

MEMO

Toetsing planning Buro SRO van 5 november 2024 / project Molenweg te Noordwijkerhout

De afdeling Ruimtelijke ordening van de gemeente Noordwijk alsmede een deskundige van de Omgevingsdienst West Holland (ODWH) heeft de planning van Buro SRO betreffende het project Molenweg te Noordwijkerhout getoetst. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten naar voren gekomen:

- In de planning wordt uitgegaan van een BOPA. Afgevraagd kan worden of de ontwikkeling met een BOPA gerealiseerd kan worden. Een BOPA-procedure is enkel mogelijk indien het plan concreet en/of voldoende is afgebakend. Het huidige stedenbouwkundig ontwerp is nog niet voldoende en zal dus verder moeten worden uitgewerkt.
- Een BOPA-procedure kan niet in alle situaties. Indien alleen een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is te bereiken door ook planregels / buiten de locatie van de aanvraag te wijzigen is een BOPA niet het juiste instrument. Met een BOPA kunnen geen regels voor en rechten van derden gewijzigd worden.
- Aanvullend hierop is dat het oude bestemmingsplan / tijdelijk deel van het omgevingsplan blijft gelden. Als men een woning wil uitbreiden met aanbouwen of bijgebouwen wil plaatsen dan zal dit allemaal met een vergunning moeten worden gedaan (aangezien niet wordt voldaan aan de definitie erf). Vanuit de ODWH zou het dan ook de voorkeur hebben om een TAM-IMRO op te stellen. De TAM-IMRO sluit nog het beste aan op de oude plan systematiek,
- In de planning lijkt het erop dat alle benodigde onderzoeken zijn meegenomen. In de planning is echter nog geen tijd opgenomen voor het beoordelen van de onderzoeken en het aanpassen van de onderzoeken na aanleiding van de beoordeling. Hiernaast is het de verwachting dat, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, nog nader afstemming nodig is (tussen initiatiefnemer, gemeente en ODWH). Met name voor het onderdeel geluid is het de verwachting dat vanwege de geluidsbelasting afkomstig van de N206 maatregelen genomen zullen moeten worden om bij de woningen een aanvaardbare woon- en leefomgeving te realiseren.
- Hiernaast is ook nog geen rekening gehouden met eventueel noodzakelijk aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld aanvullend vleermuisonderzoek en /of aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad. Dergelijke onderzoeken zijn seizoensgebonden en kunnen dus best van invloed zijn op de planning. Vaak moeten deze onderzoeken jaarrond worden gedaan. In dat geval. Wil je 31 dec. 2025 halen, moet je niet morgen daarmee beginnen, maar had je dat al zeg maar eergisteren moeten doen. Je weet nog niet precies wat je gaat onderzoeken, dus het is voorbarig om er van uit te gaan dat dit dan wel lukt binnen de voorgestelde planning.

- In de planning wordt wel gesproken over participatie, maar hierbij is nog niet verder uitgewerkt met wie en op welke wijze participatie zal plaatsvinden. Geadviseerd wordt om in ieder geval de GGD en de Veiligheidsregio tijdig bij de ontwikkeling van het plan te betrekken, zodat hun adviezen meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.
- In de planning is nog niet aangegeven wanneer de verschillende onderzoeken uitgevoerd gaan worden. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek kunnen deze van invloed zijn op het stedenbouwkundig ontwerp. Het is dan ook verstandig om het uitvoeren van de onderzoeken te verwerken in de planning.
- Het doorlopen van een planologische procedure kost tijd. Zowel in het geval van een BOPA als een TAM-IMRO is advies nodig van de gemeenteraad. Met deze planologische doorlooptijd heeft SRO geen rekening gehouden.