

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Rijnsburgerweg nabij 92 te Naaldwijk

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Rijnsburgerweg nabij 92 te Naaldwijk (hierna: de nota). Het doel van dit TAM-omgevingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning. Het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan heeft van vrijdag 5 september 2025 t/m donderdag 16 oktober 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerp TAM-omgevingsplan kenbaar te maken. In totaal zijn er 2 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de “Zienswijzen tabel”. De zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen. De indieners van zienswijzen zijn in staat gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting bij de raad, maar hebben hier geen gebruik van gemaakt.

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 zienswijzen 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.

Voordat inhoudelijk een reactie wordt gegeven op de ontvangen zienswijzen, geven wij eerst een algemene toelichting op hoe het bouwvlak in het TAM-omgevingsplan tot stand is gekomen. Dit is van belang bij de beantwoording van de zienswijzen.

1) Bouwvlak en planregels

In de toelichting is aangegeven dat het bouwvlak dezelfde rechthoekige bebouwingsstructuur volgt als alle bouwvlakken uit het bestemmingsplan ‘Gantel de Baak’, ondanks dat sommige perceelgrenzen een beetje schuin staan ten opzichte daarvan. De grenzen van het bouwvlak zijn als volgt bepaald:

- Omdat een vrijstaande woning normaliter tenminste 3m uit de zijdelingse perceelgrens wordt geplaatst zal de noordelijke grens van het bouwvlak 3m uit de aangrenzende waterbestemming (met daarin de perceelgrens) worden gesitueerd.
- Aan de voorzijde wordt het bouwvlak op het smalste (noordelijke – red.) punt 3 meter uit de weg gesitueerd, waarmee de voorgevel tussen de voorgevel van nr. 90 en het bijgebouw van nr. 92 komt te staan en de weg redelijk gelijkmatig wordt begeleid.
- Aan de zuidzijde is de perceelgrens nog niet exact bepaald. Die grens zal tenminste 1m uit het vrijstaande bijgebouw van nr. 92 en mogelijk/waarschijnlijk nog iets meer. Het nieuwe bouwvlak zal vervolgens weer 3 meter uit die perceelgrens moeten liggen.
- In aansluiting op een gemiddelde dieptemaat van de bouwvlakken in de omgeving kan deze hier 13 meter diep worden. Een eventueel resterende achtertuin van circa 9 meter (of meer) is normaliter voldoende.



Bouwvlak



Bouwvlak TAM-omgevingsplan

Omdat de bouwregels voor de hoofdgebouwen in dit plandeel zijn geregeld met verschillende en uiteenlopende kavelpaspoorten is hier aansluiting gezocht bij gebruikelijk door de gemeente gehanteerde regelingen. Dat betekent dat voor het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter is opgenomen. Een eventuele kap mag overigens uitsluitend bestaan uit één of meerdere hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 65°. Naast voornoemde regels zijn ook de overige bouwregels voor hoofdgebouwen en erfbebouwing uit het voorgaande bestemmingsplan 'Gantel de Baak' overgenomen.

2) Maatvoering woningen omgeving

Adres	Afstand bouwvlak erfgrans achterzijde	Goot- en bouwhoogte	Diepte bouwvlak
Rijnsburgerweg 70	7 meter	6,5 – 11 meter	11,5 meter
Rijnburgerweg 90	7 meter	6,5 – 11 meter	12,5 meter
Rijnsburgerweg 92	4 meter	6,5 – 11 meter	8 meter
IJsselmeer 2	10 meter	6,5 – 11 meter	13 meter
IJsselmeer 4	10 meter	6,5 – 11 meter	13 meter
IJsselmeer 6	10,5 meter	12 meter	13 meter
IJsselmeer 8	10,5 meter	12 meter	13 meter
IJsselmeer 10	10 meter	6,5 – 11 meter	13 meter
IJsselmeer 12	10	12 meter	13 meter
IJsselmeer 14	10	12 meter	13 meter



Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie
1	G25-001750 [REDACTED]	Het voorgestelde bouwvlak komt dichterbij het perceel / de erfgrens dan redelijk wordt geacht. Dit kan leiden tot beperking van lichtinval, schaduwvorming en visuele hinder.	Het bouwvlak ligt op een afstand van 9 meter van de erfgrens aan de achterzijde. Dit is verder dan de overige gebouwde woningen aan de Rijnsburgerweg die gelegen zijn tegenover de straat IJsselmeer. Tussen het bouwvlak van de nieuw op te richten woning en het bouwvlak van de woning van reclamant zit een afstand van 19,5 meter. Gelet op de afstanden van de bouwvlakken van de overige woningen aan het IJsselmeer en de Rijnsburgerweg is dit geen onaanvaardbare afstand. Er is geen onevenredige afname van zonlicht. De woning is namelijk gelegen ten oosten van de woning reclamant. In de ochtend kan dit mogelijk (afhankelijk van de uiteindelijke woning) leiden tot iets meer schaduw, maar op alle andere momenten blijft de bezonning gelijk blijft aan de bestaande situatie. Volgens vaste jurisprudentie is er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu is er aan de achterzijde van de woning van reclamant en de aanvrager een erfafscheiding en op het terrein van aanvrager staat een bijgebouw. Vast staat dat het uitzicht aan de achterzijde van de woning van reclamant gaat veranderen door de bouw van een woning. Zoals eerder uitgelegd is er voldoende afstand tussen de beide bouwvlakken (19,5 meter) en wordt er meer belang gehecht aan de bouw van een woning dan het recht op blijvend uitzicht.
		Door de nieuwe positie van het bouwvlak kan meer inkijk ontstaan richting de tuin of woning, met verlies aan privacy.	Voor zover reclamant vreest voor een inbreuk op hun privacy, geldt dat eventuele ramen op 9 meter van de erfgrens komen. De ramen bevinden zich op meer dan twee meter van de erfgrens. Van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is dus geen sprake. <i>Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.</i> Door de ligging van het bouwvlak is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Daarnaast wordt de woning gebouwd in een 'wijkje' van woningen, waar burens enige hinder van elkaar hebben te dulden.

		Afhankelijk van de oriëntatie kan het bouwwerk schaduwwerking veroorzaken op ons perceel en daarmee de kwaliteit van en ruimte en daglicht verminderen.	Voor bezonning bestaan geen wettelijke normen. Echter in het kader van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan dient een afweging plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er op alle meetmomenten ruimschoots aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Aan die TNO-norm wordt voldaan als er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er in alle gevallen aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. De woning van reclamant ondervindt geen schaduwhinder op de gevel van de woning. Er is alleen in de vroege ochtend in juni wat extra schaduw in de tuin. In alle overige momenten is er geen extra schaduwhinder. Er is dus geen onaanvaardbare verslechtering van de bezonning op de gevel van de woning. Daarnaast is het bouwvlak voor de bezonningsstudie maximaal ingetekend, waardoor de woning in werkelijkheid kleiner zal uitvallen.
		De beoogde woning en de positie van het bouwvlak houden niet voldoende rekening met de bestaande omgeving (bebouwingspatroon, gevelrooilijn, doorzichten) en daardoor het karakter van de omgeving mogelijk schaden.	Zie eerder antwoord waarin is aangegeven dat het bouwvlak wel degelijk rekening houdt met de omgeving.
		Na vaststelling bestaat het risico dat later uitbreidingen of aanpassingen binnen het bouwvlak mogelijk worden gemaakt die extra hinder veroorzaken.	Binnen het bouwvlak mag enkel een woning worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter. Het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte is qua afstandsmaten, hoogte enz. in overeenstemming met de overige bebouwing aan het IJsselmeer en de Rijsburgerweg.
		Verzocht wordt om in de motivering de belangen van omwonenden mee te wegen.	Gelet op bovenstaande, de bouwregels van de woning passend zijn met de overige woningen aan het IJsselmeer en de Rijsburgerweg is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt er een groot belang gehecht aan de bouw van een woning.

2	G25-001751 [REDACTED]	Het voorgestelde bouwvlak komt dichterbij het perceel / de erfgrens dan redelijk wordt geacht. Dit kan leiden tot beperking van lichtinval, schaduwvorming en visuele hinder.	Het bouwvlak ligt op een afstand van circa 10 meter tot de hoek van de perceelgrens van reclamant. Dit is verder dan de overige gebouwde woningen aan de Rijsburgerweg die gelegen zijn tegenover de straat IJsselmeer. Tussen het bouwvlak van de nieuw op te richten woning en het bouwvlak van de woning van reclamant zit een afstand van 20,5 meter. Gelet op de afstanden van de bouwvlakken van de overige woningen aan het IJsselmeer en de Rijsburgerweg is dit geen onaanvaardbare afstand. Het bouwvlak van de nieuw op te richten woning is niet direct achter het perceel van reclamant gelegen, maar er schuin achter. De afstand van de hoek van de woning van reclamant tot aan de hoek van het bouwvlak is 22,5 meter. Ook staat er in de tuin van reclamant aan de achterzijde tegen de erfgrens over de gehele breedte een vrijstaand bijgebouw.  <i>Uitsnede Gis</i> Er is geen onevenredige afname van zonlicht. De woning is namelijk gelegen ten noordoosten van de woning van reclamant. In de ochtend kan dit mogelijk (afhankelijk van de uiteindelijke woning) leiden tot iets meer schaduw, maar op alle andere momenten blijft de bezonning gelijk blijft aan de bestaande situatie. Volgens vaste jurisprudentie is er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Zoals eerder aangegeven is de woning van reclamant niet recht achter het bouwvlak gelegen en staat er in de achtertuin van reclamant een vrijstaand bijgebouw over de gehele breedte van het perceel. Vast staat dat het uitzicht schuin aan de achterzijde van de woning van reclamant

			iets gaat veranderen door de bouw van een woning. Zoals eerder uitgelegd is het niet direct achter de woning van reclamant, is er voldoende afstand tussen de beide bouwvlakken (20,5 meter) en wordt er meer belang gehecht aan de bouw van een woning dan het recht op blijvend uitzicht.
		Door de nieuwe positie van het bouwvlak kan meer inijk ontstaan richting de tuin of woning, met verlies aan privacy.	Voor zover reclamant vreest voor een inbreuk op hun privacy, geldt dat eventuele ramen op meer dan 10 meter van de erfgrens komen. De ramen bevinden zich op meer dan twee meter van de erfgrens. Van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is dus geen sprake. <i>Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.</i> Door de ligging van het bouwvlak is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant. Daarnaast wordt de woning gebouwd in een 'wijkje', waar burens enige hinder van elkaar hebben te dulden.
		Afhankelijk van de oriëntatie kan het bouwwerk schaduwwerking veroorzaken op ons perceel en daarmee de kwaliteit van en ruimte en daglicht verminderen.	Voor bezonning bestaan geen wettelijke normen. Echter in het kader van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan dient een afweging plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er op alle meetmomenten ruimschoots aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Aan die TNO-norm wordt voldaan als er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De woning van reclamant ondervindt op twee meetmomenten schaduwhinder op de gevel van de woning. Het gaat dan om de vroege ochtend van februari en oktober. In alle overige momenten is er geen extra schaduwhinder. Er is dus geen onaanvaardbare verslechtering van de bezonning op de gevel van de woning. Daarnaast is het bouwvlak voor de bezonningsstudie maximaal ingetekend, waardoor de woning in werkelijkheid kleiner zal uitvallen.
		De beoogde woning en de positie van het bouwvlak	Zie eerder antwoord waarin is aangegeven dat het bouwvlak wel degelijk rekening houdt met de omgeving.

		houden niet voldoende rekening met de bestaande omgeving (bebouwingspatroon, gevelrooilijn, doorzichten) en daardoor het karakter van de omgeving mogelijk schaden.	
		Na vaststelling bestaat het risico dat later uitbreidingen of aanpassingen binnen het bouwvlak mogelijk worden gemaakt die extra hinder veroorzaken.	Binnen het bouwvlak mag enkel een woning worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter. Het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte is qua afstandsmaten, hoogte enz. in overeenstemming met de overige bebouwing aan het IJsselmeer en de Rijnsburgerweg.
		Verzocht wordt om in de motivering de belangen van omwonenden mee te wegen.	Gelet op bovenstaande, de bouwregels van de woning passend zijn met de overige woningen aan het IJsselmeer en de Rijnsburgerweg is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt er een groot belang gehecht aan de bouw van een woning.