

Planning Molenweg Noordwijkerhout

datum: 5 november 2024

projectmedewerker: Buro SRO

t.a.v.: Investia Vastgoed BV

1. Aanleiding

Voor de ontwikkeling van het project Molenweg in Noordwijkerhout is in het verleden gestudeerd op een mogelijke herontwikkeling naar woningen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervoor is in 2023 een eerste stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd. Nadien is het project stil komen te liggen.

Gemeente en Investia Vastgoed BV zijn inmiddels zover dat het project weer actueel is geworden. Daarbij is vanuit de provincie aangegeven dat de locatie nog steeds op de zogenaamde 3 hectare kaart staat als stedelijke ontwikkeling. Om dit te kunnen bestendigen is door de provincie aangegeven dat er uiterlijk december 2025 een BOPA ter inzage dient te worden gelegd voor deze ontwikkeling.

Investia Vastgoed BV heeft Buro SRO gevraagd om een en ander in een planning aan te geven en wat dit betekent voor de komende werkzaamheden. Hierna gaan wij daarop in.

2. Planning en doorlooptijd

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Op basis van de eerder uitgevoerde stedenbouwkundige verkenning kan direct een start worden gemaakt met het opstellen van een stedenbouwkundig plan gecombineerd met een beeldkwaliteitsplan. Vooraf kan een gezamenlijk startoverleg worden gehouden met initiatiefnemers en de gemeente om de klokken gelijk te zetten en het participatieplan te bespreken. Dit participatieplan achten wij van belang gezien de mogelijk commotie rond dit project en de duidelijkheid vooraf hoe participatie rond dit project wordt geregeld. De aanvang hiervan kan starten in december 2024. Daarbij zien wij de volgende globale stappen inclusief de benodigde participatie:

- Startoverleg met initiatiefnemers en gemeente en opstellen participatieplan 2 weken;
- Vaststellen participatieplan 2 weken;
- Opstart, analyse en stedenbouwkundige uitgangspunten 4 weken;
- 1^e participatieronde (ophalen van input) 2 weken;
- Opstellen schetsontwerp stedenbouwkundig plan 4 weken;
- Beoordeling opdrachtgever(s) en gemeente 4 weken;

- Opstellen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 4 weken;
- Beoordelen opdrachtgever(s) en gemeente 4 weken;
- 2^e participatieronde 2 weken;
- Opstellen definitief stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 4 weken;
- 3^e participatieronde 2 weken;
- Vaststellen Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan PM.

De totale doorlooptijd schatten wij in op ca. 7-8 maanden inclusief de benodigde participatie. Hier is nog geen rekening gehouden met de eventuele (tussentijdse) vaststelling van deze producten.

Haalbaarheidsonderzoeken

Bodemonderzoek

Er is hier sprake van een beoogde wijziging in gebruik naar een ander bodemgebruik. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', waardoor de beoogde bestemmingswijziging naar 'Wonen' leidt tot een strenger bodemgebruik. De bodemkwaliteit moet dan ook inzichtelijk gemaakt middels bodemonderzoek.

Wij adviseren om dit onderzoek gaandeweg het SP op te starten. Mogelijk dat dit onderzoek gevolgen heeft voor de opzet van het SP i.v.m. mogelijke bodemvervuiling.

De gemiddelde doorlooptijd van een dergelijk onderzoek bedraagt 6-8 weken.

Akoestisch onderzoek

In de omgeving van het plangebied is een onderzoeksplichtige weg aanwezig, namelijk de N206. Dit is een drukke weg waar 80 km/u mag worden gereden. Dit vormt mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling van woningen. Het kan zijn dat er binnen een bepaalde afstand van deze weg geen woningen gebouwd kunnen worden. Andere mogelijkheid is dat er geluidschermen of aanvullende gevelwering (dove gevels) nodig zijn. Akoestisch onderzoek moet dit uitwijzen.

Op het moment dat het stedenbouwkundig plan concreet is kan dit onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan dit mogelijk nog gevolgen hebben voor de opzet van het plan of de voorgestelde bouwblokken.

De gemiddelde doorlooptijd van een dergelijk onderzoek bedraagt 4-6 weken.

Onderzoek bedrijven milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende milieubelastende bedrijven. Omdat er diverse functies in de omgeving aanwezig zijn en er geen sprake is van een rustige woonomgeving i.v.m. de ligging aan de N206 kan het gebied aangemerkt worden als gemengd gebied, waardoor de richtafstand uit de VNG-richtafstandenlijst met één afstandsstap verminderd kan worden.



Er zijn 2 bedrijfspercelen die ten zuiden van het plangebied gelegen zijn, namelijk een aannemersbedrijf en een garagebedrijf. Beide bedrijven vallen onder categorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 m. Door dit met één afstandsstap te verminderen wordt dit 10 m.

Woningbouw kan slechts binnen deze afstanden plaatsvinden indien met onderzoek is aangetoond dat de kortere afstand niet leidt tot belemmering van de bedrijven. De aanwezigheid van deze bedrijven kan daarmee een belemmering vormen voor realisatie van woningen in het plangebied.

Op het moment dat het stedenbouwkundig plan concreet is kan dit onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan dit mogelijk nog gevolgen hebben voor de opzet van het plan of de voorgestelde bouwblokken.

De gemiddelde doorlooptijd van een dergelijk onderzoek bedraagt 4-6 weken.

Archeologie

Uit de plankaart van het geldende omgevingsplan blijkt dat een deel van het plangebied wordt aangemerkt als verwachtingsgebied voor archeologische waarde, door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Bij het beoogde plan worden de vrijstellingsgrenzen overschreden. Archeologisch bureau-onderzoek is in dit kader vereist.

Dit bureau-onderzoek kan op voorhand in gang worden gezet. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kan vervolg(boor)onderzoek noodzakelijk zijn. De gemiddelde doorlooptijd van een dergelijk bureau-onderzoek bedraagt 4-6 weken.

Quickscan Flora en fauna

De beoogde ontwikkeling brengt kap- en bouwwerkzaamheden met zich mee. Om aan te tonen dat hier geen sprake is van beschermde diersoorten of gebieden is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. Wanneer er blijkt dat er beschermde soorten voorkomen is aanvullend onderzoek nodig of dienen er (mitigerende) maatregelen getroffen te worden.

Wij adviseren om dit onderzoek (quickscan) direct uit te laten voeren i.v.m. de mogelijkheid op vervolgonderzoek. De gemiddelde doorlooptijd van een dergelijke quickscan bedraagt 4-6 weken.

Stikstof

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied, strategische reservering natuur of het Natuurnetwerk Nederland. Er zijn daarmee geen belemmeringen met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (ca. 2,1 km) is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden waarschijnlijk geen sprake. Desalniettemin is een negatief effect door stikstofdepositie niet uit te sluiten zonder dit inzichtelijk te maken met de AERIUS Calculator. Een AERIUS-berekening is dan ook benodigd.

Het uitvoeren van een dergelijke berekening inclusief het opstellen van een rapportage kent een doorlooptijd van ca. 4 weken.



Beschouwing externe veiligheid

Diverse stedelijke ontwikkelingen, waaronder wonen, worden in het BKL gezien als kwetsbare objecten. Om die reden is de risicokaart geraadpleegd. Direct ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de N206. Over deze transportroute worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Onderzoek kan hiermee worden uitgesloten. Ten noordwesten van de locatie bevindt zich een propaantank. Het plangebied valt buiten het explosiegevaar van deze tank en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Gezien de situatie en omgeving van het plangebied adviseren wij om ten aanzien van het aspect externe veiligheid een zogenaamde quickscan te laten uitvoeren.

Het uitvoeren van een dergelijke quickscan duurt ca. 4 weken.

Planologisch product

BOPA

Voor het wijzigen van het gebruik van de gronden wordt voorgesteld om een BOPA op te stellen. Onderdeel van deze BOPA betreft de haalbaarheidsaspecten (onderzoeksresultaten). Het concept van de BOPA wordt beoordeeld door de gemeente en Omgevingsdienst. Daarna kan de definitieve BOPA worden opgesteld en ingediend via het Omgevingsloket.

Met het opstellen van de BOPA, het laten beoordelen door de gemeente en Omgevingsdienst en het opstellen van de definitieve BOPA is een doorlooptijd van ca. 14-16 weken gemoeid.

Totale planning

Op basis van het voorgaande kunnen de volgende globale doorlooptermijnen worden aangehouden:

- Opstart, startoverleg en opstellen en vaststellen participatieplan 1-2 maanden;
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan 7-8 maanden;
- (verkennende) Onderzoeken 2-3 maanden;
- Opstellen, beoordelen en indienen BOPA 3-4 maanden.

Conform deze globale planning achten wij een termijn van december 2025 krap. Uiteraard kunnen zaken volgorde-lijk en ook deels gelijktijdig in gang gezet worden. Echter gezien de noodzakelijke aandacht voor participatie, het opstellen van de plannen en de mogelijke onzekerheid ten aanzien van een aantal onderzoeksresultaten achten wij het indienen van de definitieve BOPA in het eerste kwartaal 2026 meer realistisch.

