



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.	BIJLAGE(N)
			26-0061614	1
CONTACTPERSOON		AFDELING	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
D. Blaauw/ M. Boekee		Projecten & Vastgoed	06 23 15 39 01 06 57 65 10 78	- 7 MEI 2026

ONDERWERP
Gevolgen uitvoering motie inzake ontsluiting plan Zuyt Brugge

Geachte raad,

Op 25 februari 2026 heeft uw raad de motie "*Ontsluiting nieuwbouwplan Zuyt Brugge*" aangenomen. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de mogelijkheden en beperkingen om uitvoering te geven aan het verzoek uit de motie om optie 1B uit de second opinion – een aanvullende ontsluiting op de Secretaris Verhoeffweg – nader uit te werken in een uitvoerings- en investeringsplan, dit ter besluitvorming aan de raad voor te leggen en deze uitwerking parallel te laten verlopen met de realisatie van het bouwplan zonder vertraging.

Beoordeling optie 1B (Secretaris Verhoeffweg)

Naar aanleiding van de motie hebben wij laten onderzoeken welke gevolgen het nader uitwerken van optie 1B heeft voor het vastgestelde bouwplan, de vergunningverlening en de voortgang van het project. Daarbij is zorgvuldig gekeken of deze optie uitvoerbaar is binnen de bestaande kaders.

Uit deze beoordeling blijkt dat optie 1B niet los kan worden bekeken van ingrijpende aanpassingen aan het bouwplan. De aanvullende ontsluiting vereist wijziging van de inritconstructie en het stedenbouwkundig ontwerp, waardoor parkeerplaatsen vervallen en niet langer aan de geldende parkeernorm wordt voldaan. Dit maakt aanpassing van het bouwplan noodzakelijk en kan leiden tot het schrappen van woningen. Ook moet de reeds aangevraagde omgevingsvergunning worden aangepast of opnieuw worden ingediend. Daarnaast moeten verkoopdocumentatie, contractstukken en prijsvorming worden herzien.

Daarnaast blijkt dat bij uitvoering van optie 1B de verkoop van gronden die nodig zijn voor de bouwroute aan het naastgelegen tankstation niet kan doorgaan. Zonder deze grondverkoop staat het tankstation het gebruik van haar terrein voor bouwverkeer niet toe, waardoor al het bouwverkeer via het Zuideinde moet verlopen. Dit leidt tot extra belemmeringen in de uitvoering.

Gelet hierop concluderen wij dat het nader uitwerken van optie 1B niet parallel en zonder vertraging kan plaatsvinden naast de realisatie van het bouwplan, zoals verzocht in de motie.

Financiële consequenties

Gezien bovenstaande betekent het ook, dat als we de motie zouden uitvoeren, dat de financiële consequenties aanzienlijk zijn. De ontwikkelaar¹ geeft aan dat uitvoering van optie 1B leidt tot minimaal € 1.075.000 aan extra kosten, onder meer als gevolg van rente- en indexatiekosten, aanvullende advieskosten, extra kosten voor de bouwrouting en de aanleg van een tweede uitrit. Deze kosten lopen bovendien per jaar verder op.

Indien het bouwplan moet worden aangepast doordat niet langer aan de parkeernorm wordt voldaan door het creëren van een inrit, kunnen daarnaast woningen vervallen, wat leidt tot aanvullende kosten en gederfde opbrengsten.

Ook voor de gemeente ontstaan extra kosten, onder meer voor aanvullende planvorming, extra besluitvorming en werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze kosten worden geraamd op minimaal € 125.000.

Wij concluderen dat een extra ontsluiting aanzienlijke kosten met zich meebrengt, zowel voor de ontwikkelaar als voor de gemeente. Wij achten het niet verantwoord om publieke middelen in te zetten voor een maatregel die het bouwplan onder druk zet en geen aantoonbare verbetering van de verkeersveiligheid oplevert zoals eerder is aangegeven.

Verkeerskundige consequenties

Uit de second opinion van Royal HaskoningDHV blijkt dat een aanvullende ontsluiting op de Secretaris Verhoeffweg verkeerskundig niet de voorkeur heeft. Een extra ontsluiting leidt tot meer conflicterende verkeersbewegingen en een minder overzichtelijke situatie, met name voor fietsers en voetgangers. Ontsluiting via het Zuideinde is verkeerskundig uitvoerbaar, mits deze weg wordt heringericht. Dit uitgangspunt is vastgelegd in het bestemmingsplan en bevestigd door de Raad van State.

Conclusie

Alles afwegend komen wij tot de conclusie dat:

- optie 1B niet kan worden uitgewerkt zonder ingrijpende gevolgen voor het bouwplan en de vergunningverlening;
- het niet mogelijk is deze uitwerking parallel te laten lopen met de realisatie van het bouwplan zonder vertraging;
- de financiële gevolgen voor zowel ontwikkelaar als gemeente aanzienlijk zijn, zonder aantoonbare verkeerskundige meerwaarde.

¹ Zie bijlage 1: brief van Ontwikkelingscombinatie Zuyt Brugge dd. 31-03-2026, kenmerk OCZB/26029/JvV/BS.

Gelet op de motie hebben wij het uitvoerings- en investeringsplan voor optie 1B in beeld gebracht en geconcludeerd dat het nader uitwerken van deze optie niet parallel en zonder vertraging kan plaatsvinden naast de realisatie van het bouwplan. Gezien de gevolgen voor de voortgang, de uitvoerbaarheid en de financiële en verkeerskundige aspecten zien wij onvoldoende ruimte om over te gaan tot daadwerkelijke realisatie van een aanvullende uitrit. Vanuit deze afweging beschouwen wij de motie als afgedaan.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester

M.L.M. Weerts

B.R. Arends



Gemeente Westland
T.a.v. College van Burgemeester en wethouders

Tel. 0174 – 52 23 00
E-mail: info@vmierlo.nl
www.vmierlo.nl

Datum : 31-03-2026

Project: Zuyt Brugge te Naaldwijk

Betreft : Motie Gemeentebelang Westland: Ontsluiting nieuwbouwplan Zuyt Brugge

Ons kenmerk: OCZB/26029/JvV/BS

Behandeld door : dhr. Ing. R. van der Kruk

Geacht College,

Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling bestaat binnenkort honderd jaar en heeft in die periode een grote bijdrage geleverd aan de gebouwde omgeving en werkgelegenheid binnen de gemeente Westland. Samen met een groep kleine Westlandse ondernemers heeft zij als Ontwikkelingscombinatie Zuyt Brugge haar nek uitgestoken om van een verpauperde centrumlocatie een fraaie woonomgeving te maken. Naar aanleiding van de op 25 februari jl. door de gemeenteraad aangenomen motie over de ontsluiting van Zuyt Brugge berichten wij u als volgt.

In de motie wordt uw college verzocht de mogelijkheid van een aanvullende ontsluiting op de Secretaris Verhoeffweg nader uit te werken in een uitvoerings- en investeringsplan en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. De motie stelt als voorwaarde dat de gevraagde uitwerking parallel moet lopen met de realisatie van het bouwplan zodat de voortgang daarin in ieder geval niet wordt vertraagd.

De stand van zaken in het project Zuyt Brugge is dat wij mede gelet op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning hebben gepland om nog komende maand in verkoop te gaan. Dat betekent dat we samen met onze adviseurs verkoop- en contractstukken aan het afronden zijn. Verder worden de afspraken met aannemers en leveranciers afgerond. Gelet op de geopolitieke ontwikkelingen op dit moment en de gevolgen die dit mogelijk op bouwpreizen en hypotheekrentes kan hebben, is er een groot belang om dit niet uit te stellen.

De door de motie beoogde wijziging van de in- en uitritconstructie heeft zodanige consequenties voor het bouwplan en de parkeervoorziening die mee verkocht wordt aan de kopers dat de start verkoop en aanvang bouw nog niet plaats kunnen vinden. Dit heeft immers gevolgen voor onder meer:

1. Verkoopimpressies en tekeningen (en daarmee brochure en website)
2. Splittingstekeningen en splitsingsakte
3. Koopovereenkomsten en Aanneemovereenkomsten
4. Prijsovereenstemming met de aannemer
5. Afspraken met het tankstation (ivm bouwrouting)

Dit betekent dat uitwerking van een uitvoerings- en investeringsplan voor een aanvullende ontsluiting niet mogelijk is zonder het bouwplan aanzienlijk te vertragen. Daarmee is de motie feitelijk niet uitvoerbaar.

Inhoudelijk wijzen wij op de navolgende aspecten die verbonden zijn aan een aanvullende ontsluiting:

1. Op de aangehechte schets (bijlage) ziet u dat het direct gevolg van de realisatie van een verkeersontsluiting is, dat vier parkeerplaatsen komen te vervallen. Daarmee wordt niet meer voldaan aan de parkeernorm. Dit kan tot gevolg hebben dat het bouwplan aangepast moet worden door het schrappen van woningen.
2. In ieder geval zal de ingediende aanvraag omgevingsvergunning aangepast of ingetrokken en na aanpassing opnieuw ingediend moeten worden.
3. Ook de verkoopstukken zullen moeten worden aangepast.
4. Een andere belangrijke consequentie is dat de met de eigenaar van het naastgelegen tankstation overeengekomen verkoop van het paars aangegeven perceel gedeelte niet kan worden gerealiseerd.

Op dat deel wordt dan immers de inrit gerealiseerd. Verkoop van dat perceel gedeelte is door het tankstation als voorwaarde gesteld voor het verlenen van toestemming voor het bouwverkeer over het terrein van het tankstation. Dit heeft derhalve als gevolg dat bouwverkeer over het Zuideinde zal moeten plaatsvinden.

Met betrekking tot de financiële gevolgen geldt het volgende:

1. De rentelast op de investering bedraagt ca. € 50.000,- per kwartaal, ofwel voor iedere dag vertraging € 550,-. Bij wijziging van de plannen is een jaar vertragen reëel en dat zou alleen al aan rentelast ca. €200.000,- aan extra kosten tot gevolg hebben
2. Vertraging in de verkoop betekent ook later bouwen en indexatie van de bouwkosten. Uitgaande van jaarlijks 5% stijging op een huidige aanneemsom van € 9.500.000,- betekent dat circa €475.000,- per jaar vertraging, nog los van de eventuele gevolgen die kunnen optreden als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen.
3. Aan extra adviseurskosten ten behoeve van de verwerking van hiervoor geschetste aanpassingen schatten wij circa € 150.000,- in.
4. Bij een bouwrouting over het Zuideinde zullen naar verwachting ook nog de nodige aanvullende kosten optreden. Voorzichtige inschatting: >€150.000,- aan o.a. verkeersregelaars.
5. Het aanleggen van een tweede uitrit met hellingbaan en toegangscontrole schatten wij in op >€100.000,- exclusief de extra voorzieningen op de openbare weg.
6. In het geval de vier parkeerplaatsen niet gecompenseerd kunnen worden en er dus niet voldaan kan worden aan de parkeernorm zullen er twee tot drie woningen moeten vervallen en zal het gehele bouwplan herontwikkeld moeten worden. De kosten en gederfde winst daarvan zijn op dit moment moeilijk in te schatten maar dat loopt in de tonnen.

Gelet op de hiervoor beschreven gevolgen voor de Ontwikkelingscombinatie en het bouwplan zullen wij de ontwikkeling en realisatie conform aanvraag en planning voortvarend voortzetten. Daarbij wegen wij mee dat de besluitvorming over de verkeersontsluiting, na deugdelijk onderzoek, reeds heeft plaatsgevonden bij het vaststellen van het bestemmingsplan en door de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk is geworden. Uit alle verrichte onderzoeken blijkt ook dat ontsluiting van het plan via het Zuideinde vanuit verkeerskundig en veiligheidsoogpunt het meest in de rede ligt. Tot slot is van belang dat ook de raad heeft onderkend dat realisatie van het bouwplan geen vertraging mag ondervinden. Dat is gelet op de grote vraag naar woningen vanzelfsprekend ook in het belang van de inwoners van Westland.

Graag vertrouwen wij u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Uit informele contacten met raadsleden is ons overigens gebleken dat zij zich ten tijde van de stemming over de motie niet geheel bewust waren van de hiervoor geschetste consequenties. Wellicht ziet u hierin aanleiding deze brief met bijlage ook ter kennis van de raad te brengen.

Wij vertrouwen graag op uw wijsheid bij de omgang met de raadsmotie en gaan ervan uit dat deze niet in de weg zal staan aan onverkorte realisatie van het plan Zuyt Brugge.

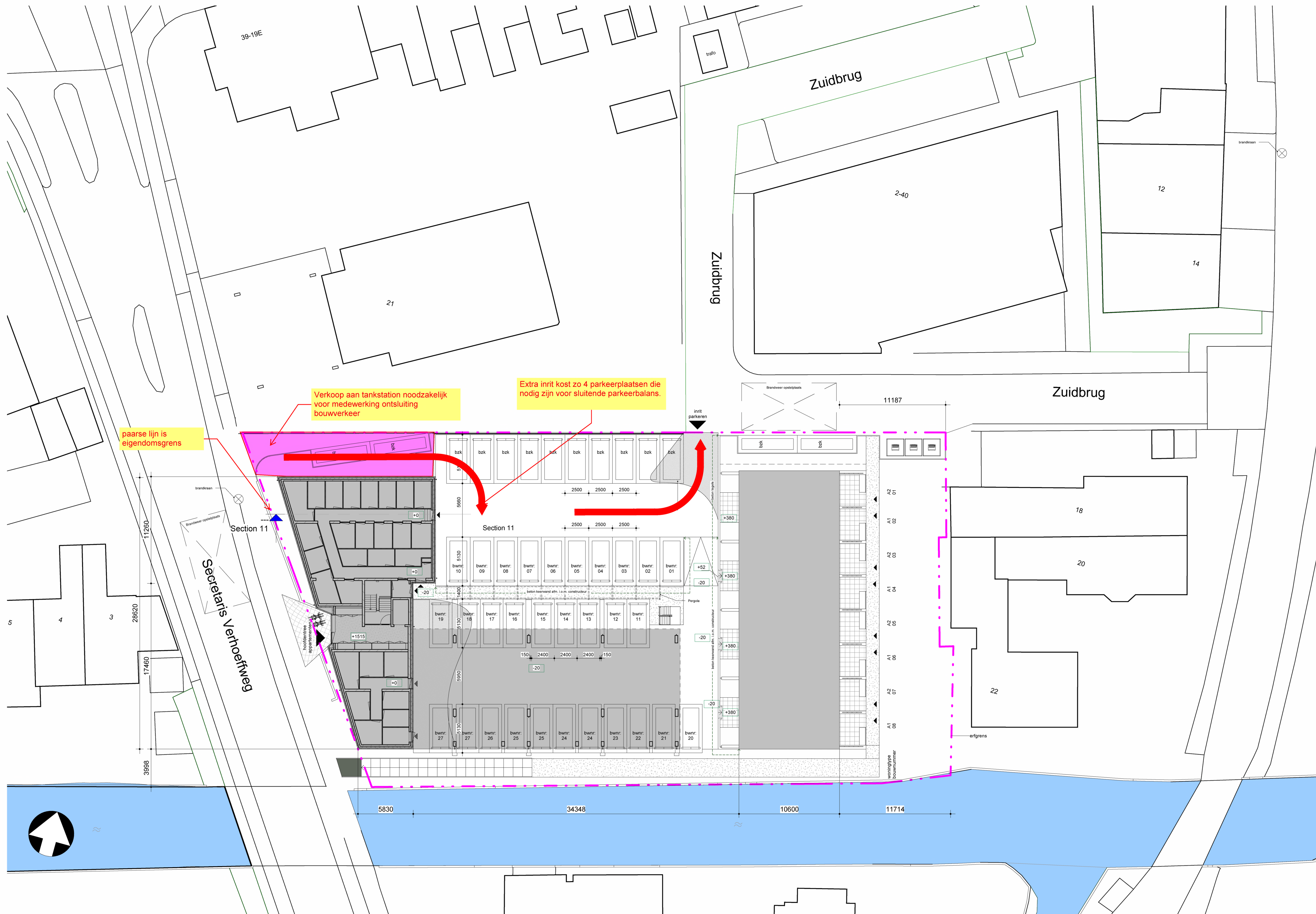
Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Zuyt Brugge V.O.F.

J.M.P. van Velzen
Directeur Ontwikkeling



Bijlage: Gevolgen extra inrit.pdf



Renvooi Situatie 1:200

- Erfgrens
- APP & EGW
- Brandkraan
- Brandweer opstelplaats

Aantal Parkeerplaatsen	
onderdeel	no.
bewoners	30
bezoekers	14

ADRIAAN VAN ERK

Kadijk 4a
2651 CM Bergambacht
tel +31 (0)18232344
info@adriaanvanerk.nl
www.adriaanvanerk.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

werknr. P20293	werk Zuytbrugge te Naaldwijk	get. FORMHET
bladnr. DO.002	Definitief Ontwerp	d.d. 26-01-2026
schaal 1:200	blad Situatie	A E
		B F
		C G
		D H
form. A1 (841x594)	Situatie Incl. bloknummering en typeaanduiding	