikbaarheid, hoge kosten en het ontbreken van dekkingsmiddelen voor de exploitatiekosten, is geen prioriteit gegeven aan dit plan.

In het kader van de ombuigingen is het voorstel om de boerderij Zwetsloot te verkopen. De marktwaarde wordt echter beperkt door de slechte bereikbaarheid van de boerderij. De plannen om de boerderij Zwetsloot te verkopen moeten dan ook in het licht worden gezien van het mogelijk veranderen van de inrichting van de Klaas Hennepoelpolder in combinatie met de aanleg van een sportcomplex en daarmee de ontsluiting van het gebied door de doortrekking van de Hugo de Vrieslaan.

2.4.2 Besparingen

Het terrein verkopen zou een extra opbrengst moeten kunnen opleveren. De boerderij Zwetsloot zou mogelijk aan de jachthaven Warmonderhek kunnen worden verkocht voor uitbreiding van deze jachthaven en realisatie van de benodigde parkeergelegenheid. De eigenaar van de Jachthaven is op eigen initiatief in overleg getreden met de gemeente en bekijkt de mogelijkheden voor ontwikkeling.

2.4.3 Consequenties

De parkeergelegenheden voor de voetbalvelden en de jachthaven kunnen worden gecombineerd. Dit betekent dat het vele langsparkeren langs de Haarlemmertrekvaart, dat als problematisch wordt ervaren, tot het verleden behoort.

Door de functiewijziging zal er een toename van mobiliteit binnen de polder ontstaan. Enerzijds ten behoeve van de voetbalvelden, anderzijds doordat de jachthaven door de doortrekking van de Hugo de Vrieslaan rechtstreek kan worden ontsloten.

Gezien de ligging van het te ontwikkelen gebied in de gemeente Warmond en de noodzakelijke goedkeuring van de Provincie gelden dezelfde voorwaarden als voor de ontwikkeling in de Klaas Hennepoelpolder. (zie hiervoor 2.3.)

2.4.4 Bestuurlijk

Inmiddels is overleg met de provincie Zuid-Holland gestart in het licht van het op 19 februari 2003 vastgestelde streekplan Zuid-Holland West. Op grond van dit streekplan is bebouwing (in enige vorm) niet mogelijk. De provincie is mogelijk bereid om op ons verzoek aan een partiele herziening van dit deel van het streekplan mee te werken, mits de motivering vanuit de gemeente voor de provincie van voldoende niveau en gewicht is en de bestemming een 'groen' karakter heeft.

De gemeente Warmond heeft op 4 februari aangegeven, dat zij het inmiddels ter visie gelegde bestemmingsplan voor het Warmonder deel van Poelgeest als vaststaand beschouwen, zijnde het resultaat van de afspraken neergelegd in het convenant en het bestuurlijke traject dat sindsdien is verlopen. Aan een geringe functieverandering van boerderij Zwetsloot willen zij medewerking verlenen. Nader overleg met de gemeente Warmond over de concrete mogelijkheden wordt op korte termijn in gang gezet.

Er heeft reeds een eerst oriënterend bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de betrokken voetbalvereniging. Dat overleg heeft nog niet tot concrete conclusies geleid.

2.4.5 Acties

Acties om te komen tot een Programma van Eisen:

<u>Discipline</u>	<u>Acties</u>	<u>Wanneer</u>
Juridisch	Mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het streekplan. In hoeverre vormen de afspraken met het Zuid-Hollands Landschap een belemmering voor de ombuiging. Mogelijkheden en onmogelijkheden binnen het convenant Warmond-Oegstgeest. Onderzoek naar de noodzakelijkheid van de aanwezige molen.	Maart/april
Stedenbouwkundig	Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden recreatieve doeleinden;	Maart/april
Facet studies: Verkeerskundig	Onderzoek naar de mogelijkheden van de doortrekking van de H. de Vrieslaan.	Maart/april
Milieutechnisch	Onderzoek naar de ecologische vervuiling ter hoogte van de jachthaven Warmonderhek.	maart
Civieltechnisch	Opstellen civieltechnische randvoorwaarden: Ontsluiting recreatieve doeleinden	maart
Ecologisch	Onderzoek naar de inpassing van recreatieve doeleinden binnen het huidige geulenpatroon. Vaststellen van de noodzakelijkheid van een onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet	Maart/april
Financieel	Eerste deelexploitatie opstellen	Maart/april
Planning	Eerste concept PvE zomer 2003	Juni
Bestuurlijk	Bestuurlijk overleg met Warmond en de provincie over een mogelijke verandering van functie van de Klaas Hennepoelpolder; Overleg met de voetbalvereniging	Maart/april

2.5 Inpassing van een bouwplan in het Heemlandpark

Het uitgangspunt van de wijk Poelgeest is een groene opzet, het Heemlandpark is een onderdeel van deze groenstructuur. Ter plaatse van de groenvoorziening en het water nabij de Linnaeushof en de nog te bouwen Serres in het Heemlandpark is echter ruimte om een bouwplan te ontwikkelen ter grootte van ca 50 appartementen met een inpandige parkeervoorziening.

2.5.1 Meeropbrengst

Dit bouwplan kan extra grondopbrengsten met zich mee brengen.

2.5.2 Consequenties.

Het bouwen in de groenstructuur betekent afwijken van het oorspronkelijke ontwikkelingsplan. Het gevolg is lange planologische procedures, inspraakmogelijkheden en wellicht planschade. Afstemming met bewoners en belanghebbenden is vereist. Aan de communicatie wordt bijzondere aandacht besteed.

2.5.3 Bestuurlijk

Over dit voornemen is alleen nog intern gesproken. In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingplan zal dit plan worden meegenomen. Een ruimtelijke onderbouwing zal worden opgesteld.

2.5.4 Acties

Acties om te komen tot een Programma van Eisen:

<u>Discipline</u>	<u>Acties</u>	<u>Wanneer</u>
Juridisch	Onderzoek naar mogelijke planschadeclaims en de voorwaarden voor het bouwtempo of andere bouwplannen	maart
Stedenbouwkundig	Vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de realisatie van een bouwplan in het Heemlandpark; Vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit.	Maart/april
Facet studies: Verkeerskundig	Opstellen van eisen ten aanzien van de ontsluiting van het bouwplan.	Maart/april
Milieutechnisch	Uit laten voeren van een verifiërend bodemonderzoek, inclusief bodemkwaliteit van het depot;	Maart-mei
Civieltechnisch Ecologisch	Opstellen civieltechnische randvoorwaarden; nvt	Maart/april
Financieel	Eerste deelexploitatie opstellen	Maart/april
Planning	Eerste concept Programma van Eisen	juni

Bestuurlijk

Inbrengen in overleg met de provincie en de gemeenten Leiden en Warmond

Maart/april

2.6 Bebouwing in de Veerpolder

2.6.1 Omschrijving

De Veerpolder is ook een onderdeel van het natuurcompensatie gebied (zie Klaas Hennepoelpolder). Het idee bestaat om in de Veerpolder te bouwen.

De vraag is wel hoe realistisch dit idee is, zulks in verband met de afwijking van het thans vastgestelde streekplan, alsmede in verband met bestuurlijke en juridische bezwaren.

2.6.2 Besparing

Het bouwen van extra woningen in de Veerpolder genereert hogere grondopbrengsten. De hoogte is afhankelijk van de mogelijke planontwikkeling.

2.6.3 Consequenties

De Veerpolder is in het vastgestelde streekplan aangewezen als natuurgebied. Bouwen van woningen binnen deze groene contour past niet. Een eerste overleg met de Provincie heeft geleid tot het inzicht dat bouwen in Veerpolder op korte termijn niet mogelijk lijkt. De provincie wil namelijk niet afwijken van dit streekplan. Om wel woningen te kunnen bouwen betekent het voeren van lange procedures waarvan de uitkomst niet duidelijk is.

Bij de grondaankopen zijn zogenaamde meerwaardeclausules opgenomen, waardoor er rekening moet worden gehouden met een nabetaling van de koopsom aan de voormalige eigenaar bij functiewijziging.

2.6.4 Bestuurlijk

Zie voorgaande: de provincie lijkt niet bereid om voor de Veerpolder aan een herziening van het streekplan mee te werken: bebouwing in de groene zone vanaf de Kaag naar de landgoederen in Oegstgeest is in beginsel ongewenst.

Zie hiervoor: reactie gemeente Warmond is gelijk aan haar visie op de Klaas Hennepoelpolder. Alvorens dit idee nader concreet uit te werken, wordt het gewenst geacht dat de gemeenteraad eerst een principebesluit neemt.

2.6.5 Acties

Concrete acties voor de korte termijn zijn:

27 maart principebesluit gemeenteraad aan de hand van dit voorstel.

Afhankelijk van de te kiezen ontwikkelingsrichting zal er een concreet plan van aanpak voor het uitwerken van die richting (als een deelproject) moeten worden opgesteld.

2.7 De Ijsbaan

2.7.1 Omschrijving

De ijsbaan is in beginsel niet opgenomen binnen de grenzen van het plan Poelgeest, het ligt tegen de plangrens aan. De ijsbaan maakt deel uit van het landgoed Oud Poelgeest. Desondanks is er het voorstel om op de ijsbaan te bouwen. In dat geval moet worden onderzocht of er een nieuwe ijsbaan kan worden gerealiseerd in de Klaas Hennepoelpolder in relatie met de aan te leggen sportvelden, dan wel of er een andere locatie beschikbaar is.

2.7.2 Besparing

Het bouwen op de ijsbaan biedt de mogelijkheid om extra inkomsten te generen. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden en de kosten van het inrichten van een nieuwe ijsbaan.

2.7.3 Consequenties

De functie van de ijsbaan zal binnen Oegstgeest moeten blijven. Een mogelijke nieuwe locatie voor de ijsbaan zou in de Klaas Hennepoelpolder kunnen zijn, in combinatie met de voetbalvelden.

De ijsbaan die bij het omliggend landgoed Oud Poelgeest hoort, staat geregistreerd als een Rijksmonument. De aanwijzing is een voorstel geweest van de Rijksdienst voor monumentenzorg. De raad van de gemeente Oegstgeest heeft ingestemd met deze aanwijzing (raadsbesluit april 2000). Dit betekent niet dat er niets mag worden veranderd, maar wel dat voor iedere wijziging een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 aangevraagd dient te worden bij het college van B&W. Dit betekent lange procedures.

Vanwege de status van het landgoed, de ligging langs een recreatieve route in het combinatie met het zichtbaar blijven van het landgoed geeft dit beperkingen in de aantal te bouwen woningen en het soort woningen.

2.7.4 Bestuurlijk

Alvorens dit idee nader concreet uit te werken, wordt het gewenst geacht dat de gemeenteraad eerst een principebesluit neemt.

2.7.5 Acties

Concrete acties voor de korte termijn zijn:

27 maart principebesluit gemeenteraad aan de hand van dit voorstel.

Afhankelijk van de te kiezen ontwikkelingsrichting zal er een concreet plan van aanpak voor het uitwerken van die richting (als een deelproject) moeten worden opgesteld.

3. Denkbeelden over ombuigingen in overig Oegstgeest

Op voorstel van de commissie Ruimte en Groen en de gemeenteraad van 30 januari zal het College van B&W zo mogelijk in mei komen met een lijst van concrete projecten binnen de gemeente of gemeentelijke organisatie die kunnen bijdragen aan het verminderen van de financiële problematiek in Oegstgeest.

Deze actie staat geheel los van de ontwikkeling van het project Poelgeest.

De volgende werkwijze wordt daartoe ontwikkeld:

- Inventarisatie en grove beoordeling van alle mogelijke voorstellen; naast bijdragen vanuit het ambtelijke en politieke circuit wordt ook inbreng gevraagd en gebruikt vanuit de bevolking van Oegstgeest, de politieke partijen, buurgemeenten en provincie, deskundigen vanuit Oegstgeest en daarbuiten etc;
- Benoeming van een projectleider binnen het ambtelijke apparaat, met daarbij een stuurgroep onder leiding van de wethouder financiën;
- Politieke keuze door de gemeenteraad van Oegstgeest vanuit deze groslijst van projecten;
- Uitwerken van de geselecteerde projecten op hun haalbaarheid en bijdrage aan het doel;
- Definitieve keuze door gemeenteraad ten aanzien van de te realiseren ombuigingen.

4. Communicatie

In de afzonderlijke plannen van aanpak voor de deelprojecten (ombuigingen) zal uitdrukkelijk aandacht worden besteed aan de communicatie. Daarbij worden de volgende doelgroepen onderscheiden: inwoners van Oegstgeest, bewoners van Poelgeest, pers en overigen.

Het bewonersplatform Poelgeest blijft het communicatiekanaal met de huidige bewoners van de wijk, daar alle reeds gerealiseerde bouwprojecten hierin hun afvaardiging hebben.

Naast de informatie en inspraak zullen vanzelfsprekend ook de formele inspraak, bezwaar- en beroepsprocedures in acht worden genomen.

Er zijn vele reacties ontvangen op de informatiebrief, die op 22 januari 2003 huis aan huis in Oegstgeest is verspreid. Deze reacties worden op korte termijn geanalyseerd. Nader wordt bezien of en zo ja hoe gebruik kan worden gemaakt van de voorstellen en de aanbiedingen om mee te denken.

4.1 Procedure raad en commissie in 2003

De raad zal via de Voortgangsrapportages Poelgeest (schriftelijk en mondeling) maandelijks worden geïnformeerd over de voortgang van het project Poelgeest, over de ombuigingen in de wijk Poelgeest (zie punt 2), en over de voortgang van het ombuigingenproces voor de overige projecten (zie punt 3).

Voorts zullen alle relevante beslissingen afzonderlijk aan de raad worden voorgelegd, zoals hiervoor is aangegeven.