



Postadres:  
Postbus 150  
2670 AD Naaldwijk  
Bezoekadres:  
Laan van de Glazen Stad 1  
2672 TA 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)
			20-0041856	
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
C.J. Kaman		Directie	(0174) 673 235	<b>20 FEB. 2020</b>
ONDERWERP				
Omzettingsvergunning Hertenaan 2 Honselersdijk				

Geachte raad,

Op 14 februari jl. bent u geïnformeerd over het verlenen van de omzettingsvergunning Hertenaan 2 in Honselersdijk. In deze brief leggen wij nogmaals uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen:

1. De aanvrager heeft zich een jaar geleden gemeld bij de gemeente met de vraag of huisvesting van arbeidsmigranten in het pand Hertenaan 2 mogelijk zou zijn.
2. In februari 2019 is dit getoetst aan het ten tijde van deze vraag geldende beleid en regels. Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Kern Honselersdijk". Hertenaan 2 heeft daarin de bestemming "Gemengd-3". De voor "Gemengd-3" aangewezen gronden zijn bestemd voor a. het wonen en b. kantoren, uitsluitend op de begane grond. Het begrip 'wonen' is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan "Kern Honselersdijk".  
NB. Het gemeentebestuur heeft er destijds bij het vaststellen van het bestemmingsplan bewust voor gekozen het begrip wonen niet verder te definiëren. Dit geldt overigens voor vrijwel alle bestemmingsplannen in de gemeente Westland. Onder het begrip wonen vallen daardoor diverse uiteenlopende vormen van huisvesting (zoals ook volgt uit rechtspraak van de Raad van State), waaronder ook kamergewijze verhuur. Kamergewijze verhuur was daardoor dus toegestaan.  
Op grond van bovenstaande informatie is de initiatiefnemer gestart met de verbouwingwerkzaamheden.
3. Begin 2019 werd ons college geconfronteerd met een flinke toename van huisvesting van arbeidsmigranten in de kernen. Woningen in woonbuurten werden opgekocht en opgedeeld en gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Helaas beschikte de gemeente Westland niet over een huisvestingsverordening en nadere beleidsregels op grond waarvan deze ontwikkeling kon worden gereguleerd. Ons college heeft vervolgens een huisvestingsverordening opgesteld, gevolgd door nadere beleidsregels.  
Op 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening Westland 2019 door de raad vastgesteld en in december de daarop gebaseerde nadere beleidsregels.  
De initiatiefnemer van de Hertenaan werd hierdoor geconfronteerd met een vergunningplicht op grond van de huisvestingsverordening, namelijk een omzettingsvergunning. De initiatiefnemer heeft vervolgens een aanvraag gedaan. Eind





januari 2020 waren alle gevraagde gegevens aangeleverd en voldeed de aanvrager aan alle toetsingscriteria van de Huisvestingsverordening. Op grond daarvan diende het college de omzettingsvergunning te verlenen. De vergunning is op 11 februari 2020 verleend.

4. In 2019 is opdracht gegeven om een paraplubestemmingsplan "Wonen" te maken. Zodoende kunnen kamergewijze verhuur en woningsplitsing worden gereguleerd. Vanwege de voorbereidingstijd die hiermee is gemoeid en de wens van het gemeentebestuur om meer grip te krijgen op kamergewijze verhuur, heeft het college ervoor gekozen om een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit voorbereidingsbesluit heeft u op 18 februari 2020 vastgesteld en bevriest als het ware de situatie van 19 februari totdat het paraplubestemmingsplan in procedure c.q. vastgesteld is.

Op grond van de volgende overwegingen heeft het college het besluit op de vergunning niet aangehouden tot na vaststelling van het voorbereidingsbesluit:

- Het college is in gesprek geweest met omwonenden en heeft goed geluisterd naar hun bezwaren. Met het oog op de leefbaarheid in de wijk is dan ook getracht om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omgeving. In overleg met de initiatiefnemer is geprobeerd het aantal bedden te verminderen. Helaas was dat voor de initiatiefnemer geen haalbare optie. Juridische mogelijkheden om dit af te dwingen waren niet aanwezig. De aanvraag van de initiatiefnemer is leidend. Het college kon niet anders dan toetsen aan de geldende regelgeving. Het college heeft in het kader van de leefbaarheid wél voorschriften verbonden aan de vergunning. Voorschriften zoals dat de woonruimte in een goede staat van onderhoud moet verkeren, er huis- en leefregels opgesteld worden en er een aanspreekpunt is voor bewoners en omwonenden bij klachten. Bovendien moet de verhuurder bij overlast meewerken aan de aanpak die de gemeente hanteert in geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.
- Er is geen juridische relatie tussen de omzettingsvergunning en het voorbereidingsbesluit. Het betreft twee gescheiden vergunningenstelsels. In de praktijk komt het (bij andere gemeenten) voor dat er een omgevingsvergunning wordt verleend, maar geen omzettingsvergunning. Of wel een omzettingsvergunning, maar geen omgevingsvergunning. In zo'n situatie heeft men niets aan de verkregen vergunning. Het pand kan alleen geschikt worden gemaakt voor kamergewijze verhuur als de initiatiefnemer beschikt over beide vergunningen.
- Indien het college de vergunningverlening zou hebben aangehouden om de ontwikkeling vervolgens te verbieden vanwege het voorbereidingsbesluit, zou het college zich schuldig hebben gemaakt aan onbehoorlijk bestuur. Inhoudelijk bestaat er, zoals reeds aangegeven, geen relatie tussen de omzettingsvergunning en de omgevingsvergunning. Initiatiefnemer zou dit juridisch kunnen aanvechten onder het indienen van aanzienlijke (mogelijk gerechtvaardigde) schadeclaims. In dat geval zou de huisvesting van de arbeidsmigranten alsnog kunnen worden gerealiseerd, maar zou het de gemeente ook nog eens een flink bedrag aan schadevergoeding hebben gekost. Het college heeft ervoor gekozen een dergelijk risico niet te willen lopen.
- Indien het college de vergunningverlening zou hebben aangehouden om de ontwikkeling vervolgens te verbieden vanwege het voorbereidingsbesluit, zou het college bewust en onnodig een individu flinke financiële schade hebben toegebracht. Het was het college namelijk bekend dat betrokkene het pand voor dit doel had aangekocht, kosten voor verbouwing heeft gemaakt en contractuele verplichtingen was aangegaan met betrekking tot het huisvesten van arbeidsmigranten.



- Zelfs indien de initiatiefnemer juridisch gezien geen recht zou hebben op vergoeding van schade, dan zou vergoeding van geleden schade door initiatiefnemer bij het bewust aanhouden van de besluitvorming fatsoenshalve dienen te geschieden.
- Het college kon niet in gesprek gaan met de initiatiefnemer om meer zicht te krijgen op de hoogte van de schade die betrokkene zou lopen, omdat over het te nemen voorbereidingsbesluit niet kon worden gecommuniceerd.
- Het opstellen van de Huisvestingsverordening en nadere beleidsregels en het opwerken van het voorbereidingsbesluit en het paraplubestemmingsplan Wonen heeft het college gedaan in het kader van het algemeen belang.
- De gang van zaken rond de Hertenaan viel toevallig samen met de besluitvorming over de nieuwe regelgeving hieromtrent.

Kortom. Het college heeft gemeend in het kader van behoorlijk bestuur de omzettingsvergunning nog voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, te moeten verlenen. Nog los van het gegeven dat er naar ons oordeel geen weigeringsgronden meer aanwezig waren nadat de initiatiefnemer de laatste noodzakelijke gegevens had aangevuld en deze akkoord waren bevonden, wilde het college niet het risico lopen op het verliezen van een juridische procedure of het moeten voldoen aan een flinke schadeclaim.

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

  
A.C. Spindler

  
B.R. Arends