



PARAPLUBESTEMMINGSPLAN WONEN WESTLAND

bestemmingsplan
NL.IMRO.1783.OWONENobp-VA01
vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting	5	
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Beleidskader	8
Hoofdstuk 3	Onderzoek	12
3.1	Milieu	12
3.2	Water en natuur	12
3.3	Cultuurhistorische aspecten	12
Hoofdstuk 4	Juridische planbeschrijving	13
4.1	Planvorm	13
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	14
5.1	Economische uitvoerbaarheid	14
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
bijlagen toelichting		15
Bijlage 1	Nota beantwoording overleg en zienswijzen	16
Regels		23
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	24
Artikel 1	Begrippen	24
Artikel 2	Reikwijdte	25
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	26
Artikel 3	Regels betreffende kamerbewoning, recreatieve verhuur en woningsplitsing	26
Artikel 4	Overgangsrecht	28
Artikel 5	Slotregel	29
Bijlagen bij de regels		31
Bijlage 1	Hoofdkerngebied Naaldwijk	32
Bijlage 2	Hoofdkerngebied 's-Gravenzande	34
Bijlage 3	Hoofdkerngebied Wateringen	36
Bijlage 4	Hoofdwinkelstraten De Lier	38
Bijlage 5	Hoofdwinkelstraten Honselersdijk	40
Bijlage 6	Hoofdwinkelstraten Poeldijk	42
Bijlage 7	Hoofdwinkelstraten Monster	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Westland wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen met een ruimtelijke uitstraling die niet altijd passend is in de omgeving. Het gaat dan om kamerbewoning, woningsplitsing en zogenaamde 'recreatieve verhuur' van woningen. Het is ongewenst dat reguliere woningen worden opgekocht en gebruikt voor kamerbewoning, woningsplitsing of recreatieve verhuur. Hier gaat een prijsopdrijvend effect van uit, waardoor woningen minder gemakkelijk bereikbaar worden voor bijvoorbeeld starters. Het kan ook leiden tot negatieve gevolgen voor het karakter en de leefbaarheid van een straat of buurt, waarbij gedacht kan worden aan hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, druk op voorzieningen, op de openbare ruimte of (geluid)hinder.

Dit paraplubestemmingsplan geeft een regeling voor die bestemmingsplannen van Westland waarvoor het bovenstaande nog niet afdoende geregeld is.

1.2 Ligging plangebied



Plangebied bestemmingsplan wonen Westland

Dit paraplubestemmingsplan geldt voor het hele grondgebied van Westland, behalve dat van de bestemmingsplannen Glastuinbouwgebied Westland, Glastuinbouwgebied Boomawatering, bestemmingsplan Poelzone en bestemmingsplan Groene Schakel. Het plan is van toepassing binnen de rode gebieden.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Het gaat hierbij om een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of vervangt het voorheen geldende bestemmingsplan en voorziet dan in een volledig planologisch juridisch kader door middel van een verbeelding met bestemmingen en bijbehorende regels.

Dit paraplubestemmingsplan heeft echter een ander doel en een andere werking. Het plan hangt als het ware als een paraplu over alle bestemmingsplannen binnen het plangebied heen en geeft een regeling voor het wonen en de (on)mogelijkheden van kamerverhuur, woningsplitsing en recreatieve verhuur.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Wonen Westland" bestaat uit een toelichting en planregels. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komen achtergrond en beleid aan de orde. In Hoofdstuk 3 worden onderzoeken behandeld. In Hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Tot slot wordt in Hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Kamerbewoning en woningsplitsing worden gereguleerd door de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Westland 2019, maar dit instrument heeft niet de mogelijkheid om een integrale afweging te maken van alle ruimtelijke belangen, daarvoor is een bestemmingsplan beter geëigend. Zie hierover de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in zijn uitspraak van 10 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648).

In de bestemmingsplannen van Westland is het uitgangspunt altijd geweest dat een woning binnen de bestemming woondoeleinden wordt bewoond door één huishouden, en dus niet kamergewijs. Dit mag blijken uit de immer gebruikte definitie voor het begrip "woning": een complex van ruimten, dat bijkijns de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden. Deze definitie is opgenomen in o.a. de bestemmingsplannen Centrum Naaldwijk, Kern Honselersdijk, Kern Maasdijk, Kern Monster, Centrum 's-Gravenzande, Kern Wateringen en meer.

De bestemmingsplannen voorzien bij de bestemming "wonen" ook vaak in aanduidingen als 'bed & breakfast', 'kamerverhuur', 'specifieke woonvormen als groepsvormen, seniorenhuisvesting, gezinsvervangende woningen of daarmee gelijk te stellen woonvormen' of 'zorgwoning', waaruit mag blijken dat het uitgangspunt voor de bestemming "wonen" is dat het om een (gezins)huishouding gaat en niet om voornoemde bijzondere woonvormen.

De bestemming "wonen" zoals aangegeven op de plankaarten en in de voorschriften heeft echter geen directe koppeling met het begrip "woning", anders dan dat de gedachte is dat binnen een bestemming wonen woningen gebouwd zijn of worden. De ABRvS heeft geoordeeld dat het ontbreken van een directe relatie tussen de bestemming "wonen" en de begripsbepaling van "woning" ertoe leidt dat de omschrijving van het begrip "woning" niet van betekenis is voor de bestemming "wonen". De ABRvS sluit daarom aan bij wat in het algemeen spraakgebruik wordt verstaan onder "wonen" en schaaft daar diverse uiteenlopende vormen van huisvesting onder, waaronder ook het verhuren van kamers (ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013; en ABRvS 6 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1882).

Met deze uitleg van de bestemmingsplannen is dus een veelheid aan woonvormen toegestaan. Slechts de Huisvestingsverordening geeft dan nog een slot op de deur om kamerverhuur bij vier personen of meer zonder vergunning niet toe te staan.

Kamerverhuur

Gemeente Westland wil het opkopen van zelfstandige woonruimte t.b.v. kamerverhuur tegengaan of tenminste reguleren. Er kan een ongewenst prijsopdrijvend effect op de woningprijzen vanuit gaan, de parkeerdruk kan negatief beïnvloed worden of er kan sprake zijn van ongewenste (geluid)hinder. Individuele personen, welke in een pand gevestigd zijn op basis van kamerbewoning, kunnen een impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid die niet langer vergelijkbaar is met een gezinssituatie.

Om te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voordoen t.a.v. kamer- of andere onzelfstandige bewoning, wordt met dit paraplubestemmingsplan weer aansluiting gezocht bij het oorspronkelijke uitgangspunt van de bestemmingsplannen, namelijk dat een woning bewoond wordt door één (gezins)huishouden.

Een "duurzaam huishouden" is in de Huisvestingsverordening als volgt gedefinieerd: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Dit bestemmingsplan voegt daar nog aan toe: Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

Onder een huishouden vallen twee volwassenen met kinderen, maar ook een eenoudergezin, een samenwonend paar of een een-persoons-huishouden.

Met een definitie van "wonen" wordt de relatie gelegd met "woning" en daarmee met de bewoning door één "huishouden". Verder wordt "kamerverhuur" gedefinieerd en opgenomen bij de specifieke gebruiksverboden.

(Bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen

Hetgeen hiervoor gesteld is komt ook te gelden voor de enkele burgerwoning die op of nabij bedrijventerreinen gelegen zijn. In diverse bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen zijn ook bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Omdat daarvoor geldt dat zij bewoond moeten worden door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel, dus personen wiens huisvesting daar noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, kan daar tegen andere bewoning opgetreden worden.

Woningsplitsing

In geval van kamerhuur is er geen sprake van een eigen toegang en worden voorzieningen als keuken, douche en/of toilet gedeeld. Bij woningsplitsing wordt een woning in twee of meer zelfstandige woonruimten verdeeld. Er is dan dus wel sprake van een eigen toegangsdeur (rechtstreeks op de weg of op een gemeenschappelijk toegangsportaal dat uitkomt op de openbare weg), evt. een eigen huisnummer en eigen voorzieningen als keuken, douche en/of toilet. Ook woningsplitsing kan tot ongewenste gevolgen leiden voor de woningvoorraad of de leefomgeving. Woningsplitsing wordt nu ook geregeld in de Huisvestingsverordening, het is namelijk verboden zonder vergunning te verbouwen naar twee of meer zelfstandige woonruimten. Als voldaan wordt aan de volkshuisvestelijke toets (woning heeft een hogere WOZ-waarde dan € 400.000,-) en de leefbaarheidstoets, zal een gesplitste woning een oppervlakte van tenminste 40 m² moeten hebben.

Veel bestemmingsvlakken "wonen" omvatten meerdere woningen. Deze woningen mogen (met dit bestemmingsplan) bewoond worden door één huishouden. Een aanvraag om woningsplitsing zou kunnen zien op de huisvesting van één huishouden in meerdere te creëren wooneenheden, waarmee de aanvraag in overeenstemming zou zijn met het bestemmingsplan. Echter, het effect op de omgeving kan hetzelfde zijn als in het geval van kamerverhuur, want de kans op gezinsbewoning wordt kleiner. Kleinere wooneenheden (zeker voor verhuur) worden vaker bewoond door tijdelijke bewoners en jongere bewoners, waarmee de kans op (geluid)hinder groter wordt. Daarbij wordt de parkeerbalans (verder) verstoord doordat er meer fietsen en auto's komen. Het is wenselijk om ook woningsplitsing onder de reikwijdte van dit bestemmingsplan te brengen.

Ook wat betreft woningsplitsing heeft de ABRvS overwogen dat bij onbepaald toestaan hiervan binnen de bestemming wonen niet voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening indien alleen zou worden vertrouwd op de Huisvestingsverordening voor regulering hiervan. De Afdeling overwoog: "Bij toepassing van de Huisvestingsverordening is immers niet verzekerd dat alle ruimtelijke relevante belangen een rol kunnen spelen" (ABRvS 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:405).

Woningsplitsing is niet alleen verboden binnen de bestemming "Wonen", maar ook wanneer bv. een bestemming "gemengd" of "centrumdoeleinden" het wonen planologisch mogelijk maakt, mogen deze ruimten niet gesplitst worden t.b.v. meerdere woningen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Kamerbewoning en woningsplitsing

Met een verbod om een woning anders te bewonen dan als één huishouden, zijn kamerverhuur en andere woonvormen niet mogelijk. Uiteraard staat het een initiatiefnemer vrij om een verzoek te doen om voor een concreet geval van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Het volledig "op slot" zetten van de mogelijkheid om een pand kamergewijs of gesplitst te mogen bewonen is echter te rigide en doet geen recht aan de behoefte die er ook naar dit soort huisvesting onder bijvoorbeeld jongeren of starters kan bestaan.

Vooraf in de dorpskernen, boven winkels en horeca gelegenheden, bestaat vanuit de gezinshuisvesting minder behoefte om daar te wonen. Ook ouderen zullen daar minder vaak willen wonen. Om de levendigheid van de dorpskernen te versterken is een woonfunctie boven winkels of horeca wenselijk. (Jongeren)huisvesting, mogelijk kamergewijs of in kleine appartementen, zou daar onder voorwaarden mogelijk moeten zijn. Hiervoor worden de hoofdkernen van 's Gravenzande, Naaldwijk en Wateringen aangewezen als mogelijke locaties, plus de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk en De Lier. Binnen bestemmingen die wonen mogelijk maken, mag op de verdieping worden gewoond. In de afwijkingsregels zijn nog nadere voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet zijn alvorens medewerking aan afwijking wordt verleend, zo zullen er nooit meer dan vier bewoners mogen wonen.

Voor het parkeren geldt dat parkeerplaatsen voor winkelend publiek in de avonduren niet gebruikt worden en er zodoende (buiten de weekenden) overcapaciteit bestaat.

Afwijken woongroep / andere woonvormen

O.g.v. de Huisvestingsverordening zijn woongroepen uitgezonderd van de vergunningplicht. Op basis van het bestemmingsplan moet het ook mogelijk zijn om onder voorwaarden mee te werken aan minder traditionele samenlevingsvormen.

In de Huisvestingsverordening wordt een woongroep gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

Voor deze vorm van wonen wordt ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Recreatieve verhuur

In zijn uitspraak van 29 januari 2020 heeft de ABRvS uitgemaakt dat kortstondige recreatieve verhuur in strijd is met de Huisvestingswet de Huisvestingsverordening en alleen mogelijk kan worden gemaakt met een vergunning (ECLI:NL:RVS:2020:261). De Westlandse Huisvestingsverordening kent geen vergunning voor "recreatieve verhuur", zodat hiertegen kan worden opgetreden. Uit de wetsgeschiedenis blijkt overigens dat het verhuren van een (gemeubileerde) woning voor een periode van een half jaar of langer niet als onttrekking geldt).

T.a.v. de bestemmingsplannen heeft de ABRvS uitgemaakt dat de bestemming "Woondoeleinden" een zekere duurzaamheid van bewoning vereist. Het kortstondig recreatief verhuren van een woning is dan in strijd met het bestemmingsplan (ECLI:NL:RVS:2015:1750).

Nu met dit bestemmingsplan de begrippen "wonen" en "woning" aan elkaar gekoppeld zijn is kortstondige recreatieve verhuur (ook) in strijd zijn met het bestemmingsplan en zal op grond daarvan opgetreden kunnen worden. Voor alle zekerheid is de kortstondige recreatieve bewoning ook nog in het specifieke gebruiksverbod opgenomen.

Om het toerisme te stimuleren en woningeigenaren toch enige mogelijkheid tot het verhuren van een woning te geven, stellen we met dit bestemmingsplan tevens de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur gemeente Westland vast. Op dit moment zijn maar een beperkt aantal woningen op bv. AirBNB te vinden die beschikbaar worden gesteld. Wordt aan deze beleidsregels voldaan, wordt niet op basis van het bestemmingsplan opgetreden.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Milieu

Dit paraplubestemmingsplan is gericht op het tegengaan van kamerbewoning, woningsplitsing en recreatieve verhuur van woningen. Het is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige of milieubelastende functies waardoor het aspect milieu geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Water en natuur

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan, vormt de waterhuishouding. Belangrijke thema's zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren ervan, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Dit parapluplan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak. De waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor dit plan en staat de uitvoerbaarheid niet in de weg.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht besteed worden aan beschermde natuurwaarden die eventueel in de directe omgeving van het plangebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien dit bestemmingsplan niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van panden, is het plan niet van invloed op beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermde natuurgebieden.

3.3 Cultuurhistorische aspecten

Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient ook aandacht te worden besteed aan de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Met dit parapluplan worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. De vigerende bestemmingsplannen bieden extra bescherming aan gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn doordat dan archeologische dubbelbestemmingen van kracht zijn. Geconcludeerd moet worden dat dit bestemmingsplan geen invloed heeft op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied van dit plan.

Hoofdstuk 4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

4.1.1 Wettelijk voorgeschreven standaardisering

De planregels en de planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen als gepubliceerd door het ministerie van VROM (SVBP 2008) en als wettelijk voorgeschreven in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Staatscourant 2008, nr. 377, van 30 oktober 2008).

Daarnaast zijn in de planregels de standaardregels opgenomen als geboden in artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In een apart artikel zijn de bijzondere gebruiksverboden opgenomen voor alle bestemmingen, welke verboden aansluiten op het wettelijk verbod als neergelegd in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor uitleg van die planregels wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008, in samenhang met de jurisprudentie over die uitleg.

Voorts is de "Werkafpraak terminologie Wabo in Standaard voor Vergelijkbare bestemmingsplannen" van september 2010 verwerkt. Die werkafpraak in het kader van de ministeriële regeling is gemaakt met het oog op de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

4.1.2 Overgangsrecht

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.

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.

Uit jurisprudentie volgt echter dat het bij de toepassing van standaard gebruiksovergangsrecht moet gaan om rechtmatig gebruik op de peildatum van het nieuwe bestemmingsplan. Zie bijvoorbeeld AbRvS 30 november 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU6346) waarin de Afdeling overweegt: *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.*

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.

4.1.3 Aanvulling en geoorloofde afwijking van de SVBP 2012

De planregels en planverbeelding van dit bestemmingsplan zijn toegesneden op de specifieke behoefte aan planregulering voor het gegeven plangebied. In de hierna volgende paragrafen is de aan het bestemmingsplan eigen plansystematiek toegelicht voor zover die een aanvulling of een geoorloofde afwijking vormt van de SVBP 2012.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien onderhavig planvoornemen geen betrekking heeft op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden. Het plan is financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Bekendmaking en overleg

De gemeente heeft de voorbereiding van dit paraplubestemmingsplan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 30 april 2020 bekend gemaakt.

In de periode van 1 mei 2020 t/m 11 juni 2020 heeft over het ontwerp van dit bestemmingsplan bestuurlijk overleg plaatsgehad als geboden in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Zienswijzen

Van 1 mei 2020 t/m 11 juni 2020 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.


Gedurende de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen ingediend.


De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze toelichting.


bijlagen toelichting

Bijlage 1 Nota beantwoording overleg en zienswijzen


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 Hertenaan 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 Hertenaan 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.	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Wonen Westland met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWONENobp-VA01 van de gemeente Westland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 duurzaam gemeenschappelijke huishouding

Een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen. Er is sprake van een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners.

1.4 huishouden

Een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren.

1.5 kamerwoning

Een wooneenheid die geen eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.6 kamerbewoning

Onzelfstandige woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.7 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.8 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.9 woongroep

Een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de Kamer van Koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder.

Artikel 2 Reikwijdte

2.1 Herziening bestemmingsplannen

Dit 'Paraplubestemmingsplan wonen Westland' herziet alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, voor zover het betreft de bestemmingen die (het) wonen mogelijk maken in de betreffende bestemmingsomschrijving, die op het moment van vaststelling van dit 'Paraplubestemmingsplan wonen Westland' zijn vastgesteld, op de wijze zoals is aangegeven in artikel 2.2 en 2.3 en laat de overige regels uit die onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen ongewijzigd.

2.2 Aanvulling begrippen

De begrippen van de bestemmingsplannen zoals genoemd in artikel 2.1 worden herzien of aangevuld met de begrippen:

- a. "duurzaam gemeenschappelijke huishouding", zoals genoemd in artikel 1.3;
- b. "huishouden", zoals genoemd in artikel 1.4;
- c. "kamerwoning" zoals genoemd in artikel 1.5;
- d. "kamerbewoning" zoals genoemd in artikel 1.6;
- e. "wonen" zoals genoemd in artikel 1.7;
- f. "woning" zoals genoemd in artikel 1.8;
- g. "woongroep" zoals genoemd in artikel 1.9.

2.3 Herziening regels

De regels van de bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, zoals genoemd in artikel 2.1, worden aangevuld met de regels zoals opgenomen in artikel 3 van dit 'Paraplubestemmingsplan wonen Westland'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Regels betreffende kamerbewoning, recreatieve verhuur en woningsplitsing

3.1 Algemene bouwregels

1. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere woningen samen te voegen tot een kleiner aantal woningen.
2. Het is verboden bestaande gebouwen en gronden met een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Woonmogelijkheden binnen bestemmingen op grond waarvan wonen is toegestaan - maar nog niet wordt toegepast - zijn bestemd voor één huishouden.
3. Bij herbouw van één of meerdere woning(en) binnen de bestemming 'Wonen' of binnen een bestemming waar volgens de bestemmingsomschrijving het wonen naast andere bestemmingen is toegestaan, is in de nieuwe situatie een gelijk aantal woningen toegestaan.

3.2 Afwijkingsbevoegdheid bouwen

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, mits:
 - a. de woningen gevestigd worden binnen het hoofdkerngebied van 's-Gravenzande, Naaldwijk of Wateringen of binnen de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk of De Lier als aangewezen op de kaarten in de bijlagen bij deze regels;
 - b. de te splitsen woning gelegen is op de verdieping binnen een bestemming die "wonen" mogelijk maakt;
 - c. de ontstane woonruimten een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² hebben en voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
 - d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 - f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

3.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor kamerbewoning en een woongroep. Tevens wordt tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken gerekend het recreatief verhuren van de woning aan derden voor korte perioden, tenzij voldaan wordt aan de beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels omtrent de bewoning van een woning door één afzonderlijk huishouden ten behoeve van kamerbewoning, mits:
 - a. de kamerwoningen gevestigd worden binnen het hoofdkerngebied van 's-Gravenzande, Naaldwijk of Wateringen of binnen de hoofdwinkelstraten van Monster, Poeldijk, Honselersdijk of De Lier als aangewezen op de kaarten in de bijlagen bij deze regels;

- b. de kamerwoningen gevestigd worden op de verdieping binnen een bestemming die "wonen" mogelijk maakt;
 - c. het totaal aantal kamerbewoners niet meer dan vier per pand is;
 - d. de kamerwoningen in een pand gevestigd worden dat ten minste aan weerszijden vier panden zonder kamerwoningen heeft;
 - e. een kamerwoning een minimale gebruiksoppervlakte van 12 m² per bewoner heeft waarbij de om te zetten woning voldoet aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
 - f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - g. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 - h. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels omtrent de bewoning van een woning door één afzonderlijk huishouden ten behoeve van bewoning door een woongroep.

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwen

4.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1.1 met maximaal 10%.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 4.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

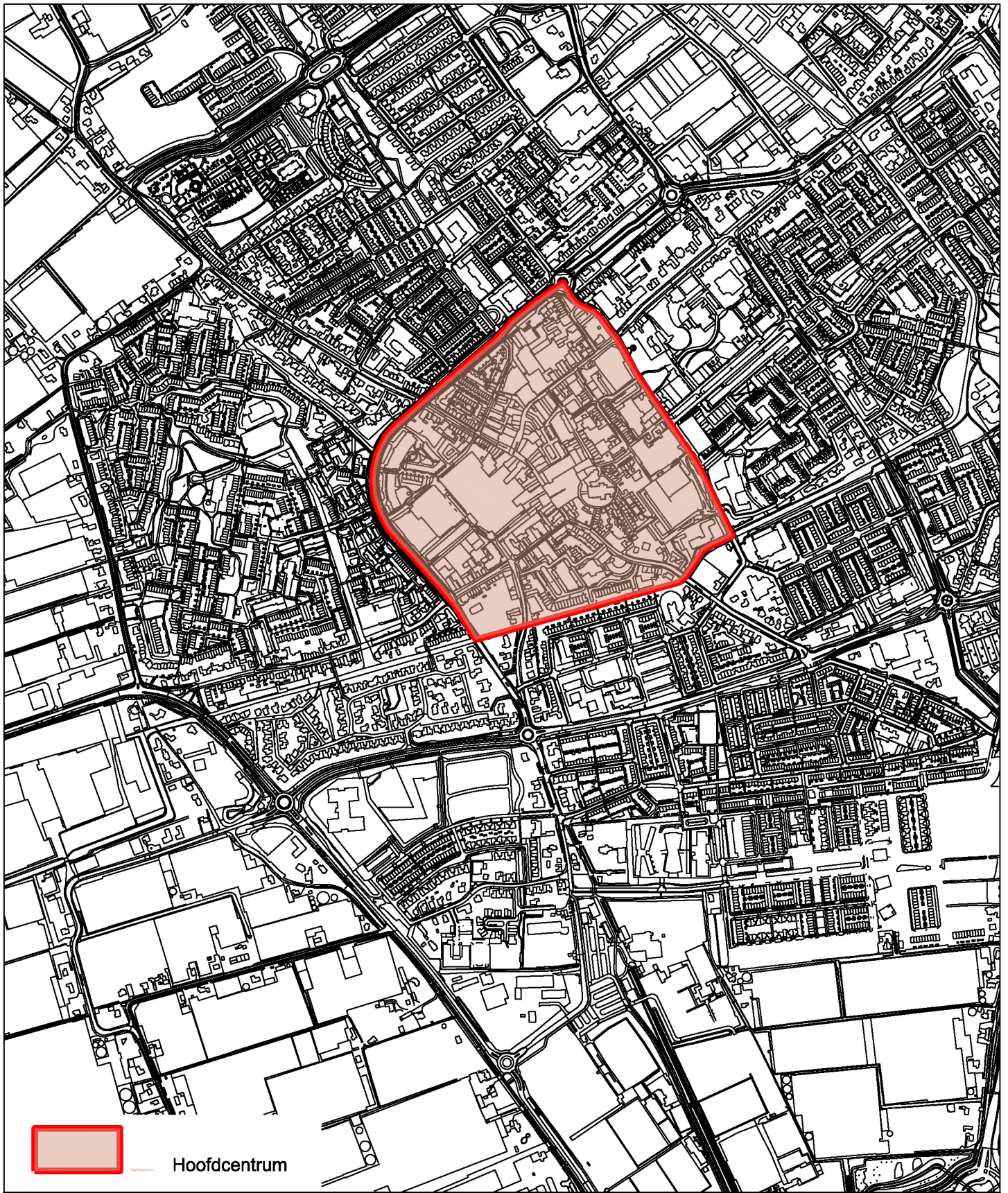
Artikel 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Paraplubestemmingsplan wonen Westland'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Hoofdkerngebied Naaldwijk

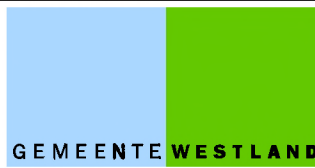


Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Naaldwijk

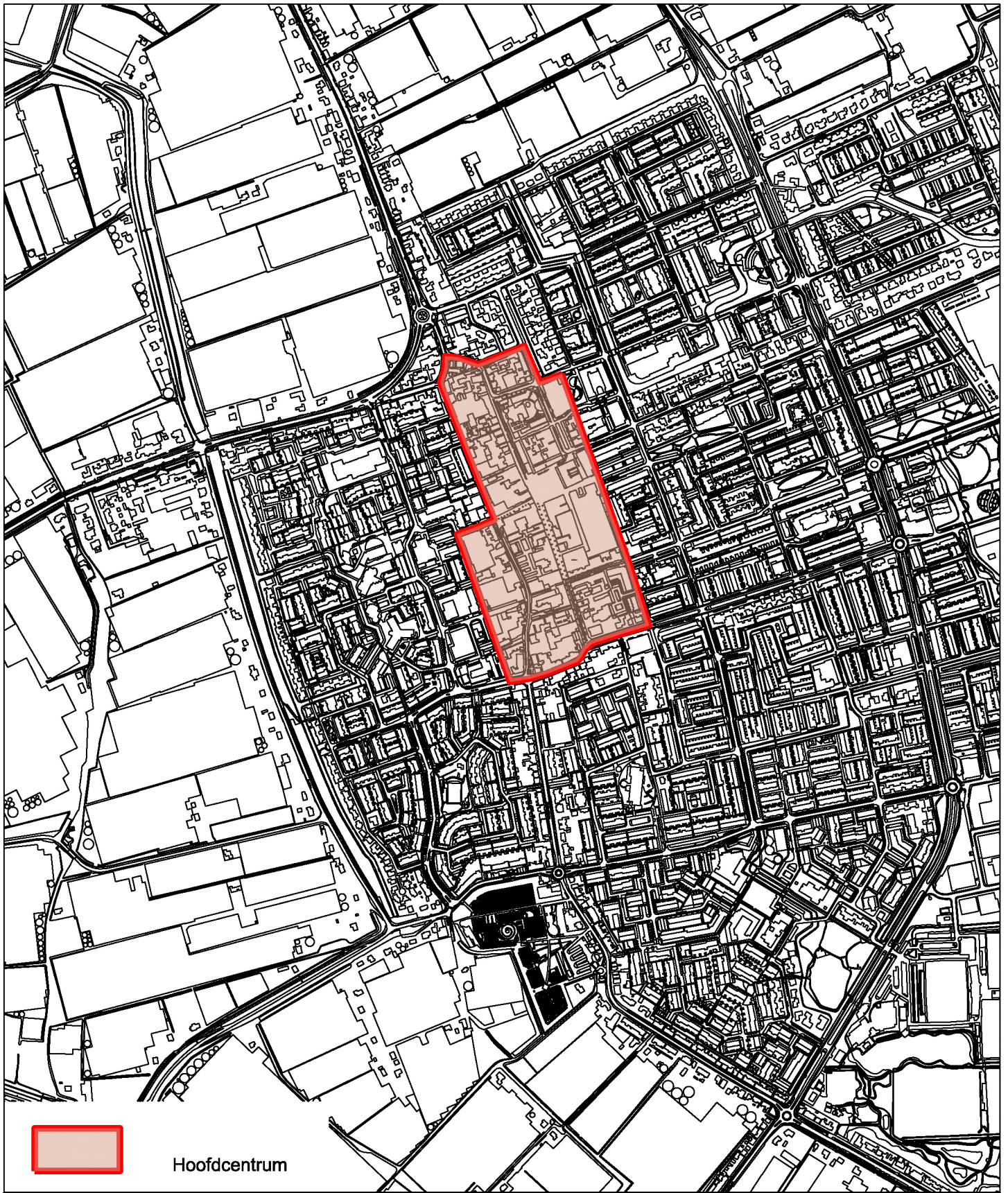
Datum BGT
02-03-20



Schaal	1 : 1000	Getekend	LH	Formaat	A 4
Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	

Status	
Tek. Nr.	wonen-NA

Bijlage 2 Hoofdkerngebied 's-Gravenzande



Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum 's-Gravenzande

Datum BGT
02-03-20



Schaal 1 : 1000

Getekend LH

Formaat A4

Status

Datum 04-03-20

Gewijzigd

Dossier

Tek. Nr.

wonen-grav

Bijlage 3 Hoofdkerngebied Wateringen



Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Wateringen

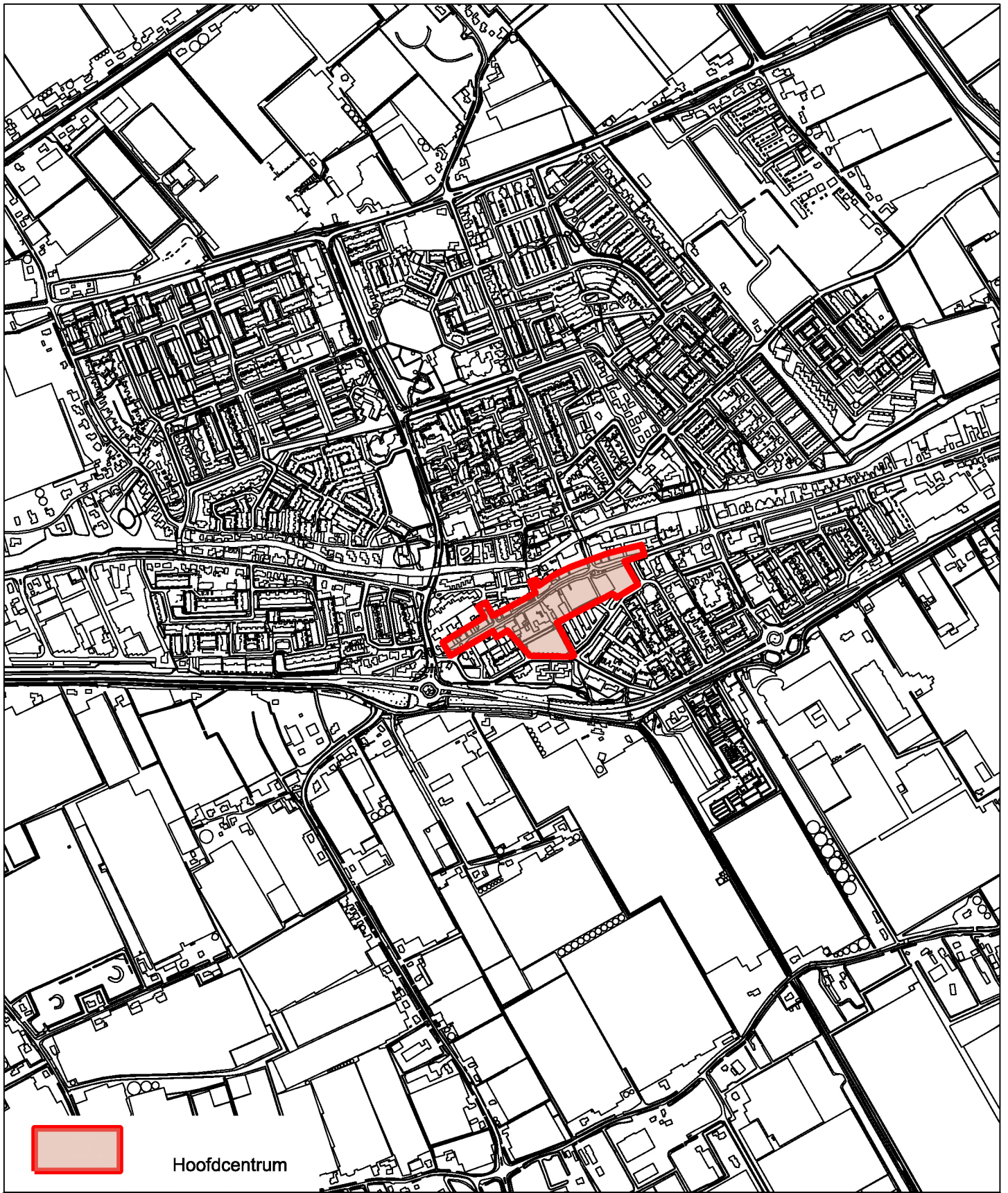
Datum BGT
02-03-20



Schaal	1 : 1000	Getekend	LH	Formaat	A 4
Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	

Status	
Tek. Nr.	wonen-wat

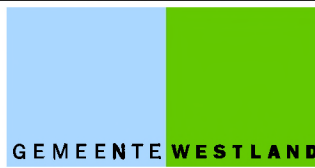
Bijlage 4 Hoofdwinkelstraten De Lier



GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum De Lier

Datum BGT
02-03-20



Schaal 1 : 1000

Getekend LH

Formaat A 4

Status

Datum 04-03-20

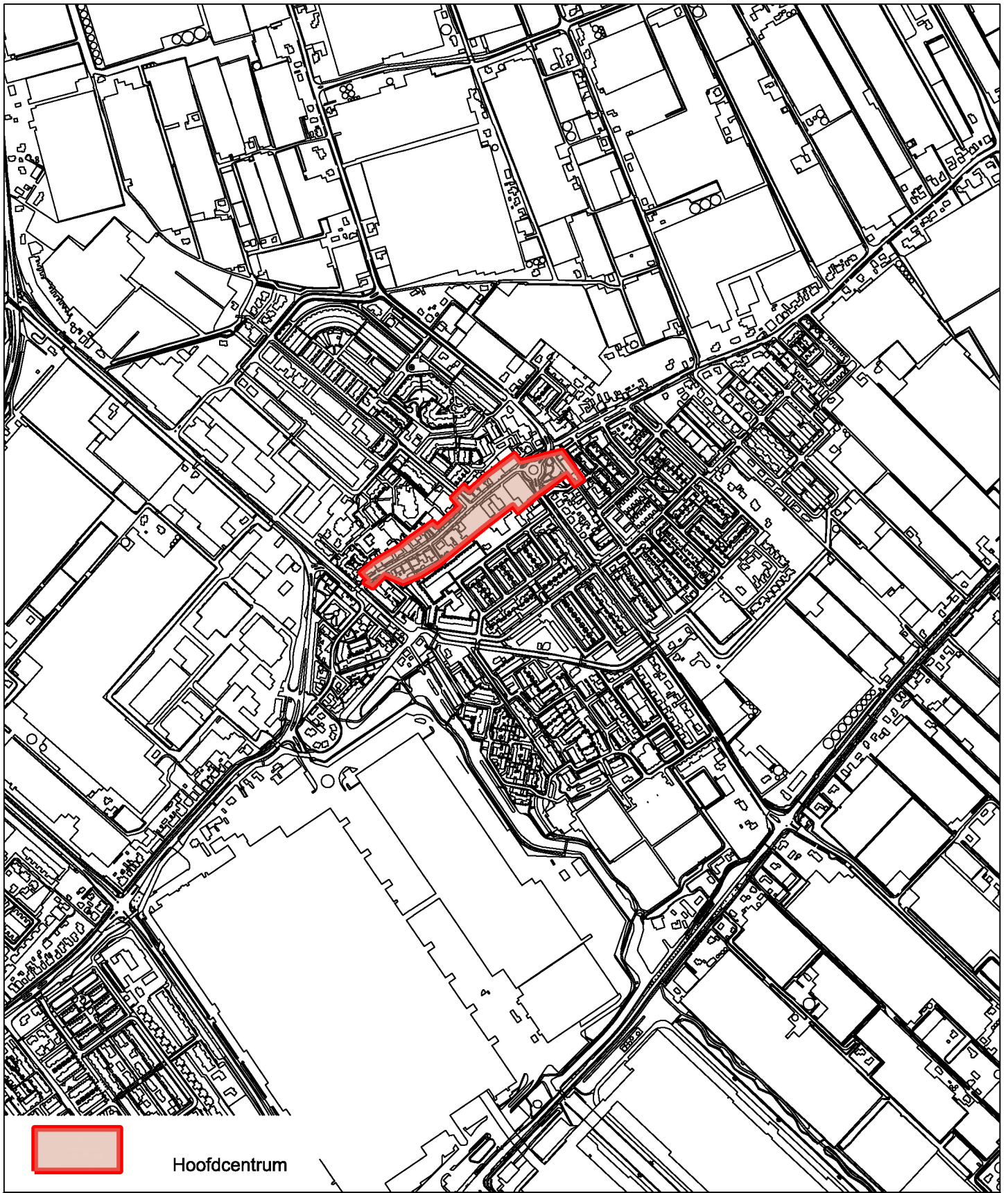
Gewijzigd

Dossier

Tek. Nr.

wonen-LI

Bijlage 5 Hoofdwinkelstraten Honselersdijk



Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Honselersdijk

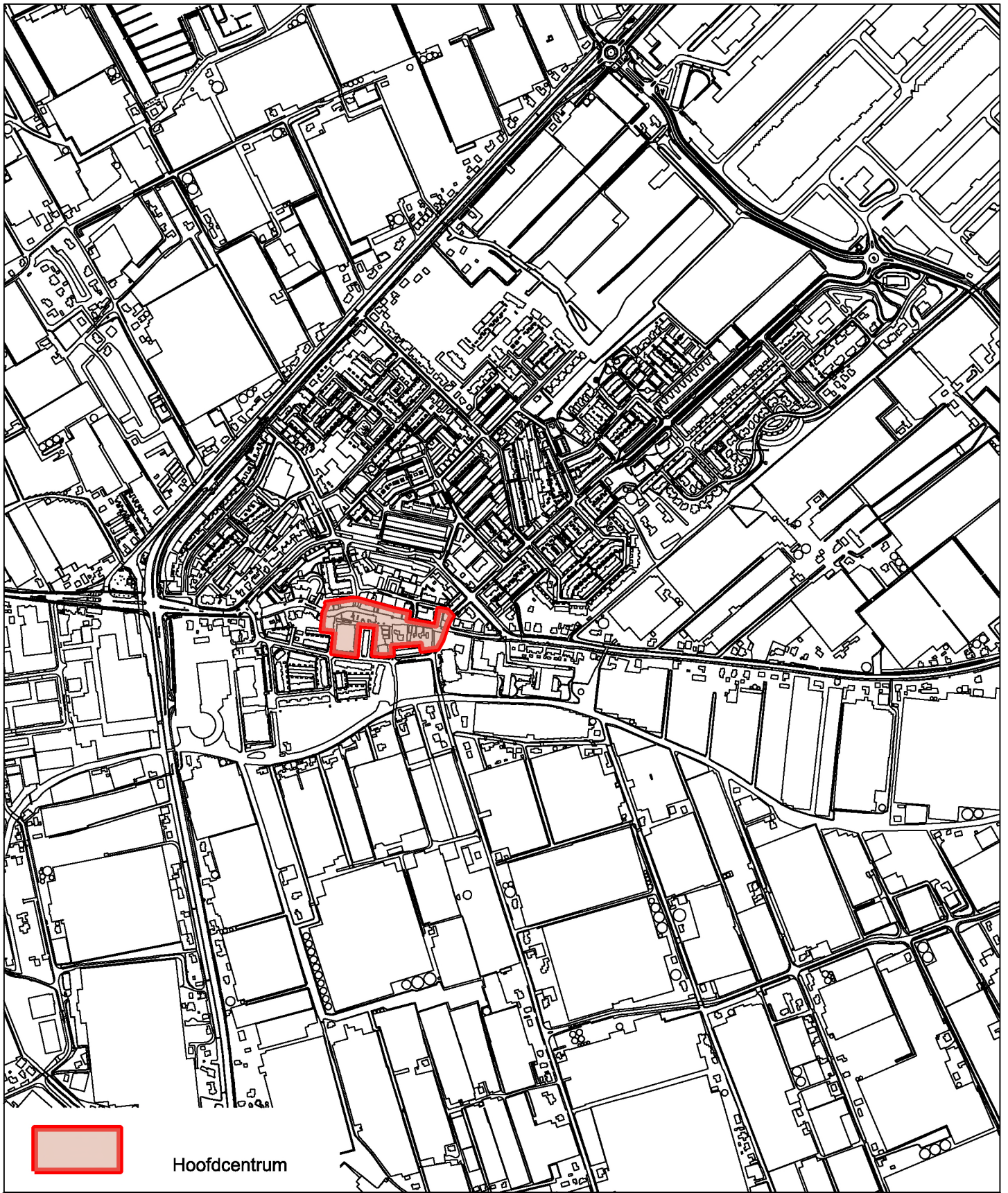
Datum BGT
02-03-20



Schaal	1 : 1000	Getekend	LH	Formaat	A 4
Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	

Status	
Tek. Nr.	wonen-HO

Bijlage 6 Hoofdwinkelstraten Poeldijk



Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Poeldijk

Datum BGT
02-03-20



Schaal	1 : 1000	Getekend	LH	Formaat	A 4
--------	----------	----------	----	---------	-----

Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	
-------	----------	-----------	--	---------	--

Status	
--------	--

Tek. Nr.	wonen-PO
----------	----------

Bijlage 7 Hoofdwinkelstraten Monster



Hoofdcentrum

GEMEENTE WESTLAND

Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

Tel: (0174) 140174
Fax: (0174) 673 600
www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Monster

Datum BGT
02-03-20



Schaal	1 : 1000	Getekend	LH	Formaat	A 4
Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	

Status	
Tek. Nr.	wonen-MO



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdillaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

