

Bundel van de Gemeenteraad van 9 maart 2020

Agenda bijlagen

Voorlopige Agenda Raad 09-03-20 (G20-000449)

- Opening
- 1 Opening en mededelingen
- 2 Vaststelling van de agenda
- 3 Spreekrecht voor burgers
 1. Inspreektekst Hr. Duijnsveld (G20-000530) (G20-000530)
 2. Inspreektekst A. Toussaint (G20-000531) (G20-000531)
- 4 Debat over de gang van zaken rondom vergunningverlening Hertenaan 2 in Honselersdijk
 - Schrijven college d.d. 14-02-20 inzake mededeling verleende omzettingsvergunning Hertenaan 2 te Honselersdijk (20-0039610)
 - Schrijven college d.d. 20-02-20 inzake omzettingsvergunning Hertenaan 2 Honselersdijk (20-0041856)
 - Schrijven aan college d.d. 02-03-20 inzake bewoners Hertenaan (G20-000484)
- Sluiting
- 5 Sluiting



VOORLOPIGE AGENDA

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

te houden op maandag 9 maart 2020 vanaf 20.00 uur

in de raadzaal aan de Verdilaan 7 te Naaldwijk

Hierbij bent u uitgenodigd tot het bijwonen van een extra ingelaste openbare vergadering van de gemeenteraad, die zal worden gehouden op maandag 9 maart 2020 vanaf 20.00 uur in de raadzaal aan de Verdilaan nummer 7 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. Debat over de gang van zaken rondom vergunningverlening Hertenaan 2 in Honselersdijk
5. Sluiting

De voorzitter van de raad van de gemeente Westland,

B.R. Arends

Geachte raadsleden, burgemeester, buurtbewoners en andere aanwezigen,

Mijn naam is Clemens Duijnsveld en samen met mijn gezin wonen wij op de Hertenlaan 1 in de kern van Honselersdijk. Ik spreek vanavond mede namens de buurt, waarvan een gedeelte aanwezig is op de openbare tribune **én** waarvan een gedeelte **niet** aanwezig is.... omdat ze het vertrouwen zijn verloren in de gemeente.

Groot was onze verbazing toen we op 14 februari een brief ontvingen waarin vermeld stond dat de vergunning plots was verleend voor de Hertenlaan 2. Voor het huisvesten van **28** arbeidsmigranten. De verbazing was echter **nóg** groter toen er 2 werkdagen later een voorbereidingsbesluit van kracht werd, waarmee alle projecten zoals Hertenaan 2 on hold worden gezet. De halve gemeenteraad, mensen uit diverse partijen uiten zich zeer kritisch over de gang van zaken. En terecht.

Oneerlijk spel, **dat** is hoe dit voelt. Het lijkt uit WOB stukken alsof er onderhands toezeggingen zijn gedaan naar de initiatiefnemer vanuit de gemeente. Hierdoor lijkt het alsof de buurt bij voorbaat geen kans heeft gehad en de vergunningsaanvraag en bijbehorende toetsing van leefbaarheid niet objectief bekeken kon worden.

Het is dan ook meer dan terecht dat er vanavond specifiek voor de Hertenlaan een extra gemeenteraad wordt ingelast, want dit alles moet toch niet zomaar kunnen!

We hebben meerdere pogingen gedaan om onze stem te laten horen: via een MO Raadscommissie, een gemeenteraad en zelfs een buurtbijeenkomst. We kregen vanuit het college te horen dat onze zorgen bekend zijn en serieus genomen zouden worden. En dat ze in overleg zou treden met de initiatiefnemer om te kijken naar een **voor alle partijen** aanvaardbare oplossing. We zouden geïnformeerd worden over de voortgang van dit proces. Wij hebben ze het vertrouwen gegeven dit te respecteren en netjes af te wachten en toen geen verder contact op te nemen met de media.

Onze verbazing was groot toen we een brief en e-mail ontvingen van de gemeente dat de vergunning ineens was verleend! Informeren over de voortgang is ons inziens wat anders dan een mededeling van het verlenen van een vergunning. Ook is dit duidelijk **geen** oplossing die 'voor **alle partijen**' aanvaardbaar is: **28** personen en voor **10 jaar** is onaanvaardbaar voor de buurt.

Op dinsdag 18 februari, 2 werkdagen later dus, is het geheime voorbereidingsbesluit aangenomen voor een nieuw paraplubestemmingsplan, om juist situaties zoals de Hertenlaan te voorkomen. De gemeente **erkent dus** dat dergelijke situaties niet gewenst zijn en er strengere voorwaarden moeten komen. Hoe bizar is het dan dat het college snel even de Hertenlaan er doorheen werkt op 14 februari. Vanwege de geheimhoudingsverklaring van de raad op het voorbereidingsbesluit heeft niemand er maar iets van kunnen en mogen zeggen. Het wantrouwen t.o.v. de eerlijkheid van het verloop van dit proces is hoog.

Graag verwachten we steun vanuit de coalitie of op zijn minst dat dit serieus genomen wordt. Meerdere malen is er uitgehaald door coalitiepartijen, met termen als dat dit alles 'voor de Bühne' zou zijn. Dit wordt door een aantal buurtbewoners als denigrerend ervaren. Ja, het klopt dat dit alles **niet** voor **jullie** is....je zou het misschien bijna vergeten: maar jullie zitten hier inderdaad niet voor jezelf. Die Bühne zijn namelijk de mensen over wie dit gaat, de mensen die jullie gekozen hebben en mensen die jullie moeten vertegenwoordigen!!!

Daarbij verbazen we ons over hoe de LPF zich opstelt in de casus Hertenlaan. Op jullie website lezen we, ik citeer:

Waar mag je ons over 4 jaar op afrekenen? “Arbeidsmigranten zijn steeds minder te vinden in de kernen en al helemaal niet in grote aantallen in één woning”

Echter eenmaal in de coalitie wordt hier blijkbaar niet meer naar geacteerd?!?

Dit terwijl wethouder Gardien begrip toonde toen wij haar spraken tijdens College op Pad. Ze beaamde dat of de afstand tussen de 2 panden met kamergewijze verhuur nou 98 meter is of 104 meter, de impact hetzelfde is. Daarbij wekte ze de intentie dat onze zorgen werden gehoord vanuit de LPF. Ik hoop dat u dit niet vergeten bent en dat we alsnog op u kunnen rekenen.

Maar laat dit vooral geen strijd worden tussen coalitie en oppositie of een kwestie waar ego's, imago, je gelijk halen, macht of geldkwesties de boventoon voeren. Ik zou jullie willen vragen om dit aan de kant te zetten. En de burger, de buurt en bijbehorende leefbaarheid en verkeersveiligheid voorop te zetten. Laten we niet kijken naar de verschillen, maar zoeken naar de overeenkomsten waar we elkaar kunnen vinden.

Feit en overeenkomst is: **een ieder hier** wil ongewenste ontwikkelingen van huisvesting bij kamergewijze verhuur in de kernen tegengaan. Daarom wordt er nu nieuw beleid gemaakt en worden nieuwe projecten per direct on hold gezet. Hertenlaan 2 **is** zo'n project, dus dat moet gestopt worden, want niemand vindt dit een wenselijke situatie. Het is dus niet de vraag óf dit moet worden tegengehouden, maar hoé. Laten we daar vanavond naar kijken.

Spreekrecht Raadsvergadering Hertenaan 2, 9 maart 2020.

Mijn naam is Azahara Toussaint, woonachtig aan de hofstraat in Honselersdijk.

Ik spreek hier vanavond namens een groot aantal bewoners vanuit de Hofstraat en de Hertenaan. Wij staan hier vanavond omdat wij ons hard willen maken voor o.a. de verkeersveiligheid in de Hofstraat, de verkeersveiligheid die ernstig onder druk komt te staan wanneer de huidige plannen voor het huisvesten van 28 bewoners door zullen gaan.

Wij noemen rondom het argument Verkeersveiligheid bewust het woord 'bewoners'. De achtergrond, de etniciteit of de reden van komst van deze bewoners is rondom dit argument irrelevant.

Wat wij **ondenkbaar** vinden is, is dat er een vergunning is verleend voor het huisvesten van 28 bewoners in één pand. Eén pand dat voorheen 1 woonhuis met kantoor was. Eén pand, wordt nu zonder instemming vanuit de buurt, omgetoverd tot een hotel. DIT MOET TOCH NIET ZOMAAR KUNNEN? Sterker nog, wanneer er een williekeurige ondernemer via de normale route bij de gemeente had aangeklopt met plannen om een hotel te starten op dit punt in de straat, had dit nooit akkoord gekregen. De afdeling infrastructuur had DAN direct code rode rood afgegeven rondom de belastbaarheid van deze doorgangsweg.

De uitrit van dit pand grenst namelijk aan een zeer druk overstekpunt van honderden overstekende fietsers per dag. Ik herhaal het even: 'honderden overstekende fietsers per dag', waarvan het op een doordeweekse dag meer dan 50% schoolgaande kinderen betreft. Kinderen die elke dag de hofstraat als een belangrijke doorgangsweg gebruiken van huis naar school en terug. Vorige week ben ik nog getuige geweest van een groep schoolgaande kinderen die gevallen was, omdat zij met de sturen in elkaar bleven haken, nadat plots een hardrijdende auto passeerde. Zij schrokken en vielen als dominostenen om.

De problematiek rondom verkeersveiligheid in de hofstraat is bij de Gemeente bekend. Ongeveer 1,5 jaar geleden is de gehele hofstraat gerenoveerd, waarbij verkeersveiligheid onderdeel van de discussie en het ontwerp was. De belastbaarheid van deze doorgangsroute is namelijk zeer kritisch te noemen. De hofstraat is dusdanig smal dat auto's elkaar niet kunnen passeren. Met honderden fietsers en schoolgaande kinderen moeten we met elkaar waken dat de belastbaarheid van deze doorgangsroute én het aantal gemotoriseerde voertuigen in deze straat niet NOG MEER opgevoerd wordt.

Beste raadsleden, beste wethouders, wij hebben meerdere pogingen ondernomen om onze stem en onze zorgen te laten horen. Wij kregen enige vertrouwen toen wij telefonisch en per mail het volgende bericht ontvingen 'Wij nemen jullie zorgen serieus. **Het college zal in overleg treden met de initiatiefnemer met als doel te bezien of er een voor alle partijen aanvaardbare oplossing kan worden gevonden.** Tevens gaf het College aan de buurt te informeren over DE VOORTGANG van dit proces.

In strijd met ieders verwachting, lag daar ineens plotsklaps een brief op ieders deurmat met daarin onderbouwing voor het verlenen van de vergunning. Dat is TOCH IETS ANDERS DAN INFORMEREN OVER DE VOORTGANG? In dit hele pleidooi t.a.v. het verlenen van de vergunning is met geen ENKEL WOORD gesproken over de verkeersveiligheid in de zeer smalle en zeer druk belaste hofstraat. Wel wordt er gesproken over het aantal parkeerplekken. Een argument waar wij nooit onze zorgen over hebben uitgesproken.

De verkeersveiligheid is niet HET PUNT waar wij alleen als WIJK voor zouden moeten staan, het is het punt waar DE GEMEENTE voor moet staan, voor al zijn bewoners. De verkeersveiligheid is daarom ook zeker een onderdeel dat mee moeten worden genomen in het nieuw te vormen beleid Paraplu Bestemmingsplan Wonen

Wij vragen u als gemeente op te komen voor de verkeersveiligheid en te zorgen voor drastische vermindering van het aantal bewoners aan het pand aan de Hertenaan 2. Wij snappen dat voor de gemeente aan het terugdraaien van dit initiatief mogelijk kosten verbonden zijn. Maar wat weegt zwaarder? De verkeersveiligheid van alle bewoners van het Westland óf de financiële boekhouding van de gemeente?



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

Aan de raad van de gemeente Westland

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

Geachte raad,

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

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

Weigeringsgronden

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

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



Motivering

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

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

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

Het pand voldoet aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast beschikt de woonruimte over tenminste een volledige bouwlaag en een gebruiksoppervlakte van 40 m². Omdat aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan wordt ook aan de eis voldaan dat per bewoner een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² beschikbaar moet zijn.

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

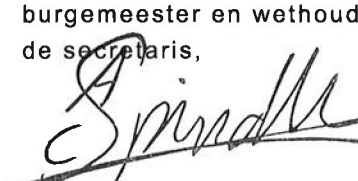
Op het moment dat de initiatiefnemer met de plannen is gestart was er nog geen vastgesteld Bibob-beleid waarin staat dat aanvragen op grond van de huisvestingsverordening een Bibob-toets moeten ondergaan. Inmiddels hebben wij op 29 oktober 2019 besloten om te gaan werken met Bibob-onderzoeken en om in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



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

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

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


A.C. Spindler


B.R. Arends



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

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

Geachte mevrouw

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

Achtergrond wijziging gemeentelijke huisvestingsverordening

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

Procesverloop aanvraag

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

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

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

Besluit

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

Voorschriften

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

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



- het 'Bouwbesluit 2012'.

Specifiek hierbij aangehaald worden de volgende voorschrift:

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

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

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

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

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

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



Motivering

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

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

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 5:2 kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;
 - b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.
2. Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder c, wordt geweigerd indien de uit woningvorming beoogde woonruimten:
 - a. niet beschikken over een woonoppervlakte van minimaal 40 m²; en
 - b. niet beschikken over tenminste één volledige bouwlaag, dan wel over meerdere volledige bouwlagen.

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

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

Volkshuisvestelijke toets:

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

Algemene leefbaarheidstoets:

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

kamergewijze verhuur plaatsvindt of is vergund;

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

Fysieke leefbaarheidstoets:

- Technische bouwvoorschriften: uit oogpunt van veiligheid zijn deze opgenomen in artikel 2.8 van de beleidsregels. Oftewel de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012. De aanvullende stukken van 22 januari 2020 zijn hieraan getoetst en akkoord bevonden.
- Gebruiksoppervlakte: de feitelijk te verbouwen woonruimte beschikt over tenminste een volledige bouwlaag, dan wel over meerdere bouwlagen en heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m² en per bewoner een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m².

Parkeernormering:

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

Bibob-toets:

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



Leges

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

Nadere informatie

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

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

Indienen bezwaarschrift

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

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

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

Voorlopige voorziening

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

Digitaal indienen verzoek om voorlopige voorziening

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

Informatie

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



Postadres:
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres:
Laan van de Glazen Stad 1
2672 TA Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

Aan de raad van de gemeente Westland

UW BRIEF	UW KENMERK	ZAAK-/PROJECTNR.	DOCUMENTNR.	BIJLAGE(N)
			20-0041856	
CONTACTPERSOON		CLUSTER	TELEFOONNUMMER	DATUM VERZONDEN
C.J. Kaman		Directie	(0174) 673 235	20 FEB. 2020
ONDERWERP				
Omzettingsvergunning Hertenaan 2 Honselersdijk				

Geachte raad,

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

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





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

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

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

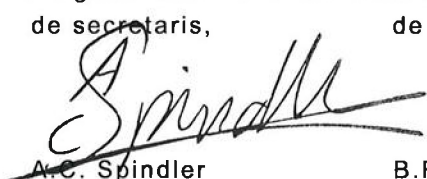
- Het college is in gesprek geweest met omwonenden en heeft goed geluisterd naar hun bezwaren. Met het oog op de leefbaarheid in de wijk is dan ook getracht om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omgeving. In overleg met de initiatiefnemer is geprobeerd het aantal bedden te verminderen. Helaas was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



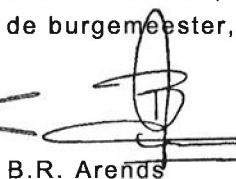
- Zelfs indien de initiatiefnemer juridisch gezien geen recht zou hebben op vergoeding van schade, dan zou vergoeding van geleden schade door initiatiefnemer bij het bewust aanhouden van de besluitvorming fatsoenshalve dienen te geschieden.
- Het college kon niet in gesprek gaan met de initiatiefnemer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

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

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



A.C. Spindler



B.R. Arends

PER FALKPOST

Gemeente Westland
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 150
2670 AD Naaldwijk

PER E-MAIL

info@gemeentewestland.nl

Naaldwijk, 2 maart 2020

Betreft: Bewoners Hertenaan / Gemeente Westland
Dossiernr.: 20200032/jt/bv
Uw ref.: CB 20-00052
E-mail: vreugdenhil@taurusadvocaten.nl

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Mijn hieronder vermelde cliënten hebben mij gevraagd u te benaderen met het volgende.

- De heer C.N. Duijnisveld en mevrouw A.E. De Bruijn, wonende aan de Hertenaan 1, 2675 AH te Honselersdijk
- De heer L.J.H.M en mevrouw L. Alsemgeest, wonende aan de Hertenaan 5, 2675 AH te Honselersdijk
- De heer J.M. Zeestraten en mevrouw Sleptsova, wonende aan de Hertenaan 6, 2675 AH te Honselersdijk
- De heer C.A.W. en mevrouw H.J.M. Kester, wonende aan de Hertenaan 7, 2675 AH te Honselersdijk

Inleiding

Uw College heeft op 14 februari 2020 een omzettingsvergunning verleend aan de heer C.M.J. Vijverberg voor het omzetten van een pand aan de Hertenaan 2, 2675 AH te Honselersdijk.

Namens cliënten is op 17 februari 2020 pro forma bezwaar aangetekend en is tegelijkertijd een procedure bij de rechtbank Den Haag gestart waarbij de Voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening is verzocht. In reactie daarop heeft uw College op 18 februari 2020 besloten de verleende omzettingsvergunning op te schorten totdat de Voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan in de voorlopige voorzieningsprocedure. De omzettingsvergunning is op dit moment dus opgeschort.

Vorbereidingsbesluit

Op 18 februari 2020 is door de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit 'paraplubestemmingsplan Wonen' genomen. Het besluit is op 19 februari 2020 gepubliceerd en in werking getreden.

In het voorbereidingsbesluit is een verbod opgenomen om het gebruik van gronden en bouwwerken binnen het aangewezen plangebied waarbinnen de functie 'wonen' al dan niet binnen een bestemming of via een functieaanwijzing is toegestaan, te wijzigen door:

- a. het (laten) bewonen van een woning door meer dan één huishouden (bijvoorbeeld kamerbewoning);
- 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.

Gebruik pand Hertenaan 2 toch gewijzigd

Tot 19 februari 2020 is het pand aan de Hertenaan 2 niet in gebruik genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het pand was op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dus nog niet in gebruik bij de 28 arbeidsmigranten. Vanaf 19 februari 2020 is het gebruik van het pand - ondanks de opgeschorte omzettingsvergunning én ondanks het in werking getreden voorbereidingsbesluit - toch gewijzigd. Mijn cliënten hebben waargenomen dat er in het weekend van 21-22 februari 2020 zich arbeidsmigranten in het pand huisvestte. Op maandag 24 februari 2020 is telefonisch contact met uw gemeente geweest om aan te geven dat het gebruik van het pand was gewijzigd. Daarbij is verzocht om handhaving toe te passen. Handhaving heeft een controle uitgevoerd waarbij is geconstateerd dat het pand toch door arbeidsmigranten in gebruik is genomen. In het weekend van 29 februari- 1 maart 2020 zijn er wederom nieuwe arbeidsmigranten in het pand gehuisvest. Uw gemeente heeft telefonisch te kennen gegeven dat deze huisvesting in strijd is met de opgeschorte omzettingsvergunning én het voorbereidingsbesluit. Uw gemeente zou een constateringsbrief opstellen en overgaan tot handhaving.

Vraag omwonenden

Namens cliënten vraag ik uw College om aan mij te bevestigen dat:

- 1) de omzettingsvergunning voor het pand aan de Hertenaan 2 te Honselersdijk is opgeschort en dat het voorbereidingsbesluit van toepassing is op het pand, en;
- 2) er gedurende de opschorting van de omzettingsvergunning er in het pand geen arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest, en;
- 3) ook na een eventuele hervatting van de omzettingsvergunning er in het pand geen arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest aangezien het voorbereidingsbesluit dit verbiedt.

In afwachting van uw spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

Mevr. mr. J. Bouwman- Treffers

