



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR. 26-0143812	BIJLAGE(N) 1
CONTACTPERSOON D. Blaauw		AFDELING Projecten & Vastgoed	TELEFOONNUMMER 06 23 15 39 01	DATUM VERZONDEN 3 september 2026
ONDERWERP Reactie Initiatiefvoorstel 'Ontsluiting nieuwbouwplan Zuytbrugge via de Secretaris Verhoeffweg'				

Geachte raad,

Hierbij doen wij u onze reactie toekomen op het initiatiefvoorstel 'Ontsluiting nieuwbouwplan Zuyt Brugge via de Secretaris Verhoeffweg'. Het initiatiefvoorstel is een vervolg op diverse eerdere moties die in de raad besproken zijn.

Het initiatiefvoorstel 'Ontsluiting nieuwbouwplan Zuyt Brugge via de Secretaris Verhoeffweg' vraagt uw raad op grond van artikel 147a van de Gemeentewet om twee besluiten te nemen:

1. Om voor het nieuwbouwplan Zuyt Brugge uit te gaan van een eenrichtingsontsluiting vanaf de Secretaris Verhoeffweg richting het Zuideinde en daarbij als uitgangspunt te nemen dat de route langs de ingang van het benzinestation loopt en ongeveer het tracé volgt van de toegang die destijds werd gebruikt voor de voormalige kistenfabriek;
2. Vier parkeerplaatsen te laten vervallen en hiervoor in de plaats een doorsteek te maken naar de parkeerplaatsen van het nieuwe gebouw en de Zuyt Brugge.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de gevolgen van deze besluiten voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Voorgestelde ontsluitingsvariant

In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld het nieuwbouwplan Zuyt Brugge te ontsluiten via een route langs de ingang van het benzinestation, waarbij gebruik wordt gemaakt van de voormalige toegang van de kistenfabriek.

Wij merken op dat deze oplossingsrichting niet nieuw is. Deze variant is in het verleden reeds meerdere malen onderzocht en besproken. Daarbij is zij steeds als niet haalbaar beoordeeld. De voormalige toegang van de kistenfabriek is sinds de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, inmiddels circa tien jaar geleden, niet meer in gebruik. Het enkele feit dat deze toegang in het verleden heeft gefunctioneerd als bedrijfsontsluiting betekent niet dat deze zonder meer geschikt is als ontsluiting voor een woningbouwontwikkeling met andere verkeersstromen, andere gebruiksintensiteiten en andere verkeerskundige eisen.

Daarnaast leidt de voorgestelde route feitelijk tot vrijwel gezamenlijk gebruik van de inrit van het benzinestation. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en bedrijfsvoering is dit door het benzinestation als ongewenst aangemerkt. Het benzinestation heeft aangegeven dat wachtende voertuigen die vanuit de Secretaris Verhoeffweg willen afslaan naar Zuyt Brugge kunnen leiden tot opstoppen op de rijbaan, belemmering van de bereikbaarheid van het tankstation en een minder overzichtelijke verkeerssituatie.

Verder heeft deze variant gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bouwproject. Voor de huidige bouwlogistiek zijn afspraken gemaakt over de verkoop van gronden aan het naastgelegen tankstation. Bij uitvoering van het initiatiefvoorstel kan deze grondverkoop niet plaatsvinden. Het tankstation heeft aangegeven dat het zonder deze grondverkoop niet bereid is haar terrein beschikbaar te stellen voor bouwverkeer. Het gevolg hiervan is dat al het bouwverkeer via het Zuideinde moet worden afgewikkeld. Dit leidt tot extra uitvoeringsbelemmeringen mede vanwege het wegprofiel van het Zuideinde en veroorzaakt ernstige hinder en overlast voor omwonenden gedurende de bouwperiode.

Gelet op het voorgaande is het college van oordeel dat de voorgestelde ontsluitingsroute niet kan worden beschouwd als een eenvoudige aanpassing van de bestaande situatie, maar leidt tot verkeerskundige, ruimtelijke en uitvoeringstechnische problemen die eerder al aanleiding zijn geweest om deze variant niet verder uit te werken.

Gestelde toezegging over een separate ontsluiting

Het initiatiefvoorstel spreekt over een eerdere toezegging van het college dat een aparte ontsluiting zou worden gerealiseerd. Wij herkennen deze gestelde toezegging niet en beschikken niet over documenten of besluitvorming waaruit een dergelijke toezegging blijkt. Voor de beoordeling van het initiatiefvoorstel gaat het college daarom uit van de vastgestelde planologische, verkeerskundige en juridische kaders die voor het project gelden.

Waarom een ontsluiting via de Secretaris Verhoeffweg niet wenselijk is

In het initiatiefvoorstel wordt gesteld dat onvoldoende is onderbouwd waarom een ontsluiting via de Secretaris Verhoeffweg niet mogelijk of niet wenselijk zou zijn. Wij delen deze opvatting niet. De verkeerskundige gevolgen van een aanvullende ontsluiting zijn onderzocht, onder meer in de second opinion van Royal HaskoningDHV. Uit deze beoordeling blijkt dat een extra ontsluiting op de Secretaris Verhoeffweg verkeerskundig niet de voorkeur heeft. Een aanvullende aansluiting leidt tot extra conflicterende verkeersbewegingen en een minder overzichtelijke verkeerssituatie, met name voor fietsers en voetgangers. Daarbij speelt mee dat op deze locatie reeds sprake is van meerdere in- en uitritten, waardoor een extra aansluiting de verkeerssituatie complexer maakt.

Daartegenover staat dat ontsluiting via het Zuideinde verkeerskundig uitvoerbaar is, mits het Zuideinde wordt ingericht conform de daarvoor geldende uitgangspunten. Deze ontsluitingsvariant vormt het uitgangspunt van het vastgestelde bestemmingsplan en is als zodanig bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast is uit eerdere beoordelingen van de diverse moties waarin de mogelijkheid van een ontsluiting via de Secretaris Verhoeffweg aan de orde is geweest, telkens naar voren gekomen dat een aanvullende ontsluiting niet los kan worden gezien van ingrijpende aanpassingen aan het bouwplan. De aanleg van een extra ontsluiting vereist aanpassing van de inritconstructie en het stedenbouwkundig ontwerp. Hierdoor vervallen parkeerplaatsen, waardoor niet langer wordt voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernorm. Om alsnog aan deze norm te voldoen, zijn aanpassingen aan het bouwplan noodzakelijk. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van het terrein, het woningbouwprogramma en de financiële haalbaarheid van het project. De impact van het vervallen van vier parkeerplaatsen strekt daarom verder dan uitsluitend het aantal parkeerplaatsen zelf.

Ook moet de reeds aangevraagde omgevingsvergunning worden aangepast of opnieuw worden ingediend. Ook verkoopdocumentatie, contractstukken en de financiële uitgangspunten van het project moeten worden herzien. De voorgestelde ontsluiting kan daarom niet worden beschouwd als een beperkte aanpassing van de openbare ruimte, maar heeft gevolgen voor de opzet, uitvoerbaarheid, planning en financiële haalbaarheid van het gehele bouwproject.

Wij concluderen daarom dat een aanvullende ontsluiting via de Secretaris Verhoeffweg niet alleen vanuit verkeerskundig oogpunt niet de voorkeursoplossing is, maar tevens leidt tot ingrijpende aanpassingen van het bouwplan en aanzienlijke gevolgen heeft voor de verdere uitvoering van het project. Hierdoor zien wij geen aanleiding af te wijken van de bestaande planologische en verkeerskundige uitgangspunten.

Onderbouwing van de extra kosten

Het initiatiefvoorstel stelt dat onvoldoende duidelijk is welke extra kosten worden veroorzaakt door de voorgestelde ontsluiting. Wij delen deze opvatting niet. De ontwikkelaar heeft eerder inzicht gegeven in de financiële gevolgen van een aanvullende ontsluiting. Daarbij is niet alleen gekeken naar de fysieke aanleg van een aansluiting, maar naar alle gevolgen die voortvloeien uit de noodzakelijke aanpassing van het project. De ontwikkelaar heeft de meerkosten van de voorgestelde wijziging geraamd op minimaal € 1.075.000. Daarnaast ontstaan voor de gemeente extra kosten voor planvorming, besluitvorming en aanpassingen in de openbare ruimte. Deze kosten worden geraamd op minimaal € 125.000 en kunnen op basis van de huidige afspraken niet op de ontwikkelaar worden verhaald.

De geraamde kosten bestaan onder meer uit:

- aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp;
- herziening van de parkeeroplossing;
- aanvullende onderzoeken en advieskosten;
- aanpassing van vergunningprocedures;
- vertraging van de ontwikkeling met bijbehorende rente- en indexatiekosten;
- aanpassing van contractuele afspraken en verkoopdocumentatie;
- gewijzigde bouwlogistiek.

De kosten hebben daarmee betrekking op het totale effect van de voorgestelde wijziging en niet uitsluitend op het fysiek aanbrengen van een stukje verharding of een inrit. Om die reden kan

geen vergelijking worden gemaakt tussen het verwijderen van vier parkeerplaatsen en het aanbrengen van een aansluiting. De daadwerkelijke kosten worden vooral veroorzaakt door de gevolgen voor het bouwplan als geheel.

Zuideinde

De herinrichting van Zuideinde is aanbesteed en de voorbereidingen voor uitvoering van de werkzaamheden voor de herinrichting zijn in volle gang. Later dit jaar zullen de directe bewoners over de werkzaamheden worden geïnformeerd. Verdere uitstel draagt niet bij aan de discussie over de tweede aansluiting op de Secretaris Verhoefweg naar aanleiding van het voorliggende initiatiefvoorstel en dient dan niet in de ontsluitingsdiscussie over Zuyt Brugge worden betrokken.

Tot slot

Wij concluderen dat uitvoering van de in het initiatiefvoorstel opgenomen besluiten leidt tot ingrijpende aanpassingen van het bouwplan, aanzienlijke extra kosten voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente, vertraging van de woningbouwontwikkeling en een verkeerskundige oplossing die volgens onafhankelijk onderzoek niet de voorkeur heeft.

Daartegenover staat geen aantoonbare verbetering van de verkeersveiligheid of de ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de grote woningbouwopgave binnen de gemeente Westland achten wij het van belang dat een vastgesteld en uitvoeringsgereed woningbouwproject zonder verdere vertraging kan worden gerealiseerd.

Bovendien hebben wij u op 2 juni 2026 (memo met kenmerk 26-0095770) geïnformeerd over het besluit de omgevingsvergunning te verlenen. Dat betekent dat daar rechten aan kunnen worden ontleend door de initiatiefnemer. Wij achten het van belang dat deze verwachtingen en de rechtszekerheid rondom de ontwikkeling worden gerespecteerd.

Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding af te wijken van de bestaande planologische en verkeerskundige uitgangspunten die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij adviseren uw raad daarom het initiatiefvoorstel niet vast te stellen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,

M.L.M. Weerts

B.R. Arends