

Van Projectgroep LOO2
Aan Opgavemanager LOO

Onderwerp SWOT analyse locatie opties LOO2 Noordeindseweg

Datum 19 oktober 2023
Ons kenmerk T23.05517

1. Doel

Het doel van deze SWOT-analyse is het samenvatten van de input van sterktes, zwaktes, kansen en risico's en deze overzichtelijk te verbeelden. Daarmee vormt het een inhoudelijk advies omtrent de keuze voor verdere uitwerking van één van de locaties.

2. Input vanuit de informatieavonden

Op 28 juni en 2 oktober zijn omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd en is met hen gesproken over de opties voor locaties en ontsluiting. De hoofdlijnen van wat we daar hebben opgehaald zijn:

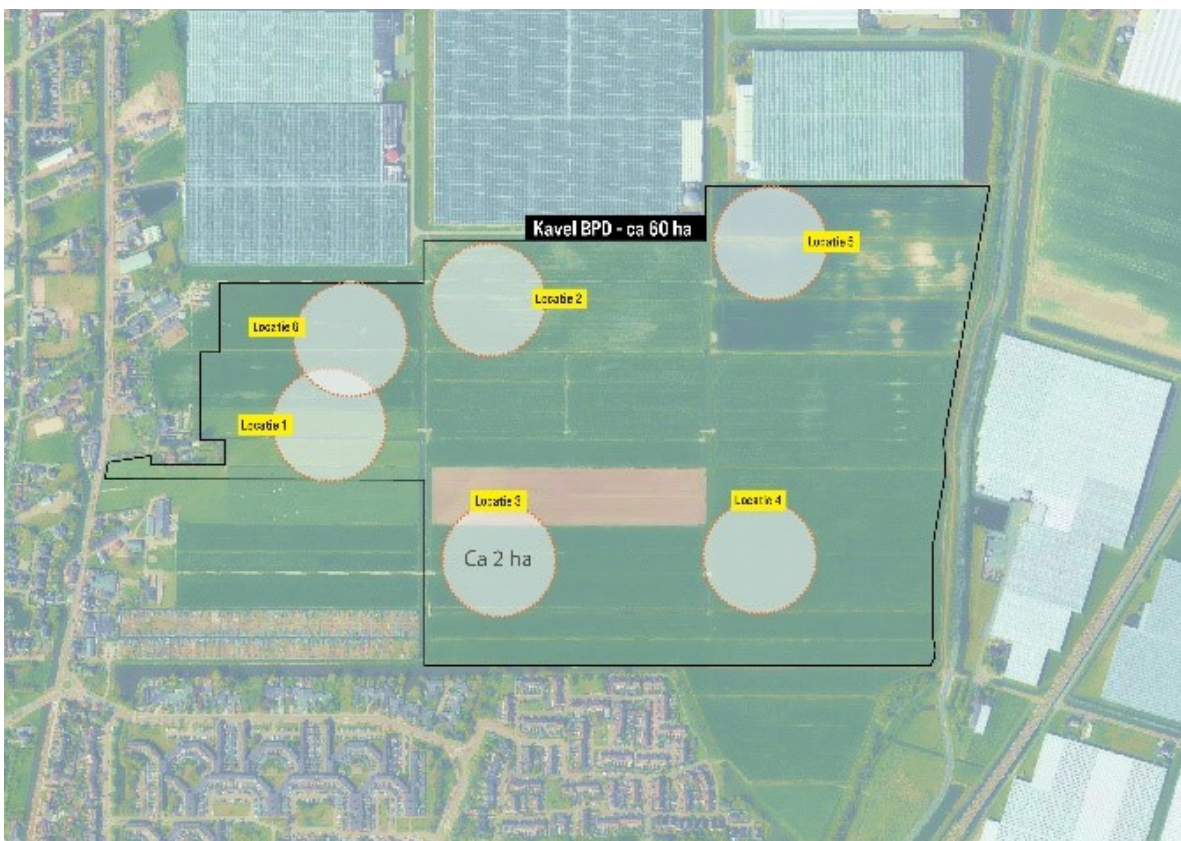
- Let op verkeersveiligheid (ongelukken omliggende wegen), voetgangers op de Noordeindseweg hebben het nu al heel lastig door het ontbreken van een voetpad.
- Bouwverkeer, hoe wordt dit geregeld m.b.t. overlast en schade?
- Goede aansluiting op voorzieningen zoals scholen, zorg, OV zijn belangrijk.
- Boer met bedrijf moet door kunnen (pachter).
- Kwaliteit polder: open landschap, koeien, zichtlijnen vrij houden.
- Is het echt tijdelijk?
- Doelgroepen: om wie gaat het, krijgen we geen overlast en hoe wordt hierop gestuurd?
- Er is in de omgeving al geen glasvezel.
- Berichten over netcongestie, kan dit wel?
- Advies gewenst over uitwerking voordat college besluit neemt.

Deze input en aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen in de uitwerking, bijvoorbeeld in de randvoorwaarden voor inpassing (kwaliteiten van de polder zoals het zicht), in de beoordeling van locatie opties (onder meer verkeersveiligheid en afstand tot voorzieningen komen hierin terug) en in het proces (tweede bijeenkomst op 2 oktober gepland om advies aan het college mee te geven). Een aantal punten krijgt elders een plek. Zo wordt de tijdelijkheid in de vergunning (tijdelijke ontheffing) en financiën geborgd (budget voor opruimen), en door toewijzingsbeleid en locatiebeheer wordt gestuurd op doelgroepen, beperking van overlast en hiermee is er een aanspreekpunt op locatie.

Wat hebben we na 28 juni gedaan:

- Er zijn zes locatie varianten om te onderzoeken
- Overleg gevoerd met diverse partijen
 - Stedin
 - Waterschap
 - Provincie

- Pachter
- Grondeigenaar
- Woningbouwcorporatie 3B Wonen
- Natuur- en vogelwacht Rotta
- Onderzoeken uitgevoerd
 - Quickscan ecologie
 - Verkennend bodemonderzoek
 - Verkeersonderzoek voor de zes varianten
 - Ladder duurzame verstedelijking
 - Beleidskaders getoetst (gemeente, provinciaal)
 - Bestemmingsplannen, procedure uitgebreide omgevingsvergunning: tijdelijke ontheffing aan de rand van het glastuinbouwgebied.
 - Ramingen op hoofdlijnen



Afbeelding: begrenzing zoekgebied en aanduiding zes locatie opties (willekeurige nummering).

3. Uitgangspunten en gebiedsbrede aspecten

De doelstelling van LOO2 Noordeindeweg is het (laten) realiseren van flexwoningen voor een periode van 15 jaar, met de eerste twee jaar opvang van 150 Oekraïners en circa 80 spoedzoekers. Na deze twee jaar wordt gekeken of verlenging van de opvang nodig is, of dat deze woningen beschikbaar komen voor spoedzoekers. In de eerdere besluitvorming rondom de langdurige opvang van ontheemde Oekraïners zijn als uitgangspunten vastgesteld dat de opvang duurzaam, kleinschalig en nabij kernen en voorzieningen is. Het uitgangspunt is om een programma aan te houden dat vergelijkbaar is met LOO1 op Sporthoeklaan. Daar is

een verdeling van één-, twee- en driekamerwoningen en ruimte voor bijhorende voorzieningen, parkeren en openbare ruimte. Voor deze opzet is ongeveer twee hectare oppervlak nodig, exclusief de ontsluitingsweg.

Het type woningen moet nog worden bepaald en omvang en type van de bouwblokken (lengte, galerij/corridor) is nog niet vastgesteld. Ook de bouwhoogte staat nog niet vast. De basis van het plan betekent afwisseling van twee en één laagse bouw, zoals dat ook bij LOO1 het geval is. In de verdere uitwerking kan mogelijk blijken dat er ook drie laagse bouw onderdeel kan zijn.

Er zal worden onderzocht of er twee mindervaliden woningen kunnen worden ingepast.

Voor deze locatie zullen gedurende de periode van de opvang twee grotere units worden ingericht voor ontmoeting of voorzieningen waaronder locatiebeheer.

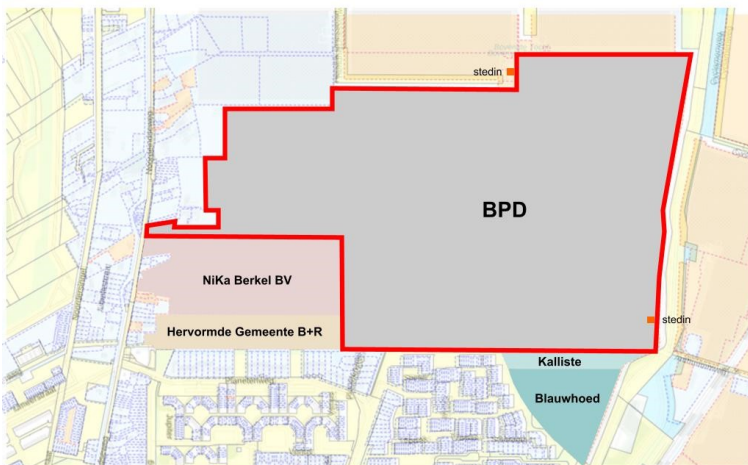
Het zoekgebied is het gebied dat als Noordeindseweg is aangeduid, en eigendom is van BPD Ontwikkeling.

Noordgrens: Hendrik Driessenweg
Glastuinbouwgebied

Oostgrens: Landscheiding Noord
Kastuinbouw/ Groen/ Bleiswijk

Zuidgrens: Smaragd/ Driehoek Noord
Groenrand/ Woonwijk

Westgrens: Noordeindseweg
Kleinschalige (lint) bebouwing, boerderijen



Afbeelding: grondeigendommen van en rond zoekgebied

Het gebied binnen het rode kader is het zoekgebied. In het blauwe gebied wordt woningbouw ontwikkeld (Driehoek Noordpolder). Zij hebben het voornemen om ontsluiting via de Edelsteenbuurt te laten plaatsvinden. Dit is met name relevant voor ons als het gaat om de omwonenden.

In de hoek rechts onderin (Zuidoost binnen ons zoekgebied) wordt onderzocht als mogelijke locatie voor drinkwateropslag van Dunea. Dit is buiten de scope van LOO2, en in de locatie variant 4 kan hiermee rekening worden gehouden. Het initiatief vormt geen conflict met LOO2.

De gronden worden nu verpacht. We voeren gesprekken met de grondeigenaar en met de pachter over de locatievarianten. Met de pachter bespreken we de mogelijkheden om een zo laag mogelijke impact op zijn bedrijfsvoering te hebben. Bij de SWOT ziet men dit ook per locatie terug. De pachter zal minimale effecten

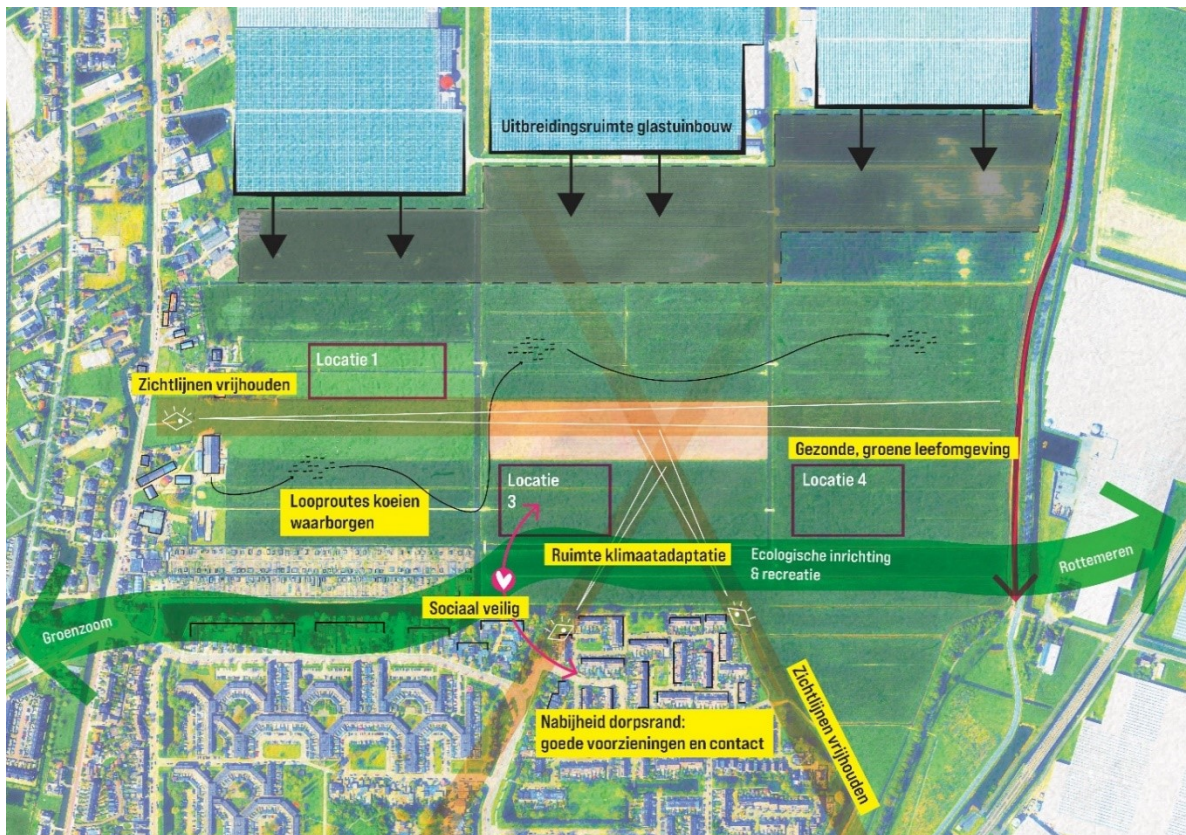
op zijn bedrijfsvoering willen, waarbij de impact van een locatie verder weg van de stal kleiner is. Zijn voorkeur gaat uit naar locatie 4. Als locatie 3 politiek gezien de voorkeur heeft, zien we voldoende aanknopingspunten om over de uitwerking hiervan in gesprek te gaan.

Er is contact met Stedin gelegd en er is aangegeven dat er voldoende capaciteit op het netwerk is voor realisatie van deze flexwoningen. Er is ook geen nieuwe trafo nodig. Het waterschap heeft aangegeven dat watercompensatie nodig is, dat is inpasbaar. In het ontwerp zal water worden ingepast waarbij dit als een natuurlijke begrenzing kan worden gebruikt.

De gesprekken met de provincie zijn nog gaande. In de gesprekken tot nu toe is gesproken over de noodzaak om af te wijken van de verordening, waarbij zij zich kunnen vinden in de analyse van landschappelijke kaders, beleid en kwaliteiten waar bij inpassing rekening mee gehouden kan worden. Het gaat om toepassing van een binnenplanse afwijking van de verordening. Voor de provincie is behoud van het lint en behoud van ruimte voor bedrijvigheid van belang. Locaties drie en vier sluiten doen hier het minst afbreuk aan.

4. Noordelijke locaties 2,5 en 6

De drie noordelijke locaties liggen dichtbij het bestaande kassengebied en worden over het bedrijventerrein ontsloten. Deze locaties worden niet als geschikte plek voor een tijdelijke woonlocatie gezien. Samengevat is dat omdat deze locaties te veel onwenselijke aspecten op sociaal vlak hebben: ontsluiting over het bedrijventerrein, lange afstand naar voorzieningen, lange voetgangersroute waarbij een voetpad aan de Noordeindseweg ontbreekt. De locaties sluiten niet aan op bestaande bebouwing. De nabijheid van kassen en trafo vallen binnen wettelijke normen maar kunnen vanwege licht en geluid tot klachten leiden en een beperking voor bestaande ondernemers vormen. Daarnaast wil de grondeigenaar deze ruimte vrij houden voor het geval er uitbreiding van het glastuinbouwgebied komt (daar zijn nu geen plannen voor). Tot slot sluiten deze locatievarianten niet aan bij de verordening van de provincie, waarin behoud van teeltareaal van belang is en een afwijking aan de randen van het glastuinbouwgebied beter.

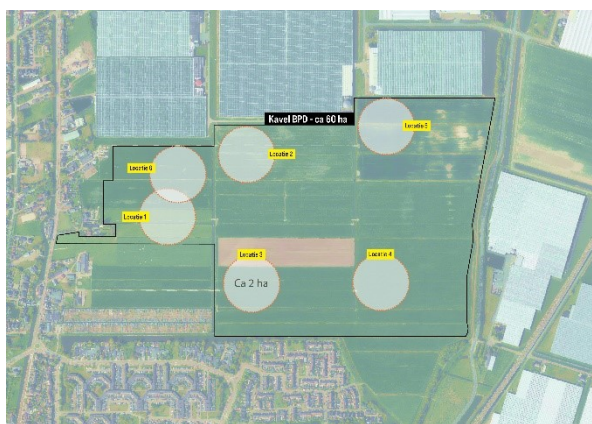


Afbeelding: kwaliteiten om rekening mee te houden bij de inpassing van LOO2 en uitbreidingsruimte kassen.

5. Tabel SWOT

Onderstaand geven we de afweging van diverse aspecten voor locaties 1, 3 en 4 weer. De noordelijke locaties scoren slecht op deze aspecten en zijn afgevalen en daarom niet in de tabel opgenomen.

De tabel geeft geen weging aan de diverse zaken waar naar is gekeken en de criteria (in rijen) wegen niet even zwaar. Het geeft daarom wel inzicht, maar geen uitsluitsel of oordeel.



LEGENDA					
	GOED / PRIMA				
	ACCEPTABEL				
	MOEIZAAM / LET OP!				
	NIET DOEN / BOTTLENECK				

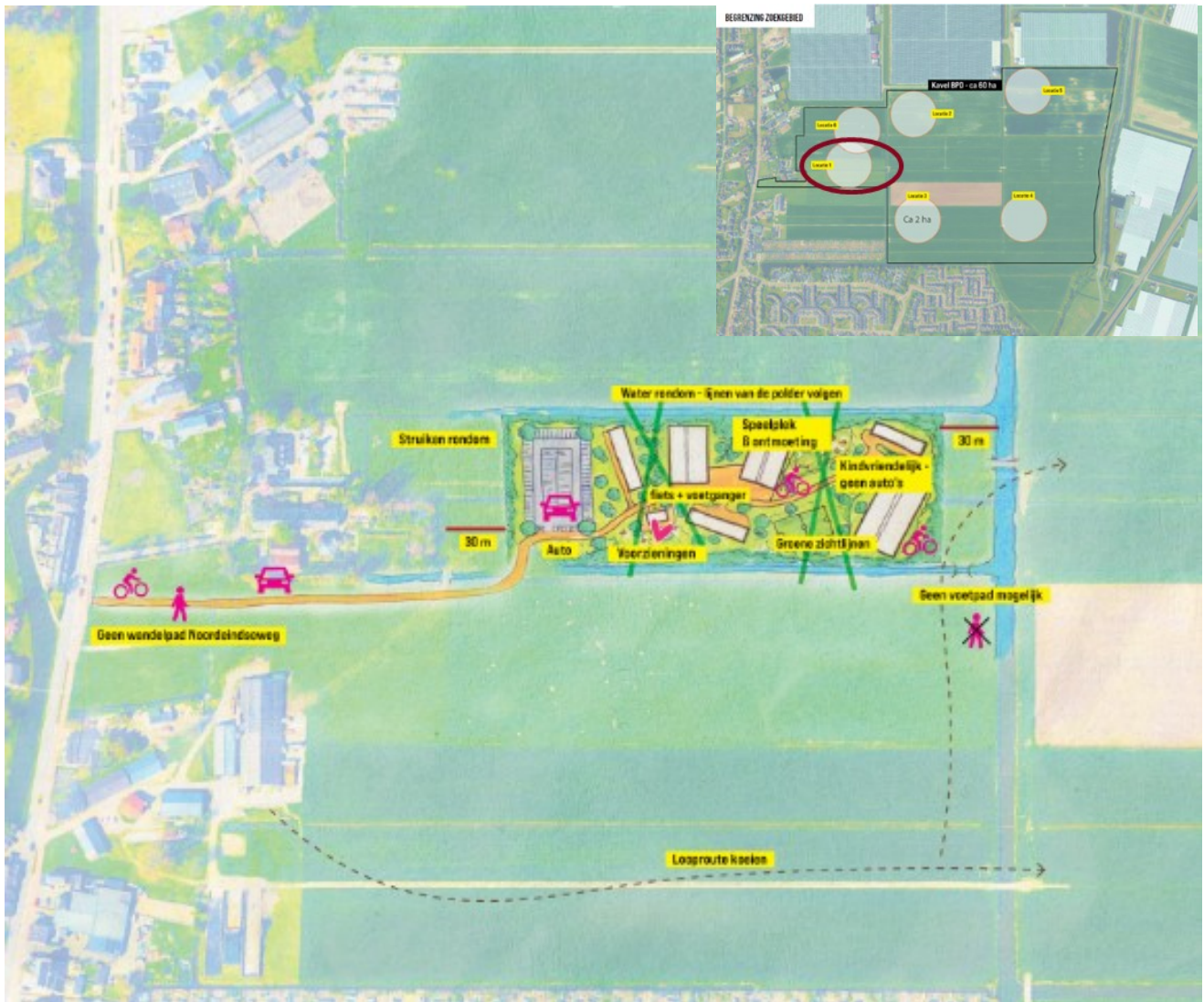
	Locatie 1	Locatie 3	Locatie 4
Auto ontsluiting			
Voetgangers/fietsers (veiligheid)			
Nabijheid voorzieningen			
Gebruiker / pachter			
Aansluiting op woonomgeving			
Uitbreiding kassen			
Versterken kenmerken omgeving (lint, dorpsrand)			
Aaneengesloten openheid vanuit OR zichtbaar			
Bestemde groenzone blijft vrij van infra/bebouwing			
Klimaat (m2 verharding benodigd, mbt hittestress)			
Financiën (mln.euro tov locatie 3)	+2,3	-	+1,6
Kansen voor ambities bv groenzone, fietsroute			

6. Toelichting zuidelijke drie varianten: locaties 1, 3 en 4.



Overzicht van voorzieningen ten opzichte van de locaties.

Locatie één



Deze locatie ligt achter het lint van de Noordeindseweg en is voor fietsers en auto's ontsloten op de Noordeindseweg. Er is geen ontsluiting voor voetgangers.

Voordelen

- Ontsluiting voor auto en fiets is mogelijk.

Nadelen

- Losse verbinding voor voetgangers over het land naar het zuiden is voor pachter zeer onwenselijk en waarschijnlijk onmogelijk vanwege de koeien. Dit is dichtbij de stal en vraagt om veel begeleiding van de koeien en geeft onrust.
- Er is geen voetpad aan de Noordeindseweg. Zonder nieuwe verbinding voor voetgangers is er daarmee een verkeersonveilige situatie. In de huidige situatie is dat al zo voor de huidige bewoners, maar door toevoeging van LOO2 neemt het aantal wandelaars op het fietspad toe.
- Deze variant is voor de pachter niet wenselijk vanwege de nabijheid tot zijn stal.
- Langere afstand tot voorzieningen via Noordeindseweg.

- Aantasting lint.
- Open zicht vanuit Noordeindseweg wordt enigszins aangetast.

Locatie drie



Locatie drie ligt ten noorden van de Edelsteenbuurt en de beoogde groenzone. De locatie is wat vierkanter van vorm om rekening te houden met zichtlijnen vanuit de omgeving en looproute van koeien. De locatie wordt voor auto, fiets en voetgangers ontsloten via een nieuw te maken aansluiting op de verlengde Oostersingel.

Voordelen

- Sluit aan op bestaande woonomgeving.
- Route voor zowel auto, fiets als voetgangers mogelijk.
- Dichtbij voorzieningen en OV.

Nadelen

- Beoogde groenzone met verkeer doorkruisen.

- Verkeersontsluiting met profiel van circa 15 meter past met behoud van groen aan de kant van de Planetenbuurt, maar 2 a 3 bomen aan de kant van de Edelsteenbuurt moeten worden gekapt of verplaatst.

Locatie vier



Locatie vier ligt ook boven de beoogde groenzone, maar meer richting de Landscheiding. Er wordt ruimte aan de oostkant open gehouden als mogelijke locatie voor drinkwaterbassins voor Dunea, een initiatief dat een eigen proces doorloopt.

Ontsluiting voor auto, fiets en voetgangers is net als bij variant drie op de verlengde Oostersingel. Bij locatie vier is de kans aanwezig om het fietspad door te trekken en aan te sluiten op het fietspad op de Landscheiding. Een ontsluiting aan de oostkant op de Anthuriumweg is niet verkeersveilig mogelijk en geeft extra druk op de N-weg waarvan door de provincie reeds is aangegeven dat dit onacceptabel is. Ontsluiting is dus zoals in variant drie en doorgetrokken naar deze locatie.

Voordelen:

- Nabijheid OV en voorzieningen.
- Ontsluiting voor voetgangers, fiets en auto mogelijk via verlengde Oostersingel.
- Kans voor oost-west fietsverbinding/
- Kans voor de groenzone uit de omgevingsvisie.
- Deze locatie heeft de voorkeur van de pachter, omdat dit het minste impact op zijn bedrijfsvoering heeft.

Nadelen:

- De plek sluit de komende jaren niet aan op bestaand woongebied, omdat de Driehoek Noordpolder nog ontwikkeld moet worden.
- Fietsverbinding naar Landscheiding wordt door enkele direct omwonenden als nadeel gezien in verband met angst voor druk fietsverkeer.
- Ontsluiting op de Anthuriumweg is niet mogelijk vanwege busbaan en hogere druk op N209.
- Autoverkeer via busbaan is niet mogelijk.
- Er is geen verbinding voor voetgangers aan de oostkant.



Afbeelding: overzicht locaties 1, 3 en 4.

7. Conclusie

De noordelijke drie locaties (nummers 2, 5 en 6) vervallen als optie. Deze locaties liggen dichtbij kassen, zijn ontsloten via het bedrijventerrein en op grote afstand van voorzieningen. Daarmee zijn ze sociaal gezien niet geschikt als tijdelijke woonlocatie. Locaties 1, 3 en 4 liggen niet *in* maar aan de rand van het kassengebied en dichtbij voorzieningen en bestaande bebouwing.

Locatie 1 heeft als nadeel dat er geen voetpad is of gerealiseerd kan worden. Daarnaast is deze locatie voor de pachter het minst wenselijk vanwege de nabijheid tot zijn stal en mogelijke impact op zijn bedrijfsvoering. Ook is dit de duurste optie.

Locatie 4 ligt meer afgelegen van bestaande bebouwing en de verwachting is dat rondom die locatie de komende jaren veel bouwactiviteiten zullen zijn voor de Driehoek Noordpolder en mogelijk voor

drinkwaterbassins van Dunea. Wel ontstaat hier een kans voor het doortrekken van een fietspad. De pachter heeft voorkeur voor locatie 4, maar de verwachting is dat locatie 3 ook bespreekbaar is. Locatie 3 sluit meer aan op bestaande bebouwing en is dichterbij voorzieningen, kan goed worden ontsloten en wordt technisch als beste locatie gezien. De kosten zijn het laagst voor deze variant. Locatie 3 komt daarmee als beste optie naar voren.