





NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN Ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.		<p>Voorafgaand aan het bestemmingsplan is op 19 februari 2020 een voorbereidingsbesluit in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit houdt in een verbod op a. het (laten) bewonen van een woning door meer dan een huishouden, b. een toename van het op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legale bestaande aantal huishoudens per woning, c. het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen. Het overgangsrecht van het bestemmingsplan bepaalt evenwel dat strijdig gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Dit kan ertoe leiden dat met het voorbereidingsbesluit strijdig gebruik (aangevangen na 19 februari 2020) via het overgangsrecht wordt gelegaliseerd. De overgangsrechtelijke bepalingen moeten daarom gewijzigd vastgesteld worden, in die zin dat het gebruik dat bestond op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit Wonen en met het paraplubestemmingsplan Wonen in strijd is, mag worden voortgezet. M.a.w. het peilmoment voor het overgangsrecht moet worden verplaatst naar het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.</p>	<p>De overgangsregels zijn overgenomen van de wettelijk verplichte standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.2.2 Bro is overgenomen in artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan: 'Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.'</p> <p>Onderhavig paraplubestemmingsplan volgt op het voorbereidingsbesluit wonen Westland, dat op 19 februari 2020 van kracht werd. De gebruiksbeperkingen die het voorbereidingsbesluit in het leven heeft geroepen, worden met dit parapluplan gecontinueerd. Voorbereidingsbesluit en bestemmingsplan sluiten dus naadloos op elkaar aan.</p> <p>Het standaardovergangsrecht houdt niet expliciet rekening met de (onderhavige) situatie dat alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld, reeds een gebruiksbeperking van kracht was op basis van een voorbereidingsbesluit. Nemen we de overgangsregels letterlijk, dan zou tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit aangevangen gebruik in strijd met dat voorbereidingsbesluit, door de overgangsregeling in het opvolgende bestemmingsplan alsnog worden beschermd. Dat aangevangen gebruik is immers niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan.</p> <p>Uit jurisprudentie volgt echter dat het bij de toepassing van standaard gebruiksovergangsrecht moet gaan om <u>rechtmatig</u> gebruik op de peildatum van het nieuwe bestemmingsplan. Zie bijvoorbeeld ABRvS 30</p>

			<p>november 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU6346) waarin de Afdeling overweegt: <i>Het op het tijdstip van vaststellen van dat plan bestaande maar daarvan afwijkende, rechtmatige gebruik, mag op grond van het ingevolge artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) in het bestemmingsplan op te nemen algemene overgangsrecht worden voortgezet.</i></p> <p>Gebruik in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar in strijd met het voorbereidingsbesluit, is geen rechtmatig gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan, zodat dit niet door het overgangsrecht wordt beschermd.</p> <p>De peildatum van art. 3.2.2 Bro is dwingendrechtelijk van aard. in de Nota van Toelichting, Stb 2008, 145, p. 59 staat: <i>“Het eerste lid van de standaardbepaling bevat de peildatum voor het vaststellen van het bestaande gebruik: het gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen dat gebruik mag, ook al is het in strijd met dat bestemmingsplan, worden voortgezet.”</i> Aangezien het niet mogelijk is het wettelijk overgangsrecht aan te passen en een specifiek gebruiksverbod gekoppeld aan de datum van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit mogelijk terzijde wordt geschoven door het verplichte overgangsrecht, zal eventueel handhavend optreden op basis van deze uitleg van het toegestane gebruik op grond van het overgangsrecht plaats moeten vinden. De toelichting zal hierop aangepast worden.</p>
2.		Zie hierboven.	Zie onder 1.

		Op p. 10 staat: "Uiteraard staat het een initiatiefnemer vrij om een verzoek te doen om voor een concreet geval van het bestemmingsplan af te mogen wijken." Benoemd zou moeten worden welke criteria gelden, klopt het dat alleen mag worden afgeweken als voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 2.2?	Het bestemmingsplan bevat een verbod voor kamerbewoning, woningsplitsing en recreatieve verhuur van woningen in Westland. Met een afwijkingsbevoegdheid kan het college medewerking verlenen als aan alle voorwaarden voldaan is. Of een aanvraag wordt ingediend die in strijd met het bestemmingsplan en de afwijkingscriteria is, is aan een aanvrager. Zou er vanuit argumenten van een goede ruimtelijke ordening reden zijn om toch medewerking te verlenen aan een initiatief, zou dat kunnen via een buitenplanse afwijkingsprocedure. Daar zijn op voorhand geen criteria voor te geven.
		De artikelen 2.2 en 2.4 zouden aan het einde van eerste zin moeten worden aangepast van "mits", naar "mits aan alle onderstaande punten is voldaan."	Die toevoeging is niet nodig, "mits" is voldoende om aan te geven dat aan alle voorwaarden voldaan zal moeten zijn.
		Op p. 10 staat dat op basis van het bestemmingsplan het ook mogelijk moet zijn om onder voorwaarden mee te werken aan minder traditionele samenlevingsvormen. Voorwaarden en het begrip traditionele levensvormen zouden specifiek gemaakt moeten worden.	Woonwensen kunnen veranderen en de koppeling tussen zorg en wonen is een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst. Voor woonvormen als 'meer-generatie woningen', 'kangoeroe woningen' of bepaalde vormen van woongemeenschappen zullen op basis van een concrete aanvraag beoordeeld moeten worden. Op dit moment is er te weinig bekend om hiervoor de juiste voorwaarden op te nemen..
		In artikel 3.1.1 zou voor het overgangsrecht voor bouwwerken ook het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit en niet het inwerkingtreden van het bestemmingsplan als peildatum moeten gelden.	Het overgangsrecht is wettelijk voorgeschreven en kan niet worden aangepast.
3.		Cliënt is eigenaar van de woning Herttenlaan 2 te Honselersdijk. Op 14 februari 2020 is hiervoor een omzettingsvergunning ontvangen voor de huisvesting van 28 arbeidsmigranten. Op dit moment zijn er ook daadwerkelijk arbeidsmigranten in de woning gehuisvest. Verzocht wordt ook op basis van het nog definitief vast stellen paraplubestemmingsplan wonen deze te woning te mogen gebruiken voor de	Voor de woning Herttenlaan 2 is inderdaad een omzettingsvergunning verleend voor de huisvesting van 28 (tijdelijke) arbeidsmigranten. Momenteel loopt nog een bezwarenprocedure tegen deze vergunning. Het overgangsrecht bepaalt dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Een verbod op

		<p>huisvesting van (minimaal) 28 arbeidsmigranten. In het paraplubestemmingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen, ter verzekering van de rechten van cliënt wordt deze zienswijze ingediend.</p> <p>Nu het pand voor inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit reeds werd gebruikt voor kamergewijze verhuur, doet het niet ter zake hoeveel personen er op dat moment in de woning woonden, de huisvesting van 28 arbeidsmigranten valt onder het overgangsrecht. Anders zouden alle panden gecontroleerd moeten worden op het feitelijk gebruik. De omzettingsvergunning voor onbepaalde tijd zou onder het overgangsrecht gebracht moeten worden of in beleidsregels moet worden vastgelegd dat bestaande situaties en verleende omzettingsvergunningen ten volle gehonoreerd zullen worden onder het nieuwe paraplubestemmingsplan.</p>	<p>kamergewijze bewoning van woningen of woonfuncties is al in werking getreden met het voorbereidingsbesluit op 19 februari 2020. Alleen rechtmatig gebruik, zijnde gebruik niet in strijd met het voorbereidingsbesluit, valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan (ABRvS 30 nov. 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU6346). De peildatum voor het overgangsrecht ligt zodoende op 19 februari 2020. Het gebruik van het perceel Hertenlaan 2 op die dag en dan het feitelijke gebruik is hetgeen onder het overgangsrecht gebracht is. Niet de o.g.v. de omzettingsvergunning toegestane kamerbewoning is relevant, in het kader van het bestemmingsplan geldt het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht uit het Besluit ruimtelijke ordening. Als het aantal bewoners niet relevant zou zijn voor het overgangsrecht, maar alleen het kamergewijze gebruik leidend zou zijn, zou ook niet vast te stellen zijn of het strijdige gebruik na de peildatum nog zou veranderen. Dit is niet toegestaan o.g.v. art. 4.2.2 van de planregels, tenzij door de verandering het gebruik naar aard en <u>omvang</u> wordt verkleind. Een andere lezing van het overgangsrecht zou ook betekenen dat alle met dit bestemmingsplan strijdige gebruik ongelimiteerd onder het overgangsrecht zou moeten worden gebracht, immers iedere woonfunctie maakte ongelimiteerd kamerbewoning mogelijk. Het is feitelijk onuitvoerbaar om alle woningen in Westland te bezoeken en te controleren op het aantal bewoners in het kader van dit bestemmingsplan, vandaar dat in toekomstige situaties waarin eventueel handhaving aan de orde komt, degene die zich op het overgangsrecht beroept zal moeten bewijzen of en zo ja met hoeveel personen, kamergewijze bewoning reeds plaatsvond. Om kamerbewoning nog mogelijk te maken zijn afwijkingscriteria opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor aanvragen die hier niet aan voldoen, zal bekeken</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			worden of buitenplanse afwijking gewenst is. Uw zienswijze kan niet als een zodanige aanvraag worden aangemerkt (ABRvS 20 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:829). De wijziging van het gebruik van een pand kan op grond van art. 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening als een zogenaamd "kruimelgeval" mogelijk gemaakt worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Vanwege het voorbereidingsbesluit wordt een eventuele aanvraag aangehouden tot het moment dat het paraplubestemmingsplan wonen in werking treedt.
4.		Door 's Heeren Loo zijn de woningen aan de Goudenregenstraat 119 t/m 127 onttrokken aan de woningvoorraad. In plaats van gezinnen zijn er nu cliënten gehuisvest, naar ons inzicht via kamergewijze bewoning. 's Heeren Loo heeft met het Westerhok voldoende ruimte voor deze doelgroep, terwijl de huidige bewoning overlast geeft. De privacy wordt aangetast, er wordt geschreeuwd, er is harde muziek of rookoverlast. De woningen moeten (weer) als gezinswoningen gebruikt worden.	Het paraplu bestemmingsplan wonen Westland ziet er nu juist op dat kamergewijze bewoning of het splitsen van woningen ten behoeve van kleinere wooneenheden wordt verboden. Wat betreft de mogelijke verkamering van de woningen aan de Goudenregenstraat 119 t/m 127 is ons niet bekend of en wanneer onzelfstandige bewoning zou zijn aangevangen. Op basis van het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan geldt dat reeds voor inwerkingtreding van deze besluiten aangevangen onzelfstandige bewoning onder het overgangsrecht komt te vallen. Het valt buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure hoe dit concrete geval af te handelen.
	OVERLEG ART. 3.1.1 Bro		
1.	Provincie Zuid-Holland	Geen reactie.	Het ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland is verzonden naar het digitale loket van provincie Zuid-Holland op 21 april 2020. De provincie heeft een ontvangstbevestiging gestuurd, maar geen verdere op- of aanmerkingen aangaande het plan.
2.	Hoogheemraadschap van Delfland	Het ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding, er wordt ingestemd met het ingediende plan.	Voor kennisgeving aangenomen.

3.	Omgevingsdienst Haaglanden	Het plan hangt als een paraplu over alle bestemmingsplannen binnen het plangebied. Planregels waarin eventueel nadere eisen in het kader van externe veiligheid zijn opgenomen blijven daarmee onverminderd van kracht. Externe veiligheid staat het vaststellen van het plan niet in de weg.	Voor kennisgeving aangenomen.
4.	Veiligheidsregio Haaglanden	Er vindt geen significante verandering plaats van de huidige situatie wat betreft externe veiligheid. Er hoeft daarom geen advies uitgebracht te worden.	Voor kennisgeving aangenomen.
5.	Gemeente Midden-Delfland	Kennis genomen van het plan en geen reden voor een zienswijze.	Voor kennisgeving aangenomen.
6.	Gemeente Rijswijk	Geen reactie.	
7.	Gemeente Den Haag	Geen reactie.	
8.	Gemeente Delft	Geen reactie.	
9.	Gemeente Maassluis	Geen reactie.	
10.	(Deel)gemeente Hoek van Holland	Geen reactie.	