



Postadres:  
Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres:  
Verdilaan 7  
2671 VW Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
		Z-W-ONT-2019-3768	20-0025060	1
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
Consulenten		Dienstverlening	(0174) 673 673	<b>14 FEB. 2020</b>
ONDERWERP				
Mededeling verleende omzettingsvergunning Hertenlaan 2 te Honselersdijk				

Geachte raad,

Op 22 november 2019 is een aanvraag tot omzetting van een woning naar onzelfstandige woonruimten voor 28 personen, als bedoeld in artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Westland 2019, ingediend voor de locatie Hertenlaan 2 te Honselersdijk.

De aanvraag hebben wij beoordeeld en getoetst aan de weigeringsgronden die genoemd worden in de "Huisvestingsverordening Westland 2019". Er zijn geen weigeringsgronden van toepassing op de onderhavige aanvraag op grond van de huisvestingsverordening en de beleidsregels. Er is voldaan aan de volkshuisvestelijke toets, de algemene leefbaarheidstoets, de fysieke leefbaarheidstoets en de parkeernormering, zoals bedoeld in de "Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019". Deze beleidsregels geven een nadere invulling van de regels voor omzetting uit de geldende huisvestingsverordening. Aan de gestelde regels voor goed verhuurderschap, zoals genoemd in de beleidsregels, is met het stellen van voorwaarden aan de vergunning voldaan. Derhalve moet de vergunning worden verleend.

#### Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2 van de Huisvestingsverordening Westland 2019 kan worden geweigerd als:

- naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;
- het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
- een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.



### Motivering

Het pand is in 2019 verkocht voor een bedrag van € 875.000. Daarnaast was de WOZ waarde van het pand op 01-01-2018 € 577.000. Geconcludeerd is dat hier geen sprake is van een schaarse woning, omdat de waarde meer is dan € 400.000. In de beleidsregels wordt dit omschreven als de volkshuisvestelijke toets.

De leefbaarheidstoets is opgesplitst in een fysieke leefbaarheidstoets en een algemene leefbaarheidstoets. Om clustervorming te voorkomen zijn omzettingen niet toegestaan indien binnen een afstand van 100 meter (gemeten vanaf de kadastrale perceelsgrens waarop de aanvraag voorziet) kamergewijze verhuur plaatsvindt of is vergund. Binnen een afstand van 100 meter vanaf de kadastrale perceelsgrens zijn geen gevallen bekend waar kamergewijze verhuur plaatsvindt of is vergund. Overige relevante factoren waarvoor uit oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon- en leefklimaat zijn niet aan de orde. Er komen uit de omgeving meldingen binnen via het Meldpunt Openbare Ruimte. Het aantal meldingen in deze buurt ligt laag en zijn veelal gericht op het parkeren in de openbare ruimte. Omdat het aantal meldingen laag is en de parkeerdruk in de openbare ruimte niet zal toenemen als gevolg van de omzetting (hieronder wordt nader ingegaan op de parkeernorm) kan de conclusie worden getrokken dat de leefbaarheid in dit gebied niet onder druk staat. Dit beeld is tevens bevestigd door de wijkagent van Honselersdijk.

Parkeernormen bij wonen zijn vastgelegd in "Paraplubestemmingsplan parkeernormen" en in de "Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018". De parkeernormering op eigen terrein voor kamerverhuur niet-zelfstandig is 0,3 parkeerplek per bed. Er is sprake van 28 te huisvesten personen; het aantal plaatsen op eigen terrein moet minimaal 9 zijn. In de aanvraag is opgenomen dat er op eigen terrein 11 parkeerplaatsen aanwezig zijn en hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van de omzetting niet zal toenemen.

Het pand voldoet aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast beschikt de woonruimte over tenminste een volledige bouwlaag en een gebruiksoppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Omdat aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan wordt ook aan de eis voldaan dat per bewoner een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup> beschikbaar moet zijn.

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden voor goed verhuurderschap onder andere ten behoeve van de leefbaarheid in de omgeving. Voorbeelden van dit soort voorschriften zijn: de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in een goede staat gehouden, er moeten huis- en leefregels opgesteld worden, de voorgaande regels moeten zichtbaar aanwezig zijn in het pand, er dient iemand aangesteld te worden als aanspreekpunt voor de bewoners en omwonenden bij klachten. Daarnaast moet de verhuurder bij overlast meewerken aan de aanpak die de gemeente hanteert in geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

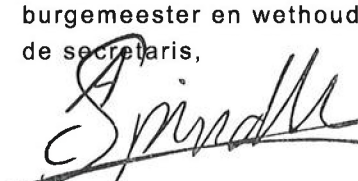
Op het moment dat de initiatiefnemer met de plannen is gestart was er nog geen vastgesteld Bibob-beleid waarin staat dat aanvragen op grond van de huisvestingsverordening een Bibob-toets moeten ondergaan. Inmiddels hebben wij op 29 oktober 2019 besloten om te gaan werken met Bibob-onderzoeken en om in de geest van die lijn te handelen wordt in dit geval ook een Bibob-onderzoek uitgevoerd. Als de uitkomst van het Bibob-onderzoek daartoe aanleiding geeft, kan de verleende vergunning alsnog worden ingetrokken. Op grond van artikel 2.9, tweede lid, van de beleidsregels is een voorschrift aan de vergunning verbonden.



Op 13 februari 2020 hebben wij, gelet op het voorgaande, besloten om de gevraagde vergunning te verlenen. Een afschrift van het besluit met daarin opgenomen een nadere motivering en de gestelde voorwaarden treft u als bijlage.

Gezien het feit dat de voornoemde aanvraag meermaals ter sprake is gekomen in commissie- en raadsvergaderingen en wij hebben toegezegd uw raad op de hoogte te houden over nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot deze locatie, informeren wij u met deze brief.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Westland,  
de secretaris, de burgemeester,

  
A.C. Spindler

  
B.R. Arends





Postadres:  
Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres:  
Verdilaan 7  
2671 VW Naaldwijk  
T 14 0174  
F (0174) 673 600  
E [info@gemeentewestland.nl](mailto:info@gemeentewestland.nl)  
I [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl)

UW BRIEF 22-11-2019	UW KENMERK D20190738	ZAAK-/PROJECTNR. Z-W-ONT-2019-3768	DOCUMENTNR. 20-0019644	BIJLAGE(N) div.
CONTACTPERSOON Consulenten				TELEFOONNUMMER 14 0174
ONDERWERP Besluit op aanvraag omzettingsvergunning		CLUSTER/TEAM DV/ Bedrijven en Omgevingscontactcentrum	DATUM VERZONDEN <b>14 FEB. 2020</b>	

Geachte mevrouw

Op 22 november 2019 hebben wij de aanvraag namens \_\_\_\_\_ om een omzettingsvergunning ontvangen ten behoeve van het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimten op het adres Hertenaan 2 te Honselersdijk.

#### Achtergrond wijziging gemeentelijke huisvestingsverordening

Tot 1 juli 2019 gold voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimten geen vergunningplicht op grond van de huisvestingsverordening. Door het inwerking treden van de Huisvestingsverordening Westland 2019 per 1 juli 2019 is een vergunningplicht ontstaan.

#### Procesverloop aanvraag

Op 23 december 2019 is een verzoek om aanvulling aan u verzonden. De aanvullingen hebben wij op 13 januari 2020 ontvangen. Als gevolg daarvan is de termijn voor het beslissen op de aanvraag opgeschort met 20 dagen.

In overleg met u is de aanvraag op 22 januari 2020 door u aangepast. In deze laatste versie is opgenomen dat de aanvraag is gewijzigd van 30 naar 28 personen.

Het besluit op de aanvraag tot omzetting naar onzelfstandige woonruimten heeft een beslistermijn van acht weken. Aan u is op 23 januari 2020 per brief medegedeeld dat de beslistermijn vier weken is verdaagd.

#### Besluit

De omzettingsvergunning wordt, gelet op artikel 5:2 van de 'Huisvestingsverordening Westland 2019' verleend voor het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimten voor maximaal 28 personen aan de Hertenaan 2 te Honselersdijk.

#### Voorschriften

U moet voldoen aan de regels en voorschriften zoals genoemd in:

- de 'Huisvestingsverordening Westland 2019';
- de 'Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019' (beleidsregels);
- de 'Algemene Plaatselijke Verordening Westland 2019' (APV);



- het 'Bouwbesluit 2012'.

Specifiek hierbij aangehaald worden de volgende voorschrift:

- 28 personen is het maximum aantal personen dat op deze locatie mag verblijven en is daarmee anders dan in de gebruiksmelding genoemd.

Op grond van artikel 2.9 lid 1 van de 'Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019' zijn de volgende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden:

- er moet sprake zijn van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- er moet sprake zijn van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - in de woonruimte zijn de huis- en leefregels zichtbaar aanwezig;
  - in de woonruimte zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- er moet sprake zijn van geregeld beheer, waarbij iemand, bij voorkeur niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
  - 24 uur per dag bereikbaar is;
  - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
  - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- de verhuurder, eigenaar en beheerder werken bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Op grond van artikel 2.9, tweede lid van de 'Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019' is het volgende voorschrift aan dit besluit verbonden:

- Na vergunningverlening wordt alsnog een toets bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) uitgevoerd. Indien uit de Bibob-toets blijkt dat er ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen (negatieve uitkomst) kan de vergunning gelet op artikel 3 lid 1 van Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur alsnog worden ingetrokken.

Op grond van artikel 2.10 van de 'Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2019' kan de omzettingsvergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden en/of er voortdurende en herhaalde overlast is. Voortdurende en herhaalde overlast moet blijken uit meldingen die zijn geregistreerd bij het gemeentelijke Meldpunt Openbare Ruimte, de politie en de buitengewoon opsporingsambtenaren.



### Motivering

Gelet op artikel 5:2 van de 'Huisvestingsverordening Westland 2019' is er een vergunningplicht voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte voor vier of meer personen. De aanvraag betreft het huisvesten van 28 personen op het adres Hertenlaan 2 te Honselersdijk.

Weigeringsgronden op grond van artikel 5:5 van deze verordening zijn:

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2 kan worden geweigerd als:
  - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;
  - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
  - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
  - d. een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimten:
  - a. niet beschikken over een woonoppervlakte van minimaal 40 m<sup>2</sup>; en
  - b. niet beschikken over tenminste één volledige bouwlaag, dan wel over meerdere volledige bouwlagen.

Wij zijn er mee bekend dat door deze aanvraag onrust is ontstaan in de omgeving. Er zijn echter onzes inziens geen weigeringsgronden van toepassing. De aanvraag is getoetst aan de beleidsregels. Er is contact geweest met de initiatiefnemer. Er zal worden ingezet op het beperken van overlast vanuit en om het pand.

Ter beoordeling van de ingediende aanvraag is deze als volgt getoetst aan de beleidsregels:

#### Volkshuisvestelijke toets:

- Het betreft een pand verkocht in 2019 voor een bedrag van € 875.000. Bekende WOZ waarde op 01-01-2018 is € 577.000. Geconcludeerd is dat hier geen sprake is van een schaarse woning, omdat de waarde meer is dan € 400.000, zoals genoemd in artikel 2.5 van de beleidsregels;
- Er moet sprake zijn van goed verhuurderschap zoals genoemd in artikel 2.9 van de beleidsregels: alle benodigde vergunningen moeten zijn verleend; het pand moet goed onderhouden zijn; leefregels moeten opgesteld zijn; gegevens van de beheerder moeten op een zichtbare plaats aangegeven zijn; deze persoon moet bij geregeld beheer 24 uur bereikbaar zijn; toezicht houden op hygiëne en veiligheid; aanspreekpunt zijn; bij overlast meewerken aan de aanpak daarvan.

#### Algemene leefbaarheidstoets:

- Clustervorming: In artikel 2.8 van de beleidsregels is opgenomen, dat er geen omzetting toegestaan is binnen een afstand van 100 meter (gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens waarop de aanvraag voorziet) kamergewijze verhuur plaatsvindt of vergund is. Binnen een afstand van 100 meter vanaf de kadastrale perceelsgrens zijn geen gevallen bekend waar

kamergewijze verhuur plaatsvindt of is vergund;

- Overige relevante factoren waarvoor uit oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon- en leefklimaat zijn niet aan de orde. Er komen uit de omgeving meldingen binnen via het Meldpunt Openbare Ruimte. Het aantal meldingen in deze buurt ligt laag en zijn veelal gericht op het parkeren in de openbare ruimte. Omdat het aantal meldingen laag is en de parkeerdruk in de openbare ruimte niet zal toenemen als gevolg van de omzetting (hieronder wordt nader ingegaan op de parkeernorm) kan de conclusie worden getrokken dat de leefbaarheid in dit gebied niet onder druk staat. Hierover is tevens contact geweest met de wijkagent van Honselersdijk; het beeld van de wijkagent is dat er geen sprake is van een overlastsituatie die noopt tot kwalificatie van een leefbaarheid die onder druk staat. Ook hier is naar voren gekomen dat er mensen in het achterliggende park zitten, maar dit zijn niet alleen arbeidsmigranten. Op basis van deze meldingen en de bevestiging van de wijkagent kunnen we concluderen dat de leefbaarheid in dit deel van Honselersdijk niet onder druk staat.

Fysieke leefbaarheidstoets:

- Technische bouwvoorschriften: uit oogpunt van veiligheid zijn deze opgenomen in artikel 2.8 van de beleidsregels. Oftewel de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. De aanvullende stukken van 22 januari 2020 zijn hieraan getoetst en akkoord bevonden.
- Gebruiksoppervlakte: de feitelijk te verbouwen woonruimte beschikt over tenminste een volledige bouwlaag, dan wel over meerdere bouwlagen en heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m<sup>2</sup> en per bewoner een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup>.

Parkeernormering:

De parkeernormering moet worden gehanteerd bij aanvragen tot omzetting. Parkeernormen bij wonen zijn vastgelegd in "Paraplubestemmingsplan parkeernormen" en in de "Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018". De parkeernormering op eigen terrein voor kamerverhuur niet-zelfstandig is 0,3 parkeerplek per bed. Er is sprake van 28 personen; het aantal plaatsen moet minimaal 9 zijn. In de aanvraag is opgenomen dat er op eigen terrein 11 parkeerplaatsen aanwezig zijn en hiermee wordt voldaan aan de parkeernormering. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van de omzetting niet zal toenemen.

Bibob-toets:

Een negatieve Bibob-toets is een weigeringsgrond. Op het moment dat u met de plannen bent gestart was er nog geen vastgesteld Bibob-beleid waarin staat dat aanvragen op grond van de huisvestingsverordening een Bibob-toets moeten ondergaan. Inmiddels hebben wij op 29 oktober 2019 besloten om te gaan werken met Bibob-onderzoeken en om in de geest van die lijn te handelen wordt in uw geval ook een Bibob-onderzoek uitgevoerd. Als de uitkomst van het Bibob-onderzoek daartoe aanleiding geeft, kan de verleende vergunning alsnog worden ingetrokken. Op grond van artikel 2.9, tweede lid, van de beleidsregels is een voorschrift aan deze vergunning verbonden.





### Leges

Aan de behandeling van deze vergunning zijn kosten verbonden ten bedrage van € 765,00. U ontvangt van onze afdeling financiën hiervoor een aanslag. Wij verzoeken u het verschuldigde bedrag over te maken na ontvangst van de aanslag onder vermelding van het aanslagnummer.

### Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur contact opnemen met de medewerker beleidsuitvoering wonen via ons algemeen nummer 14 0174. E-mailen kan naar [consulenten@gemeentewestland.nl](mailto:consulenten@gemeentewestland.nl).

Houd hierbij het zaaknummer gereed, zoals dat bovenaan deze brief bij "zaak-/projectnr." is aangegeven. Dit nummer heeft u nodig bij elk contact met de gemeente Westland omtrent deze aanvraag.

### Indienen bezwaarschrift

Een belanghebbende die het niet eens is met dit besluit kan een bezwaarschrift schrijven naar het College van burgemeester en wethouders, Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk. Hij moet het bezwaarschrift hebben ingediend binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet in ieder geval bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de argumenten voor het bezwaar;
- de handtekening van de indiener;
- indien u bezwaar maakt namens een instelling: Een kopie van de statuten en ondertekening van het bezwaarschrift door alle functionarissen die volgens de statuten bevoegd zijn om de instelling in rechte te vertegenwoordigen (vaak zijn ingevolge de statuten de handtekeningen van meerdere bestuursleden noodzakelijk).

Om uw bezwaarschrift zo snel mogelijk af te kunnen handelen, verzoeken wij u ook uw telefoonnummer te vermelden en een kopie van het besluit mee te sturen.

### Voorlopige voorziening

Bij spoedeisend belang is het mogelijk een voorlopige voorziening te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Sector Bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag, telefoon 088 - 36 222 00. In dat geval moet u griffierecht betalen. U moet wel eerst een bezwaarschrift hebben ingediend.

### Digitaal indienen verzoek om voorlopige voorziening

Het is ook mogelijk om een verzoek om voorlopige voorziening digitaal bij de rechtbank in te dienen via het Digitaal loket bestuursrecht ( <https://loket.rechtspraak.nl/>). Voor het digitaal verzenden van het verzoek om voorlopige voorziening dient u te beschikken over DigiD.

### Informatie

Voor nadere informatie over de bezwaarschriftenprocedure verwijzen wij u naar de website [www.gemeentewestland.nl](http://www.gemeentewestland.nl), daar kunt u de folder "bezwaar maken" downloaden. U kunt ook telefonisch contact opnemen met het Klant Contactcentrum op het telefoonnummer 14 0174.

