

Bundel van de Gemeenteraad van 1 september 2020

Agenda bijlagen

Voorlopige Agenda Raad 01-09-20 (G20-002049)

- Opening
- 1 Opening en mededelingen
- 2 Vaststelling van de agenda
- Motie GBW-WV inzake bouw méér betaalbare koopwoningen voor Westlandse jongeren VERWORPEN (G20-002075)
- 3 Spreekrecht voor burgers
- Beraadslagingen over (besprekstukken)
- 4 Voorstel tot vaststelling van het paraplubestemmingsplan Wonen Westland en het vaststellen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'
- Voorstel: Voorstel_52079.docx
- Paraplubestemmingsplan wonen Westland vastgesteld -3 (20-0195926)
- Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland - vastgesteld (20-0194423)
- Nota beantwoording zienswijzen en overleg paraplubp wonen Westland - def - anoniem (20-0195925)
- Staat van wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0193286)
- Schrijven college inzake ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0100267)
- Verslag toelichting mondelinge zienswijzen paraplubestemmingsplan wonen Westland - geanonimiseerd (20-0197651)
- Notitie t.b.v. mondelinge toelichting paraplubestemmingsplan wonen Westland - geanonimiseerd (20-0197781)
- Technische vragen paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0197509)
- Technische vragen LPF Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002077) (G20-002077)
- Technische vragen CU-SGP Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland augustus 2020 (G20-002078) (G20-002078)
- Technische vragen CDA Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002079) (G20-002079)
- Technische vragen WV Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002076) (G20-002076)
- Beantwoording technische vragen LPF CDA CUSGP WV parapluplan wonen (20-0239817)
- Amendement A WV-GL paraplubestemmingsplan Wonen AANGENOMEN (G20-002101)
- Amendement B WV-GL paraplubestemmingsplan Wonen VERWORPEN (G20-002102)
- Sluiting
- 5 Sluiting



VOORLOPIGE AGENDA

voor een extra ingelaste vergadering van de Raad van de gemeente Westland

te houden op dinsdag 1 september 2020 vanaf 19.00 uur

in de raadzaal aan de Verdilaan 7 te Naaldwijk

Hierbij bent u uitgenodigd tot het bijwonen van een vergadering van de gemeenteraad die zal worden gehouden op dinsdag 1 september 2020 om 19.00 uur in de raadzaal te Naaldwijk. De hierbij aan u voorgelegde concept-agenda luidt als volgt:

1. Opening en mededelingen
2. Vaststelling van de agenda
3. Spreekrecht voor burgers
4. Voorstel tot vaststelling van het paraplubestemmingsplan Wonen Westland en het vaststellen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'
5. Sluiting

De voorzitter van de raad van de gemeente Westland,

B.R. Arends

Op zichzelf staande motie vergadering gemeenteraad Westland dd 1 september 2020
Motie 'Méér betaalbare koopwoningen voor Westlandse jongeren'

De raad van gemeente Westland, in vergadering bijeen op dinsdag 1 september 2020

stelt vast dat

- van het college van B&W wordt verwacht dat, in de context van het herzien van regionale woningmarktafspraken, uiterlijk per 15 september 2020 een bieding wordt gedaan,
- de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief inmiddels op de hoogte is gesteld van de voorgenomen bieding,

neemt in overweging dat

- veel twintigers en dertigers die starten op de (koop)woningmarkt een sterke binding hebben met hun omgeving en graag in Westland willen blijven wonen,
- met het (modaal)inkomen dat deze jongvolwassenen verdienen komen ze echter niet in aanmerking voor het huren van een sociale huurwoning,
- tegelijkertijd hebben ze – door een heel beperkt aanbod in Westland van koopwoningen in het prijssegment dat voor hen betaalbaar is (tot € 235.000) - grote moeite om een 'eigen woning' te bemachtigen,
- in het concept bod op de nieuwe woningmarktafspraken géén aandacht wordt besteed aan de bouw van betaalbare koopwoningen in het prijssegment tot € 235.000, terwijl de huidige situatie op de woningmarkt daartoe dus wel noodzaakt,

*Verworpen met 12 stemmen
van een 23 leden*

*A. Bergmans,
griffier*

spreekt uit

- dat binnen de kaders van de Woonvisie Westland een substantieel deel van het woningbouwprogramma in Westland in het prijssegment tot € 235.000 gebouwd moet worden om Westlandse jonge huishoudens meer kansen te geven en hen te behouden voor Westland,

en verzoekt het college

- om in het bod op de Nieuwe Woningmarktafspraken expliciet méér prioriteit te geven aan de bouw van koopwoningen in prijssegmenten tot € 235.000,
- om op creatieve wijze - samen met woningcorporaties en marktpartijen – bijzondere oplossingen (bijvoorbeeld koop- of erfpachtconstructies) in te zetten waarmee èn wordt geborgd dat de woningen als betaalbare koopwoningen behouden blijven èn jonge huishoudens die sociaal of economisch gebonden zijn aan Westland bij voorkeur in aanmerking komen voor deze woningen,

en gaat over tot de orde van de dag


GemeenteBelang Westland
Andre van den Berg


Westland Verstandig
Peter Duijsens

v	t
SPW 6	CDA 9
WV 6	LPF 7
	VVD 2
	Du-SP 2
	SGW 1
	D66 1
	PvdA 1
12	23



VOORBLAD RAAD

ONDERWERP EN BEHANDELING	
onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het paraplubestemmingsplan Wonen Westland en het vaststellen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'
vertrouwelijk	Nee
portefeuillehouder	Wethouder Gardien-Reinders, J.A.
bijlage(n)	Voorstel: Voorstel_52079.docx Paraplubestemmingsplan wonen Westland vastgesteld -3 (20-0195926) Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland - vastgesteld (20-0194423) Nota beantwoording zienswijzen en overleg paraplubp wonen Westland - def - anoniem (20-0195925) Staat van wijzigingen ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0193286) Schrijven college inzake ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0100267) Verslag toelichting mondelinge zienswijzen paraplubestemmingsplan wonen Westland - geanonimiseerd (20-0197651) Notitie t.b.v. mondelinge toelichting paraplubestemmingsplan wonen Westland - geanonimiseerd (20-0197781) Technische vragen paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0197509) Technische vragen LPF Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002077) (G20-002077) Technische vragen CU-SGP Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland augustus 2020 (G20-002078) (G20-002078) Technische vragen CDA Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002079) (G20-002079) Technische vragen WV Paraplu Bestemmingsplan Wonen Westland (G20-002076) (G20-002076) Beantwoording technische vragen LPF CDA CUSGP WV parapluplan wonen (20-0239817) Amendement A WV-GL paraplubestemmingsplan Wonen AANGENOMEN (G20-002101) Amendement B WV-GL paraplubestemmingsplan Wonen VERWORPEN (G20-002102)
agendapunt	4.
publiceren	Nee

BESLISPUNTEN (RAAD)
<ol style="list-style-type: none"> 1. De tegen het ontwerp paraplubestemmingsplan "wonen Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording; 2. De ten opzichte van het ontwerp paraplubestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen; 3. Geen exploitatieplan vast te stellen; 4. Het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWONENobp.VA01 gewijzigd vast te stellen; 5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Groot-schalige Topografie (BGT) d.d. 2 december 2019; 6. Kennis te nemen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur Westland'.

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)



RAADSVORSTEL

ARGUMENTEN EN RISICO'S (RAAD)

- 1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van antwoord.
- 2.1 De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding, de toelichting en de regels.
- 3.1 Er is geen sprake van kosten van grondexploitatie of overige kosten.
- 4.1 Het bestemmingsplan regelt dat woonbestemmingen alleen nog zelfstandig bewoond kunnen worden, kamerbewoning, woningsplitsing en -samenvoeging en recreatieve verhuur is alleen onder voorwaarden nog mogelijk;
- 4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- 5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.
- 6.1 De beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland' geven een regeling voor het beperkt toestaan hiervan.

Risico's:

Met deze planologische regeling worden de gebruiksmogelijkheden van woningen beperkt, wat mogelijk leidt tot plan-schade.



RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen paraplubestemmingsplan wonen Westland en vaststellen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'

AANLEIDING

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2019 is als actiepunten naar voren gekomen een memo te agenderen m.b.t. de voor- en nadelen van het opnemen van het begrip 'wonen' in bestemmingsplannen om zo een koppeling te maken met het begrip 'woning'. Zo lang deze twee begrippen niet gekoppeld zijn, heeft jurisprudentie uitgewezen dat woningen niet alleen door 'een gezamenlijk huishouden' bewoond konden worden en daarmee feitelijk ook 'onzelfstandig' (bv. kamergewijs) bewoond mogen worden. Dit heeft er toe geleid dat de gemeenteraad op 18 februari 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om in afwachting van voornoemde koppeling kamergewijze bewoning en woningsplitsing op slot te zetten. De planologische regeling hoe om te gaan met onzelfstandige bewoning, woningsplitsing, kamerverhuur en de recreatieve verhuur van woningen heeft zijn beslag gekregen in het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' en de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland'.

In de vergadering van 15 april 2020 heeft het college ingestemd met het kennisgeven van het voornemen tot voorbereiding van het paraplubestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerp daarvan. Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' heeft o.g.v. artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht terinzage gelegen van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van beantwoording overleg en zienswijzen. Vanuit het wettelijk vooroverleg zijn geen reacties gekomen die nopen tot aanpassing van het plan. De beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland' hebben gedurende dezelfde termijn terinzage gelegen, hiertegen is geen enkele zienswijze ingediend.

DOELSTELLING

Het vaststellen van het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' en de beleidsregels 'recreatieve verhuur woningen Westland.'

ARGUMENTATIE

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van antwoord.

De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord. Sommige zienswijzen zijn gehonoreerd door het opnemen van aanpassingen in de plantoelichting.

2.1. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de toelichting en de regels.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de plantoelichting aangepast. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen door gevoerd. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen.



RAADSVORSTEL

3.1 Er zijn geen kosten voor de ontwikkeling.

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.

4.1 Het bestemmingsplan geeft een regeling voor het verbieden van kamerverhuur, woningsplitsing- en samenvoeging en de recreatieve verhuur van woningen in Westland.

Door de bestemmingsplanbegrippen 'wonen' en 'woning' te koppelen, waarbij in een woning slechts bewoning door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden mogelijk is, is 'onzelfstandige bewoning' niet langer mogelijk. Voor de kamerbewoning is er nog een uitdrukkelijk gebruiksverbod opgenomen. Ook woningsplitsing –en samenvoeging van bestaande woonbestemmingen is niet langer mogelijk. Er zijn criteria geformuleerd om alleen in de hoofdkernen/winkelstraten van Naaldwijk, 's-Gravenzande, Wateringen, Monster, Poeldijk, Honselersdijk en De Lier boven winkels of horecagelegenheden af te wijken van dit bestemmingsplan voor kamerverhuur of woningsplitsing. Het recreatief verhuren van een woning (bv. via Airbnb) is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de opgestelde beleidsregels.

4.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1 Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Conform artikel 1.2.4 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico

1. *Met deze planologische regeling worden de gebruiksmogelijkheden van woningen beperkt, wat mogelijk leidt tot planschade.*

De Stichting Advisering Onroerende Zaken is om een planschaderisico analyse verzocht. In het rapport wordt gesteld dat de beperking van de vormen van bewoning in beginsel tot planologisch nadeel leidt. Afhankelijk van de grootte van de woning kan een eigenaar een stuk theoretische 'meerwaarde' als gevolg van het niet langer kamergewijs kunnen verhuren, verliezen. Tegenover dit nadeel, staat het voordeel, dat de 'buren' dit ook niet meer mogen. Een kwantificering is op basis van de beschikbare informatie niet mogelijk. Er wordt wel gemeend te kunnen concluderen dat in beginsel –gelet op het aantal betrokken woningen- het planschaderisico als "reëel en



RAADSVORSTEL

substantieel" kan worden gekarakteriseerd.

Uitvoering/handhaafbaarheid/personele inzet

Met dit bestemmingsplan is het niet langer mogelijk een woning te gebruiken voor kamerbewoning of om een woning te splitsen, tenzij voldaan wordt aan strikte voorwaarden waaronder afwijkingsbevoegdheden gebruikt kunnen worden. Wat betreft de uitvoerbaarheid geldt dat de regels helder genoeg zijn voor inwoners, ondernemers en uitvoerders. T.a.v. de handhaving wordt geen extra capaciteit ingezet, omdat op voorhand niet te verwachten valt dat evident misbruik dit noodzakelijk maakt. Mocht in geval van bv. overlast een melding komen, is er een grond voor optreden tegen een illegale bewoning indien vastgesteld. Dit heeft ook geen gevolgen voor de formatie of budgetten. Het aantal aanvragen om afwijking zal naar verwachting niet zodanig zijn dat hiervoor extra formatie nodig is. Een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal hierover nog een evaluatie plaatsvinden.

FINANCIËN

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.

Een risico vormt nog de eventuele planschade (zie hierboven onder risico's).

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De indieners van zienswijzen zijn nog in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de ambtenaar van de gemeente, mr. D. Otto, de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten. Dit omdat vanwege het zomerreces en de termijn van 12 weken vanaf de terinzagelegging van het plan waarbinnen de gemeenteraad het plan moet vaststellen, een hoorzitting ten overstaan van de commissie Ruimte niet meer haalbaar is. Het verslag van de mondelinge toelichtingen maakt onderdeel uit van de stukken. De indieners van zienswijzen worden na vaststelling door de gemeenteraad schriftelijk op de hoogte gesteld van het antwoord op de zienswijze en de besluitvorming.

Publicatie:

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan bekend gemaakt in de Staatscourant, gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl

EXTERN OVERLEG

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit bekend gemaakt in Groot Westland, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking bestaat gedurende zes weken de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



RAADSVORSTEL

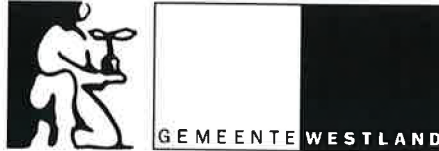
Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris,

de burgemeester,


A.C. Spindler


B.R. Arends



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2020, met de volgende bijlage(n):

- Paraplubestemmingsplan wonen Westland (20-0195305)
- Nota van beantwoording zienswijzen en overleg (geanonimiseerd) (20-0193149)
- Verslag mondelinge toelichtingen ingediende zienswijzen (geanonimiseerd) (20-0197651)
- Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerp paraplubestemmingsplan (20-0193286)
- Collegebesluit terinzagelegging ontwerp-paraplubestemmingsplan (20-0100267)
- Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland (20-0194423)

gelet op het bepaalde in de desbetreffende artikelen van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;


besluit:

1. De tegen het ontwerp paraplubestemmingsplan "wonen Westland" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording;
2. De ten opzichte van het ontwerp paraplubestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWONENobp.VA01 gewijzigd vast te stellen;
5. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 2 dec. 2019;
6. Kennis te nemen van de beleidsregels 'recreatieve verhuur Westland'.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 1 september 2020,

de griffier,

de voorzitter,


A.P.M.A.F. Bergmans


B.R. Arends



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 blijkens 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 schaarft 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 onbeperkt 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' herzielt 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

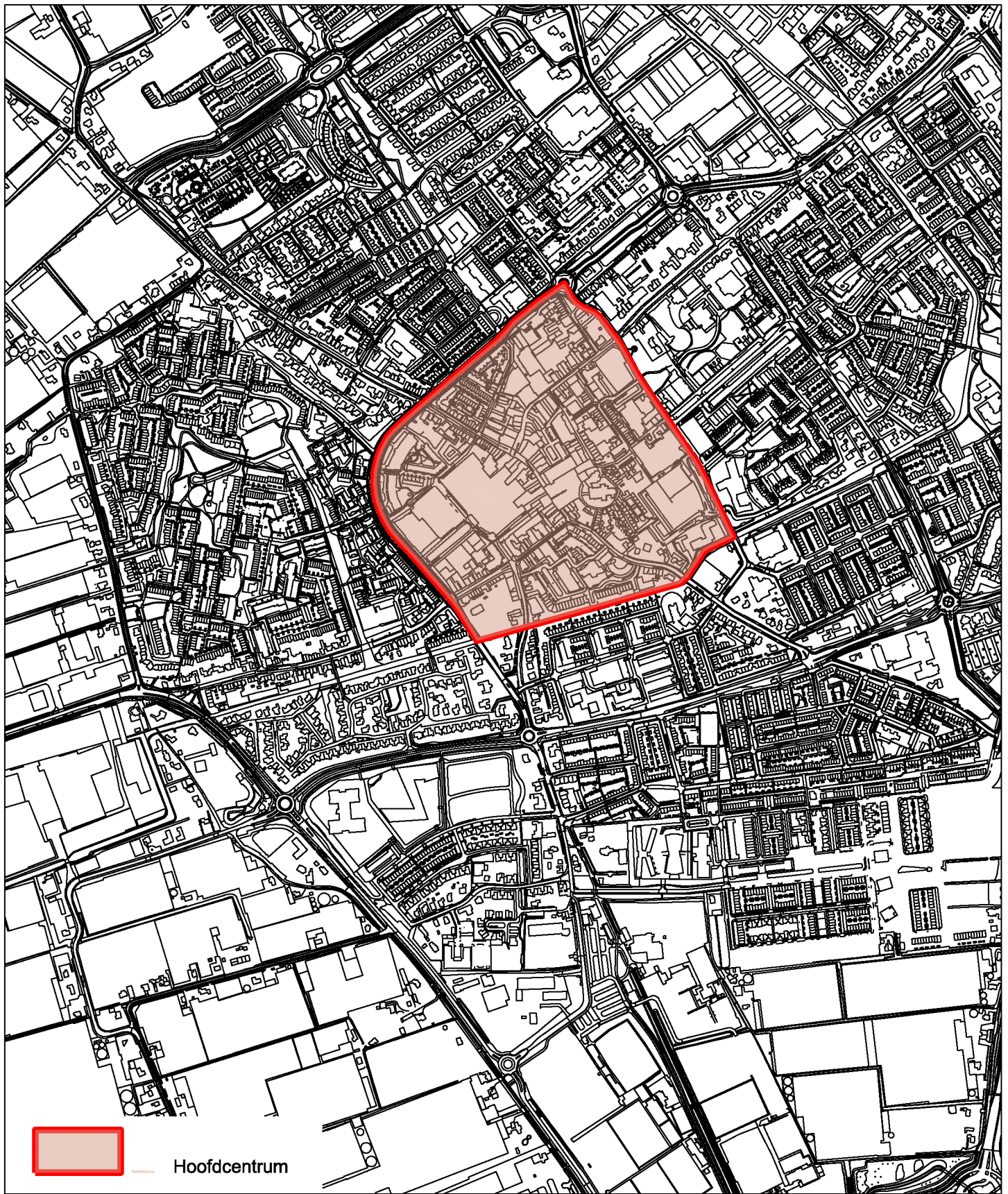
Artikel 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

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

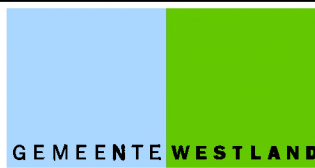
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Hoofdkerngebied Naaldwijk



GEMEENTE WESTLAND

Postadres: Tel: (0174) 140174
 Postbus 150 Fax: (0174) 673 600
 2670 AD Naaldwijk www.gemeentewestland.nl



Cluster Beleid

Bezoekadres:
 Laan van de Glazen Stad 1
 2672 TA Naaldwijk

Hoofdcentrum Naaldwijk

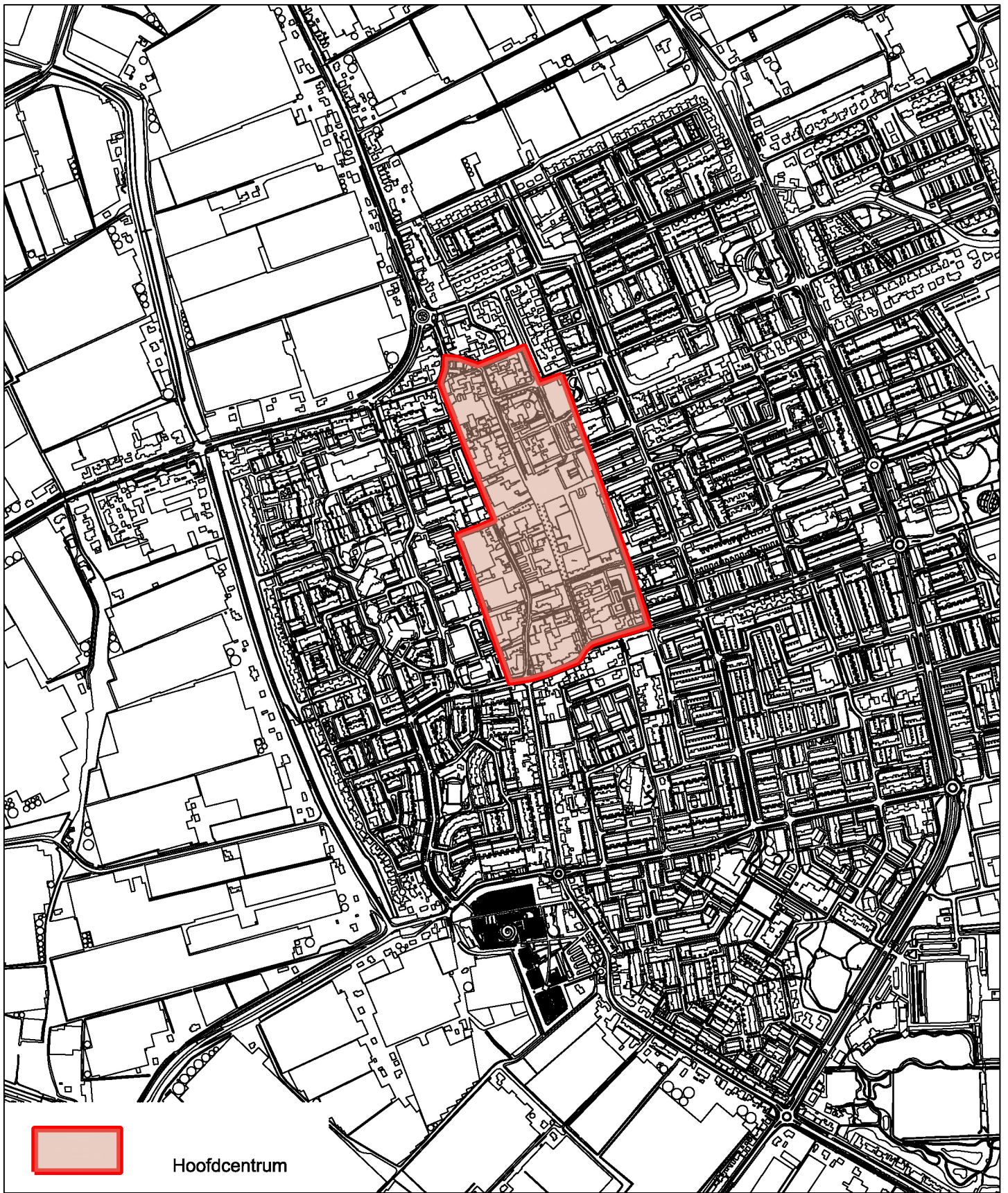
Datum BGT
 02-03-20



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

Status	
Tek. Nr.	wonen-NA

Bijlage 2 Hoofdkerngebied 's-Gravenzande

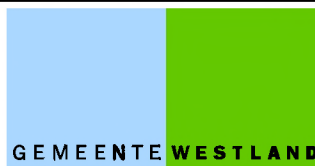


Hoofdcentrum

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
Datum	04-03-20	Gewijzigd		Dossier	

Status	
Tek. Nr.	wonen-grav

Bijlage 3 Hoofdkerngebied Wateringen

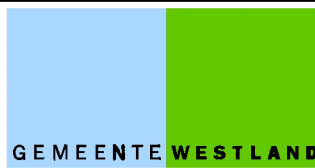


Hoofdcentrum

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

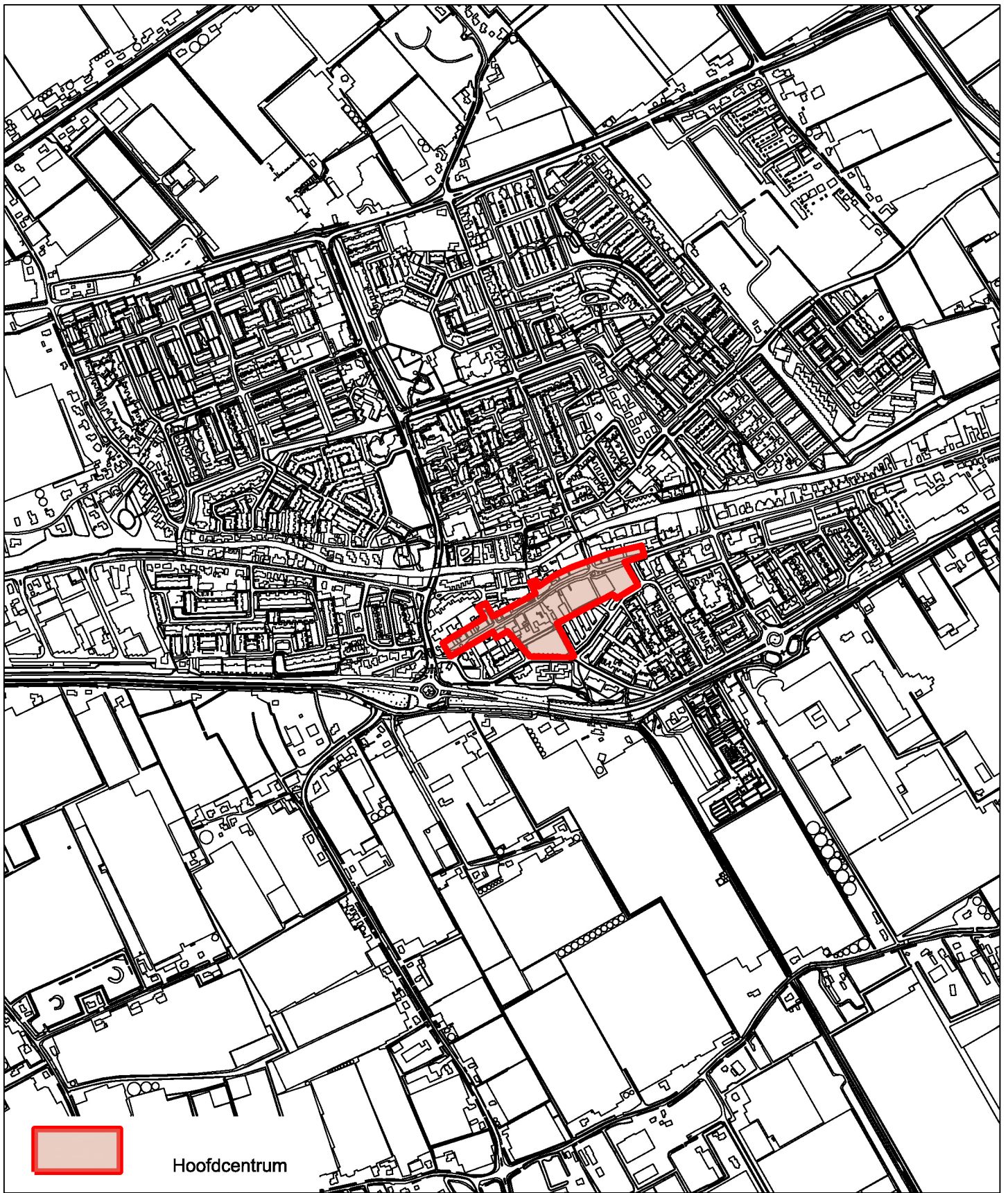
Datum BGT
02-03-20



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

Status	
Tek. Nr.	wonen-wat

Bijlage 4 Hoofdwinkelstraten De Lier

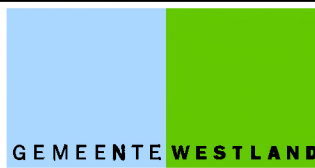


Hoofdcentrum

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 De Lier

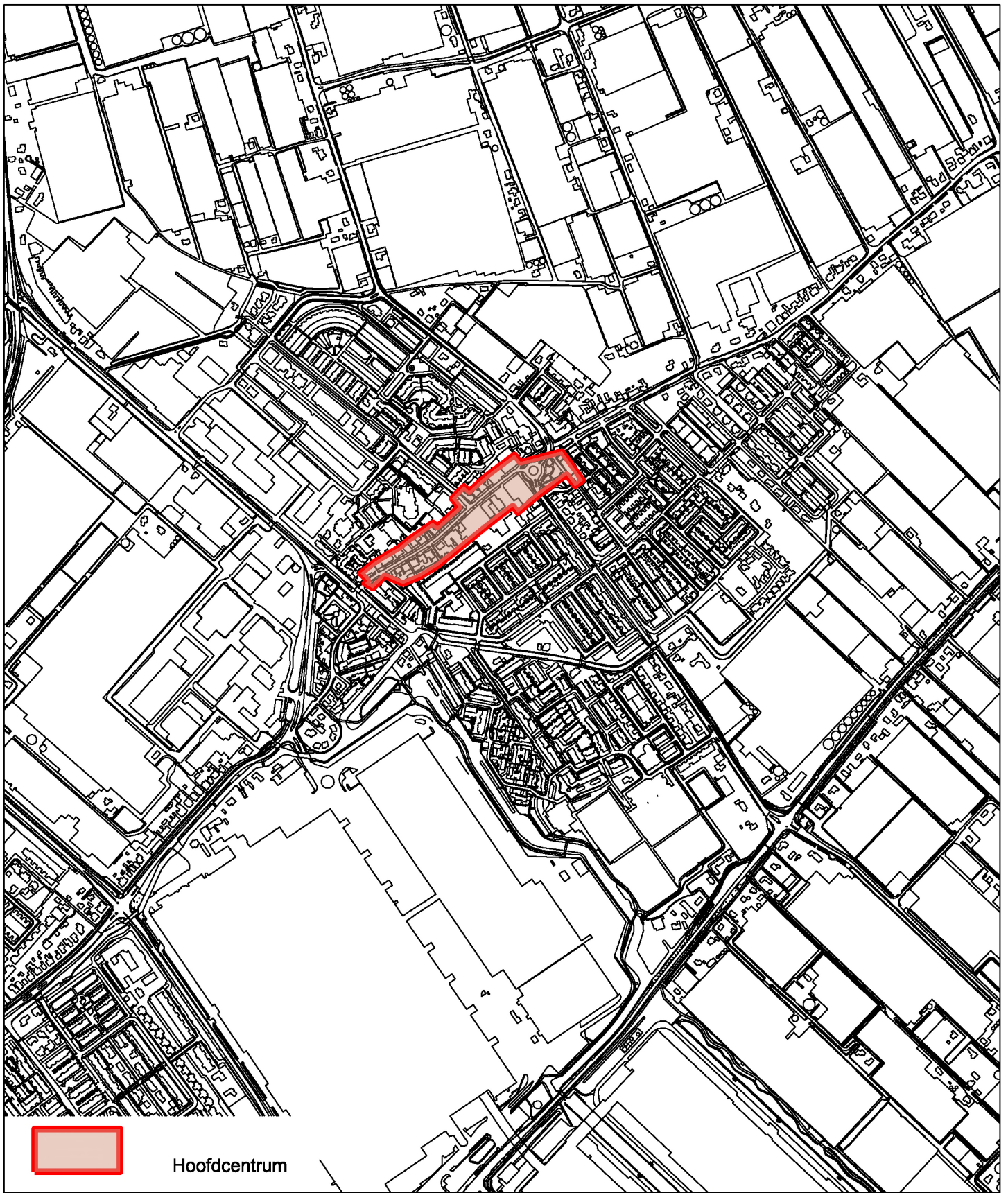
Datum BGT
02-03-20



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

Status	
Tek. Nr.	wonen-LI

Bijlage 5 Hoofdwinkelstraten Honselersdijk

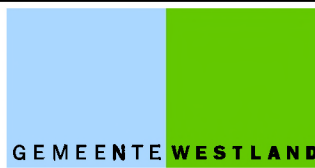


Hoofdcentrum

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

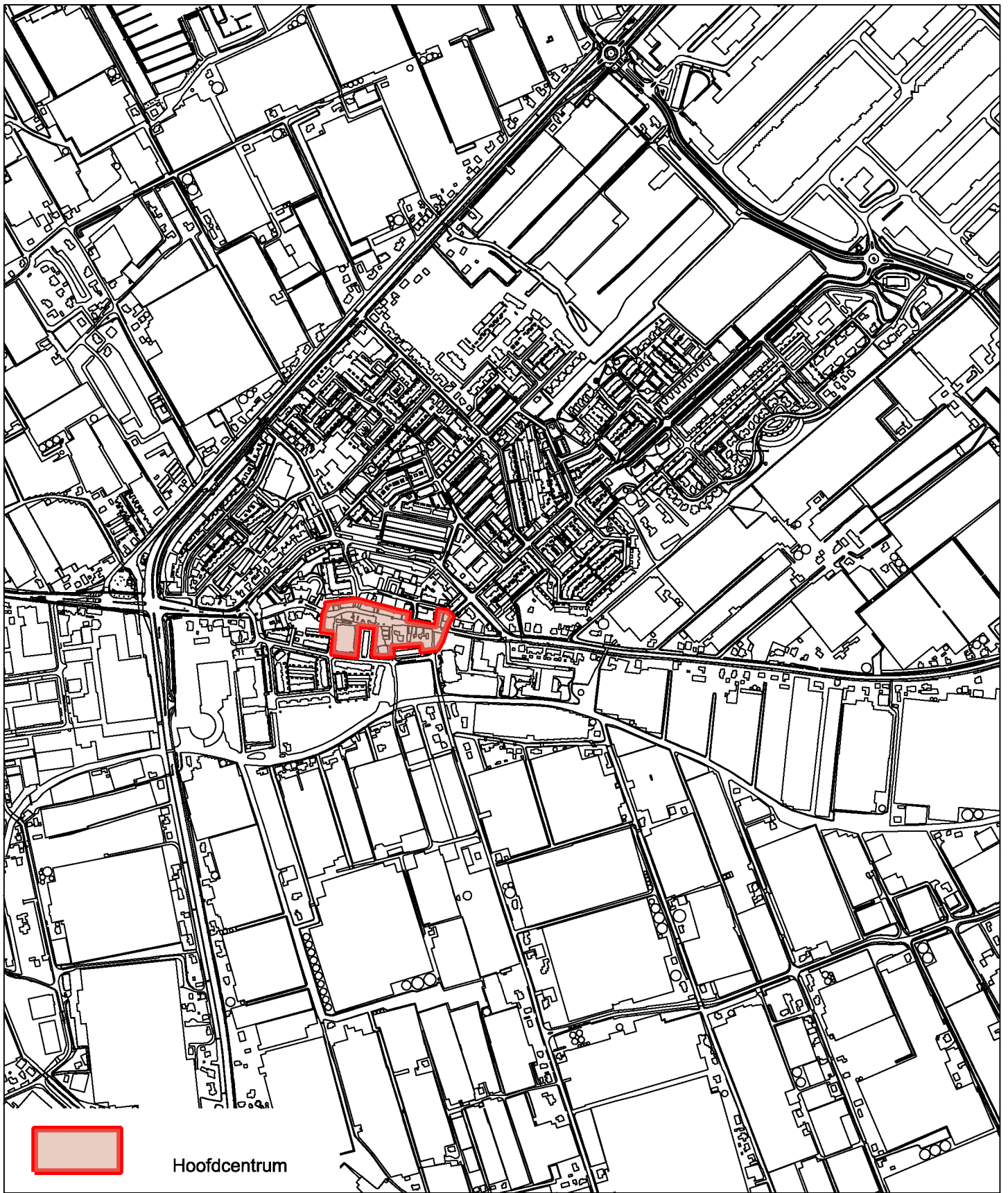
Datum BGT
02-03-20



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

Status	
Tek. Nr.	wonen-HO

Bijlage 6 Hoofdwinkelstraten Poeldijk

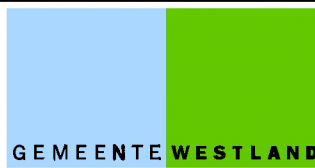


Hoofdcentrum

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

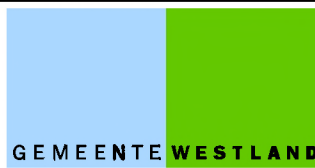


Hoofdcentrum

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: Verdilaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl





BELEIDSREGELS RECREATIEVE VERHUUR WONINGEN WESTLAND



Auteur(s) Beleid/ERM
Datum 7 april 2020
Versie .
Status Vastgesteld

ALG HS 007

20-0100875



1. Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland

1.1 Regels

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland

Gelet op art. 3.1 en art. 7.1 van de Wet ruimtelijke ordening, art. 3.1.2 eerste lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening en art. 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende dat het in het kader van het verhuren van de eigen woning in Westland ten behoeve van toeristisch verblijf wenselijk is beleid vast te stellen;

Besluit vast te stellen de Beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

Artikel 1 Definities

1. Particuliere recreatieve verhuur: verhuur van de gehele woning waarbij de eigenaar de gehele woning incidenteel verhuurt aan toeristen of andere bezoekers van, waarbij de eigenaar / hoofdhuurder zelf ingeschreven staat op het adres, maar meestal niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring.

2 Overlast: onder overlast wordt in ieder geval bedoeld:

- ernstige en/of herhaalde geluid- of geurhinder;
- ernstige en/of herhaalde hinder van dieren;
- ernstige en/of herhaalde hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning of op het erf aanwezig zijn;
- ernstige en/of aanhoudende overlast door vervuiling of verwaarlozing van de woning of het erf;
- intimidatie van omwonenden vanuit de woning of vanaf het erf.

Artikel 2

Doel van de beleidsregels is aan te geven onder welke voorwaarden het verhuren van woningen ten behoeve van particuliere recreatieve verhuur is toegestaan.

Artikel 3

De voorwaarden als bedoeld in artikel 2 zijn:

1. Het aantal nachten particuliere recreatieve verhuur bedraagt per kalenderjaar niet meer dan 30 nachten, en
- 2 Er wordt aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak verleend, en;
3. Degene die aan toeristen verhuurt is op het betreffende voor verhuur aangeboden adres woonachtig en is hier als hoofdbewoner ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), en
4. Door de particuliere recreatieve verhuur ontstaat geen overlast als bedoeld in artikel 1 lid 2. De eigenaar is aansprakelijk voor het gedrag van de gasten.

Artikel 4

Deze beleidsregels treden een dag na bekendmaking in werking.

Artikel 5

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels particuliere recreatieve verhuur woningen Westland.

1.2 Toelichting

Algemeen

Wonen in een woning veronderstelt een zekere duurzaamheid in het gebruik. Wanneer een woning wordt verhuurd aan derden als recreatieverblijf, is er geen sprake van een zekere duurzaamheid en kan dit niet worden aangemerkt als gebruik als woning. Dit is bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:1750). Een dergelijk gebruik is dan ook in strijd met de bestemmingsplannen van Westland.

Recreatieve verhuur van woningen kan tot overlast leiden en mogelijk ook tot verdringing op de woningmarkt. Om toerisme te stimuleren en woningeigenaren toch enige mogelijkheid tot het verhuren van een woning te geven, wordt de recreatieve verhuur van woningen echter niet volledig onmogelijk gemaakt. Deze beleidsregels geven aan onder welke voorwaarden verhuur mogelijk is, waarbij een maximum aantal verhuringen van 30 per jaar wordt gesteld.

Toelichting op de artikelen

Artikel 2

In dit artikel worden de voorwaarden genoemd waaronder de gemeente particuliere vakantieverblijf in de stad toestaat. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld waartegen handhavend opgetreden kan worden.

Artikel 3.1

Een woning mag voor maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar verhuurd worden. De onderbouwing hierbij is het uitgangspunt dat je je woning mag verhuren wanneer je zelf elders verblijft en dat het voor de burens nog aanvaardbaar is. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van 25 dagen en feestdagen stellen we de bovengrens op 30 nachten per jaar. Meer vinden we gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk.

Artikel 3.2

Het risico op overlast voor de woonomgeving (burens) neemt toe naarmate er meer personen in een woning verblijven. Om deze reden willen we een bovengrens stellen aan het aantal personen waaraan je gelijktijdig de woning mag verhuren. Hier is gekozen voor het aantal van vier personen.


Artikel 3.3


Degene die aan toeristen verhuurt moet als hoofdbewoner op het adres zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daadwerkelijk hoofdbewoning hebben op dit adres. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning geen hoofdbewoner meer heeft en uitsluitend voor vakantieverblijf wordt gebruikt. Een woning waar geen hoofdbewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en/of wordt gebruikt voor particuliere vakantieverblijf is feitelijk onttrokken aan de woningvoorraad en wordt daardoor illegaal als hotel gebruikt.


Artikel 3.4

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De eigenaar is aansprakelijk voor het gebruik van de woonruimte en het gedrag van de gasten. Een eigenaar is altijd als overtreder aan te merken. Bij overlast moet het gaan om structurele en/of ernstige overlast zoals bedoeld in artikel 1 lid 2. Structurele overlast kan bijvoorbeeld blijken uit een patroon van meldingen over overlast. Aangeraden wordt de burens van tevoren over de recreatieve verhuur in te lichten.


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.	

Staat van wijzigingen t.o.v. ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland

TOELICHTING:	
<p><u>p. 6, paragraaf 1.2, laatste zin:</u></p> <p>“Dit bestemmingsplan” wordt vervangen door “Het plan”.</p>	<p>Dit is vanwege de leesbaarheid.</p>
<p><u>p. 9, paragraaf 2.1, onder de laatste alinea onder de kop ‘Woningsplitsing’ wordt toegevoegd:</u></p> <p>“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.”</p>	<p>Onduidelijk was of en hoe woningsplitsing verboden is bij andere bestemmingen dan woonbestemmingen. Vandaar deze toevoeging. Ook de regels zijn hiertoe nog aangepast, zie verderop.</p>
<p><u>p. 10, paragraaf 2.1, tweede alinea, zesde zin onder “afwijken van het bestemmingsplan”:</u></p> <p>“Binnen de bestemming “centrumdoeleinden” mag op de verdieping worden gewoond”, wordt vervangen door: “Binnen bestemmingen die wonen mogelijk maken, mag op de verdieping onzelfstandig worden gewoond.”</p>	<p>Volgens de voorwaarden voor afwijking mag binnen de daartoe aangewezen gebieden onzelfstandig worden gewoond, als de bestemming het wonen mogelijk maakt. Met deze formulering wordt hier beter recht aan gedaan.</p>
<p><u>p. 13, onder paragraaf 4.1.1 wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd:</u></p> <p>“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. Vorbereidingsbesluit 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</p>	<p>Het was onduidelijk welke peildatum gehanteerd zou moeten worden voor de vraag welk gebruik onder het overgangsrecht gebracht kan worden. Vanwege het voorbereidingsbesluit met een gebruiksverbod is dit een bijzondere situatie, vandaar deze extra toelichting.</p>

<p>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 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.</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>REGELS:</p>	
<p><u>p. 24, artikel 1.8 woning:</u></p> <p>“woning = een complex van ruimten, bestemd voor de huishouding van één huishouden”, wordt vervangen door:</p> <p>“woning = een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huishouding van één huishouden”.</p>	<p>Hiermee wordt (nog) duidelijker dat een woning uitsluitend door één huishouden bewoond mag worden.</p>
<p><u>p. 25 ingevoegd wordt een nieuw artikel “reikwijdte”:</u></p> <p>2.1 Herziening bestemmingsplannen Dit 'Paraplubestemmingsplan wonen Westland' herzielt alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen binnen</p>	<p>Hiermee wordt de verhouding tussen het paraplubestemmingsplan en de onderliggende bestemmingsplannen juridisch beter geregeld.</p>

<p>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.</p> <p>2.2 Aanvulling begrippen De begrippen van de bestemmingsplannen zoals genoemd in artikel 2.1 worden herzien of aangevuld met de begrippen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>2.3 Herziening regels</p> <p>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'.</p>	
<p><u>Als gevolg van de toevoeging van een nieuw artikel 2 (zie hierboven):</u> worden de artikelen 2, 3 en 4 uit het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in de artikelen 3, 4 en 5.</p>	
<p><u>p. 26, artikel 3.1, algemene bouwregels:</u></p> <p>"Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen", wordt vervangen door:</p> <p>1. "Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Het is eveneens verboden meerdere</p>	<p>Ook hier geldt dat het begrip 'bestaande woning' tot misverstanden zou kunnen leiden bij de uitleg van het splitsingsverbod t.o.v. andere dan woonbestemmingen die het wonen mogelijk maken. Bovendien is een samenvoegverbod opgenomen en is bepaald dat wanneer wordt herbouwd alleen hetzelfde aantal woningen mag worden teruggebouwd. Dit is noodzakelijk, omdat veel woonbestemmingen in de Westlandse</p>

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.”

bestemmingsplannen geen aantallen woningen kennen en bij herbouw eventueel gedacht zou kunnen worden dat dan maar een woning terug gebouwd zou mogen worden. Hetzelfde aantal mag worden teruggebouwd, niet minder, niet meer.



VOORSTEL

ONDERWERP

Ontwerp paraplubestemmingsplan wonen Westland.

AANLEIDING

In uw collegevergadering van 9 april 2019 is als actiepunt naar voren gekomen een memo te agenderen m.b.t. de voor- en nadelen van het opnemen van het begrip 'wonen' in bestemmingsplannen om zo een koppeling te maken met het begrip 'woning'. Zo lang deze twee begrippen niet gekoppeld zijn, heeft jurisprudentie uitgewezen dat woningen niet alleen door 'een gezamenlijk huishouden' bewoond konden worden en daarmee feitelijk ook 'onzelfstandig' (bv. kamergewijs) bewoond mogen worden. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad op 18 februari 2020 een voorbereidingsbesluit genomen om in afwachting van voornoemde koppeling kamergewijze bewoning en woningsplitsing op slot te zetten. De planologische regeling hoe om te gaan met onzelfstandige bewoning, woningsplitsing en kamerverhuur heeft inmiddels zijn beslag gevonden in het ontwerp paraplubestemmingsplan 'wonen Westland'.

DOELSTELLING

Een planologische regeling treffen voor de wijze waarop woningen in Westland bewoond en/of gebruikt kunnen worden. Kamerbewoning, woningsplitsing en woongroepen zijn alleen nog mogelijk bij afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden) voor het college van burgemeester en wethouders, terwijl recreatieve verhuur aan beleidsregels moet voldoen.

ARGUMENTATIE

1.1. Hiermee wordt gevolg gegeven aan Artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening; Volgens artikel 1.3.1 van het Bro maken Burgemeester en wethouders het voornemen bekend dat er een paraplubestemmingsplan Wonen Westland wordt voorbereid.

2.1 Hiermee wordt gevolg gegeven aan Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening; In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staat het volgende vermeld:

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Door het ontwerp bestemmingsplan naar de diverse overlegpartners te sturen wordt hieraan voldaan.

3.1 Het opkopen van zelfstandige woonruimte t.b.v. kamerverhuur of appartementen voor bv. (tijdelijke) arbeidsmigranten moet worden tegengaan en gereguleerd;

In bestemmingsplannen wordt al sinds jaar en dag een definitie van het begrip 'woning' opgenomen: een complex van ruimten dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een 'huishouden'. Omdat een 'huishouden' bestaat uit een vaste groep van personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van



VOORSTEL

bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding, was de gedachte dat kamerbewoning of andere 'onzelfstandige' bewoning van woningen in strijd was met het bestemmingsplan.

Echter, het begrip 'woning' kwam in de bestemmingsregeling 'wonen' niet voor, waardoor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) daarover heeft beslist 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'. Daarom moet voor 'wonen' aangesloten worden bij wat hier in het algemeen spraakgebruik onder wordt verstaan en vallen diverse vormen van huisvesting onder dit begrip (ABRvS 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013). Hiermee is kamerbewoning of woningsplitsing op grond van het bestemmingsplan dus altijd mogelijk.

Kamerbewoning en woningsplitsing kunnen nadelige gevolgen hebben voor (het beheer van) de woningvoorraad of doorstroming. Er kan een prijsopdrijvend effect van uitgaan, omdat bijvoorbeeld uitzendbureaus of projectontwikkelaars mogelijkheden zien om bijvoorbeeld arbeidsmigranten te huisvesten. Woningen kunnen aldus 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.

Voor gemeente Westland is een planologische regeling omtrent zelfstandige bewoning van woningen onontbeerlijk. Omdat behalve kamerverhuur en woningsplitsing ook (ongelimiteerde) recreatieve verhuur van woningen tot ongewenste situaties kan leiden, voorziet het bestemmingsplan wonen Westland ook hiervoor in een regeling (met beleidsregels).

Verbodspalingen kamerverhuur, woningsplitsing, woongroep en recreatieve verhuur
Gemeente Westland wil het opkopen van zelfstandige woonruimte t.b.v. kamerverhuur voor bv. (tijdelijke) arbeidsmigranten 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.

In het Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten (2018) is opgenomen dat de huisvestingsvraag niet binnen de dorpen kan worden opgelost. Binnen de dorpen is het logischer te kiezen voor zelfstandige en permanente woningen voor andere doelgroepen. Voor arbeidsmigranten worden een aantal (grootschalige) locaties ontwikkeld buiten de dorpen.

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

Een "duurzaam gemeenschappelijk huishouden" is als volgt gedefinieerd in de Huisvestingsverordening: 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



VOORSTEL

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

Deze definitie is onderwerp van geschil geweest bij de ABRvS. Zo overwoog de Afdeling in zijn uitspraak van 16 juli 2008 over samenlevende huurders die geen studenten of arbeidsmigranten waren, allen stonden ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, gezamenlijk kookten, boodschappen deden en andere activiteiten ondernamen, en bovendien een gemeenschappelijke rekening hadden waarvan gemeenschappelijke kosten werden betaald en uitdrukkelijk verklaard hadden voor onbepaalde tijd een huishouden te willen vormen, dat zij niet voldeden aan de definitie een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding'. Kort na controle was de samenstelling van de groep gewijzigd, de bewoners waren niet gelijktijdig ingeschreven en het huurcontract stond niet gezamenlijk op hun naam (ECLI:NL:RVS:2008:BD7390).

Toch blijft het lastig om in deze definitie kwestie 100% zeker te zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Wat nu als voornoemde groep wel gelijktijdig had ingeschreven, een gezamenlijk huurcontract had gehad en er (nog) geen wijziging had plaatsgevonden? Dan wordt het moeilijk om te bewijzen dat "de samenlevingswens tussen de personen niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen." Vandaar dat de definitie nog is aangescherpt door ook bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan gelijk te stellen mate van binding op te nemen.

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

Dit bestemmingsplan is van toepassing op alle woonkernen van Westland, inclusief de bedrijventerreinen. Voor het glastuinbouwgebied is de koppeling tussen 'wonen' en 'woning' al in eerdere bestemmingsplannen gelegd.

Afwijken t.b.v. kamerbewoning of woningsplitsing

Met een verbod om een woning anders te bewonen dan als 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 te rigide en doet geen recht aan de behoefte die er ook naar dit soort huisvesting onder bijvoorbeeld jongeren of starters kan bestaan. Daarbij kan een volledig verbod mogelijk ook in strijd zijn met 'een goede ruimtelijke ordening' (Vz. ABRvS 14 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3443).

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. Naast deze hoofdkernen worden ook nog de hoofdwinkelstraten in Monster, Poeldijk, Honselersdijk en De Lier aangewezen. Zie hiervoor de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan. Als aan een aantal



VOORSTEL

voorwaarden is voldaan, mag binnen de bestemming “centrumdoeleinden” op de verdieping kamergewijs worden gewoond of mogen woningen gesplitst worden.

Afwijken t.b.v. een woongroep

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 (en dus niet met een vrijstelling en melding zoals in Amsterdam, ECLI:NL:RVS:2020:261). De Westlandse Huisvestingsverordening kent geen vergunning voor “recreatieve verhuur”, zodat op grond van deze verordening niet kan worden opgetreden.

T.a.v. de bestemmingsplannen heeft de ABRvS uitgemaakt dat de bestemming “Woondoeleinden” een zekere duurzaamheid van bewoning vereist, zodat verhuur aan derden als recreatieverblijf niet kan worden aangemerkt als gebruik als woning. Op het moment dat de begrippen “wonen” en “woning” aan elkaar gekoppeld zijn, zoals beoogd met het onderhavige paraplubestemmingsplan, 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.

3.2 De huisvestingswet en de Huisvestingsverordening zijn als instrument minder geschikt voor een regeling m.b.t. het gebruik van woningen dan een regeling op bestemmingsplan niveau;

Op grond van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening kent gemeente Westland wel een regeling voor kamerbewoning en woningsplitsing, maar dat kan een regeling op bestemmingsplanniveau niet vervangen. Met de Huisvestingsverordening zijn kamerbewoning en woningsplitsing geregeld vanuit het oogpunt van volkshuisvesting. Vanaf vier bewoners of meer is een vergunning noodzakelijk voor ‘onzelfstandige’ bewoning en ook voor woningsplitsing (verbouwen van een woning tot twee of meer zelfstandige woningen) is een vergunning noodzakelijk.

Voor minder dan vier bewoners geldt dus geen vergunningplicht en daarbij is de toetsing beperkt. Een planologische toetsing op basis van het bestemmingsplan ziet op meer dan alleen



VOORSTEL

volkshuisvesting. Zo overwoog de ABRvS: “Bij de beslissing omtrent het verlenen van een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening kan geen integrale afweging worden gemaakt van alle bij kamerbewoning in het plangebied betrokken ruimtelijke belangen. De beoordeling welke plaats dient te vinden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening kan dan ook niet vervangen worden door een beoordeling bij het verlenen van een vergunning o.g.v. de Huisvestingverordening” (ABRvS 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648). Ook voor woningsplitsing heeft de Afdeling deze overweging gemaakt (ABRvS 12 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:405). Daarbij komt nog dat voor de woningen die aan een vergunningplicht onderworpen zijn, onderbouwd moet zijn dat zij ‘schaars’ zijn. Westland heeft in principe alle woningen goedkoper dan € 400.000 aangewezen als schaars, zonder grondige onderbouwing. Gelet op eerdere zaken die zich in Eindhoven en Rotterdam hebben voorgedaan –de rechtbank vond de schaarste onvoldoende onderbouwd- zit hier een zeker procesrisico.

3.3 Met het terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Na de instemming met het ontwerpbestemmingsplan dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden. Daaraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland en in de Staatscourant. Tevens dient het plan op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld te worden en digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.1 De beleidsregels zijn noodzakelijk om het recreatief verhuren van een woning in beperkte mate toe te staan;

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.

Een woning mag voor maximaal 30 overnachtingen per kalenderjaar verhuurd worden. De onderbouwing hierbij is het uitgangspunt dat je je woning mag verhuren wanneer je zelf elders verblijft en dat het voor de burens nog aanvaardbaar is. Uitgaande van een gemiddelde vakantie van 25 dagen en feestdagen stellen we de bovengrens op 30 nachten per jaar. Meer is gezien het risico op overlast en ontwrichting van de sociale cohesie niet wenselijk.

Het risico op overlast voor de woonomgeving (burens) neemt toe naarmate er meer personen in een woning verblijven. Om deze reden mogen maximaal vier personen in de woning verblijven. Degene die aan toeristen verhuurt moet als hoofdbewoner op het adres zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen en daadwerkelijk hoofdbewoning hebben op dit adres. Hierdoor wordt voorkomen dat een woning geen hoofdbewoner meer heeft en uitsluitend voor vakantieverblijf wordt gebruikt. Een woning waar geen hoofdbewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen en/of wordt gebruikt voor particuliere vakantieverblijf is feitelijk onttrokken aan de woningvoorraad en wordt daardoor illegaal als hotel gebruikt.

De gasten mogen geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De eigenaar is aansprakelijk voor het gebruik van de woonruimte en het gedrag van de gasten. Een eigenaar is altijd als overtreder aan te merken. Bij overlast moet het gaan om structurele en/of ernstige overlast zoals bedoeld in



VOORSTEL

artikel 1 lid 2. Structurele overlast kan bijvoorbeeld blijken uit een patroon van meldingen over overlast.

5.1 Hiermee wordt gevolg gegeven aan het 'protocol procesafspraken ruimtelijke procedures: bestemmingsplan en exploitatieplan' d.d. 19 april 2016;

In het protocol staat aangegeven dat een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan (indien van toepassing) na vaststelling door het college aan de raad wordt verzonden, waarbij de raad de mogelijkheid heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan (indien van toepassing) te agenderen voor de eerstvolgende vergadering van de Commissie Ruimte (voor overleg). Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan (indien van toepassing) wordt(en) met aanbiedingsbrief aangeboden aan de raad.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Risico

1. Met deze planologische regeling worden de gebruiksmogelijkheden van woningen beperkt, wat mogelijk leidt tot planschade.

De Stichting Advisering Onroerende Zaken is om een planschade risico analyse verzocht, op grond waarvan ook enige voorbeeld taxaties verricht zullen worden. Het risico wordt vooralsnog als gering ingeschat.

Uitvoering/handhaafbaarheid/personele inzet

Met dit bestemmingsplan is het niet langer mogelijk een woning te gebruiken voor kamerbewoning of om een woning te splitsen, tenzij voldaan wordt aan strikte voorwaarden waaronder afwijkingsbevoegdheden gebruikt kunnen worden. Wat betreft de uitvoerbaarheid geldt dat de regels helder genoeg zijn voor inwoners, ondernemers en uitvoerders. T.a.v. de handhaving wordt geen extra capaciteit ingezet, omdat op voorhand niet te verwachten valt dat evident misbruik dit noodzakelijk maakt. Mocht in geval van bv. overlast een melding komen, is er een grond voor optreden tegen een illegale bewoning indien vastgesteld. Dit heeft ook geen gevolgen voor de formatie of budgetten. Het aantal aanvragen om afwijking zal naar verwachting niet zodanig zijn dat hiervoor extra formatie nodig is. Een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal hierover nog een evaluatie plaatsvinden.

FINANCIËN

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. Een risico vormt nog de uitkomst van de planschade risico analyse zoals hierboven aangehaald. Nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt u hierover geïnformeerd.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Strekking besluit voor besluitenlijst:



VOORSTEL

Het ontwerp paraplubestemmingsplan 'wonen Westland' voorziet in een planologische regeling voor de wijze waarop woningen in Westland bewoond en/of gebruikt kunnen worden. Kamerbewoning, woningsplitsing en woongroepen zijn alleen nog mogelijk bij afwijkingsbevoegdheid (onder voorwaarden) voor het college van burgemeester en wethouders, terwijl recreatieve verhuur aan beleidsregels moet voldoen.

Publicatie:

Na de instemming met het ontwerpbestemmingsplan door het college wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Daaraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Groot Westland, de Staatscourant, gemeentebld, de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

Het bestemmingsplan is opgewerkt met Wonen en BJZ.

Wonen heeft laten weten op zich niet tegen het verbouwen van een woonruimte in meerdere woonruimtes (woonvorming) te zijn als dat nieuwe zelfstandige woonruimte oplevert. Hierdoor kan de druk op de woonvoorraad verlaagd worden.

Omdat hierdoor toch ongewenste druk op het huidige aanbod van woningen kan ontstaan (uitzendbureaus / ontwikkelaars kunnen dan immers toch woningen op willen kopen om ze met bouwkundige aanpassingen te splitsen naar meerdere kleine(re) wooneenheden) en omdat er problemen wat betreft verkeer en leefklimaat kunnen ontstaan, voorziet het plan in een verbod op splitsen, alleen in de hoofdkernen is het mogelijk op de verdiepingen appartementen te maken. In andere gevallen waarin splitsing toch wenselijk is (omdat een bijzonder huisvestingsbelang gediend wordt en de locatie zich ervoor leent) kan meegewerkt worden o.g.v. de "kruimelregeling". Daar moet niet op voorhand al beleid gemaakt worden, maar zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden.

Vanwege het wettelijk vooroverleg worden provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland nog geïnformeerd.

VERVOLGTRAJECT

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Aan de indieners van zienswijze wordt gelegenheid geboden om hun zienswijze gedurende een hoorzitting mondeling toe te lichten. De zienswijzen worden met het ambtelijk advies aan u voorgelegd. Vervolgens kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

**VERSLAG MONDELINGE TOELICHTINGEN OP ZIENSWIJZEN
ONTWERP PARAPLUBESTEMMINGSPLAN WONEN WESTLAND**

Telefonisch ten overstaan van bestemmingsplanjurist mr. D. Otto, ambtenaar van gemeente Westland

[REDACTED]
(donderdag 25 juni 2020 in de middag)

- 's Heeren Loo heeft woningen gekocht of in gebruik aan de Goudenregenstraat 117 t/m 127, deze woningen worden kamergewijs of als woongroep gebruikt. Hiermee worden woningen onttrokken aan de woonvoorraad. Clienten van 's Heeren Loo kunnen evengoed of beter op Het Westerhonk gehuisvest worden. De woningen langs de Goudenregenstraat zijn als eengezinswoningen gebouwd, en werden ook als zodanig bewoond, die situatie zou weer moeten worden hersteld. De buurt ondervindt overlast van deze vorm van bewoning en de cliënten van 's Heeren Loo.

[REDACTED]
(donderdag 2 juli 2020 in de ochtend)

Zie de notitie t.b.v. horen n.a.v. zienswijze namens de heer [REDACTED]
[REDACTED]

3. De heer [REDACTED] heeft namens zijn cliënten (waaronder de heer [REDACTED] die zelf ook nog een zienswijze had ingediend) waarvoor hij een zienswijze heeft ingediend, laten weten dat er geen behoefte bestaat aan het geven van een mondelinge toelichting.
(maandag 6 juli 2020 in de ochtend)

Aldus opgemaakt,
Naaldwijk 6 juli 2020

mr. D. Otto
bestemmingsplanjurist gemeente Westland



WESTLAND PARTNERS

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

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

Situatie

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

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

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

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

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

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

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



WESTLAND PARTNERS

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

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

Andere situatie

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

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

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



WESTLAND PARTNERS

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

Bedankt voor uw tijd en aandacht.





Memo

AAN : de leden van de commissie Ruimte

VAN : wethouder J.A. Gardien

C.C. :

DATUM : 6 juli 2020

BETREFT : Technische vragen paraplubestemmingsplan wonen Westland

Geachte leden van de commissie Ruimte,

Eerder hebben wij u op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp-paraplubestemmingsplan wonen Westland. Dit plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de wijze waarop woningen in Westland bewoond mogen worden en geeft een verbod voor kamerbewoning en woningsplitsing. Recreatieve verhuur van woningen is alleen nog toegestaan als voldaan wordt aan de Beleidsregels recreatieve verhuur woningen Westland.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020, er zijn vier zienswijzen ingediend. Om te voldoen aan artikel 3.8, lid 1, sub e Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling. Dit is een termijn van orde, maar op grond van artikel 3.3 lid 2, sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vervalt wel de aanhoudingsplicht voor bouwaanvragen die in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar in strijd met het nieuwe bestemmingsplan zijn.

Om eventuele ongewenste gevolgen te voorkomen is voorgesteld het paraplubestemmingsplan daarom in een raadsvergadering op 1 september 2020 te laten vaststellen. Gevolg daarvan is dat het bestemmingsplan niet in een commissie Ruimte besproken kan worden. We willen u toch in de mogelijkheid stellen om eventuele technische vragen te stellen via de griffie. U kunt tot een week voor 1 september uw vragen indienen. De vragen zullen dan voor de behandeling in de raadsvergadering van 1 september 2020 schriftelijk beantwoord worden.

Gebruikelijk is ook dat de indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld bij uw commissie de zienswijzen nog mondeling te kunnen toelichten. In plaats hiervan zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld ten overstaan van een ambtenaar een mondelinge toelichting te geven. Twee van de vier hebben hier gebruik van gemaakt, een verslag hiervan wordt bij de stukken toegevoegd.



Geachte griffie,

Onze fractie heeft de volgende technische vragen inzake het vaststellen Paraplu Bestemmingsplan Wonen voor de raadsvergadering op 01 september a.s.

1. Hoe moet bloedverwantschap in duurzaam gemeenschappelijk huishouding worden opgevat? Tot welke lijn?
2. Als gevolg van een calamiteit (bijv. brand) of hoge nood (bijv. scheiding) kan soms iemand of een gezin voor kortere tijd tijdelijk bij iemand inwonen. Kan dat nog steeds plaatsvinden?
3. Hoe wordt gecontroleerd of bewoners maximaal 30 dagen hun woningen via AirBnB (of vergelijkbare site) recreatief verhuren? Is er ook contact met deze websites?

Met vriendelijke groet,
Namens LPF Westland,

Trudy de Munck
Fractiemedewerker



VRAGEN PARAPLUBESTEMMINGSPLAN WONEN WESTLAND

vraag 1

- a. Heeft het verbieden van kamerverhuur ook betrekking op de verhuur van kamers via Airbnb?
- b. Dient voor verhuur via AirBnb een vergunning te worden aangevraagd?
- c. Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?
- d. Is dit ook voor een 'gewone' Bed & Breakfast van toepassing?
- e. Is bekend om welke aantallen het hierbij, b. en d., gaat?

vraag 2

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.

- a. Onder welke voorwaarden wordt dit mogelijk gemaakt?
- b. Zodat met name de doelgroep: Westlandse jongeren wordt bereikt?
- c. Wat is dit anders t.o.v. de huidige situatie? In diverse kernen gebeurt dit toch al, bijv. in de kern Monster.

vraag 3

Daarbij komt nog dat voor de woningen die aan een vergunningplicht onderworpen zijn, onderbouwd moet zijn dat zij 'schaars' zijn. Westland heeft in principe alle woningen goedkoper dan € 400.000,- aangewezen als schaars, zonder grondige onderbouwing.

Gelet op eerdere zaken die zich in Eindhoven en Rotterdam hebben voorgedaan – de rechtbank vond de schaarste onvoldoende onderbouwd - zit hier een zeker procesrisico.

- a. Is het mogelijk dat Westland de aangewezen schaarste alsnog voldoende onderbouwt?
- b. Zo nee, waarom niet?

vraag 4

Wat ons betreft evaluatie een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan in commissie Ruimte. Hoe denkt het college hierover?

vraag 5

- a. Is bekend hoeveel woningen in Westland onttrokken worden aan de woningvoorraad doordat deze bewoond worden door #1 arbeidsmigranten en bijv. #2 cliënten van zorginstellingen zoals 's Heeren Loo?
- b. Om welke aantallen gaat het dan? (#1 en #2)

Beleidsregels recreatieve verhuur: geen vragen



Westland

Technische vragen

Tekstueel (ik moest een paar keer lezen wat er nu staat...)

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).

Verder is het ons nog niet duidelijk hoe wij om moeten gaan met de volgende voorbeelden, ook al gaat het niet om opkopen van een woning. Wel om onderverhuur c.q. recreatief verhuur.

- Een bekende vorm van tijdelijk verhuur (is dat recreatief???) is dat iemand die voor een langere tijd (stel 3 maanden tot een jaar) de woning onderverhuurt aan een kennis of familielid/bekende omdat hij/zij in het buitenland moet werken.
Daar kunnen allerlei redenen voor zijn om dan zo'n woning te betrekken, o.a. starters om te kijken of het bevalt om zelfstandig te wonen, of een gezin met eigen huis die al verkocht is en die moet wachten tot het nieuwe huis wordt opgeleverd.
Dat kan dan onder diverse voorwaarden zoals dat er huur (zijnde bijvoorbeeld de maandelijkse hypotheek lasten) voor betaald moet worden, of dat dit zelfs helemaal niets kost, (huur = 0 euro) om de woning maar in die tijd bewoond te laten.
Het criterium dat dit nu (onder de vorm van recreatief bewonen) alleen zou kunnen als dit maximaal 30 dagen is zou een "Nee" antwoord kunnen geven.
Is dit nu wel/niet standaard toegestaan?
Zo nee, hoe dan wel?
- Ander voorbeeld: Twee singles met een eigen huis besluiten om als proef samen te gaan wonen. Zij willen echter gedurende die proef hun twee (koop)huizen aanhouden en gedurende die proef één huis onderverhuren.
Is dit nu wel/niet standaard toegestaan?
Zo nee, hoe dan wel?
- Hoe gaan wij met dit bestemmingsplan om met studentenwoning? En als dat mogelijk is, geldt dit dan voor de gehele gemeente?
- Is het standaard mogelijk dat singles of studenten gezamenlijk een huis kopen, maar geen onderling (samenlevings)verband hebben. Dus alleen puur voor geld een woning (willen) delen. Volgens de definities zoals nu geformuleerd lijkt dit niet te mogen.
- Is het mogelijk dat ouders een huis kopen voor hun studerende kind(eren) met eventueel ook medestudenten, bijvoorbeeld om daarmee goedkoper uit te zijn dan het huren van een studentenwoning. En als dat mogelijk is, dan nemen wij aan dat, als het kind uitgestudeerd is en elders gaat wonen, het huis dan verkocht moet worden. Klopt dit in de definitie van dit bestemmingsplan?

- Wordt er nu daadwerkelijk via dit bestemmingsplan ook een woonplicht ingevoerd voor nieuwe woningen zoals diverse gemeenten dit ook willen invoeren of ingevoerd hebben? Zie: <https://nos.nl/artikel/2343549-steeds-meer-gemeenten-voeren-woonplicht-in-voor-eigenaar-nieuwbouwwoningen.html>

Namens de fractie van CDA Westland,

Jan van Rossum

Gemeenteraadslid namens CDA Westland

Email : Jan.van.Rossum@caiway.nl / Jan@cdawestland.nl

Mobiel : 06 2392 1111



Technische vragen over paraplubestemmingsplan:

- is degene van zienswijze 1 niet gehoord ? In het verslag wordt verwezen naar een notitie ; waar is die ?
- is ambtelijk horen voldoende en voldoet dat aan de regels die gelden ?
- moet het overgangsrecht niet ook verwijzen naar de huisvestingsverordening en het daar geldende vergunningssysteem ?
- in het ontwerp wordt ook weer gewezen op de 12 m² ; moeten we dat wel opnemen ? Zie Roemer rapport ; Waarom niet met terugwerkende kracht ingevoerd ? Ons initiatiefvoorstel bevatte wel terugwerkende kracht ; waarom niet daarvoor gekozen ; Of een uitsterfbeleid(zgn atrofieren) van bestaande splitsingen ? Hebben we wel de optimale mogelijkheden benut ?
- moet niet ook geregeld worden in "bestaande gevallen " hoe gesplitst is en wat te doen als het aantal arbeidsmigranten wordt opgevoerd , zich wijzigt ?
- geldt de bestaande situatie ook bij wisseling van de arbeidsmigranten (meestal tijdelijk en na een paar maanden zitten er anderen en meer of minder) ; waarom niet na einde gebruik geldt het bestemmingsplan ; nu staat er een termijn van een jaar ; Is dat nodig of is er een alternatief ? gaat het wel goed in de winkelcentra ; moeten daar niet meer regels voor komen ook om nu bestaande situaties beter te reguleren ?

De rest komt op 1 september ;



Memo

AAN : de leden van de commissie Ruimte

VAN : wethouder J.A. Gardien

C.C. :

DATUM : 27 augustus 2020

BETREFT : Beantwoording technische vragen paraplubestemmingsplan wonen Westland

Vragen LPF:

a.

Hoe moet bloedverwantschap in duurzaam gemeenschappelijk huishouding worden opgevat? Tot welke lijn?

b.

Als gevolg van een calamiteit (bijv. brand) of hoge nood (bijv. scheiding) kan soms iemand of een gezin voor kortere tijd tijdelijk bij iemand inwonen. Kan dat nog steeds plaatsvinden?

c.

Hoe wordt gecontroleerd of bewoners maximaal 30 dagen hun woningen via AirBnB (of vergelijkbare site) recreatief verhuren? Is er ook contact met deze websites?

Antwoorden:

a.

De definitie van “duurzaam gemeenschappelijke huishouding” ziet op een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners. In beginsel bestaat een gezin uit mensen met bloedverwantschap in de eerste graad (ouders met kinderen). Er zal in daarnaast sprake moeten zijn van een economisch-consumptieve eenheid en een samenlevingswens die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om een woonruimte te delen. Er moet sprake zijn van een bestendig, voor onbepaalde tijd gevormd huishouden.

b.

Een woning mag slechts bewoond worden door één huishouden. Inwoning door iemand die niet tot de gemeenschappelijk duurzame (gezins)huishouding behoort, is in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Uiteraard zal tegen strijdige bewoning in een tijdelijke situatie als gevolg van een calamiteit of nood in de privé sfeer niet handhavend opgetreden worden.

c.

Dat wordt in principe niet gecontroleerd. Aan de hand van de verplichte aangifte voor de toeristenbelasting kan worden bijgehouden hoeveel nachten een woning verhuurd is d.m.v. het nachtregister dat ter beschikking moet worden gesteld. Binnenkort is een afspraak met een vertegenwoordiger van Airbnb. In geval van een melding van woningonttrekking of overlast kan gerichte controle plaatsvinden.





Memo

Vragen CDA:

a.

Een bekende vorm van tijdelijk verhuur (is dat recreatief?) is dat iemand die voor een langere tijd (stel 3 maanden tot een jaar) de woning onderverhuurt aan een kennis of familielid/bekende omdat hij/zij in het buitenland moet werken. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn om dan zo'n woning te betrekken, o.a. starters om te kijken of het bevalt om zelfstandig te wonen, of een gezin met eigen huis die al verkocht is en die moet wachten tot het nieuwe huis wordt opgeleverd. Dat kan dan onder diverse voorwaarden zoals dat er huur (zijnde bijvoorbeeld de maandelijkse hypotheek lasten) voor betaald moet worden, of dat dit zelfs helemaal niets kost, (huur = 0 euro) om de woning maar in die tijd bewoond te laten. Het criterium dat dit nu (onder de vorm van recreatief bewonen) alleen zou kunnen als dit maximaal 30 dagen is zou een "nee" antwoord kunnen geven. Is dit nu wel/niet standaard toegestaan? Zo nee, hoe dan wel?

b.

Ander voorbeeld: Twee singles met een eigen huis besluiten om als proef samen te gaan wonen. Zij willen echter gedurende die proef hun twee (koop)huizen aanhouden en gedurende die proef één huis onderverhuren. Is dit nu wel/niet standaard toegestaan? Zo nee, hoe dan wel?

c.

Hoe gaan wij met dit bestemmingsplan om met studenteninwoning? En als dat mogelijk is, geldt dit dan voor de gehele gemeente?

d.

Is het standaard mogelijk dat singles of studenten gezamenlijk een huis kopen, maar geen onderling (samenlevings)verband hebben. Dus alleen puur voor geld een woning (willen) delen. Volgens de definities zoals nu geformuleerd lijkt dit niet te mogen.

e.

Is het mogelijk dat ouders een huis kopen voor hun studerende kind(eren) met eventueel ook medestudenten, bijvoorbeeld om daarmee goedkoper uit te zijn dan het huren van een studentenwoning. En als dat mogelijk is, dan nemen wij aan dat, als het kind uitgestudeerd is en elders gaat wonen, het huis dan verkocht moet worden. Klopt dit in de definitie van dit bestemmingsplan?

f.

Wordt er nu daadwerkelijk via dit bestemmingsplan ook een woonplicht ingevoerd voor nieuwe woningen zoals diverse gemeenten dit ook willen invoeren of ingevoerd hebben? Zie: <https://nos.nl/artikel/2343549-steeds-meer-gemeenten-voeren-woonplicht-in-voor-eigenaar-nieuwbouwwoningen.html>.



Memo

Antwoorden:

a.

Dit bestemmingsplan maakt het noodzakelijk dat een woning door één huishouden wordt bewoond. Dat betekent dat een huis verhuurd mag worden aan één huishouden. Tijdelijke verhuur langer dan kortstondige recreatieve verhuur is dan ook mogelijk aan één huishouden. Bewoning vereist een zekere duurzaamheid. Uit jurisprudentie blijkt dat in ieder geval als een woning voor een half jaar of langer verhuurd wordt, er zeker sprake is van duurzame bewoning en niet van onttrekking van de woning. Kortstondige recreatieve verhuur zal in de regel niet langer zijn dan een nacht of een weekend. Dat kan dus slechts als voldaan wordt aan de voorwaarden van de beleidsregels. Verhuur aan een huishouden langer dan kortstondige verhuur, maar korter dan de uit de jurisprudentie voortvloeiende zes maanden, zal in de praktijk waarschijnlijk geen probleem opleveren.

b.

Zie hierboven. Het huis kan in ieder geval probleemloos worden onderverhuurd aan één huishouden als er tenminste zes maanden gewoond wordt.

c.

Dit is niet mogelijk zonder omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Een woning moet worden bewoond door één huishouden, waarbij geen inwoning of (onder)verhuur van een kamer is toegestaan. In andere gemeenten (o.a. Maastricht) is een "hospitaregeling" in de bestemmingsplannen opgenomen, waardoor de verhuur van (niet zelfstandige) kamers aan twee inwoners werd toegestaan. Dit leidde evenwel tot oneigenlijk gebruik en moeilijk controleerbare situaties. Omdat Westland geen studentenstad is (als Westlandse studenten op kamers gaan, zal dat bijna altijd in de stad van studie gebeuren), maar wel veel arbeidsmigranten huisvest, is een "hospitaregeling" niet gewenst. Voor het enkele geval waarin medewerking gewenst is, kan zonder veel problemen met de zogenaamde "kruimel regeling" een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

d.

Zie onder c, het gaat erom dat de samenlevingswens tussen de bewoners verder gaat dan de beslissing om een woonruimte te delen en er een economisch-consumptieve eenheid bestaat met bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan gelijk te stellen mate van binding.

e.

Een woning mag niet worden bewoond anders dan door één huishouden, dat wil zeggen door een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding willen voeren. Een "studentenhuis" valt niet binnen deze definitie. Alleen binnen de hoofdkernen van Naaldwijk, 's-Gravenzande, Wieringen, Monster, De Lier, Honselersdijk en Poeldijk is op de verdiepingen van de winkels en/of horecagelegenheden kamergewijze bewoning mogelijk, waaronder door studenten.



Memo

f.

Nee, de woonplicht ziet erop dat een woningeigenaar zelf zijn woning bewoont. Dit om verhuurders, beleggers etc. van de woningmarkt te weren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het zonder vergunning onmogelijk om een woning anders dan door één huishouden te bewonen, maar niet om het niet aan één huishouden te verhuren.

Vragen CU-SGP:

Vraag 1:

- Heeft het verbieden van kamerverhuur ook betrekking op de verhuur van kamers via Airbnb?
- Dient voor verhuur via AirBnb een vergunning te worden aangevraagd?
- Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?
- Is dit ook voor een 'gewone' bed & breakfast van toepassing?
- Is bekend om welke aantallen het hierbij, b. en d., gaat?

Vraag 2:

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.

- Onder welke voorwaarden wordt dit mogelijk gemaakt?
- Zodat met name de doelgroep: Westlandse jongeren wordt bereikt?
- Wat is dit anders t.o.v. de huidige situatie? In diverse kernen gebeurt dit toch al, bijv. in de kern Monster.

Vraag 3:

Daarbij komt nog dat voor de woningen die aan een vergunningplicht onderworpen zijn, onderbouwd moet zijn dat zij 'schaars' zijn. Westland heeft in principe alle woningen goedkoper dan € 400.000,- aangewezen als schaars, zonder grondige onderbouwing. Gelet op eerdere zaken die zich in Eindhoven en Rotterdam hebben voorgedaan – de rechtbank vond de schaarste onvoldoende onderbouwd - zit hier een zeker procesrisico.

- Is het mogelijk dat Westland de aangewezen schaarste alsnog voldoende onderbouwt?
- Zo nee, waarom niet?

Vraag 4:

Wat ons betreft evaluatie een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan in commissie Ruimte. Hoe denkt het college hierover?

Vraag 5:

- Is bekend hoeveel woningen in Westland onttrokken worden aan de woningvoorraad doordat deze bewoond worden door #1 arbeidsmigranten en bijv. #2 cliënten van zorginstellingen zoals 's Heeren Loo?
- Om welke aantallen gaat het dan? (#1 en #2)



Memo

Antwoorden:

1a.

Nee, een woning moet bewoond worden door één huishouden waarmee (zonder vergunning van b&w) kamerverhuur is verboden. Het is echter wel toegestaan een woning voor 30 nachten per jaar kortstondig recreatief te verhuren.

1b/c.

Nee, dat stelsel was door gemeente Amsterdam ingevoerd, maar bleek juridisch niet houdbaar. In de beleidsregels wordt de verantwoordelijkheid neergelegd bij de woningeigenaar zelf. Zie ook het antwoord onder c. bij de vragen van de LPF.

1d.

Een 'bed&breakfast' valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder beleid ontwikkeld met de 'beleidsnotitie bed&breakfast'. Hierin zijn regels bepaald wanneer medewerking wordt verleend aan een omgevingsvergunning voor deze activiteit.

1e.

Exacte aantallen zijn niet bekend, maar een kort onderzoek op internet wijst op ca. 35 woningen/kamers die worden aangeboden op Airbnb en ca. 10 bed & breakfasts die te boeken zijn.

2a.

Zie artikel 3.4 lid 1 van het bestemmingsplan.

2b.

Of met name de Westlandse jongeren/starters worden bereikt is afhankelijk van de verharende partij(en).

2c.

Kamergewijze bewoning is nu in beginsel in iedere woning mogelijk, maar straks alleen nog in de daartoe aangewezen hoofdkernen. Daarbij kan niet boven iedere winkel of horecagelegenheid een dergelijke woonvorm toegestaan worden, omdat anders de leefbaarheid in het geding kan komen.

3a.

Deze vraag ziet op de Huisvestingsverordening en die regelgeving maakt geen onderdeel uit van dit paraplubestemmingsplan. De Huisvestingswet is gebaseerd op de Huisvestingswet en benadert woningonttrekking vanuit de woningschaarste. Het paraplubestemmingsplan geeft een breder juridisch-planologisch kader om bepaalde woonvormen onmogelijk te maken. De schaarste onderbouwing van de Huisvestingsverordening is momenteel punt van aandacht.

3b.

Zie onder a.



Memo

4.

Een half jaar is wellicht kort om al een zinvolle evaluatie over dit paraplubestemmingsplan te kunnen houden, maar een jaar lijkt ons een goede periode om te bezien wat voor effecten het plan heeft gegeven.

5.

Hier is geen informatie over bekend.

Vragen Westland Verstandig:

a.

Is degene van zienswijze 1 niet gehoord? In het verslag wordt verwezen naar een notitie, waar is die?

b.

Is ambtelijk horen voldoende en voldoet dat aan de regels die gelden?

c.

Moet het overgangsrecht niet ook verwijzen naar de huisvestingsverordening en het daar geldende vergunningssysteem ?

d.

In het ontwerp wordt ook weer gewezen op de 12 m², moeten we dat wel opnemen? Zie Roemer rapport. Waarom niet met terugwerkende kracht ingevoerd? Ons initiatiefvoorstel bevatte wel terugwerkende kracht; waarom niet daarvoor gekozen. Of een uitsterfbeleid(zgn. atrofiëren) van bestaande splitsingen? Hebben we wel de optimale mogelijkheden benut?

e.

Moet niet ook geregeld worden in "bestaande gevallen" hoe gesplitst is en wat te doen als het aantal arbeidsmigranten wordt opgevoerd, zich wijzigt?

f.

Geldt de bestaande situatie ook bij wisseling van de arbeidsmigranten (meestal tijdelijk en na een paar maanden zitten er anderen en meer of minder; waarom niet na einde gebruik geldt het bestemmingsplan; nu staat er een termijn van een jaar; Is dat nodig of is er een alternatief?

g.

Gaat het wel goed in de winkelcentra; moeten daar niet meer regels voor komen ook om nu bestaande situaties beter te reguleren?



Memo

Antwoorden:

a.

Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan twee indieners van zienswijzen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten. De aangehaalde notitie is helaas niet verstuurd met de stukken, wij stellen u die notitie nog beschikbaar.

b.

In het protocol procesafspraken ruimtelijke procedures (2018) is opgenomen dat de indieners van zienswijzen de mogelijkheid krijgen om naar voren gebrachte zienswijzen in een hoorzitting toe te lichten en dat de hoorzitting wordt gehouden voorafgaande aan een vergadering van de raadscommissie waarin ook het bestemmingsplan is geagendeerd. Normaal gesproken wordt die hoorzitting dan ook gehouden ten overstaan van de raadscommissie, maar omdat er nu vanwege het zomerreces geen mogelijkheid was om een raadscommissie te houden, is de hoorzitting vervangen door een mondelinge toelichting ten overstaan van een ambtenaar. Dit voldoet aan de regels. Wettelijk gezien is er geen verplichting tot het geven van de mogelijkheid tot het mondeling toelichten van een ingediende zienswijze. Artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren kunnen brengen. Over een mondelinge toelichting zwijgt de wet. Zelfs als een belanghebbende schriftelijk heeft aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven, hoeft daar geen mogelijkheid toe gegeven te worden (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 6 september 2017, nr. 201607385/1/R3 en 201607386/1/R3). Maar met de mondelinge toelichting ten overstaan van een ambtenaar is de hoorzitting uit het protocol procesafspraken ruimtelijke procedures voldoende ondervangen.

c.

De Huisvestingsverordening is een op zichzelf staande verordening gebaseerd op de Huisvestingswet. Dit paraplubestemmingsplan geeft een algemene, bredere juridisch-planologische regeling voor het tegengaan van ongewenste woonvormen. Beide regimes bestaan naast elkaar. Bij de wijziging van de Huisvestingsverordening wordt mogelijk een koppeling gemaakt met het paraplubestemmingsplan wonen in de zin dat er een weigeringsgrond bestaat als het planologisch regime de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt.

d.

De 12 m² eis vloeit voort uit het Bouwbesluit en had in feite niet noodzakelijk geweest. Het is echter in het kader van duidelijke regelgeving wenselijk om de minimale afmeting van een kamer ook bij de afwijkingscriteria te benoemen. Een bestemmingsplan met terugwerkende kracht planologische mogelijkheden laten ontzeggen achten wij in strijd met de rechtszekerheid en een betrouwbare overheid. Met de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit op 19 februari 2020 geldt voor Westland in het planologische spoor een verbod op kamerverhuur en woningsplitsing. Situaties die voor die datum een aanvang genomen hebben, komt mogelijk een beroep op overgangsrecht toe.



Memo

e./f.

Op grond van het overgangsrecht mag het strijdig gebruik voortgezet worden zoals dat op 18 februari 2020 plaatsvond. Dit gebruik mag niet veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Het overgangsrecht is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hier kunnen geen alternatieve regels voor gemaakt worden. Als een o.g.v. het overgangsrecht voortgezet strijdig gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

g.

Op dit moment zijn ons geen problematische huisvestingssituaties in de hoofdkernen bekend. Met de afwijkingsregels is er ruimte voor kamergewijze bewoning, maar er moeten bv. aan weerszijden van een pand waar eventueel kamerverhuur plaats zou moeten vinden vier panden vrij zijn van kamerbewoning. Dat beperkt het aantal mogelijke panden.

Amendement A

De Raad van de gemeente Westland in vergadering bijeen op 1 september 2020;

Gaarne aan artikel 4.1 toevoegen een lid 4.1.3:

"Geen toepassing artikel 4.1.1

Lid 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan".


Gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties,

Westland Verstandig
Peter Dujsens

GroenLinks Westland
Ulbe Spaans

Unaniem aangenomen,
met 35 stemmen voor.

 A. Bergman,
griffier.

	v.	t
CDA	9	
WV	6	
CPF	7	
S'RW	6	
VVD	2	
cy-SCP	2	
SGiule	1	
DB6	1	
P4/A	1	
	<u>35</u>	<u>0</u>

Amendement B

De Raad van de gemeente Westland in vergadering bijeen op 1 september 2020;

4.2.3 vervangen door:

"Indien het gebruik bedoeld in artikel 4.2.2. na het tijdstip van in werking treden van het plan voor een periode langer dan drie maanden wordt onderbroken, is het verboden het gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten."

Gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties,

Westland Verstandig
Peter Duijsens

GroenLinks Westland
Ulke Spaans

Verworpen, met 7 stemmen
voor en 28 tegen.

 A. Bergmans,
griffier.

	V	T
WV	6	CDA 9
SLinks	1	CPD 7
		S'BW 6
		VVD 2
		du-S'SP 2
		D66 1
		PvdA 1
	7	28