

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "Zuyt Brugge"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan “Zuyt Brugge” (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van 27 woningen (koop) met bijbehorende omliggende parkeerplaatsen, openbaar groen en wandelpad langs de Naaldwijkse vaart. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 8 december 2023 t/m 18 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de “Zienswijzen tabel”. De zienswijze is schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De indieners van zienswijzen zijn in staat gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting van 13-02-2024.

De zienswijzen zijn hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. *In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd. De indieners van zienswijze hebben in de ontvangstbevestiging een registratienummer ontvangen waaronder de zienswijze bij ons is geregistreerd. Het nummer waaronder de zienswijze is geregistreerd, komt overeen met het registratienummer zienswijze in onderstaande tabel.*

Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie	Gevolgen voor het plan
1	D2024-00002611	<i>Verkeerssituatie</i> Reclamant stelt dat het plan geen doorgang kan vinden zonder adequate en veilige ontsluitingsweg, en acht het Zuideinde erg smal en niet ingericht voor tweerichtingsverkeer. Daarnaast is de herinrichting van het Zuideinde niet meegenomen in het plan. Reclamant stelt dat de beste oplossing is dat de ontsluiting via Secr. Verhoeffweg plaatsvindt.	<i>Verkeerssituatie</i> Uit het verkeersonderzoek van 2020 blijkt dat op geen enkel wegvak en op geen enkel kruispunt sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling Zuyt Brugge en ontsluiting via Zuideinde (<i>Verkeerskundige toetsing ontwikkeling Zuideinde, bureau Mobycon, 23 december 2020</i>). Naar aanleiding van eerdere reacties van omwonenden is specifiek de verkeerssituatie op het Zuideinde nogmaals onderzocht. De landelijke leidraad van het kenniscentrum CROW is een minimale wegbreedte van 4,8 meter voor tweerichtingsverkeer. Doordat er langs de weg wordt geparkeerd, voldoet het Zuideinde hier op dit	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		<i>Schade aan woning</i> Reclamant vreest voor ernstige schade aan de woning als gevolg van heiwerkzaamheden. Er wordt verzocht om de bouw zodanig uit te voeren dat er zo min mogelijk schade plaats zal vinden, onder meer door waar mogelijk het heien achterwege te laten.	moment niet aan. Doordat de rijbaan te smal is, kunnen auto's elkaar niet passeren. Hierdoor komen fietsers in de knel (<i>Second opinion Zuyt Brugge te Naaldwijk, bureau Ex Ante, 29 augustus 2023</i>). Naar aanleiding van deze rapportage heeft de gemeenteraad op 13 december 2023 besloten tot herinrichting van het Zuideinde en daarvoor het benodigde krediet ter beschikking gesteld. De herinrichting zal in 2025 opgeleverd zijn; dus reeds voordat de 27 extra woningen van project Zuyt Brugge bewoond worden. Als alternatief is door bureau Ex Ante ook de ontsluiting van Zuyt Brugge via de Secr. Verhoeffweg onderzocht. Volgens de landelijke leidraad van het kenniscentrum CROW zijn uitritten nooit aanwezig op gebiedsontsluitingswegen (zoals de Secr. Verhoeffweg). Uitritten worden gemaakt op erftoegangswegen (zoals Zuideinde). Ontsluiting via de Secr. Verhoeffweg is dan ook geen goed alternatief (<i>Advies alternatieve ontsluiting Zuyt Brugge via de Secr. Verhoeffweg, bureau Ex ante, 26 september 2023</i>) <i>Schade aan woning</i> Indien sprake is van schade als gevolg van grond - of bouwwerkzaamheden, is in beginsel degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt, daarvoor aansprakelijk. Dat is de uitvoerder van de werkzaamheden of diens opdrachtgever. Om te kunnen constateren of er schade is als gevolg van grond - of bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk om de staat van bestaande bouwwerken vast te leggen zoals deze is vóór aanvang van de werkzaamheden. Dit onderzoek kan door de uitvoerder worden verricht en vastgelegd in een zogenaamde nulmeting. Hierbij wordt rekening gehouden met alle reeds bestaande schade, zettingen, scheurvorming et cetera. Mocht er na de	
--	--	--	---	--

		<i>Drempel</i> Reclamant verzoekt om de drempel op de uitrit naast de woning te verwijderen, aangezien deze voor onnodige trillingen en geluid zorgt. Het betreft hier een uitrit welke eindigt in een smalle bocht, waarop alleen stapvoets kan en mag worden gereden, waardoor de drempel op deze plek hier niet aan bijdraagt.	opname schade ontstaan, dan is de nulmeting een middel om aan te tonen dat er schade is ontstaan. Eventuele schade als gevolg van graaf en heiwerkzaamheden kan op basis daarvan worden verhaald bij de uitvoerder. Dit onderzoek vindt niet plaats in het kader van de ruimtelijke procedure. <i>Drempel</i> In het ontwerpproces voor de herinrichting van Zuideinde is met omwonenden reeds gesproken over de mogelijkheid om de drempel op de uitrit tussen Zuidbrug en Zuideinde te verwijderen. Dit verandert de voorrangssituatie. Bij het komen tot een nieuwe inrichting zal het verwijderen of verplaatsen van de drempel op de uitrit worden afgewogen. De inrichting maakt geen onderdeel uit van voorliggende bestemmingsplanprocedure.	
2	D2024-00002610	<i>Bouwhoogte</i> Het meest oostelijk gelegen plandeel met de woonbestemming, naast de tuinbestemming, voorziet in een maximum bouwhoogte van negen meter. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een afwijkingsbevoegdheid om eventueel tien procent af te wijken van dit bouwvoorschrift waarmee een bouwhoogte op dat plandeel kan worden bereikt van bijna tien meter. Reclamant stelt dat er een situatie ontstaat waarbij vanuit de nieuw te realiseren woningen rechtstreeks in de woning en op het perceel van belanghebbenden kan worden gekeken. Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling met een bouwhoogte van 9 meter aan de oostzijde van het gebouw, een inbreuk op de privacy veroorzaakt zonder dat het	<i>Bouwhoogte</i> De beoogde ontwikkeling ligt op geruime afstand van de woningen van reclamant. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Daar is hier geen sprake van, aangezien het appartementengebouw met de gevel op circa 11,5 meter van de westelijke gevel van de reclamant ligt. Daarbij is het van belang dat de woning in een stedelijke omgeving staat, waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. De afstand van de voorziene bebouwing is niet uitzonderlijk en komt regelmatig voor binnen de kern Naaldwijk. Op een dergelijke locatie in de kern, waar de ruimte schaars is, moeten bewoners er rekening mee houden dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle	De bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Verder zijn er geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		bestemmingsplan daartoe via andere voorzieningen een buffer kan bieden. <i>Uitzicht en lichtinval</i> Reclamant stelt dat door de voorgestelde invulling van het plandeel het zicht verloren zal gaan indien deze definitief wordt vastgesteld. Waar voorheen was voorzien in laagbouw zonder een woonfunctie, gaat de voorgestelde bebouwing aanmerkelijk de hoogte in en worden zichtlijnen ontnomen. De voorgestelde bouwhoogte en -massa aan deze zijde van het plandeel heeft eveneens een nadelig effect op de lichtinval op het perceel en in de woning van de reclamant en kan evenmin worden beschreven als een gewenste planologische ontwikkeling. Uit de ter inzage gelegde stukken kan niet worden herleid dat een bezonningsstudie is gemaakt om het effect van schaduwwerking van de nieuwbouw – met inachtneming van de maximale – op het perceel en de opstallen van belanghebbenden in beeld te krijgen.	betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen of een ander gebruik worden vastgesteld. Gelet op de afstand tussen de gevels van de nieuwbouw en de bestaande woning van reclamant, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden (ECLI:NL:RVS:2018:1780). <i>Uitzicht en lichtinval</i> Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is in onderhavige situatie sprake van een verbetering van de lichtinval dan wel bezonning van de woning van reclamant als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De gevel van de voorziene bebouwing ligt op de kortste afstand, op een afstand van circa 11,5 meter van de gevel van de woning. In de oude situatie was het planologisch mogelijk om een gebouw ten behoeve van de bestemming ‘Bedrijf’ te realiseren op een afstand van circa 6 meter van de gevel van de woning, met een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de bezonningsstudie van 26-02-2024, welke als bijlage is bijgevoegd bij het vastgestelde bestemmingsplan, is deze verbetering van de lichtinval dan wel bezonning duidelijk inzichtelijk gemaakt.	
3	D2024-00011219	<i>Verkeerscirculatieplan</i> Reclamant dringt erop aan de verkeerssituatie te laten toetsen door de afdeling verkeer aan de hand van een nieuw verkeerscirculatieplan.	<i>Verkeerscirculatieplan</i> Een Verkeerscirculatieplan is niet bedoeld om projecten op het gebied van verkeer te toetsen. Uit het verkeersonderzoek van 2020 blijkt dat op geen enkel wegvak en op geen enkel kruispunt sprake is van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling Zuyt Brugge en ontsluiting via	Het aanvullende verkeersonderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Verder zijn er geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		<i>Onvolledig en verouderd verkeersonderzoek</i> De verkeersveiligheid is niet meegenomen in het verkeersonderzoek van Mobycon. Daarbij zal er door een te hoge erfafscheiding onvoldoende zicht zijn op de in- en uitrit van het plan Zuyt Brugge. Reclamant stelt dat het essentieel is om een verkeersonderzoek te verrichten waarin alle verkeersdeelnemers worden betrokken, waaronder fietsers. De fietsintensiteiten en de omgevingskwaliteit zijn niet meegenomen in het verkeersonderzoek. <i>Recentelijk verkeersonderzoek</i> Nieuwe verkeersonderzoek niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. <i>Voorlopig milieueffectrapport</i> Reclamant wijst op het feit dat in het ontwerp bestemmingsplan niet wordt verwezen naar het voorlopig Milieueffectrapport terwijl dit wel van belang is voor de veiligheid en leefbaarheid van de omgeving.	<i>Zuideinde (Verkeerskundige toetsing ontwikkeling Zuideinde, bureau Mobycon, 23 december 2020).</i> <i>Onvolledig en verouderd verkeersonderzoek</i> Uit het verkeersonderzoek van Mobycon uit 2020 blijkt dat de te verwachten verkeersgeneratie van dit initiatief dusdanig beperkt is, dat dit niet leidt tot onacceptabele gevolgen voor doorstroming, omgevingskwaliteit en/of de verkeersveiligheid. In 2023 heeft nader onderzoek naar verkeersintensiteiten (tellingen auto's en fietsers) en verkeersveiligheid op het Zuideinde. Deze onderzoeksresultaten zullen wij toevoegen aan het bestemmingsplan. De conclusie van het aanvullende verkeersonderzoek naar het Zuideinde is dat de rijbaan te smal is, waardoor auto's elkaar niet goed kunnen passeren. Hierdoor komen fietsers in de knel en dit levert verkeersonveilige situaties op (Second opinion Zuyt Brugge te Naaldwijk, bureau Ex Ante, 29 augustus 2023). Naar aanleiding hiervan heeft op 13 december 2023 de gemeenteraad besloten tot een herinrichting van het Zuideinde en daarvoor het krediet ter beschikking gesteld. De herinrichting zal in 2025 opgeleverd zijn; dus reeds voordat de 27 extra woningen van project Zuyt Brugge bewoond worden. <i>Recentelijk verkeersonderzoek</i> De aanvullende verkeerskundige rapporten uit 2023 voegen wij toe aan het bestemmingsplan. <i>Voorlopig milieueffectrapport</i> Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling van de gemeente is gebleken dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effecten optreden,	
--	--	---	--	--

		<i>Extra onderzoek opslagtanks BP</i> Reclamant verzoekt om een extra onderzoek te verrichten naar de veiligheid van de opslagtanks van benzine, diesel en gas gedurende de bouwwerkzaamheden door omgevingsrisico's voor omwonenden.	dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt. Geconcludeerd is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden die zouden moeten leiden tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de onderhavige ontwikkelingen. <i>Extra onderzoek opslagtanks BP</i> Indien sprake is van schade als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden, is in beginsel degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt, daarvoor aansprakelijk. Dat is de uitvoerder van de werkzaamheden of zijn/ haar opdrachtgever. Om te kunnen constateren of er schade is als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk om de staat van bestaande bouwwerken vast te leggen zoals deze is vóór aanvang van de werkzaamheden. Dit onderzoek wordt door de uitvoerder verricht en vastgelegd in een zogenaamde nulmeting. Hierbij wordt rekening gehouden met alle reeds bestaande schade, zettingen, scheurvorming et cetera. Mocht er na de opname schade ontstaan, dan is de nulmeting een middel om aan te tonen dat er schade is ontstaan. Eventuele schade als gevolg van graaf en heiwerkzaamheden kunnen op basis daarvan worden verhaald bij de uitvoerder. Dit onderzoek vindt niet plaats in het kader van de ruimtelijke procedure.	
--	--	---	--	--