

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN TAM-OMGEVINGSPLAN

HOOFDSTUK 22d HOFZICHTLAAN 4,6,8, NOORD-LIERWEG 45, ST. AECHTENLAND

12, ARCKELWEG 7

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Hofzichtlaan 4,6,8, Noord-Lierweg 45, St. Aechtenland 12, Arckelweg 7 (hierna: de nota). Het doel van dit plan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een aantal “voormalige bedrijfswoningen” binnen het glastuinbouwgebied. Het ontwerp van dit plan heeft van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 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 10 februari 2026.

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 TAM-omgevingsplan 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 zienswijze	Reactie	Gevolgen plan
1.	G26-000134 G26-000135 [REDACTED]	1. In plaats van de functie “wonen” wordt de functie “voormalige bedrijfswoning” mogelijk gemaakt. Dit	1. Het gemeentelijk beleid is met de inwerkingtreding van het door de gemeenteraad op 26 juni 2024 vastgestelde	Kadastraal perceel 914 wordt van de

		ondanks het gegeven dat de woningen al lange tijd los staan van de bedrijfsvoering en dat een acceptabel woon- en leefklimaat is onderzocht en aangetoond. Reclamant is van mening dat indien een woning aantoonbaar voldoet aan alle relevante afstandscriteria ten opzichte van omliggende glastuinbouw en er een aantoonbaar goed woon- en leefklimaat is, de gemeente de bestemming 'wonen' dient toe te kennen. De status 'voormalige bedrijfswoning' is een verbetering t.o.v. de illegale situatie, maar creëert een hybride status die potentieel minder duidelijkheid biedt op de lange termijn en nog steeds een band met de glastuinbouw suggereert die er feitelijk niet meer is.	paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland als volgt: 1. in geval van schaalvergroting en verkoop van alle overige gronden is functiewijziging naar "wonen" mogelijk als de woning zodanig is gelegen dat hierdoor de toekomst van de glastuinbouw niet wordt belemmerd, dit op basis van de criteria zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland. (De procedure is die van de BOPA, omdat een wijzigingsbevoegdheid voor alleen "gebruik" niet langer bruikbaar is onder de Omgevingswet.) 2. in geval van schaalvergroting en geen belemmering van de glastuinbouw (o.a. blijkend uit het feit dat het een "categorie 2" of "categorie 3" woning is, en geen "categorie 1" woning, die volgens het Werkboek Westland noodzakelijk is te worden uitgeplaatst), maar een te korte afstand tot aan de functie glastuinbouw wordt functiewijziging mogelijk gemaakt op basis van een "voormalige bedrijfswoning" (is de nieuwe terminologie voor een plattelandswoning). 3. overige gevallen: tijdelijke omgevingsvergunning voor strijdige bewoning. Met de bestemmingsplannen LOS-percelen (vastgesteld 21 juni 2023 en 29 mei 2024) is nog een regeling voor woningen met persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoners (vanwege de ongunstige ligging in het glastuinbouwgebied of de afstandsmaat t.o.v. de functie glastuinbouw) in het leven geroepen.	kavel Sint-Aechtenland 12 gehaald.
--	--	--	---	---

			De woningen Hofzichtlaan 4 (5 meter), Hofzichtlaan 6 (11 meter), Hofzichtlaan 8 (4 meter), Noord-Lierweg 45 (8 meter), Sint-Aechtenland 12 (2 meter), Arckelweg 7 (2 meter) staan op korte afstand van de functie “glastuinbouw”. Voor woningen die binnen een afstand van 10 meter van de functie glastuinbouw zijn gelegen, worden op grond van het paraplubestemmingsplan plattelandswoningen Westland aanduidingen “voormalige bedrijfswoningen” mogelijk gemaakt. Dit juist om de toekomst van de glastuinbouw te verzekeren. Een “voormalige bedrijfswoning” wordt namelijk nog steeds geacht onderdeel van het bedrijf uit te maken, waardoor het glastuinbouwbedrijf geen milieubeperkingen ondervindt. Een “voormalige bedrijfswoning” geniet een lager beschermingsniveau dan een woning die niet langer bij het bedrijf behoort. Er kan dan ook eerder sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie bv. ABRvS 23 nov. 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4331). De wetgever heeft dit instrument bij uitstek mogelijk gemaakt om het spanningsveld tussen bedrijfsontwikkeling en burgerbescherming goed in te kaderen. Er is geen sprake van een hybride status of minder duidelijkheid, omdat voormalige bedrijfswoningen goed zijn aangegeven in het omgevingsplan. Het is balansinstrument dat een oplossing biedt voor woningen die niet in aanmerking komen voor een woonfunctie omdat	
--	--	--	---	--

		2. Er kan precedentwerking uitgaan van het mogelijk maken van ‘voormalige bedrijfswoningen’. Op termijn kan de afbakening tussen woon- en glastuinbouwgebied vervagen. Reclamant verzoekt de gemeente in te gaan op de langetermijnvisie en de waarborgen tegen verdere functiemenging.	de vereiste afstandsmaten tot aan de functie glastuinbouw niet gehaald worden. Gemeente Westland past dit instrument alleen toe voor woningen die zodanig gelegen zijn dat de toekomst van de glastuinbouw hierdoor niet belemmerd wordt. De woning Hofzichtlaan 6 staat weliswaar op 11 meter van de functie glastuinbouw, maar kan mogelijk nog uitbouwen. Daarbij is uit onderzoek gebleken dat juist deze woning de hoogste piekbelasting in de avond- en nachturen kent. Dit vanwege een de naastgelegen in/uitrit van het naast- en achtergelegen glastuinbouwbedrijf en een dockshelter op ca. 28 meter van de gevel van de woning. Het is eenvoudiger te motiveren om “stap 3” uit de VNG-brochure toe te passen (waardoor de overschrijding van de maximale geluidsgrens geen probleem meer is) voor een “voormalige bedrijfswoning” dan voor een burgerwoning. 2. Zoals aangegeven, maakt gemeente Westland een voormalige bedrijfswoning alleen mogelijk op een plek die de glastuinbouw niet belemmert. Alleen “categorie 2” en “categorie 3” woningen komen hiervoor in aanmerking, waarbij advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Glastuinbouw. Alleen woningen in linten waarbij reeds niet-bedrijfsbewoning is toegestaan komen in aanmerking voor aanduiding als “voormalige bedrijfswoning” waarmee verzekerd is dat er geen vervaging van de afbakening tussen woon- en glastuinbouwgebied plaats zal vinden. “Voormalige bedrijfswoningen” zijn duidelijk	
--	--	--	--	--

		3. T.a.v. de woningen Hofzichtlaan 4, 6 en 8 wordt een kanttekening geplaatst of de onderzoeken naar de invloed van nabijgelegen wkk-installaties voldoende robuust zijn geweest voor een duurzame woonfunctie. Bij herstructurering zullen de bedrijfsruimte, technische installaties en ontsluiting wellicht gerealiseerd moeten worden op het perceel dat grenst aan de Pastoor Verburghlaan. Alles overziend pleit reclamant voor een bestemming 'wonen', waarbij dan	opgenomen in het omgevingsplan en bewoners en opvolgende eigenaren kennen de status van de woning. Dat een woning die niet noodzakelijk is na schaalvergroting (ook) kan worden omgezet naar een voormalige bedrijfswoning, kan juist een stimulans zijn voor de bewoners van de nieuwe plattelandswoning/voormalige bedrijfswoning om hun bedrijf te verkopen (t.b.v. de schaalvergroting). Het kunnen blijven wonen in de bedrijfswoning is voor veel oud-tuinders een belangrijke voorwaarde om hun bedrijf te verkopen. Reclamant gaat voorbij aan de precedentwerking die ook van een woonfunctie voor de woningen langs de Hofzichtlaan uit zou kunnen gaan. Voor de achtergelegen glastuinbouwbedrijven -wiens belang reclamant ook vertegenwoordigt- is een aanduiding "voormalige bedrijfswoning" juist een verzekering dat de bedrijfsvoering niet belemmerd zal worden vanwege milieuaspecten. 3. De wkk-installaties zijn al lange tijd aanwezig, maar gebouwd toen de woningen langs de Hofzichtlaan er al stonden. Juist de aanduiding "voormalige bedrijfswoning" maakt dat een wkk-installatie minder snel (of niet) tot een eventueel probleem leidt richting de woning. De wkk-installaties zijn betrokken in de akoestische onderzoeken voor de woningen. Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen langs de Hofzichtlaan in de dagperiode niet wordt voldaan aan de maximaal toegestane piekniveaus (niet vanwege de wkk-installaties overigens, maar vanwege verkeer en laden en lossen). Met	
--	--	--	---	--

		wel duidelijk moet zijn dat de woningen geen belemmering vormen voor de operationele ruimte en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende glastuinbouwbedrijven, ook bij toekomstige herstructurering. 4. Reclamant stelt dat bij toekomstige herstructurering van het gebied tussen Pastoor Verburghlaan, Groeneveldseweg en Noord-Lierweg de woning binnen de optimale glaslijn ligt en herstructurering in de weg staat. De woning moet uitgeplaatst worden, waarbij wel een persoonsgebonden overgangsrecht overwogen kan worden.	zogenaamde toepassing van “stap 2 naar stap 3” uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is een hogere geluidsbelasting mogelijk, omdat het geluid dat samenhangt met het aan- en afrijden dan buiten beschouwing mag blijven. Voor een andere woning is er ook sprake van een overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Op grond van de aard en intensiteit van het omliggende (glastuinbouw)gebruik is sprake van een bedrijfsomgeving, zodat toepassing van “stap 3” uit de VNG-systematiek gerechtvaardigd is, juist ook omdat het hier “voormalige bedrijfswoningen” betreft met een minder beschermingsniveau. 4. Uit de toelichting van het TAM-omgevingsplan: <i>De Noord-Lierweg is in het Werkboek Westland aangewezen als een secundair woonlint, een woonlint dat 'eventueel' te verwijderen is. Echter, gelet op het feit dat achter de woningen Noord-Lierweg 41 t/m 55 al grootschalige reconstructies hebben plaatsgevonden waarbij verschillende grote glastuinbouwbedrijven zijn ontstaan, is het niet realistisch te verwachten dat de infrastructuur waaraan de woningen gelegen zijn nog zal worden 'overbouwd' ten behoeve van de glastuinbouw. Ook niet gelet op drie reeds aanwezige woonbestemmingen (nummers 49, 51 en 53). De Noord-Lierweg vervult een functie voor de ontsluiting van de aangelegen woningen en glastuinbouwbedrijven. Langs de Noord-Lierweg is sprake van meerdere woningen die binnen een afstand van 100 meter van elkaar</i>	
--	--	---	---	--

gelegen zijn. Behoud van de woning Noord-Lierweg 45 leidt niet tot een onevenredige aantasting van het glastuinbouwgebied.

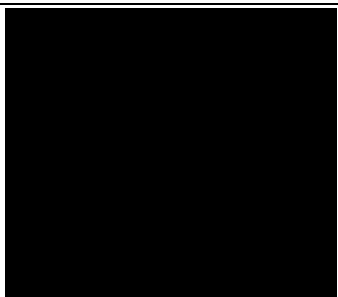


Noordlierweg 45 = rood, overige woningen = geel

De situatie aan de Noord-Lierweg is al vanaf 2005 zodanig dat het waterbassin van de achterliggende glastuinbouw achter de woning nummer 45 ligt. In 2008 heeft een schaalvergroting plaatsgevonden, waarbij een zevental woningen aan de Noord-Lierweg is blijven staan. Drie van de zeven hebben al een woonfunctie, als dit er vier waren geweest, was voldaan aan het criterium uit de beslisboom bij de bestemmingsplannen LOS-percelen dat meer 50% van de woningen langs een categorie 2 weg

		5. Wat betreft het perceel St.-Aechtenland 12 wordt er geen melding gemaakt van een specifiek perceel 941, een uitstulping van de kavel aan de achterzijde, dat op te korte afstand van de glastuinbouwfunctie ligt en wel onderdeel is van het ontwerp plan. Reclamant is van mening dat voor deze woning de bestemming 'wonen' moet worden toegekend, met uitzondering van genoemde uitstulping. 6. De woning Arckelweg 7 is niet kadastraal gesplitst van het bijbehorende bedrijf, maar de woning is schijnbaar nooit als bedrijfswoning bewoond geweest. De afstand tot het voterrein van het glastuinbouwbedrijf is ca. 4 meter. Deze woning is de enige	al de woonfunctie heeft en was de woning Noord-Lierweg 45 hier ook voor in aanmerking gekomen. De woning is in het Werkboek Westland beoordeeld als "wenselijk" te worden uitgeplaatst, maar gelet op de uitgevoerde schaalvergroting, de reeds aanwezige woningen en het feit dat de Noord-Lierweg noodzakelijk blijft voor de ontsluiting, is het ruimtelijk aanvaardbaar de woning als voormalige bedrijfswoning te bestemmen, ook in vergelijking met de woningen langs de Hofzichtlaan die in dit plan als voormalige bedrijfswoning worden aangewezen. 5. Het perceel 941 maakt inderdaad ten onrechte onderdeel uit van het ontwerp plan. Dit zal worden gewijzigd met de vaststelling van het bestemmingsplan. De woning ligt binnen 10 meter van de functie "glastuinbouw", vandaar dat ook hier gekozen is voor de aanduiding "voormalige bedrijfswoning". 6. De woning Arckelweg 7 maakt al onderdeel uit van het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan LOS-percelen (deel 1). De bewoners van de woning hebben op grond van dat plan een persoonsgebonden overgangsrecht om de woning als niet-ondernemers te mogen bewonen. Onderdeel van de criteria van de bestemmingsplannen LOS-percelen is dat de	
--	--	--	--	--

		bedrijfswoning, zodat bij omzetting een glastuinbouwlocatie resteert zonder bedrijfswoning. Deze woning moet de functie glastuinbouw / bedrijfswoning houden. De genoemde korte afstand kan een complicerende factor zijn voor de toekomstige bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.	vraag of er na functiewijziging van een woning nog een bedrijfswoning resteert, geen onderdeel van de beoordeling vormt. Het oordeel is dat wanneer gedurende zo'n lange tijd geen aanspraak op de woning is gemaakt als bedrijfswoning, deze eis -die wel geldt voor woningen die nu als gevolg van schaalvergroting omzetting aanvragen- niet langer van toepassing moet zijn. Bovendien moet worden gesteld dat de woning Arckelweg 7 in het verleden niet als bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf is gebouwd, althans nooit als zodanig in gebruik is geweest. Met dit TAM-omgevingsplan worden woningen die niet in aanmerking komen voor een woonfunctie omdat niet aan alle criteria van de bestemmingsplannen LOS-percelen wordt voldaan, opnieuw beoordeeld. Dat er geen bedrijfswoning hoeft te resteren is net als bij de LOS-percelen ook uitgangspunt voor dit plan. De betreffende woning is nooit als bedrijfswoning in gebruik geweest en werd al ruim voor de peildatum van het bestemmingsplan LOS-percelen strijdig bewoond. Omdat de woning dichtbij de functie "glastuinbouw" is gelegen, komt deze in aanmerking voor een aanduiding als "voormalige bedrijfswoning". Net als bij de woningen langs de Hofzichtlaan is het oordeel dat de woning hier kan blijven staan zonder de glastuinbouw te belemmeren. Direct naast de woning is reeds een burgerwoning (ook een "categorie 2" woning) gelegen, en gelet op de aan te houden afstandsmaat tot die woning is het perceel Arckelweg 7 geen logische plek voor	
--	--	---	--	--

			bedrijfsbouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw. Het bijbehorende bedrijf kan richting de toekomst nog worden samengevoegd met de glasopstanden bij de woningen nummers 11 t/m 17 (waarbij de woningen 15 en 17 dan volgens het Werkboek Westland zijn aangewezen als “categorie 1 woningen”, noodzakelijk uit te plaatsen. Dat nieuwe bedrijf zou kunnen ontsluiten via weg voorlangs de woning nr. 23 richting de Arckelweg. Momenteel zijn er geen signalen van een voorgenomen schaalvergroting.	
2.		1. Het perceel van reclamant komt in aanmerking voor een grotere woonfunctie op basis van de LOS-criteria. De vergroting is geweigerd, maar na het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente in verweer aangegeven dat de vergroting inderdaad gerechtvaardigd is, omdat het inmiddels duidelijk geworden is dat de kavel al voor de peildatum van het bestemmingsplan LOS-percelen al bij de woonbestemming betrokken was. Reclamant verzoekt deze wijziging nu te formaliseren in dit TAM-omgevingsplan, omdat dit plan ziet op een (her)beoordeling van eerdere LOS-percelen.	1. Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan LOS-percelen (deel 1) was de gemeente van mening dat de eigendom van de gronden -die al voor de peildatum van 4 december 2008 niet meer voor de glastuinbouwfunctie in gebruik waren- nog in bedrijfsmatige eigendom waren. Onduidelijkheid over de eigendom is opgehelderd n.a.v. het ingestelde beroep door reclamant tegen het bestemmingsplan LOS-percelen (deel 1) opgelost. Voornaamste is nu dat de woning al een woonfunctie had en de bij die woning behorende gronden al niet meer voor de glastuinbouw gebruikt werden. Dit in verband met een grootschalige herstructurering van de achterliggende glastuinbouw in 2007. Gelet op het privé gebruik van de gronden sinds die tijd, het feit dat het hier een “categorie 3 woning” betreft en de woonfunctie van de nabijgelegen woning Nieuweweg 49 al op dezelfde diepte ligt als door reclamant aangevraagd, is vergroting van de woonfunctie gerechtvaardigd. De grootschalige reconstructie (Levoplant) zoals	De woonfunctie van de kavel Nieuweweg 45 wordt vergroot.

			uitgevoerd in 2006/2007 is definitief en de “glaslijn” naar de woning Nieuweweg 45 gaat niet meer wijzigen. Richting de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het beroep tegen het bestemmingsplan LOS percelen (deel 1) heeft het college dan ook kenbaar gemaakt dat er geen belemmering voor de glastuinbouw is en deze vergroting zal worden geformaliseerd in een ruimtelijk plan. Gelet op het feit dat dit TAM-omgevingsplan een uitwerking is van de LOS-percelen, kan ook de vergroting van de woonfunctie voor het perceel Nieuweweg 45 hierin geformaliseerd worden. Deze vergroting is besproken met Glastuinbouw Nederland en ook daar akkoord bevonden. Het achterliggende glastuinbouwbedrijf is eveneens akkoord. Het betreft hier evenals de overige percelen in dit plan een uitwerking van de Handhavingsstrategie (en de daarbij behorende beslisboom). Er worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd en het is een ondergeschikte toevoeging. Er is geen sprake van een verandering van dusdanige aard dat het vast te stellen TAM-omgevingsplan in vergelijking met het ontwerp plan als een “wezenlijk ander plan” moet worden gezien.	
3.		1. Het perceel van reclamant is in het bestemmingsplan LOS-percelen (deel 2) voorzien van een woonfunctie met persoonsgebonden overgangsrecht op basis van de LOS-criteria. De woning is op basis van het Werkboek Westland aangemerkt als een	1. Inderdaad is aan de overzijde van de woning van reclamant een nieuwe ontwikkeling voorzien bestaande uit de realisatie van tien uitplaatskavels. Dat betekent dat er op termijn tien burgerwoningen in plaats van elders te slopen bedrijfswoningen zullen verschijnen, waardoor een andere planologische situatie dan	De woning Monstersepad 4a krijgt de woonfunctie.

		“categorie 1 woning”, een woning die noodzakelijk is te worden uitgeplaatst vanwege de glastuinbouw. In 2017 heeft een reconstructie plaatsgevonden waardoor een heldere glaslijn is ontstaan achter de woning van reclamant. Tevens is er inmiddels aan de overzijde van Monstersepad 4a met het TAM-omgevingsplan “<i>hfdst. 22f Hoge Geest nabij 6 te Naaldwijk</i>” een tiental uitplaatskavels voor woonfuncties ter inzage gelegd. Door deze ontwikkelingen is reconstructie van glastuinbouw waarbij de woning van reclamant in de weg zou liggen uitgesloten. Reclamant kan zich verenigen met de voorziene uitplaatskavels en komt zelf ook in aanmerking voor een woonfunctie. Achtergelegen ondernemers hebben verklaard geen belangstelling te hebben voor de gronden waarop de woning is gelegen.	eerder is ontstaan. De woning is niet langer aan te merken als “noodzakelijk” uit te plaatsen voor de glastuinbouw, ook gelet op de al aanwezige burgerwoning Monstersepad 4, direct ten zuiden van de woning nr. 4a. Met de uitgevoerde schaalvergroting in 2017 was eerder ook beoogd dat de woningen naar uitplaatskavels ten zuiden van Monstersepad 4 zouden kunnen worden verplaatst.  <i>Monstersepad 4a (bovenste gele cirkel) en eerder voorziene uitplaatskavels (onderste gele cirkels)</i> Gelet op de aldus ontstane situatie maakt de woning Monstersepad 4a feitelijk onderdeel uit van een woonenclave t.o.v. het achtergelegen glastuinbouwgebied. De Adviescommissie Glastuinbouw heeft in zijn vergadering van 15 oktober 2025 geoordeeld dat de woning Monstersepad 4a buiten de glaslijn valt. Behoud van de woning is geen belemmering voor de glastuinbouw. Aangezien ook voldaan wordt aan de overige criteria van de bestemmingsplannen LOS-percelen en de woning op 12,5 meter van de functie glastuinbouw staat, is een woonfunctie gerechtvaardigd. Het Monstersepad	
--	--	---	--	--

			(ontsluitingsweg voor het achterliggende glastuinbouwgebied) aan de voorzijde van de woning Monstersepad 4a behoudt wel de functie “glastuinbouw”. De toevoeging van deze woonfunctie vormt ook geen aanpassing die van dit TAM-omgevingsplan een “wezenlijk ander plan” maakt. Het betreft een opvolgende actie in het kader van het bestemmingsplan LOS-percelen (deel 2) waarin de woning een persoonsgebonden overgangsrecht had gekregen en waartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroep wordt dan ingetrokken. Glastuinbouw Nederland en de omliggende glastuinbouwbedrijven hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling.	
--	--	--	--	--