



## WESTLAND PARTNERS

**Notitie t.b.v horen naar aanleiding van de zienswijze op het Paraplubestemmingsplan  
namens de heer [REDACTED]  
d.d. 2 juli 2020 om 11:00 uur**

**uw referentie, nummer: NL.IMRO.1783.OWONENobp-ON01**

### **Situatie**

[REDACTED] heeft een omzettingsvergunning verkregen op basis van de Huisvestingsverordening voor het vestigen van 28 arbeidsmigranten. De Huisvestingsverordening is op dit moment nog de geldende regelgeving. Voor hem is het van belang dat hij 28 personen in de woning mag blijven huisvesten.

Ik spreek hier over een specifiek geval, echter deze situatie zal vergelijkbaar zijn voor andere personen binnen de gemeente Westland.

Als ik het goed zie, wordt in het paraplubestemmingsplan het omzetten naar kamers verboden en is daar maar een summiere afwijkingsmogelijkheid voor gecreëerd. Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt gerekend het gebruik voor kamerbewoning.

Als ik het voorts goed lees, is voor de bewoning ook sprake van een summiere afwijkingsbevoegdheid. Deze geldt slechts voor bepaalde kernen en daarbij mogen er op basis van het concept Paraplubestemmingsplan niet meer dan 4 kamerbewoners binnen een pand aanwezig zijn.

### **Situatie [REDACTED] is legaal – ook op basis van paraplubestemmingsplan**

Vooropgesteld wordt dat [REDACTED] zich op het standpunt stelt dat nu hij een omzettingsvergunning heeft verkregen, sprake is van daadwerkelijke kamerbewoning en het pand daarvoor ook feitelijk is ingericht, geen sprake is van strijdig gebruik en hij onder het overgangsrecht valt van het Paraplubestemmingsplan en wel voor de vestiging van 28 personen dan wel de kamerverhuur voor 28 personen.

De gemeente heeft in een eerder stadium geïnsinueerd dat slechts sprake zou mogen zijn voor bewoning door 12 personen, aangezien dat het aantal is dat geconstateerd is na de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit. [REDACTED] is van mening dat dat in ieder geval niet juist is, nu de omzettingsvergunning vóór die datum in werking is getreden (er is een recht aan hem verleend) en het niet gaat om het daadwerkelijke feitelijke aantal. Het pand wérd op dat moment immers gebruikt voor kamergewijze verhuur, zo was het ook ingericht, en of er op dat moment nu 5, 15 of 28 personen in de woning woonde, maakt niet uit.



## WESTLAND PARTNERS

Dit maakt dus ook dat als er 28 personen in het pand zijn althans worden gehuisvest, nu of na inwerkingtreding van het Paraplubestemmingsplan, géén sprake is van een strijdige situatie en dat dat dus ook onder het overgangsrecht van het concept Paraplubestemmingsplan zou vallen. Zo leest [REDACTED] dit. In het overgangsrecht van het Paraplubestemmingsplan is immers opgenomen dat het gebruik van de grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voorgezet. Het gebruik is kamergewijze verhuur en dat is derhalve onder het overgangsrecht toegestaan. Dat wordt feitelijk niet gewijzigd.

Indien dat niet zo zou zijn, dan zouden alle panden gecontroleerd moeten worden op het feitelijke gebruik en op grond van het Voorbereidingsbesluit en Paraplubestemmingsplan zouden er dan niet méér personen in mogen wonen dan dat die op dat moment feitelijk geconstateerd zijn. Dat geldt dus niet alleen voor onroerende zaken die in de periode van de Huisvestingsverordening een omzettingsvergunning hebben ontvangen, maar ook voor personen of bedrijven die vóór de Huisvestingsverordening panden voor kamergewijze verhuur zijn gaan gebruiken. Dat kan dan ook niet een juiste uitkomst zijn. Het aantal bewoners zal immers in al die panden fluctueren. In dit geval is het op grond van de Omzettingsvergunning voor [REDACTED] derhalve toegestaan om 28 personen te huisvesten en hij is van mening dat dat ook op basis van het concept Paraplubestemmingsplan kan.

### **Andere situatie**

Indien het bovengenoemde -onverhoopt- niet het geval zou zijn, dan geldt het volgende.

Het is in strijd met de rechtszekerheid om op dit punt beperkt overgangsrecht te bepalen. [REDACTED] -en met hem andere burgers- hebben een omzettingsvergunning ontvangen waarin is opgenomen dat een bepaald aantal personen -legaal- mogen worden gehuisvest voor kamergewijze verhuur. Op grond van het oude bestemmingsplan was een en ander ook al toegestaan. Dat is een destijds verkregen recht, op basis van het destijds geldende bestemmingsplan en Huisvestingsverordening. Sprake is in dit geval ook van een omzettingsvergunning voor onbepaalde tijd. Dit verkregen recht moet door deze personen, en in dit geval zelfs een vergunninghouder, blijvend kunnen worden uitgeoefend, ook onder het nieuwe Paraplubestemmingsplan.

De toelichting op de zienswijze is dan ook dat het overgangsrecht in dat geval zou moeten worden uitgebreid althans dat dat duidelijker zou moeten worden geformuleerd. Sprake is van legale kamergewijze verhuur voor 28 personen en dat dient ook onder het nieuwe paraplubestemmingsplan toegestaan te worden. Dat zou bijvoorbeeld ook in beleidsregels kunnen worden vastgelegd, namelijk dat bestaande situaties en bestaande omzettingsvergunningen ten volle gehonoreerd zullen worden onder het nieuwe Paraplubestemmingsplan.



## WESTLAND PARTNERS

Tot slot is hier van belang dat in het Paraplubestemmingsplan een te beperkte afwijkmogelijkheid voor het kamergewijze gebruik is opgenomen, indien men kijkt naar voorgaande regelgeving en indien wordt gekeken naar het tekort voor kamergewijze verhuur in de regio Westland. Feit is dat immers sprake is van woningnood voor arbeidsmigranten in de gemeente Westland en dat het onbekend is hoe die woningnood door de gemeente Westland opgelost gaat worden. In dat kader moet er een ruimere afwijkmogelijkheid worden geformuleerd, waardoor dit soort initiatieven toegestaan worden.

Bedankt voor uw tijd en aandacht.