

Beoordeling intern en externe partijen

De adviezen zijn als volgt beoordeeld.

Een positief advies +,	1 punt.
Een negatief advies -,	-1 punt.
Een gematigd advies +/-,	0,5 punten.

De adviezen zijn gebaseerd op een eerste indruk, op basis van luchtfoto's, bestemmingsplannen en kadastrale gegevens.

Locatie Ghoybos/Bospad, Oud Ade

Totaal beoordeling: $4x -1, 3x +/- 0,5, 1x +1 = -1,5$

Ruimtelijk:

Locatie ligt in mijn ogen in eerste instantie niet echt voor de hand. Bos is recreatief, je hoopt juist dat er veel mensen komen. Op die manier is de locatie niet echt meer prikkelarm te noemen natuurlijk. Daarnaast ga je recreatief gebied 'onttrekken' aan het bos. Weinig sociale controle wat het onveilig maakt.

Beoordeling: - (-1)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplanse afwijking ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn. Gevoelsmatig zou ik het niet kiezen voor de locatie aan het Ghoybos vanwege het recreatieve gebruik.

Beoordeling: - (-1)

Advies Verkeer:

Goed bereikbaar met de auto en fiets. Mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren. Maar misschien niet wenselijk gelet op de aantrekkingskracht van de bestaande parkeerplaatsen.

Beoordeling: +/- (0,5)

Advies Groen:

Voormalige populieren productiebos dat omgevormd wordt naar natuurlijk bos/recreatiegebied. Er is hier op dit perceel een wandelpad maar voor het totale bos geldt dat je ook buiten de paden mag struinen al gebeurd dat niet vee. Pad zelf wordt frequent gebruikt door wandelaars (met en zonder hond). Iets noordelijker ligt een parkeerplaats en daarover krijgen met enige regelmaat meldingen van activiteiten die met name 's avonds voorkomen die je wellicht niet naast de deur wil hebben van mensen die prikkelarm moeten wonen. (afspreek/afwerkplek, drug dealen en gebruik en gewoon "hangen").

Beoordeling: +/- (0,5)

Advies vastgoed

Locatie is in bezit van Kaag en Braassem. Percelen zijn ingericht als recreatiebos.

Beoordeling: + (1)

ODWH

Locatie ligt op een korte afstand van de A4 de provinciale weg. De geluidsbelasting zal hoog zijn. Alleen vanuit dit oogpunt lijkt deze locatie niet geschikt voor woningbouw. Verder spelen hier o.a. nog een rol risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4, luchtverontreiniging vanwege verkeer en mogelijk de ecologische waarde van het Ghoybos. Conclusie ODWH: Locatie lijkt op voorhand niet geschikt.

Beoordeling: - (-1)

Politie:

Negatief advies, vanwege de aantrekkingskracht van de parkeerplaatsen in het Ghoybos.

Beoordeling: - (-1)

De Binnenvest:

Er zijn geen direct omwonenden, buitengebied
Mogelijke geluidsoverlast van snelweg en omliggende wegen
OV op behoorlijke afstand
Supermarkt idem
Per fiets bereikbaar vanuit bebouwing (en v.v.)
A4 is barrière, dus is aangewezen op Leiderdorp (is andere gemeente)
Gematigd positief, nader onderzoeken.

Beoordeling: +/- (0,5)

Locatie Kruispunt Oosterweg, Vriezekoop-Noord, Leimuiden

Totaal beoordeling: 4×-1 , $3 \times +/- 0,5$, $1 \times +1 = -1,5$

Ruimtelijk:

In huidige situatie een nagenoeg lege kavel, dus ruimtelijk impact zal wat meer zijn. Verder denk ik dat er niet gesproken kan worden over een prikkelarme locatie (nabijheid N207, bedrijventerrein en drukke (recreatieve) verkeersroutes.

Beoordeling: - (-1)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplannen afwijken ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn.

Vriezekoop Noord nabij de N207 lijkt mij een tamelijk drukke locatie qua passanten.

Beoordeling: - (-1)

Advies Verkeer:

Veel prikkels/geluid van verkeer N207. Daarnaast grenzend aan een bedrijventerrein. Lijkt mij niet geschikt als prikkelarme woonlocatie.

Beoordeling: - (-1)

Advies Groen:

Vanuit groen geen bezwaar, maar prikkelarm wordt het pas als we er flinke bosschage omheen zetten, maar of dat past en er dan nog voldoende ruimte over blijft?

Beoordeling: +/- (0,5)

Advies vastgoed

Locatie is in bezit van Kaag en Braassem.

Beoordeling: + (1)

ODWH

Locatie ligt op korte afstand van N207. De geluidsbelasting zal hoog zijn. Om de bewoners een aanvaardbare woon-en leef kwaliteit te bieden dient het geluid vanwege wegverkeer onderzocht te worden. Hierbij dient ook aandacht te zijn voor het geluid vanwege de voegovergang van de N207 van dijklchaam naar brugdek. Mogelijk zijn aanvullend geluid reducerende voorzieningen (geluidscherm) nodig. Alleen vanuit dit oogpunt lijkt deze locatie niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast ligt de locatie direct grenzend aan het bedrijventerrein Drechthoek. De woningen zullen geen geluidluw gevel en/of rustige buitenruimte hebben. Dit is wel belangrijk onderdeel van de beoordeling van een goede leefomgeving.

Mogelijk leiden de bedrijfsactiviteiten om andere (milieu) redenen nog een tot een belemmering om hier prikkelarme woonvormen te realiseren. Verder spelen hier o.a. nog een rol risico's vanwege heb (beperkte) vervoer van gevaarlijke stoffen over de N207, luchtverontreiniging vanwege verkeer.

Conclusie ODWH: Locatie lijkt op voorhand niet geschikt voor prikkelarme woonvormen. Indien deze locatie om andere redenen toch een optie is, dient in ieder geval nader onderzoek uitgevoerd te worden naar geluid vanwege wegverkeer en bedrijven.

Beoordeling: +/- (0,5)

Politie:

Negatief advies, druk verkeerspunt ook recreatief en hangjongeren onder de brug.

Beoordeling: - (-1)

De Binnenvest:

Vrij open gebied, geen afscherming door bosschages of bomen

Bedrijven op redelijke afstand, geen omwonenden

Lijkt op een redelijk drukke driesprong te liggen (veel passanten?)

OV dichtbij, supermarkt (Boon's markt), op 1 km afstand.

Kansrijk, indien goed uit het zicht te plaatsen

Beoordeling: +/- (0,5)

Locatie Groen Rijkswaterstaat, nabij Sotaweg 8, Oude Wetering

Totaal beoordeling: $3x - 1, 2x + / - 0,5, 3x + 1 = 1$

Ruimtelijk:

Niet zichtbaar vanaf de openbare weg, dus impact ruimtelijk is nihil.

Beoordeling: + (1)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplannen afwijken ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn.

De Sotaweg heeft wat mij betreft dan een lichte voorkeur.

Beoordeling: + (1)

Advies Verkeer:

Overlast van de A4 valt te verwachten. Een constante stroom van geluid lijkt mij niet prikkelarm.

Daarnaast enkel bereikbaar via particuliere grond (NAK Tuinbouw). Lijkt mij geen realistische locatie.

Beoordeling: - (-1)

Advies Groen:

Verwijderen bomen en herplanting is goed mogelijk op of direct nabij deze locatie, geen bezwaar.

Beoordeling: + (1)

Advies vastgoed

Locatie is in bezit van andere overheid. Het evenementen terrein was gemeentelijk bezit maar is in het verleden verkocht aan de NAK tuinbouw.

Beoordeling: - (-1)

ODWH

Locatie ligt op korte afstand van A4. Er zijn ook plannen om de A4 te verbreden. De geluidsbelasting zal hoog zijn. Alleen vanuit dit oogpunt lijkt deze locatie niet geschikt voor prikkelarme woonvormen. Verder spelen hier o.a. nog een rol risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4, luchtverontreiniging vanwege verkeer.

Conclusie ODWH: Locatie lijkt op voorhand niet geschikt vanwege een hoge geluidbelasting.

Beoordeling: +/- (0,5)

Politie:

Positief maar mogelijk niet beschikbaar vanwege uitbereiding en vervanging aquaduct.

Beoordeling: +/- (0,5)

De Binnenvest:

Geluidshinder A4?

Aangrenzende bedrijvigheid (kassen), kan gevoelig liggen.

Geen of weinig passanten

OV en Supermarkt op fietsafstand (2 km)

Kansrijk locatie, nader onderzoeken.

Beoordeling: +/- (0,5)

Locatie aan Vriezekoop noord, Leimuiden

Totaal beoordeling: $2 \times -1, 1 \times +/- 0,5, 5 \times +1 = 2,5$

Ruimtelijk:

Als de woningen nabij de aanwezige tunnelkassen geplaatst worden, zal dit ruimtelijk gezien weinig impact hebben.

Beoordeling: + (1)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplannen afwijken ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn.

Deze locatie aan de Vriezekoop noord lijkt mij niet logisch.

Beoordeling: - (-1)

Advies Verkeer:

Goed bereikbaar te maken voor auto en fiets. Wel dichtbij Drechthoek II wat mogelijk prikkels geeft. Verder denk ik goede locatie.

Beoordeling: + (1)

Advies Groen:

Geen bezwaar.

Beoordeling: + (1)

Advies vastgoed

Locatie is particulier bezit. Aankoop mogelijk?

Beoordeling: - (-1)

ODWH

De locatie ligt op korte afstand van de bedrijventerrein Drechthoek. Op het oostelijk gedeelte van Drechthoek zijn zwaardere bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegelaten. De realisatie van prikkelarme woonvormen op deze locatie kan er toe leiden dat bestaande bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering of dat nieuwvestiging bemoeilijkt wordt.

Daarnaast is vanwege in het bestemmingsplan voor het perceel opgenomen functie aanduiding sierteelt de vraag of de bodem geschikt is voor bewoning. Hier zal nader onderzoek naar uitgevoerd moeten worden.

Conclusie ODWH: De locatie biedt mogelijk mogelijkheden voor realisatie van prikkelarme woonvormen. Wel is in nader onderzoek nodig naar de gevolgen van en voor het bedrijventerrein, de geschiktheid van de bodem in verband met de eventuele aanwezigheid van verontreiniging en dient een ecologische quickscan uitgevoerd te worden.

Beoordeling: +/- (0,5)

Politie:

Positief, verder geen opmerkingen.

Beoordeling: + (1)

De Binnenvest:

Vrij open gebied, geen afscherming door bosschages of bomen.

Bedrijven op redelijk afstand, geen omwonenden.

Geen passanten. De relatie met de enig andere gebruiker van het pad moet geen probleem zijn.

OV redelijk dichtbij, supermarkt (Boon's markt) te fietsen (2 km)

Kansrijk, enige zichtbeperking (struiken, schutting) zou wenselijk zijn.

Beoordeling: +(1)

Locatie Kerklaan, nabij de waterzuivering Leimuiden

Totaal beoordeling: $1 \times -1, 4 \times +/- 0,5, 3 \times +1 = 4$

Ruimtelijk:

Reeds bebouwing aanwezig, dus impact ruimtelijk is beperkt. Afgelegen en Kerklaan is ter hoogte van deze locatie niet verlicht. Afgelegen is zowel positief (prikkelarm, weinig impact) als negatief (weinig sociale controle)

Beoordeling: +/- (0,5)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplannen afwijken ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor.

Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn.

Deze Kerklaan heeft wat mij betreft dan een lichte voorkeur.

Beoordeling: + (1)

Advies Verkeer:

Dit gedeelte Kerklaan is vrij smal dus extra verkeersbewegingen zijn niet wenselijk. Daarnaast spelen er mogelijk recreatieve plannen in de (nabije) toekomst in dit gebied dus in die zin zal het prikkelarme er wel vanaf gaan op deze locatie.

Beoordeling: +/- (0,5)

Advies Groen:

Geen bezwaar, kan waarschijnlijk pas nadat de zuivering zelf geen functie mee heeft anders zal het toch niet voldoen als gevolg van stank.

Beoordeling: + (1)

Advies vastgoed

Locatie is in bezit van hoogheemraadschap. Door voorbereiding van de locatie in Nieuwe Wetering zal deze locatie ergens in 2023/2024 vrijkomen.

Beoordeling: - (-1)

ODWH

Als de AWZI beeindigd wordt, is dit een mogelijk geschikte locatie. Vanuit geluid weinig geluidsbronnen in de omgeving aanwezig. Omdat de locatie nu een bedrijfsbestemming heeft zal de ecologische waarde beperkt zijn, uitgezonderd de aanwezige begroeiing. Mogelijk dat de bodem gelet op de activiteiten verontreinigd is. Hier zal nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

Conclusie ODWH: Locatie lijkt op voorhand geschikt, mits de activiteiten van de AWZI beeindigd zijn. Bodem en ecologie zijn aandachtspunten die nader onderzocht dienen te worden.

Beoordeling: +/- (0,5)

Politie:

Het is een optie. De woonarken nabij hebben een bepaalde aantrekkingskracht.

Beoordeling: +/- (0,5)

De Binnenvest:

Goede ligging, geen omwonenden.

Activiteiten op de rest van het terrein?

OV en supermarkt op behoorlijke afstand, maar te fietsen.

Niet veel langsrijdend verkeer (?) Kerklaan lijkt verbindingsweg

Kansrijk, lijkt een goede locatie eventueel meerdere huisjes mogelijk.

Beoordeling: +(1)

Locatie Oostveenweg, nabij Voorweg 56 Nieuwe Wetering

Totaal beoordeling: $1x -1, 2x +/- 0,5, 5x +1 = 5$

Ruimtelijk:

Reeds verharding aanwezig. Ik neem aan dat deze weg nu geen doorgaande weg is, want rechts staat een hek. Eventueel zou je kunnen overwegen om ter plaatse van de blauwe vorm de watergang door te trekken. Op die manier creëer je een natuurlijk scheiding tussen de locatie en de aangrenzende woningen. Veel bestaand groen, dus goed mogelijk om in te passen. Sociale controle is aanwezig.

Beoordeling: + (1)

Vergunningen:

Qua procedure zijn ze alle in strijd met de regels van het bestemmingsplan, en dus is afwijken noodzakelijk. Het zal waarschijnlijk voor een tijdelijke periode zijn, dus medewerking zal mogelijk zijn o.b.v. buitenplannen afwijken ingevolge artikel, lid 11 van Bijlage II van het Bor. Dat is voor alle locaties gelijk. Ook de indieningsvereisten zullen voor alle locaties gelijk zijn. De locatie aan de Voorweg lijkt mij dicht op woningbouw ter plaatse te komen.

Beoordeling: +/- (0,5)

Advies Verkeer:

Goed bereikbaar per auto en fiets. Wel nabij A4 en HSL dus niet volledig prikkelarm. Maar verder lijkt mij dit een goede locatie.

Beoordeling: + (1)

Advies Groen:

Doorgaande wandelverbinding die recent is aangelegd door Tennet als compensatie van de hoogspanningspalen, doorkruist het perceel. De entree om te gaan wandelen om te gaan wanden loopt zowel via de Oostveenweg als ook via de Voorweg.

Reeds eerder besproken met als locatie die goed in te passen zou zijn. Evt te verwijderen bomen/groen zijn de te herplanting op of nabij het perceel. Tevens kan er in aanvulling op suggestie van Ruimtelijke water worden gegraven om scheiding te boren als compensatie voor de woningbouw in het Noorden van Nieuwe Wetering.

Beoordeling: + (1)

Advies vastgoed

Locatie is gemeentelijk bezit en is momenteel niet in gebruik.

Beoordeling: + (1)

ODWH

Locatie ligt op korte afstand van de A4 en HSL. Er zijn ook plannen om de A4 te verbreden. De geluidsbelasting zal hoog zijn. Alleen vanuit dit oogpunt lijkt deze locatie niet geschikt voor prikkelarme woonvormen. Verder spelen hier o.a. nog en rol risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4, luchtverontreiniging vanwege verkeer.

Conclusie ODWH, locatie lijkt op voorhand niet geschikt vanwege een hoge geluidsbelasting.

Beoordeling: - (-1)

Politie:

Positief advies, goede ontsluiting, bereikbaarheid en in te richten. Goed zichtbaar vanaf de Oostveenweg. Zorg voor goede parkeergelegenheid en draaimogelijkheden voor hulpdiensten. Van alle locaties heeft deze de voorkeur.

Beoordeling: + (1)

De Binnenvest:

Geluidshinder van A4?

Geen directe burenen, goed afgelegen.

Geen weinig passanten

OV en supermarkt op behoorlijke afstand 3-4 km in de winter te ver?

Mindere locatie door afstand tot voorzieningen en mogelijke geluidshinder.

Beoordeling: +/- (0,5)

