

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN OMGEVINGSVERGUNNINGAANVRAAG ZUIDEINDE NABIJ 14 TE NAALDWIJK

Instantie	Reactie	Beantwoording
1.	Reclamanten 1	a. Reclamant stelt dat op dit moment ter plaatse van het beoogde bouwplan de bestemming Bedrijf vigeert, maar dat er slechts sprake is van een onbebouwd terrein. Reclamant is van mening dat het beoogde bouwplan, met 20 appartementen, een bouwhoogte van 10 meter, balkons, ramen en verkeersbewegingen niet aansluit op de bestaande bebouwing. a. Het terrein heeft op grond van het bestemmingsplan "Centrum Naaldwijk" de bestemming "Bedrijf". Op dit terrein zonder bouwblok mogen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden behorende bij deze bestemming. Het gaat dan om het laden en lossen van goederen en de opslag van goederen en producten. Of de nieuwe bebouwing aansluit bij de oude ruimtelijke- en stedenbouwkundige kaders is niet relevant voor de ruimtelijke procedure. De oude kaders verdwijnen immers en er worden nieuwe ruimtelijke kaders gesteld. Van belang is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dat - is gelet op de onderzoeken - het geval. Voorts is de ontwikkeling passend in de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de afgelopen periode ruimtelijk onderzocht hoe het woongebouw van 20 appartementen in het gebied ingepast kan worden zonder dat hierbij een onevenredige hinder optreedt op de omgeving. Bij dit proces zijn de omwonenden betrokken geweest. De hoogte van het appartementengebouw sluit aan bij de aangrenzende bestemming: "Wonen", zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Naaldwijk". Alle woningen ten noorden van het plangebied hebben een hoogte aanduiding van 10 meter bouwhoogte. Deze woningen hebben een goothoogte van 6 meter, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouwhoogte van het de beoogde bebouwing geen vreemde hoogte in dit perspectief. De beoogde ontwikkeling, het appartementengebouw, sluit hier dan ook aan op de reeds bestaande bebouwing. Voorts komen op de hoeken in het blok, dat grenst aan de beoogde ontwikkeling binnen de bestemming "Gemengd", hogere bebouwingsvormen voor. Hier komen gestapelde woningen voor op de hoeken van het plangebied. Deze appartementen kennen een hoogte van circa 11 respectievelijk 14 meter. De onderhavige ontwikkeling sluit tevens aan op de woningen die een lagere bouwhoogte kennen. Hier is het appartementengebouw dusdanig gepositioneerd en ingepast ten opzichte van de aangrenzende woningen en bedrijven door de ontsluiting inclusief parkeren en de

		b. Voorts stelt reclamant dat het bouwplan voor het andere deel van het terrein waar nog 24 appartementen worden gerealiseerd in één keer moet worden afgewogen. Nu dit niet gebeurt, vindt reclamant dat er geen sprake is van zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ordening. Door dit plan niet mee te nemen is reclamant van mening dat de dichtheid van het terrein niet goed wordt weergegeven. c. Reclamant stelt dat de hoogtelijn circa 9 meter aangeeft, maar dat de daadwerkelijke bouwhoogte hoger is. d. Reclamant is voorts van mening dat er geen bindende inrichtingstekening is en dat dit in geval van een bestemmingsplan wel geregeld had kunnen worden.	openbare ruimte als buffer om het bouwplan heen te leggen. Hiermee wordt door het realiseren van “hanteerbare” straatprofielen mede vanuit privacy en bezonning voldoende afstand gehouden en aansluiting gezocht op de bestaande woonrijen en gevellijnen. b. Het is aan de aanvrager om te bepalen voor welke activiteiten, welk bouwplan en of er een omgevingsvergunning in fasen wordt aangevraagd. Hierin heeft de gemeente geen zeggenschap. Het bestuursorgaan dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning, zoals deze is ingediend (zie hiervoor bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:1897). De aanvrager heeft de onderhavige omvang voor de omgevingsvergunningaanvraag bepaald. Veel van de onderzoeken zijn overigens wel mede gebaseerd op het toekomstige naastgelegen initiatief. c. De hoogtemaat van 9 meter geeft de verdiepingshoogte weer. Op tekening 1800_DO_300_31-03-2020 is ook een hoogte van 9,6 meter aangegeven. De 9,6 meter betreft de hoogte van de dakrand. Op de tekeningen is de hoogte ten opzichte van het peil opgenomen. Doordat de tekeningen op schaal zijn, kunnen de maten van de tekeningen worden afgelezen. d. Indien een initiatiefnemer een omgevingsvergunningaanvraag wil indienen, dient de gemeente de aanvraag zoals deze is ingediend te beoordelen. Dat betekent dat de gemeente niet een bestemmingsplan kan eisen als met een omgevingsvergunning het aangevraagde geregeld kan worden. Daarbij komt dat in een bestemmingsplan slechts de bestemmingen worden opgenomen en niet de daadwerkelijke inrichting. Als onderdeel van de anterieure overeenkomst met de aanvrager is een ruimtelijk (stedenbouwkundig) kader opgesteld met hierop een bouwvlak aangeduid en eisen waaraan de maatvoering voor
--	--	---	--

		e. Vervolgens geeft reclamant aan dat de ruimtelijke onderbouwing een toelichting wordt genoemd en dat dit erop wijst dat het eerst de bedoeling was dat er een bestemmingsplan zou worden opgesteld. f. Voorts is reclamant van mening dat zijn perceel door het beoogde bouwplan onevenredig wordt geschaad door verminderde privacy, doordat balkons, ramen, deuren en een tuin op korte afstand naar zijn perceel zijn gericht.	de openbare ruimte ten minste aan moet voldoen. Dit is door aanvrager verder uitgewerkt en als situatietekening bij de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. De inrichting van de buitenruimte maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning en zal conform de situatietekening moeten worden ingericht. e. Zoals reeds onder d is aangegeven, moet de gemeente een aanvraag – zoals deze is ingediend -beoordelen. Of aanvrager ooit heeft willen verzoeken om een bestemmingsplan voor onderhavige ontwikkeling, doet op dit moment niet ter zake. De aanvraag die voorligt moet op ruimtelijke aspecten worden beoordeeld. Het systeem waarin binnen de gemeente de ruimtelijke onderbouwingen worden geschreven noemt de ruimtelijke onderbouwingen standaard toelichting. Een ruimtelijke onderbouwing is in wezen een ruimtelijke toelichting op de aanvraag. f. Het appartementengebouw heeft een voorzijde georiënteerd op de Naaldwijkse vaart. Het appartementengebouw ligt op circa 8,5 af vanaf het achtererfgebied van reclamant. Deze mag vervolgens in het achtererf een erfafscheiding conform normale planologische voorwaarden realiseren van 1,8 meter hoog voor enige privacy. De voorgevel van het appartementengebouw staat op circa 8,5 meter afstand van het achtererf van reclamant. De afstand van openingen in de gevels, zoals ramen, deuren, balkons de hoofdbouwmassa's van iedere woonvorm zijn ook gelegen op een afstand van 8,5 meter. 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 het appartementengebouw staat met de voorgevel op ca. 8,5 vanaf de erfgrans, beide gevellijnen liggen nog verder uit elkaar. 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
--	--	---	---

		g. Verder stelt reclamant dat de ontsluitingsweg direct evenwijdig naast zijn perceel komt te liggen waardoor er sprake is van verminderd woongenot door geluid, stank en verminderde privacy. Daarbij geeft reclamant aan dat geen onderzoek is verricht naar het geluid afkomstig van de ontsluitingsweg op zijn woning.	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 betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen of een ander gebruik worden vastgesteld. Wij zijn dan ook – gelet op de afstand tussen de voorgevel van het gebouw en de afstand tot de perceelsgrens van reclamant en de afstand van de gevelopeningen en de perceelsgrens van reclamant – dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant en anderen. g. Vanuit verkeersveiligheid bekeken is de locatie van de ontsluitingsweg evenwijdig aan het perceel van reclamant de meest veilige ontsluiting van het woongebied. Op deze manier ontstaat er een ontsluiting waarbij het verkeer niet rondom het appartementengebouw moet rijden. Stedenbouwkundig gezien is dit tevens de enige optie, aangezien er anders onvoldoende ruimte tussen het appartementengebouw en de verschillende bestaande woningen zou resteren en er onvoldoende ruimte voor parkeren zou zijn. Het gebouw ligt vanuit het oogpunt van sociale veiligheid goed georiënteerd op de ontsluitingsweg en het water. Uit het verkeersonderzoek van Mobycon is gebleken dat de beoogde ontwikkeling zo weinig verkeer genereert dat een geluidsonderzoek ter plaatse geen resultaten zal opleveren en daardoor ook niet nodig is. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie, kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat. Hetzelfde geldt voor stank. Voor wat betreft reclamant zich beroept op verminderde privacy als gevolg van de ontsluitingsweg, wordt gewezen op de omstandigheid dat er nu sprake is van een bedrijfsterrein waarbij vrachtwagens het terrein op kunnen rijden om te laden en te lossen en moeten draaien om het terrein te kunnen verlaten. Gelet op de beperkte verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is er geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy.
--	--	---	--

		h. Reclamant is van mening dat dat de onderhavige inrichting op het perceel voor wat betreft bebouwing en ontsluiting niet op deze wijze plaats had mogen vinden. Volgens reclamant had het bouwblok niet gedraaid mogen worden en verder naar achteren op het perceel gesitueerd moeten worden waardoor in ieder geval een groene buffer zijdelings langs het perceel van reclamant gerealiseerd had	 h. Het bestuursorgaan dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend (zie hiervoor bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:1897). Indien een bouwplan waarvoor een afwijking van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van een van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren (ECLI:NL:RVS:2017:1207). Daarvan is in dit geval geen sprake. De enkele stelling dat het bouwblok niet gedraaid had mogen worden en verder naar achteren op het perceel gesitueerd had moeten worden waardoor in ieder geval een
--	--	--	--

		kunnen worden. i. Ten slotte geeft reclamant aan dat het niet normaal is dat bij appartementen een gemeenschappelijke tuin wordt gerealiseerd terwijl er ook al balkons worden gemaakt. Ook is reclamant van mening dat het centrum geen plaats is voor jongeren met een meervoudige handicap en dat zij beter zou zijn als er een grote groene tuin beschikbaar zou zijn.	groene buffer zijdelings langs zijn perceel had kunnen worden gerealiseerd, zonder aan te geven waarom met het alternatief een gelijkwaardig resultaat voor de aanvrager zal ontstaan met aanmerkelijk minder bezwaren, kan niet als zodanig worden beoordeeld. Het door reclamant geopperde alternatief is niet voorzien van een ruimtelijke motivering en tekeningen waaruit blijkt dat ervoor aanvrager een gelijkwaardig resultaat behaald kan worden met minder bezwaren. De stelling dat het bouwblok anders gepositioneerd moet worden is slechts opgeworpen vanuit zijn eigen belang. Het draaien van het bouwblok zou ertoe kunnen leiden dat het parkeren op het terrein niet goed kan worden ingevuld en dat een gemeenschappelijke tuin voor de zorgappartementen niet haalbaar is. Ook zou het draaien van het gebouw mogelijk kunnen leiden tot meer bezwaren van andere bewoners. Er is niet aangetoond dat een dergelijk alternatief zal leiden tot een voor aanvrager gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarom moet de aanvraag, zoals deze is ingediend, worden beoordeeld. i. De gemeenschappelijke tuin(terras) is bestemd voor de bewoners van het zorgcomplex, zodat de jongeren hier in een beschermde buitenomgeving kunnen genieten van de buitenlucht en daarmee deelgenoot zijn van de maatschappij. De locatie aan het Zuideinde is voor deze doelgroep erg geschikt vanwege de centrale ligging waardoor voorzieningen als het zwembad 'De Hoge Bomen', het winkelcentrum 'De Tuinen, de supermarkt en het centrum van Naaldwijk voor jongeren met een rolstoel, veelal met begeleiding, lopend kan worden bereikt. Daarnaast speelt de nabijheid van educatieve- en cultuurvoorzieningen als de muziekschool 'Muziektactiek', de Herman Broeres College en Westland Cultuurweb/Kunstgarage een belangrijke vestigingsfactor op deze plaats.
--	--	--	---

Reclamant 2	a. Volgens reclamant is de ontwerp omgevingsvergunning op onjuiste wijze bekend gemaakt. Reclamant is namelijk van mening dat een projectbesluit van artikel 2.12, eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo geldt dat het projectbesluit dient te worden gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Nu dit niet heeft plaatsgevonden is reclamant van mening dat het besluit niet voldoet aan het bepaalde in artikel 2, derde lid, van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. b. Volgens reclamant zullen verkeersproblemen ontstaan door de omgevingsvergunning en zullen de verkeersproblemen verder toenemen op de 's-Gravenzandseweg. Voorts stelt reclamant dat uit het verkeerskundig onderzoek van Mobycon blijkt dat de appartementen enkel bereikbaar zullen zijn vanaf de noordzijde van het Zuideinde waardoor al het uitrijdend verkeer links af zal slaan	a. De Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 is per 1 oktober 2012 vervallen met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Waarschijnlijk doelt reclamant op de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Op grond van artikel 2 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 geldt de publicatieplicht op ruimtelijkeplannen.nl alleen voor ontwerpbesluiten als bedoeld in artikel 1.2.1a, van het Besluit ruimtelijke ordening. De plannen die in artikel 1.2.1a, van het Besluit ruimtelijke ordening worden genoemd zijn: - a.structuurvisie; - b.bestemmingsplan; - c.wijzigings- of uitwerkingsplan; - d.vorbereidingsbesluit; - e.beheersverordening; - f.provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de wet; - g.aanwijzing als bedoeld in artikel 4.2 of 4.4 van de wet; - h.exploitatieplan; - i.rijksbestemmingsplan. Een ontwerp omgevingsvergunning wordt hier niet genoemd. Een omgevingsvergunning hoeft dan ook pas op ruimtelijkeplannen.nl te worden gepubliceerd als er op de aanvraag is besloten. b. De ontwikkeling is enkel bereikbaar vanaf de noordzijde van het Zuideinde. Dat deze ontwikkeling slechts toegankelijk vanaf de noordzijde is, is geen gevolg de onderhavige aanvraag, maar van de omstandigheid dat zich aan de zuidzijde een brug bevindt die enkel voor fietsers en voetgangers toegankelijk is. Al het verkeer zal dus via het noordelijke deel van het Zuideinde worden afgewikkeld. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 5 onder g is het verkeersonderzoek van Mobycon aangepast in de zin dat de verkeerscijfers zijn aangepast. Uit het verkeersonderzoek van Mobycon komt naar voren dat de te verwachte verkeersgeneratie van dit initiatief dusdanig beperkt is dat dit niet leidt tot onacceptabele gevolgen voor doorstroming, omgevingskwaliteit en/of de verkeersveiligheid. Uit het onderzoek van Mobycon blijkt dat enkel op de Secretaris Verhoefweg
-------------	--	--

		naar de 's Gravenzandseweg. Dit vindt reclamant onacceptabel. Voorts is reclamant van mening dat niet uit het besluit blijkt hoe dit aspect is beoordeeld en waarom de nieuwe situatie aanvaardbaar moet worden geacht.	(noord) richting het noorden in 2027 een waarde boven de 80% voorkomt(wanneer 'De Rentmeester' wordt meegenomen). Daarmee is dit wegvak een beginnend knelpunt in 2027, maar nog geen daadwerkelijk knelpunt. Dat de waarde in 2027 boven de 80% uitkomt, komt in zijn geheel door de autonome groei (en dus niet door de ontwikkeling) tussen 2020 en 2027. Aangezien dit wegvak enkel een beginnend knelpunt vertoont, kan worden geconcludeerd dat er na realisatie van de ontwikkeling in 2027 (zowel met als zonder het meenemen van 'De Rentmeester') geen doorstromingsprobleem zal optreden. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat uit het onderzoek van Mobycon 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 ieder plan wordt de verkeersveiligheid meegewogen bij de ruimtelijke afweging. Met de omstandigheid dat vrachtwagens foutparkeren rondom winkels en zich derhalve niet aan de verkeersregels houden, kan niet aan deze aanvraag worden tegengeworpen. Het is een taak van de politie om de handhaving van verkeersregels te waarborgen.
		c. Voorts is reclamant van mening dat het bouwplan zijn woongenot aantast omdat hij zicht heeft op het bouwplan.	c. Gelet op de vaste lijn in jurisprudentie van de Afdeling is er geen recht op vrij uitzicht. Er is in onderhavige situatie nauwelijks sprake van verminderde lichtinval dan wel bezonning van de woning van reclamant als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De gevel van de voorziene bebouwing ligt op een afstand van circa 23 meter van de perceelgrens van reclamant. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden (ECLI:NL:RVS:2018:1780). 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. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op

		d. Ten slotte vreest reclamant dat het bouwplan leidt tot de waardedaling van zijn pand. Volgens hem blijft bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico. Een goede ruimtelijke ordening vraagt volgens hem erom dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Volgens reclamant is dit een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.	vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). d. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit hiervoor een onderbouwing bevat. Dit betekent tevens dat indien de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, de aanvraag <u>niet</u> op andere dan ruimtelijke belangen, kan worden geweigerd. Indien reclamant meent schade van het bestemmingsplan te ondervinden, dan kan - na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning – een verzoek om planschade indienen. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.
	Reclamant 3	a. Reclamanten vrezen voor ernstige schade aan de woningen als gevolg van heiwerkzaamheden. Zij verzoeken met klem om te dien aanzien een voorschrift aan de omgevingsvergunning op te nemen.	a. 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

- b. Reclamanten geven aan dat het verkeersonderzoek van Mobycon stelt dat er geen verkeersknelpunten ontstaan, maar dat dit in strijd is met de centrumvisie, waarin volgens hen wel knelpunten wordenesignaleerd. Daarbij laat het verkeersonderzoek volgens reclamanten onderbelicht hoe uiting wordt gegeven aan leefbaarheid, bereikbaarheid, de parkeeroverlast als gevolg van het parkeren van grote vrachtwagens bij de Jumbo.

ruimtelijke procedure.

- b. Uit het verkeersonderzoek van Mobycon 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. De Centrumvisie Naaldwijk is opgesteld om te bezien hoe een compact en vitaal Naaldwijk-Centrum kan worden bewerkstelligd dat in omvang en profiel past bij de toekomstige behoefte van de consument en ondernemer. Aan deze visie ligt geen verkeersonderzoek ten grondslag. Wel wordt in paragraaf 3.3 aangegeven dat er bij de ontsluiting van de Tuinen (Secretaris Verhoefweg-Patijnenburg) op piektijden regelmatig opstoppen zijn. In het verkeersonderzoek van Mobycon is de verkeersafwikkeling in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat het verkeer afkomstig van en naar de beoogde ontwikkeling niet ter hoogte van de Tuinen (Patijnenburg- Secretaris Verhoefweg) komt.



Voor wat betreft reclamanten zich beroepen op de parkeeroverlast

		c. Voorts stellen reclamanten dat in het verkeersonderzoek van Mobycon geen rekening is gehouden met de verkeersveiligheid en met name de fietsveiligheid. d. In een eerder schrijven heeft de gemeente toegezegd om de verkeerssituatie in 1 van de kruispunten te verbeteren. Reclamanten willen weten wanneer dat plaats gaat vinden.	van de Jumbo het volgende. Er moeten voldoende parkeerplaatsen voor de planontwikkeling zelf worden gerealiseerd. Dit betekent dat als gevolg van de ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet mag toenemen. Het is vaste jurisprudentie dat een ontwikkeling niet een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen in de omgeving hoeft op te lossen. De beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. c. Het Zuideinde en de 's-Gravenzandeseweg zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Op erftoegangswegen worden, conform landelijke richtlijnen, in de regel geen aparte fietsvoorzieningen gerealiseerd. De toekomstige intensiteiten op beide wegen blijven ook na realisatie van de ontwikkeling dermate beperkt dat gescheiden voorzieningen voor fietsers niet conform landelijke richtlijnen zijn. d. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze vergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit hiervoor een onderbouwing bevat. Dit betekent tevens dat indien de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, de aanvraag <u>niet</u> op andere dan ruimtelijke belangen, kan worden geweigerd. We zijn voornemens om de situatie aan het begin van de Zuideinde, tussen de 's-Gravenzandeseweg en de Graanpoort te verbeteren zodat auto's elkaar hier gemakkelijker kunnen passeren. Daarbij zal ook worden gekeken naar de oversteekbaarheid voor voetgangers bij het kruispunt van het Zuideinde met de 's-Gravenzandeseweg. Het is nog onduidelijk wanneer deze aanpassing zal plaatsvinden. De aanpak van deze verkeerssituatie staat echter los van de beoogde ontwikkeling. De te verwachten verkeersgeneratie van dit initiatief is dusdanig beperkt, dat dit niet leidt tot onacceptabele gevolgen
--	--	--	--

		e. Volgens reclamanten heeft één van de reclamanten volgens het kadaster recht op 2 ontsluitingen vanaf zijn perceel. In het bouwplan is maar 1 ontsluiting opgenomen. f. Reclamanten stellen dat indien het maaiveld wordt opgehoogd, zij reden zien om na hun zienswijze nog een nader bezonningsonderzoek te verrichten. g. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat er creatieve en functionele maatregelen voor het afvoeren van hemelwater bestaan. Reclamanten vragen welke van deze maatregelen getroffen zullen worden.	voor doorstroming, omgevingskwaliteit en/of de verkeersveiligheid. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat met de beoogde ontwikkeling geen bestaande verkeerssituatie hoeft te worden opgelost. e. De beoogde ontwikkeling wijzigt niets aan de ontsluitingen of mogelijke ontsluitingen van de betreffende reclamant. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toegankelijkheid van de bedoelde gronden. Onder verwijzing naar de uitspraak van 11 april 2012 in de zaak nr. 201003878/1/R3 wordt voorts overwogen dat de bestaande privaatrechtelijke verhoudingen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen. Niet is gebleken dat deze uitzonderingssituatie zich in dit geval voordoet. Gelet hierop is hetgeen over de eventuele rechten van de desbetreffende gronden is aangevoerd in de onderhavige procedure niet van doorslaggevende betekenis. f. Dit nemen wij voor kennisgeving aan. g. Deze maatregelen zijn aangereikt door het hoogheemraadschap van Delfland. Het is aan de aanvrager of en welke van deze maatregelen worden toegepast.
--	--	--	--

		h. Vervolgens vragen reclamanten zich af of het bouwplan aansluit bij het omliggende gebied (qua hoogte, uitstraling, steenkleur, oriëntatie).	h. De hoogte van het appartementengebouw sluit aan bij de aangrenzende bestemming: "Wonen", zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Naaldwijk". Alle woningen ten noorden van het plangebied hebben een hoogte aanduiding van 10 meter bouwhoogte. Deze woningen hebben een goothoogte van 6 meter, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouwhoogte van het de beoogde bebouwing geen vreemde hoogte in dit perspectief. De beoogde ontwikkeling, het appartementengebouw, sluit hier dan ook aan op de reeds bestaande bebouwing. Voorts komen op de hoeken in het blok dat grenst aan de beoogde ontwikkeling binnen de bestemming "Gemengd" hogere bebouwingsvormen voor. Hier komen gestapelde woningen voor op de hoeken van het plangebied. Deze appartementen kennen een hoogte van ca. 11 respectievelijk 14 meter. De onderhavige ontwikkeling sluit tevens aan op de woningen die een lagere bouwhoogte kennen. Hier bovenop is het appartementengebouw dusdanig gepositioneerd en ingepast ten opzichte van de aangrenzende woningen en bedrijven door de ontsluiting inclusief parkeren en de openbare ruimte als buffer om het bouwplan heen te leggen. Hiermee wordt door het realiseren van "hanteerbare" straatprofielen mede vanuit privacy en bezonning voldoende afstand gehouden en aansluiting gezocht op de bestaande woonrijen en gevellijnen. Het plan is op 23 juni 2020 door de Welstandscommissie goedgekeurd.
		i. Voorts verwijzen reclamanten naar transformatie van toegangswegen, belemmering van de verkeersstroom door laden en lossen aan de openbare weg en de laad- en losplaatsen en aan de Patijnenburg.	i. Onduidelijk is wat reclamanten hiermee bedoelen. Er wordt nogmaals gewezen op de omstandigheid dat met de beoogde ontwikkeling bestaande problemen niet opgelost dienen te worden. Van belang is dat de ontwikkeling zelf niet leidt tot problemen in de zin dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.
		j. Reclamanten vragen zich af of de bebouwing voldoet qua hoogte aan	j. Ook als het peil zou worden verhoogd voldoet de hoogte van het bouwplan aan de aanvraag, aangezien de hoogte van een bouwwerk

		de voorwaarde van de omgevingsvergunningaanvraag als het bouwpeil wordt verhoogd? k. Reclamanten geven aan dat het hen onduidelijk is hoe gecontroleerd wordt op het naleven van de voorschriften aan de omgevingsvergunning op grond van de eco effectscan, wie hiervoor verantwoordelijk is en hoe de uitvoering inzichtelijk wordt gemaakt voor de omwonenden. l. Vervolgens stellen reclamanten dat hun privacy en woongenot worden verminderd als gevolg van de hoogte van de bebouwing, beperking van uitzicht en schaduwhinder.	(inclusief warmtepompen) wordt gemeten vanaf het peil. Als peil wordt gehanteerd: a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is. k. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project en de communicatie hierover. De gemeente is bevoegd tot de controle op het naleven van de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. l. Het appartementengebouw heeft een voorzijde georiënteerd op de Naaldwijkse vaart. De contouren van de beoogde bebouwing liggen parallel met de achtertuinten van de woningen aan de 's-Gravenzandseweg en de kunstgarage. Aangrenzend aan de achtertuinten van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De beoogde bebouwing staat dan ook op geruime afstand van de woningen af. Uit de bezonningsstudie blijkt dat ook de omwonenden geen onevenredige schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling ondervinden. De gevels van het appartementengebouw staan op behoorlijke afstand van de percelen van de reclamanten. De afstand van openingen in de gevels, zoals ramen, deuren, balkons de hoofdbouwmassa's van iedere woonvorm zijn ook gelegen op een aanvaardbare afstand tot de perceelsgrenzen van reclamanten. De
--	--	---	---

		m. Reclamanten geven aan dat zij ervan uitgaan dat warmtepompen en trafo's aan de binnenzijde goed zullen worden geïsoleerd. Voorts geven zij aan dat zij zich het recht voorbehouden om de gemeente aansprakelijk te stellen voor geluidsoverlast als gevolg hiervan. n. Vervolgens vragen reclamanten hoeveel sociale woningen er in het onderhavige plan en in het plan, waarvoor nog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, worden gerealiseerd. o. Ten slotte vragen reclamanten om ten aanzien van de door hen beschreven onderwerpen voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.	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 betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen of een ander gebruik worden vastgesteld. Voor zover reclamanten zich beroepen op het verminderde uitzicht wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 2 onder c. m. Er komt een trafo op het terrein te staan en er komt een elektrische warmtepomp op het dak. De trafo is eigendom van Westland Infra en de warmtepomp behoort tot het gebouw. Onduidelijk is waarom reclamanten de gemeente hiervoor aansprakelijk zouden stellen. n. In beide plannen worden totaal 8 sociale huurwoningen gerealiseerd. De 8 sociale huurwoningen zijn in onderhavige aanvraag opgenomen. o. De door reclamanten aangegeven gronden lenen zich niet om als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden te worden.
--	--	---	---

	Reclamant 4	a. Reclamant vreest voor ernstige schade aan de woningen als gevolg van heiwerkzaamheden. Hij verzoekt met klem om te dien aanzien een voorschrift aan de omgevingsvergunning op te nemen. b. Reclamant geeft aan dat het verkeersonderzoek van Mobycon stelt dat er geen verkeersknelpunten ontstaan, maar dat dit in strijd is met de centrumvisie, waarin volgens hem wel knelpunten worden gesignaleerd. Daarbij laat het verkeersonderzoek volgens reclamant onderbelicht hoe uiting wordt gegeven aan leefbaarheid, bereikbaarheid, de parkeeroverlast als gevolg van het parkeren van grote vrachtwagens bij de Jumbo. c. Voorts stelt reclamant dat in het verkeersonderzoek van Mobycon geen rekening is gehouden met de verkeersveiligheid en met name de fietsveiligheid. d. In een eerder schrijven heeft de gemeente toegezegd om de verkeerssituatie in 1 van de kruispunten te verbeteren. Reclamant wil weten wanneer dat plaats gaat vinden.	a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder a. b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder b. c. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder c. d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder d.
--	-------------	---	---

	e. Volgens reclamant heeft één van de reclamanten volgens het kadaster recht op 2 ontsluitingen vanaf zijn perceel. In het bouwplan is maar 1 ontsluiting opgenomen. f. Reclamant stelt, dat indien het maaiveld wordt opgehoogd, hij reden ziet om na hun zienswijze nog een nader bezonningsonderzoek te verrichten. g. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat er creatieve en functionele maatregelen voor het afvoeren van hemelwater bestaan. Reclamant vraagt welke van deze maatregelen getroffen zullen worden. h. Vervolgens vraagt reclamant zich af of het bouwplan aansluit bij het omliggende gebied (qua hoogte, uitstraling, steenkleur, oriëntatie). i. Voorts verwijst reclamant naar transformatie van toegangswegen, belemmering van de verkeersstroom door laden en lossen aan de openbare weg en de laad- en losplakken aan de Patijnenburg j. Reclamant vraagt zich af of de bebouwing voldoet qua hoogte aan de voorwaarde van de omgevingsvergunningaanvraag als het	e. Het is onduidelijk welk rechtstreeks belang reclamant heeft bij de ontsluiting van dit perceel. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 3 onder e. f. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder f. g. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder g. h. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder h. i. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder i. j. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder j.
--	---	---

		bouwpeil wordt verhoogd? k. Reclamant geeft aan dat het hem onduidelijk is hoe gecontroleerd wordt op het naleven van de voorschriften aan de omgevingsvergunning op grond van de eco effectscan, wie hiervoor verantwoordelijk is en hoe de uitvoering inzichtelijk wordt gemaakt voor de omwonenden. l. Vervolgens stelt reclamant dat zijn privacy en woongenot worden verminderd als gevolg van de hoogte van de bebouwing, beperking van uitzicht en schaduwhinder. m. Reclamant geeft aan dat hij ervan uitgaat dat warmtepompen en trafo's aan de binnenzijde goed zullen worden geïsoleerd. Voorts geven zij aan dat zij zich het recht voorbehouden om de gemeente aansprakelijk te stellen voor geluidsoverlast als gevolg hiervan. n. Vervolgens vraagt reclamant hoeveel sociale woningen er in het onderhavige plan en in het plan, waarvoor nog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, worden gerealiseerd. o. Voorts vraagt reclamant om ten aanzien van de door hen beschreven onderwerpen voorschriften aan de	k. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder k. l. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder l. m. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder m. n. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder n. o. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze van reclamant 3 onder o.
--	--	---	--

		omgevingsvergunning te verbinden. p. Reclamant vraagt zich af of de gemeente met de aanvrager een planschade overeenkomst heeft afgesloten. q. Ten slotte geeft reclamant aan dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke invloed plan heeft op stikstof.	p. Er is inderdaad een planschadeovereenkomst afgesloten met de aanvrager van de omgevingsvergunning. q. Dit is gebeurd in de ruimtelijke onderbouwing en het als bijlage bij de onderbouwing opgenomen onderzoek.
	Reclamant 5	a. Reclamanten geven aan dat er in de ruimtelijke onderbouwing een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen had moeten worden. Reclamanten vinden het onduidelijk waaruit de behoefte aan 12 woningen bestaat. b. Doordat het bouwplan met een bouwhoogte van 10 meter op een plek wordt gerealiseerd, waar voorheen geen bebouwing mogelijk was, nemen volgens reclamanten hun woongenot en privacy af als gevolg van verminderd uitzicht. Verder verwachten reclamanten geluidsoverlast, doordat er een toegangsweg is vervallen waardoor vrachtwagens, die het zorgcomplex bevoorraden, op het terrein moeten keren.	a. Binnen het bestaand stedelijk gebied moeten gemeente- en provinciebesturen (slechts) beschrijven of behoefte bestaat aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de ruimtelijke onderbouwing is een samenvatting van de Woonvisie Westland 2020 2030 opgenomen waaruit de behoefte aan sociale woningbouw blijkt. Voor wat betreft de zorgwoningen, is de wenselijkheid ook in de ruimtelijke onderbouwing beschreven bij wenselijkheid en in de gebiedsvisie, zodat daaruit in ieder geval de behoefte had kunnen worden afgeleid. Naar aanleiding van deze zienswijze is een ladder onderbouwing in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 3 onder I. Ten behoeve van een veilige verkeersafwikkeling wordt hier één ontsluitingsweg gerealiseerd tussen het appartementencomplex en Zuideinde 18 in. Het plangebied is overigens wel voor hulpdiensten van 2 kanten bereikbaar, via Zuideinde en ook via de Secretaris Verhoeffweg. De ontsluitingsweg loopt door naar een parkeercoffer, die aan de achterzijde tussen de woningen van 's Gravenzandseweg en het gebouw in ligt. Hier kunnen bewoners, bezoekers en verzorgers in het openbaar gebied parkeren. Bevoorrading voor het zorggebouw zal ook hier plaats vinden. Dit zal overigens heel beperkt zijn (denk aan bezorgdiensten als AH en Picnic). Zoals aangegeven is er in de huidige situatie sprake is van een bedrijfsterrein waarbij vrachtwagens het terrein op kunnen rijden om

		c. Vervolgens geven reclamanten aan dat er een nadere onderbouwing van de conclusies van de bezonningsstudie in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen had moeten worden en dat had moeten worden aangegeven welk toetsingskader door de gemeente wordt gehanteerd. Reclamanten geven aan dat het onduidelijk is wat de daadwerkelijke bouwhoogte van het bouwplan wordt, doordat het maaiveld als gevolg van verhoging om wateroverlast te voorkomen, en wat dit voor consequenties heeft voor de bezonning. Voorts geven reclamanten aan dat niet duidelijk is wat het gevolg voor de bezonning is van de units op het dak voor luchtverversing.	te laden en te lossen en moeten draaien om het terrein te kunnen verlaten. c. De bezonningsstudie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is hiernaar verwezen en is aangegeven dat de omwonenden geen onevenredige schaduwwerking van de beoogde ontwikkeling ondervinden. Deze conclusie tezamen met de bezonningsstudie spreken voor zich. Voorts zijn op het dak van de beoogde bebouwing van bovenaf de uitstekende delen ingetekend. Doordat deze in het midden van het dak zijn gepositioneerd, zijn deze niet van invloed op de bezonning. Bij bezonningsonderzoeken hanteert de gemeente Westland de zogenaamde lichte TNO-norm. Hiervoor zijn in ieder geval de volgende bezonningsdiagrammen nodig: • De bezonningsdiagrammen voor de (redelijkerwijze) maximale bouwmogelijkheden die zijn toegelaten in het geldende bestemmingsplan. Het gaat om wat nu bij recht is toegelaten. • De bezonningsdiagrammen voor het beoogde bouwplan of, indien deze ruimer zijn, de maximale bouwmogelijkheden van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. De lichte TNO-norm gaat ervan uit dat er ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag zijn in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Met de in de bezonningsstudie opgenomen peilmomenten kan een goede inschatting worden gemaakt. Op grond van de bezonningsstudie trekken wij de conclusie dat er sprake is van voldoende bezonning.
--	--	---	---

	d. Reclamanten geven aan zich zorgen te maken over de veiligheid van de fietsers nu er geen gescheiden verkeersstromen voor auto's en fietsers zullen worden gerealiseerd. e. Reclamanten geven aan dat er helemaal niet op de verkeersveiligheid wordt ingegaan. f. Reclamanten geven aan dat zij hun twijfels hebben bij ten aanzien van de berekeningen door Mobycon, doordat zij van mening zijn dat er nu al een knelpunt bestaat en dat dit ook volgt uit de Centrumvisie Naaldwijk. g. Reclamanten vragen zich voorts af of een gemiddelde genomen had mogen worden tussen de verkeerstellingen van Mobycon en de cijfers van gemeentelijke verkeerstelling uit 2018.	d. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van de zienswijze van reclamant 3 onder c. e. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat uit het onderzoek van Mobycon 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 ieder plan wordt de verkeersveiligheid meegewogen bij de ruimtelijke afweging. f. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van de zienswijze van reclamant d onder b. g. Het is bij dergelijke toetsingen gebruikelijk om – wanneer er twee verschillende cijfers zijn van tellingen – uit te gaan van een worstcasescenario en daarmee de hoogste waarde, in plaats van een gemiddelde. In dit geval betekent dat dat van de recente cijfers van de tellingen van Mobycon wordt uitgegaan en niet die van de gemeente, omdat de cijfers van de tellingen hoger zijn. Het onderzoek van Mobycon is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Uit het verkeersonderzoek van Mobycon komt naar voren 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. Uit het onderzoek van Mobycon blijkt dat enkel op de Secretaris Verhoeffweg (noord) richting het noorden in 2027 een waarde boven de 80% voorkomt(wanneer 'De Rentmeester' wordt meegenomen). Daarmee is dit wegvak een beginnend knelpunt in 2027, maar nog
--	--	---

			geen daadwerkelijk knelpunt. Dat de waarde in 2027 boven de 80% uitkomt, komt in zijn geheel door de autonome groei (en dus niet door de ontwikkeling) tussen 2020 en 2027. Aangezien dit wegvak enkel een beginnend knelpunt vertoont, kan worden geconcludeerd dat er na realisatie van de ontwikkeling in 2027 (zowel met als zonder het meenemen van 'De Rentmeester') geen doorstromingsprobleem zal optreden.
	Reclamant 6.	a. Reclamanten stellen dat op dit moment ter plaatse van het beoogde bouwplan de bestemming Bedrijf vigeert, maar dat er slechts sprake is van een onbebouwd terrein. Reclamanten zijn van mening dat het beoogde bouwplan, met 20 appartementen, een bouwhoogte van 10 meter, balkons, ramen en verkeersbewegingen niet aansluit op de bestaande bebouwing. b. Voorts stellen reclamanten dat het bouwplan voor het andere deel van het terrein waar nog 24 appartementen worden gerealiseerd in één keer moet worden afgewogen. Nu dit niet gebeurt, vinden reclamanten dat er geen sprake is van zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ordening. Door dit plan niet mee te nemen is reclamant van mening dat de dichtheid van het terrein niet goed wordt weergegeven. c. Reclamanten stellen dat de hoogtelijn circa 9 meter aangeeft,	a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder a. b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder b. c. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder c.

		maar dat de daadwerkelijke bouwhoogte hoger is. d. Reclamanten zijn voorts van mening dat er geen bindende inrichtingstekening is en dat dit in geval van een bestemmingsplan wel geregeld had kunnen worden. e. Vervolgens geven reclamanten aan dat de ruimtelijke onderbouwing een toelichting wordt genoemd en dat dit erop wijst dat het eerst de bedoeling was dat er een bestemmingsplan zou worden opgesteld. f. Voorts zijn reclamanten van mening dat zijn perceel door het beoogde bouwplan onevenredig wordt geschaad door verminderde privacy, doordat balkons, ramen, deuren en een tuin op korte afstand naar hun perceel zijn gericht.	d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder d. e. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 onder e. f. De afstand van openingen in de gevels, zoals ramen, deuren, balkons de hoofdbouwmassa's van iedere woonvorm zijn gelegen op geruime afstand van de woningen van reclamanten. 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 17 meter van de erf grenzen van beide reclamanten 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 betrokken belangen kunnen voor gronden andere bestemmingen of een
--	--	--	---

		g. Verder stellen reclamanten dat er een groene buffer zou moeten komen achter de achtertuinen van de woningen aan de 's-Gravenzandseweg. Daarmee wordt volgens hen het parkeerterrein afgescheiden en is er minder last van stank- en geluidsoverlast. .	ander gebruik worden vastgesteld. Wij zijn dan ook – gelet op de afstand tussen de voorgevel van het gebouw en de afstand tot de perceelsgrens van reclamant en de afstand van de gevelopeningen en de perceelsgrens van reclamant – dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant en anderen. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden (ECLI:NL:RVS:2018:1780). Verder bestaat er 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). g. De achtertuinen van de woningen van reclamanten grenzen niet aan het parkeerterrein, maar aan de tuin/het terras en de andere woning grenst niet direct met de achtertuin aan het project. Tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen van andere woningen aan de 's-Gravenzandseweg is een strook van 1,27m gelegen. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling, kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat als gevolg van stank- of geluidsoverlast.
--	--	--	--