

POLITIEKE RONDE
d.d. 5 september 2006

Raadsvergadering
d.d. 18 september 2006

Voorstel nr.: 92/06

Onderwerp:
Locatiekeuze voor verplaatsing
ASC voetbal en Ajax cricket

Bijlage:
Bijlage I: Eisen aan project en planproces

Oegstgeest, 15 augustus 2006

Aan de raad.

Relatie met Programmbegroting 2006-2008

Programma III: Wonen en Werken
Naam project : ASC

In de tweede helft van 2005 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de nut/noodzaak van extra velden voor de buitensport in Oegstgeest in het algemeen en de voetbal en cricketclub ASC in het bijzonder. Met inachtneming van het advies van een overlegplatform (bestaande uit onder meer omwonenden van het huidige sportveld aan de Duivenvoordestraat, de Sportraad en verenigingen als de Vereniging Oud Oegstgeest) besloot uw raad op 2 februari jongstleden dat ASC maximaal drie velden alsmede een trainingsveld mag realiseren om in de vraag naar buitensportcapaciteit te voorzien. Daarnaast gaf uw raad het college de opdracht om plannen te ontwikkelen om te komen tot een nieuwe locatie voor de buitensport in Oegstgeest waar deze vier velden kunnen worden gerealiseerd. In dit kader werden er twee opties genoemd: de Overveerpolder en de Invliegfunnel.

Afweging locaties

Beide locaties zijn beoordeeld op een aantal criteria om daarmee de voor- en nadelen in beeld te brengen en een keuze voor één van de twee locaties zoveel mogelijk te objectiveren. Dit is voor een deel gedaan middels de expertise van externe bureaus. De punten waarop de locaties zijn bekeken zijn:

- Kosten en opbrengsten ontwikkeling
 - o Grondverwerving
 - o Inrichting sportpark
 - o Opbrengsten
 - o Risicoprofiel
- Ruimtelijke inpassing van de locaties

- o Ontwerp
- o Huidige gebruikers
- o Ontsluiting
- Positie van de locaties in Oegstgeest
 - o Spreiding van sportfaciliteiten
 - o Ligging ten opzichte van leden ASC
- Landschappelijke/ecologische waarde van de locaties

De punten kennen een verschillende weging. Zo wegen het financiële en landschap/eco-logische aspect zwaarder dan bijvoorbeeld de ligging ten opzichte van de leden. Voordat er nader op de criteria wordt ingegaan, wordt er eerst een beschrijving van de beide locaties gegeven.

Invliegfunnel

De Invliegfunnel is het gebied tussen Oegstgeest en Rijnsburg, tussen de Rijnsburgerweg en de Oude Rijn. Het gebied kent nu een agrarisch karakter met akkerbouw en kassen. In het kader van de Knoop Leiden West is afgesproken dat er in de zone tussen de Rijnsburgerweg en de Valkenburgerweg stedelijke recreatie komt (bijvoorbeeld sport-faciliteiten), dat de zone tussen de Valkenburgerweg en de Oude Rijn een natuur/re-creatiefunctie krijgt en dat de woningbouwlinten aan de Rijnsburgerweg en de Valkenburgerweg mogen worden verdicht. Daarnaast liggen er ook nog andere wensen voor het gebied: het is een alternatieve locatie voor de Schildersschool en het is een zoek-gebied voor de verplaatsing van woonschepen vanuit Nieuw-Rhijngest.



Vogelvluchttekening Invliegfunnel

In de bovenstaande vogelvluchttekening en in de plattegrond die verder in het raadsvoorstel is opgenomen is het genoemde programma voor de Invliegfunnel opgenomen. Het is met nadruk geen definitief plan, maar enkel een praatprent. De tekening heeft tevens gediend als basis voor de financiële doorrekeningen.

Overveerpolder

De Overveerpolder ligt ten oosten van de Abtspoelweg. Het gebied kent aan de noordzijde een agrarisch gebruik, aan de zuidzijde sport (tijdelijk cricket) en recreatie (scouting). Aan de oostzijde liggen volkstuinen.

In het kader van de Structuurvisie Oegstgeest (die mede op basis van het Groenbeleidsplan is opgesteld) is aangegeven dat de polder ofwel in de huidige vorm wordt behouden dan wel het sportgebied wordt. In het inrichtingsplan zijn in de polder de vier sportvelden opgenomen en is het clubhuis en de tribune geïntegreerd in één gebouw, centraal op het park.



Vogelvluchttekening Overveerpolder

In de bovenstaande vogelvluchttekening en in de plattegrond die verder in het raadsvoorstel is opgenomen is het genoemde programma voor de Overveerpolder opgenomen. Het is met nadruk geen definitief plan, maar enkel een praatprent. De tekening heeft tevens gediend als basis voor de financiële doorrekeningen.

Kosten ontwikkeling locaties

De verplaatsing van ASC voetbal en Ajax cricket naar de Overveerpolder en de Invliegfunnel is financieel doorgerekend. In de beide gevallen is uitgegaan van hetzelfde programma van drie velden en een trainingsveld, een tribune, een clubhuis en parkeerfaciliteiten. Het uitgangspunt hierbij is (zoals ook bij de andere sportverenigingen) soberheid en doelmatigheid. Bij de analyse van de Invliegfunnel is ook een aparte analyse gemaakt wat het financiële effect is wanneer het gehele programma voor dit gebied wordt uitgevoerd (met andere woorden: met een groen- of recreatiezone langs de Oude Rijn, de realisatie van de Schildersschool en woningbouw in de linten).

Grondverwerving

De grondverwerving voor de gronden in de Invliegfunnel ligt aanzienlijk hoger dan die voor de Overveerpolder. Dit komt doordat er (tussen de Valkenburgerweg en de Rijnsburgerweg) veel agrarische bedrijven zijn die uitgekocht dan wel verplaatst moeten worden, dit maakt ook dat de planperiode langer is voor deze locatie dan voor de Overveerpolder. In de Overveerpolder is de grondverwerving relatief eenvoudiger. Dit komt onder meer doordat de gemeente reeds voor circa eenderde eigenaar is van de polder en de overige gronden grotendeels onbebouwd zijn en er geen sprake is van bedrijfsbeëindigingen. De verplaatsing van de scouting en de verwerving van de volkstuinen ligt echter moeilijker.

Inrichting sportpark

De kosten voor de inrichting van het sportpark lopen voor beide locaties (waarbij in het geval van de Invliegfunnel alleen het deel dat bestemd is voor sport wordt bedoeld) niet sterk uiteen. In beide gevallen moet er grondverbetering worden toegepast, zijn de kosten voor woonrijp maken substantieel en zijn de te realiseren faciliteiten gelijk.

Opbrengsten

Bij een verhuizing naar de Overveerpolder is er alleen sprake van opbrengsten voor de locatie aan de Duivenvoordestraat. Er is uitgegaan van 50 woningen, waarbij er moet worden getoetst aan de voorwaarden binnen het begrippenkader structuurvisie.

Bij een verhuizing naar de Invliegfunnel zijn er ook opbrengsten op deze nieuwe locatie (grondwaarde onder de woningen en de school), maar op deze locatie zijn ook meer kosten (met name meer en duurdere grondverwervingen).

De opbrengsten uit de locatie Duivenvoordestraat zijn geactualiseerd ten opzichte van de cijfers die in 2005 beschikbaar waren; uitgegaan is van het programma dat door uw gemeenteraad is aangegeven en in bijlage I wordt weergegeven. De actualisatie heeft geleid tot een lichte stijging van de te verwachten opbrengsten.

De opbrengsten uit de locatie Invliegfunnel worden als gesteld gegenereerd uit de grondwaarde onder de te realiseren woningen en de school. Daarnaast is er in het kader van de Knoop Leiden West een subsidie voor het gebied gereserveerd wanneer deze een groene invulling krijgt (een gezamenlijk bedrag van € 1.4 miljoen voor de gemeenten Katwijk en Oegstgeest) en is er in de grondexploitatie van Nieuw-Rhijngest een bijdrage voor de groene invulling van het gebied opgenomen (de hoogte van het bedrag is vertrouwelijk; zie de grondexploitatie).

Resultaat

Het resultaat van een verplaatsing (contante waarde) is bij de Overveerpolder een licht negatief bedrag van enkele tonnen. Dit bedrag is (gelet op de totale kosten en opbrengsten) middels een aantal optimaliseringen relatief eenvoudig neutraal dan wel positief te krijgen.

Bij een verplaatsing naar de Invliegfunnel is het resultaat (contante waarde) sterk negatief (circa € 2 à € 3 miljoen). Dit komt met name door de hogere verwervingsprijzen in het gebied en de langere periode die er voor de verwervingen nodig is. Als het gehele gebied van de Invliegfunnel wordt beschouwd zijn er meer kosten, maar ook meer opbrengsten. De extra grondopbrengsten zijn echter volledig nodig om de extra kosten voor het verwerven en inrichten van de gronden te kunnen financieren. Met andere woorden ook de totale ontwikkeling van de Invliegfunnel kent

andere woorden ook de totale ontwikkeling van de Invliegfunnel kent op eindwaarde een sterk negatief resultaat van € 2 à € 3 miljoen.

Risicoprofiel

Uit het bovenstaande komt reeds naar voren dat het risicoprofiel bij een verplaatsing naar de Invliegfunnel hoger is dan bij een verplaatsing naar de Overveerpolder. Het verschil qua risico's wordt nog versterkt door de uitspraak van het bestuur van ASC dat er een financiële instelling bereid is garant te staan voor een budgettair neutrale verhuizing naar de Overveerpolder.

Het onderzoeksrapport naar de financiële aspecten van de mogelijke verplaatsingen ligt in de fractiekamer ter inzage. Het rapport is vertrouwelijk gelet op de grondprijzen die zijn genoemd en eventuele toekomstige aanbestedingen.

De sociale component nader belicht

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de realisatie van sociale woningbouw op de locatie aan de Duivenvoordestraat zal leiden tot dermate grote minderopbrengsten (in de orde van grote van enkele miljoenen) dat dit elke verplaatsing onmogelijk zou maken zonder tegelijkertijd het aantal te realiseren woningen aan de Duivenvoordestraat tot meer dan 100 woningen te verhogen. Dit zou uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk zijn en is bovendien in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie. De minderopbrengsten zijn ook dusdanig dat deze niet zijn te compenseren in het project middels versoberingen of anderszins. Het feit dat de sociale woningbouw alleen met veel extra woningen kan worden gecompenseerd wordt met name veroorzaakt door de hoge grondwaarde onder de marktconform gebouwde woningen. Er is om deze reden bij de locatie Duivenvoordestraat uitgegaan van een afdracht in de reserve sociale woningbouw in plaats van realisatie van dertig procent sociale woningbouw op de locatie.

Hoewel de afdracht een optie is die in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is genoemd, zou het wenselijker zijn de sociale woningbouw daadwerkelijk op de locatie te realiseren. Om toch een directe verbinding te houden met de sociale doelstellingen en de doelstelling voorzieningen voor senioren te realiseren wordt een alternatief voorgesteld:

Een storting in de reserve sociale woningbouw betekent een bijdrage van de ontwikkelende partij aan het reservefonds van de gemeente van € 450.000 (namelijk een bedrag van € 30.000 per niet gerealiseerde sociale woning). Overigens moet het exacte aantal sociale woningen nog definitief worden vastgesteld. Het aantal woningen in het uiteindelijke inrichtingsplan voor de Duivenvoordestraat wordt gebaseerd op de Structuurvisie en uiteraard de Volkshuisvestingsnotitie. Voorgesteld wordt om de storting in deze reserve – onder voorwaarden – ten goede te laten komen aan de realisatie van een project voor kleinschalig wonen voor dementerende ouderen op het terrein aan de Duivenvoordestraat. De Stichting Kleinschalig Wonen voor Dementerende Ouderen Oegstgeest heeft de gemeente gevraagd haar te helpen een dergelijk project te realiseren.

Concreet betekent dit dat de ontwikkelende partij in haar programma een ruimte van circa 1000 m² moet reserveren om daar circa 12 tot 14 dementerende ouderen te kunnen huisvesten. De gemeente kan tot € 450.000 bijdragen in de ontwikkeling van dit deel van het plan. Uitgaande van een gemiddelde bewoning van 2.2 mensen per woning is dit het equivalent van 5 à 6 sociale woningen

Uiteraard dient er kritisch getoetst te worden of voor de ontwikkeling van de voorziening voor dementerende ouderen het volledige bedrag nodig is. Wanneer dit niet het geval is dit het resterende bedrag voor overige sociale doelen ingezet te worden. Het college zal in elk geval in deze raadsperiode een concreet voorstel doen om elders (binnen de bestaande kern) 30% betaalbare woningen te compenseren.

Ruimtelijke inpassing van de locaties

Ontwerp

In het raadsvoorstel is reeds op de inrichtingsschets voor de beide locaties ingegaan. In beide ontwerpen wordt uitgegaan van hetzelfde programma (drie velden alsmede een trainingsveld, een tribune, kleedkamers en parkeervoorzieningen). Het belangrijkste verschil tussen de locaties is dat bij de Overveerpolder de realisatie van een sportpark betekent dat de polder (op groenzones na) volledig wordt benut, terwijl bij de Invliegfunnel het sportpark onderdeel is van een groter plan (de natuurzone bij de Oude Rijn, de verdichting van de woningbouwlinten en de realisatie van een school).

Gesteld kan worden dat de inpassing van de velden in de Invliegfunnel een meerwaarde geeft aan de ontwikkelingen in Nieuw-Rhijnegeest en Frederiksoord-Zuid. Door de recreatiefunctie van het gebied te versterken en het een open en openbaar karakter te geven, wordt de ontwikkeling tussen Nieuw-Rhijnegeest en Frederiksoord-Zuid als het ware voltooid. Uiteraard heeft dit naast een ruimtelijk aspect ook een belangrijke sociale waarde. Voor de locatie Overveerpolder geldt de bovenstaande redenering in veel mindere mate omdat de polder in de huidige situatie al een relatie met haar omgeving heeft.

Huidige gebruikers

De belangrijkste gebruikers in de Overveerpolder zijn de volkstuinders en de scouting. Aan de noordzijde van de polder ligt een extensief gebruikt weiland. Aan de zuidzijde ligt een tijdelijk cricketveld en is er een hondenuitlaatservice met een tijdelijke vergunning. Ten slotte zijn de eigenaren van woonschepen in de Haarlemmertrekvaart van belang. Het zal niet eenvoudig zijn om de volkstuinders en de scouting schadeloos te stellen of een andere locatie te geven bij een herontwikkeling van de Overveerpolder. Ook is het mogelijk dat de eigenaar van het weiland niet genegen zal zijn de gronden te verkopen ten behoeve van een sportpark.

De belangrijkste gebruikers in de Invliegfunnel zijn de agrarische bedrijven (zowel open land als kassen met woonhuizen) en enkele losse woningen. Het verplaatsen van deze bedrijven binnen Oegstgeest kan als vrijwel onmogelijk worden bestemd. Het is wellicht wel mogelijk om hier in regionaal verband afspraken over te maken. Duidelijk is wel dat verwervingen en uitplaatsingen in de Invliegfunnel moeilijker zijn dan in de Overveerpolder.

Ontsluiting

De Invliegfunnel is goed bereikbaar voor autoverkeer (Rijnzichtweg). Vanaf de Rijnzichtweg kan het sportpark ontsloten worden middels dezelfde ontsluiting als voor Frederiksoord-Zuid beoogd is. Vanuit de kern van Oegstgeest en Leiden biedt de Rijnzichtweg tevens de route voor langzaam verkeer. Hoewel deze route niet aantrekkelijk is uit visueel oogpunt, is hij wel verkeersveilig.

De Overveerpolder is momenteel niet goed bereikbaar voor autoverkeer. Dit is op te lossen door aan de Abtspoelweg een afslag het gebied in te realiseren. Op deze wijze kan tevens de bereikbaarheid voor langzaam verkeer worden verbeterd. Daarnaast

kan de bereikbaarheid voor langzaam verkeer worden verbeterd door een betere aansluiting te maken van de weg langs de Haarlemmertrekvaart naar het fietspad langs de Abtspoelweg.



Positie van de locaties in Oegstgeest

Spreiding van sportfaciliteiten:

Zowel de Invliegfunnel als de Overveerpolder zijn qua situering goede opties, omdat ze beide een goede ligging hebben ten opzichte van de nieuwe wijken van Oegstgeest:



Het ontwerp voor de Overveerpolder (praatprent)

de

Positie van de locaties in Oegstgeest

Spreiding van sportfaciliteiten

Zowel de Invliegfunnel als de Overveerpolder zijn qua situering goede opties, omdat ze beide een goede ligging hebben ten opzichte van de nieuwe wijken in Oegstgeest. De Overveerpolder voor Poelgeest en de Invliegfunnel voor Frederiksoord-Zuid en Nieuw-Rhijngeest.

De locatie Invliegfunnel ligt hemelsbreed op beperkte afstand van de sportvelden in Valkenburg (de verbinding tussen deze gebieden is slecht, doch kan door de realisatie van de fietsbrug over de Oude Rijn verbeteren). De afstand tot de sportvelden in Rijnsburg is aanzienlijk groter. Niet verwacht wordt dat de sportverenigingen in Valkenburg en Rijnsburg beperkend zullen zijn voor de mogelijkheden voor ASC op deze locatie. De locatie Overveerpolder ligt op beperkte afstand van UVS en Lugdunum in Leiden. Ook hier wordt niet verwacht dat de korte afstand beperkend zal zijn voor de mogelijkheden voor ASC op deze locatie.

De locatie Invliegfunnel ligt dichterbij het sportpark De Voscuyl (1.0 kilometer) dan de locatie Overveerpolder (1.8 kilometer). Opgemerkt moet wel worden dat alle afstanden relatief beperkt zijn. Oegstgeest heeft immers een beperkte omvang, waarbij afstanden eenvoudig met de fiets te overbruggen zijn.

Ligging ten opzichte van leden ASC

De leden van de club komen voor een belangrijk deel uit het Oude Dorp en de Vogelwijk en de Raadsliedenbuurt in Leiden. De Invliegfunnel ligt niet centraal voor deze leden, maar dit kan (zij het in mindere mate) ook voor de Overveerpolder worden gesteld. Bovendien gaat het in beide gevallen om relatief beperkte afstanden. De afstand van de huidige locatie van ASC naar de Invliegfunnel is hemelsbreed 1.6 kilometer. De afstand van de huidige locatie tot de Overveerpolder is hemelsbreed 1.25 kilometer.

De bouw van circa 1500 woningen in Nieuw-Rhijngeest en Frederiksoord-Zuid gekoppeld aan de verwachting dat er veel jonge gezinnen zullen komen in de wijken maakt dat er een groot aantal potentiële nieuwe leden voor de club is. Dit geldt (echter in mindere mate) ook voor de wijk Poelgeest.

Landschappelijke/ecologische waarde van de locaties

Zowel de Overveerpolder als de Invliegfunnel zijn op landschappelijke en ecologische waarde beoordeeld door een gespecialiseerd bureau. In overleg met de Groenadviescommissie is de onderzoeksvraag aan het bureau gesteld en het bureau heeft met de Groenadviescommissie de Overveerpolder bezocht. De beoordeling van de locaties viel uiteen in drie delen:

- 1) Beoordeling van de huidige waarden en de rol die de locatie op een groter schaalniveau speelt (Landgoederenzone, Verbinding Groene Hart met kuststrook);
- 2) Beschrijving van de (positieve en negatieve) effecten van de omvorming van een locatie tot sportpark evenals de potentiële waarden;
- 3) Aangeven van mitigerende maatregelen en doen van aanbevelingen bij de omvorming van een locatie tot sportpark.

De algemene conclusie is dat de Overveerpolder meer landschappelijke en ecologische waarde heeft dan de Invliegfunnel. De Invliegfunnel heeft nu een beperkte belevingswaarde en ook de ecologische waarden zijn beperkt. De Overveerpolder heeft een hoge belevingswaarde al kan de toegankelijkheid sterk verbeterd worden. Tevens heeft het gebied cultuurhistorische waarde en is de soortenrijkdom aanzienlijk groter dan dat bij de Invliegfunnel het geval is. Zowel bij de Invliegfunnel als de Overveerpolder is de potentiële waarde (bij autonome ontwikkelingen) niet veel hoger dan de huidige waarde.

Als het gaat om de beoordeling van de effecten van realisatie van een sportpark op de beide locaties kan gesteld worden dat deze ontwikkeling in het geval van de Invliegfunnel een positief effect op het landschap en de ecologie heeft, terwijl het bij de Overveerpolder een negatief effect heeft. De Invliegfunnel wordt bij de realisatie van een sportpark een groene schakel tussen de woonkernen Oegstgeest en Rijnsburg. Tevens wordt door het slopen van de aanwezige kassen de openheid vergroot en wordt het gebied beter bereikbaar en toegankelijk. De Overveerpolder verliest bij de omvorming tot sportpark voor een deel haar rol als landschappelijke schakel en krijgt als sportpark een meer intensieve stedelijke functie. Bij herontwikkeling kunnen waardevolle watergangen en houtopstanden verdwijnen, maar het is mogelijk dit te beperken door deze in een ontwerp in te passen.

Opgemerkt wordt dat de waarde van de Overveerpolder relatief is. Het gebied maakt geen deel uit van de landelijke Ecologische Hoofdstructuur en ook niet van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De Haarlemmertrekvaart en De Leede maken als watergang wel deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De Invliegfunnel en de Overveerpolder vallen beide niet onder de gebieden die zijn beschermd door de Natuurbeschermingswet en dergelijke gebieden liggen ook niet bij de beide locaties in de omgeving. Qua soortenrijkdom is de Invliegfunnel zeer beperkt van belang. Op dit punt is de Overveerpolder waardevoller. Te noemen zijn de Kleine Modderkruiper, de Bittervoorn, en mogelijk de Zwanebloem, de Dotterbloem, de Boerenzwaluw en vleermuizen.

Vanuit deze stellingen (voor een uitgebreidere analyse ligt het onderzoeksrapport ter inzage in de fractiekamer) wordt geadviseerd om het sportpark in de Invliegfunnel te realiseren.

Wanneer er wordt gekozen voor de Invliegfunnel zijn de effecten op de ecologie en het landschap beperkt. Er zijn dan ook maar een beperkt aantal aanbevelingen. Genoemd wordt het realiseren van houtwallen en natuurvriendelijke (flauwe) oevers.

Wanneer er wordt gekozen voor de Overveerpolder als nieuwe sportlocatie zijn de navolgende aanbevelingen van belang: het behoud van de historische waterloop door de polder (concreet betekent dit dat de velden op een andere wijze gesitueerd moeten worden), het handhaven van houtwallen waar mogelijk en realisatie van nieuwe houtwallen waar de handhaving niet mogelijk is, de noordelijkste punt van polder inrichten voor water/groen (een zone met een breedte van minimaal dertig meter) en het landschappelijk inpassen van bebouwing en parkeren.

Daarnaast zal als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Overveerpolder worden gesteld dat toetsing van het inrichtingsplan aan de criteria in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. En wel zo dat een eventuele ontheffing kan worden verkregen. Het resultaat zal aan de raad worden voorgelegd.

De afweging

De verplaatsing van ASC voetbal en Ajax cricket is belangrijk. Dit geldt in eerste instantie voor de club, maar zeker ook voor de buitensport in het algemeen dat een tekort aan veldencapaciteit kent.

Of ASC en Ajax moeten verhuizen naar de Overveerpolder of de Invliegfunnel hangt af van het gewicht dat aan de verschillende onderzoeken wordt gegeven. Vanuit financieel oogpunt en uit het oogpunt van risicomanagement krijgt de Overveerpolder de voorkeur. Uit het perspectief van landschap en de ecologie zou juist voor de Invliegfunnel gekozen moeten worden. Kijkende naar de herkomst van de leden van de club en de plek in het dorp heeft de Overveerpolder lichte voordelen boven de Invliegfunnel, kijkende naar potentiële nieuwe leden heeft de Invliegfunnel meer potentie. De realisatie van een sportpark voor ASC en Ajax in de Invliegfunnel kan dan ook een meerwaarde geven aan de ontwikkelingen in Nieuw-Rhijnegeest en Frederiksoord Zuid.

Conclusies

Ons college spreekt de voorkeur uit voor een verplaatsing naar de Overveerpolder. Voorwaarde hierbij is dat de aanbevelingen die zijn gedaan ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het sportpark en het beperken van de gevolgen voor de ecologie een plaats krijgen in het ontwerp voor het sportpark. De voorwaarden staan in bijlage I van dit raadsvoorstel genoemd.

Ons college herhaalt zijn standpunt dat er woningen mogen worden gebouwd op de huidige locatie van ASC aan de Duivenvoordestraat in dezelfde dichtheid als de omgeving (dit betekent circa 50 woningen) in combinatie met de aanleg van een openbaar trapveld. Om de verhuizing in financieel opzicht haalbaar te houden stelt ons college voor de eis van sociale woningbouw voor deze locatie niet te stellen, maar in plaats hiervan de voorwaarde te stellen dat er (in lijn met de mogelijkheden die het volkshuisvestingsbeleid biedt) een afdracht wordt betaald van € 30.000 per niet gerealiseerde sociale woning. Voorgesteld wordt de storting in deze reserve ten goede te laten komen aan de realisatie van een project voor kleinschalig wonen voor dementerende ouderen op het terrein aan de Duivenvoordestraat en mogelijk ook andere sociale doelen.

Ons college herhaalt tevens zijn standpunt dat de gemeente niet financieel of risico-dragend in het project zal participeren. Dit betekent dat alle directe en indirecte kosten die voortvloeien uit het project moeten worden betaald door de ontwikkelende partij. Tevens moeten er afspraken met ASC worden gemaakt over het eigendom van het sportpark, het mede en incidenteel gebruik van het sportpark door andere verenigingen en derden, de kosten voor onderhoud en beheer van het sportpark, de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden aan de Duivenvoordestraat en de boekwaarde van gemeentelijke eigendommen en het project. Met nadruk moet worden gesteld dat de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de grondaankopen en de eventueel benodigde verplaatsingen.

Indien uw raad met ons voorstel instemt moeten er in een interactief planproces (met onder meer omwonenden, belangenverenigingen en ASC) ontwerpen voor de Duivenvoordestraat en de Overveerpolder worden gemaakt. Deze ontwerpen zullen vervolgens aan uw raad ter beoordeling worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Oegstgeest,
de secretaris, de burgemeester,
drs. R.J. Mauer. E.M. Timmers-van Klink.

De raad van de gemeente Oegstgeest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 augustus 2006, nr. 92/06;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met een verhuizing van ASC voetbal en Ajax cricket van hun locatie aan de Duivenvoordestraat naar de Overveerpolder;
2. te bepalen dat er in de Overveerpolder een inrichtingsplan wordt opgesteld onder de voorwaarden die in bijlage I zijn genoemd;
3. te bepalen dat er op de vrijkomende locatie aan de Duivenvoordestraat woningen mogen komen waarbij de Structuurvisie en de Volkshuisvestingsnotitie als uitgangspunten gelden en onder de voorwaarden die in bijlage I zijn genoemd;
4. voor de locaties Duivenvoordestraat en Overveerpolder in een interactief planproces ontwerpen te maken die aan de raad worden voorgelegd;
5. in financieel opzicht geen risicodragende partij te willen zijn bij de realisatie van het project ASC, te weten de realisatie van woningen en een sportpark;
6. te bepalen dat de voorwaarden in bijlage I kunnen worden aangevuld dan wel gewijzigd indien het interactieve planproces dan wel het publiekrechtelijke traject van de plannen hiertoe aanleiding geeft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oegstgeest, gehouden op 18 september 2006.

De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.

Bijlage I: Eisen aan project en planproces

Eisen aan de ontwikkeling Duivenvoordestraat:

- Realisatie van een openbaar trapveld
- Specifiek onderzoek naar:
 - o Waterhuishouding
 - o Verkeer en parkeren

Eisen aan de ontwikkeling Overveerpolder:

- Maximaal drie velden alsmede een trainingsveld
- Geen aanleg kunstgras
- Behoud van historische waterloop
- Handhaven van houtwallen waar mogelijk
- Noordelijkste punt van polder inrichten voor water/groen
- Realisatie van houtwallen waar handhaving niet mogelijk is
- Landschappelijk inpassen van bebouwing en parkeren
- Ontheffing flora en fauna (randvoorwaarde)

Eisen aan het planproces en financiën:

- Plannen voor Duivenvoordestraat en Overveerpolder worden interactief ontwikkeld
- Gemeente toetst daarnaast conform publiekrechtelijke instrumentarium
- Gemeente participeert niet financieel/risicodragend in project
 - o Ontwikkellende partij betaalt alle directe en indirecte kosten die voortvloeien uit het project en bovenwijkse voorzieningen
 - o Ontwikkellende partij zorgt voor uitplaatsing huidige gebruikers Overveerpolder

Nadere afspraken met ASC over:

- Eigendom van sportpark Overveerpolder
- Mede en incidenteel gebruik sportpark door andere verenigingen en derden
- Kosten voor onderhoud en beheer sportpark Overveerpolder
- Inbrengwaarde gemeentelijke gronden Duivenvoordestraat
- Boekwaarde gemeentelijke eigendommen
- Boekwaarde van het project