

Nota van beantwoording zienswijzen

Inclusief Staat van wijzigingen

Versie 21 oktober 2022 (na vaststelling door de gemeenteraad)

Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan 2022

Ontwerp 1^e herziening Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019-2023

Ontwerp Beleidsnota Woningvoorraad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: het proces.....	3
1.1 besluitvorming door de raad.....	3
1.2 publicatie van de ontwerpen.....	3
1.3 voortschrijdend inzicht en verwerking juridisch advies.....	4
1.4 het vervolgproces.....	4
Hoofdstuk 2: de zienswijzen op de Huisvestingsverordening, bestemmingsplan en beleidsnota.....	5
2.1 aantal zienswijzen.....	5
2.2 beantwoording per zienswijze.....	5
Hoofdstuk 3: de zienswijzen op de nota Huisvesting Arbeidsmigranten.....	23
3.1 aantal zienswijzen.....	23
3.2 beantwoording per zienswijze.....	23
Hoofdstuk 4: staat van wijzigingen.....	29
A. Staat van Wijzigingen beleidsnota Woningvoorraad.....	29
B. Staat van Wijzigingen 1 ^e herziening Huisvestingsverordening.....	30
C. Staat van Wijzigingen Parapluplan.....	30

BIJLAGE 1: ingekomen zienswijzen

Hoofdstuk 1: het proces

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier de besluitvorming over het ontwerp en de vaststelling tot stand is gekomen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de publicatie en de mogelijkheden voor het indienen van een reactie voor iedereen.

1.1 besluitvorming door de raad

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwerp van de 1^e herziening van de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019-2023, het ontwerp van de Beleidsnota Woningvoorraad, en het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan 2022. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten het ontwerp gedurende zes weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid voor eenieder om een zienswijze in te dienen.

De 1^e herziening van de verordening, de beleidsnota en het bestemmingsplan (ontwerp van het Paraplubestemmingsplan 2022) zijn in samenhang met elkaar opgesteld. Samen zorgen ze ervoor dat we beter weten of woningen anders worden gebruikt en bijvoorbeeld verkamerd zijn of gesplitst in twee woningen. Daarnaast geeft dit een helder en eenduidig toetsingskader voor aanvragers en omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan zorgt er daarnaast voor dat, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, een aantal bestemmingsplanregels gemeente-breed worden ingevoerd en geüniformeerd.

1.2 publicatie van het ontwerp van de beleidsnota, 1^e herziening van de huisvestingsverordening en Parapluplan

Vanwege de onderlinge samenhang tussen de drie documenten is ervoor gekozen de ontwerpen gezamenlijk ter inzage te leggen. De drie ontwerpen hebben van 3 maart tot en met 13 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken bestond de gelegenheid om een zienswijze in te dienen op één of meerdere van de ontwerpen. Tegelijkertijd is het ontwerpbestemmingsplan naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Daarbij is er niet alleen een juridische publicatie geplaatst, maar is ook een themapagina geplaatst in de Telstar. De themapagina legt uit waarom deze drie documenten zijn opgesteld, wat er in staat en wat de volgen zijn. Ook wordt ingegaan op de criteria waaraan toekomstige aanvragen getoetst worden. Bovendien staat beschreven op welke manier een zienswijze kan worden ingediend. Op de website van de gemeente is een pagina ingericht met daarin de relevante stukken en de mogelijkheid om digitaal een zienswijze in te dienen. Uiteraard kon ook een schriftelijke of mondelinge zienswijze worden ingediend.



Naar aanleiding van de terinzagelegging van de documenten zijn zeven zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is gericht op alle drie de ontwerpen, één zienswijze is gericht op de beleidsnota en het bestemmingsplan, twee zienswijzen zijn alleen gericht op het ontwerpbestemmingsplan, één zienswijze is alleen gericht op de ontwerp-beleidsnota. Gelet op de onderlinge samenhang hebben wij bij alle zienswijzen bekeken of deze invloed kunnen hebben zowel de beleidsnota, de wijziging huisvestingsverordening en het Parapluplan.

Tijdens de hoorzitting op 13 mei 2022 hebben de indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gekregen om hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Hiervan heeft één indiener gebruik gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan vormde voor geen van de vooroverlegpartners aanleiding tot het geven van een reactie.

1.3 voortschrijdend inzicht en verwerking juridisch advies

In de afgelopen maanden is door de raad, het college, inwoners en ondernemers van Pijnacker-Nootdorp veel gesproken en nagedacht over de kansen die wijziging van de woningvoorraad kan bieden voor bepaalde doelgroepen en over de impact die dit mogelijk kan hebben op de bestaande woonomgeving. Dat heeft ertoe geleid dat een aantal onderdelen uit de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten (vastgesteld door de raad in juni 2022) is verplaatst naar de nu voorliggende beleidsnota Woningvoorraad. Dit is in de Staat van wijzigingen aangegeven en ziet u terug in de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 2. Daarnaast is, mede op verzoek van de gemeenteraad, juridisch advies ingewonnen over diverse aspecten van het wijzigen van de woningvoorraad. Ook dit advies is verwerkt in de beleidsnota zoals deze ter vaststelling wordt aangeboden. Dit heeft op diverse plekken geleid tot het aanpassen van de beleidsnota. Om de Staat van wijzigingen leesbaar te houden, is ervoor gekozen om de wijzigingen die hieruit voortvloeien alleen op hoofdlijnen aan te geven.

1.4 het vervolgproces

Het college voorziet de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording in de vorm van de voorliggende Nota van Beantwoording zienswijzen. Hierbij wordt voor elk van de ingediende zienswijzen aangegeven of deze aanleiding vormt voor aanpassing van één van de drie ontwerpen. Vervolgens zal de gemeenteraad, gezien de ingediende zienswijzen, beslissen over de vaststelling van de beleidsnota, de 1^e herziening van de huisvestingsverordening en het parapluplan 2022.

Leeswijzer

In deze Nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: de zienswijzen op de Huisvestingsverordening, bestemmingsplan en beleidsnota

2.1 aantal zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzagelegging (3 maart tot en met 13 april) zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door inwoners en organisaties. Niet alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en dus ontvankelijk. Wanneer een zienswijze buiten de termijn is ingediend, dan is daar ambtshalve een beantwoording voor geschreven

2.2 beantwoording per zienswijze

Hieronder wordt eerst een overzicht gegeven van de zienswijzen die zijn ontvangen en de datum waarop ze zijn ontvangen. Vervolgens worden de zienswijzen één voor één samengevat en voorzien van een beantwoording. De conclusie geeft aan of er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp van één van de documenten als gevolg van de ingediende zienswijze.

	Naam indiener	Datum ontvangst	Zienswijze gericht op:
1.	M.M.F.C. van Eijk Wieldraaierstraat 31 2645JN Delfgauw mblaauw1966@gmail.com	4 april 2022	Bestemmingsplan
2.	S.E. Peck Wieldraaierstraat 30 2645 JN Delfgauw peckds@hotmail.com	4 april 2022	Bestemmingsplan
3.	Rombou BV Postbus 432 8000 AK Zwolle	4 april 2022	bestemmingsplan, beleidsnota en huisvestingsverordening
4.	KBO-PCOB p/a mevr. Tettero Ru Paresingel 102 2642 CR Pijnacker KBO Pijnacker p/a dhr. Groenewegen Groendaal 1 2641 LN Pijnacker KBO Nootdorp, p/a dhr. Clabbers Veenkamp 41 2632 AK Nootdorp	4 april 2022	Beleidsnota
5.	J.R. Dekker & M. van den Breggen Hof van Wassenaar 53 2631 HX Nootdorp <i>Mede namens:</i> Ying-Kwa en Wendy Chow Raymond en Desirée Drost Daan en Helma Noort	12 april	Bestemmingsplan, beleidsnota
6.	Bewonersvereniging Het Bos van 's-Gravenhout p/a Hof van Koningsveld 7 2631 WK Nootdorp Secretaris.sgravenhout@gmail.com	11 april	Bestemmingsplan, beleidsnota
7.	Jim de Hier en Damiët de Lange Hof van Wassenaar 49 2631 HX Nootdorp	12 april	beleidsnota

1		
	Ontvangen op:	4 april 2022
	Ontvangen van:	M.M.F.C. van Eijk Wieldraaijerstraat 31 2645JN Delfgauw mblaauw1966@gmail.com
	Gericht op:	bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene merkt op dat de woning tegenover hen te koop staat. Deze woning wordt nu als studentenhuis gebruikt. Naar zij begrijpen was dit illegaal. Door sterke controle van de overbuurman is hier erge overlast voorkomen. Ze begrijpen dat er sprake is van een kamertekort maar merken op dat er ook woningnood is voor gezinnen. Ze hopen dat in de woning een net rustig gezin komt te wonen en hopen dat de gemeente hierbij kan helpen.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	Dat de betreffende woning de woning aan de Wieldraaijerstraat wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur is ons bekend. Gelet op het aanvangsmoment van deze kamerverhuur (2016) valt dit gebruik onder het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan. Alleen wanneer dit gebruik is/wordt beëindigd dan vervalt dit overgangsrecht. Wij herkennen dat de druk op de woningmarkt hoog is en voor alle doelgroepen (gezinnen, ouderen, studenten, arbeidsmigranten) behoefte is aan woningen. Met de voorliggende drie documenten willen we als gemeente, waar mogelijk, sturen op de woningvoorraad en het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bewoners als de omwonenden. Wij begrijpen de wens van de betrokkene maar kunnen daar verder niet meer in betekenen.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan/verordening/beleidsnota.

2		
	Ontvangen op:	4 april 2022
	Ontvangen van:	S.E. Peck Wieldraaiersstraat 30 2645 JN Delfgauw peckds@hotmail.com
	Gericht op:	bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene merkt op dat een buurhuis te koop staat. Ze wil bezwaar maken tegen de mogelijkheid van toestemming voor verkamering. De huidige eigenaar heeft er in 2016 een studentenhuis van gemaakt en dat is geen prettige ervaring geweest voor de straat en de buurt. De woningen zijn bedoeld als duurzame gezinswoningen.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	Dat de betreffende woning de woning aan de Wieldraaiersstraat wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur is ons bekend. Gelet op het aanvangsmoment van deze kamerverhuur (2016) valt dit gebruik onder het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan. Alleen wanneer dit gebruik is/wordt beëindigd dan vervalt dit overgangsrecht. Het spijt ons dat u er een negatieve ervaring mee heeft opgedaan. Hoewel de woningen gebouwd zijn als gezinswoningen is de druk op de woningmarkt hoog. Vele doelgroepen (gezinnen, ouderen, studenten, arbeidsmigranten) hebben behoefte aan een woning. Met de voorliggende drie documenten willen we als gemeente, waar mogelijk, sturen op de woningvoorraad en het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bewoners als de omwonenden.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan/verordening/beleidsnota.

3		
	Ontvangen op:	4 april 2022
	Ontvangen van:	Rombou BV t.a.v. dhr. E.W. Lamberts Postbus 432 8000 AK Zwolle Namens: T. Hogervorst Wilgenweg 54 2641 NW Pijnacker
	Gericht op	bestemmingsplan, beleidsnota en huisvestingsverordening

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene dient een zienswijze in namens T. Hogervorst Wilgenweg 54 in Pijnacker, eigenaar van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning.
a.	Het is voor betrokkene onduidelijk of de beleidsregels voor het splitsen van een woning ook gelden voor bedrijfswoningen. Hij zou graag in aanmerking komen voor splitsing. Mocht de regeling dit niet toestaan dan verzoekt betrokkene de ontwerpen zodanig aan te passen dat woningvorming ook bij agrarische bedrijfswoningen is toegestaan.
b.	Betrokkene onderbouwt vervolgens dat bij splitsing van de agrarische bedrijfswoning voldaan kan worden aan de volkshuisvestelijke toets en de fysieke leefbaarheidstoets. De algemene leefbaarheidstoets is meer gericht op kamerverhuur en is bij splitsing, zo stelt betrokkene, niet aan de orde. Daarbij zal betrokkene zich houden aan de voorwaarden voor goed verhuurderschap.

Beantwoording gemeente

a.	Betrokkene merkt terecht op dat in de beleidsnota dit onvoldoende duidelijk is geformuleerd. Wij zullen dit bij vaststelling verduidelijken. Het splitsen van woningen in het buitengebied is ongewenst. Dat geldt zowel voor burgerwoningen als voor bedrijfswoningen. Reden daarvoor is dat Pijnacker-Nootdorp zeer terughoudend is met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit vanwege de unieke kwaliteiten (zoals openheid) van het buitengebied voor mensen, planten en dieren. De voorliggende documenten bieden dan ook geen antwoord op de wens van betrokkene om de bestaande bedrijfswoning te splitsen in twee woningen. Een tweede bedrijfswoning is op grond van het provinciaal en gemeentelijk beleid al jaren niet meer toegestaan. Een extra burgerwoning is eveneens ongewenst. Niet alleen omdat het gebruik dan in strijd zou zijn met het bestemmingsplan en er milieukundige problemen kunnen ontstaan, maar ook omdat we zuinig zijn op het buitengebied.
b.	De conclusie die wordt getrokken dat bij een bedrijfswoning veelal kan worden voldaan aan de eisen die worden gesteld nemen wij voor kennisgeving aan. Zoals genoemd is het niet gewenst om een bedrijfswoning te splitsen. Daarom is het al dan niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden niet relevant.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijziging:

In de beleidsnota wordt verhelderd dat de regels voor splitsing niet van toepassing zijn in het buitengebied. Verder worden de regels voor verkamering in het buitengebied nader uitgewerkt zodat deze beter aansluiten bij de ruimtelijke kenmerken van het buitengebied. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de tweede (derde of vierde etc.) bedrijfswoning te gebruiken voor de huisvesting van mensen die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het bedrijf dat daar gevestigd is, maar die samen geen gezin/huishouden vormen. Dat betekent dat het moet gaan om mensen die werkzaam zijn op hetzelfde bedrijf en perceel als de betreffende bedrijfswoning. Daarmee wordt de bestemming dus niet veranderd, maar wordt wel een ontheffing verleend van de eis dat deze bewoond moet worden door een huishouden.

4.		
	Ontvangen op:	4 april 2022
	Ontvangen van:	PCOB Pijnacker-Nootdorp p/a mevr. Tettero Ru Paresingel 102 2642 CR Pijnacker KBO Pijnacker p/a dhr. Groenewegen Groendaal 1 2641 LN Pijnacker KBO Nootdorp, p/a dhr. Clabbers Veenkamp 41 2632 AK Nootdorp
	Gericht op:	beleidsnota

Ingediende zienswijze

Door betrokkenen worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen kunnen zich vinden in het voorstel om alle sociale huurwoningen, alle appartementen en koopwoningen tot € 355.000,- (prijspeil 2022) te behouden voor de woningvoorraad. Betrokkenen onderschrijven het standpunt dat schaarste aan woningen het beste teruggedrongen kan worden door typen woningen te bouwen waaraan behoefte is en woningen die kunnen zorgen voor extra doorstroming op de woningmarkt. Het belang van doorstroming is door betrokkenen eerder benadrukt in reactie op de Woonvisie en de Omgevingsvisie.
b.	Betrokkenen zijn van mening dat een aanzienlijk percentage van de empty-nesters zou willen verhuizen als er meer betaalbare appartementen zijn, evenals woonvormen die mogelijkheid bieden elkaar te ontmoeten en ondersteunen. Betrokkenen menen dat het huidige aanbod dat in de planning zit niet voldoende zal zijn om in de stijgende behoefte te voorzien. Ze zijn van mening dat er gezocht moet worden naar geschikte locaties voor seniorenwoningen en -appartementen. Met name bij appartementen bestaat schaarste, zo stellen betrokkenen.

Beantwoording gemeente

a.	Wij nemen met plezier kennis van de instemming van betrokkenen.
b.	Wij herkennen de behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Het zoeken van nieuwe locaties ligt buiten de reikwijdte van de beleidsnota, het paraplubestemmingsplan en/of de huisvestingsverordening, maar met deze stukken willen we voorkomen dat bijvoorbeeld appartementen worden onttrokken aan de woningvoorraad.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp van bestemmingsplan / verordening / beleidsnota.

5.		
	Ontvangen op:	4 april 2022
	Ontvangen van:	J.R. Dekker & M. van den Breggen Hof van Wassenaar 53 2631 HX Nootdorp <i>Mede namens:</i> Ying-Kwa en Wendy Chow Raymond en Desirée Drost Daan en Helma Noort
	Gericht op:	bestemmingsplan, beleidsnota

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkenen geven aan dat hun buurhuis is verkamerd ten behoeve van de huisvesting van zes arbeidsmigranten. Zij dienen de zienswijze in mede namens enkele andere buurtbewoners.
a.	Betrokkenen menen dat niemand iets zal hebben tegen de algemeen geformuleerde doelstelling. Ze zijn van mening dat de maatregelen die worden getroffen en instrumenten die worden ingezet om de doelen te bereiken diverse ernstig negatieve effecten hebben en voor het behalen van de doelstellingen juist tegenwerken. Voornaamste bezwaar wat betrokkenen hebben is dat de plannen en regels ertoe leiden dat alle woningen in Pijnacker-Nootdorp boven de NHG-grens, ondanks de bestemming Wonen, in aanmerking zullen komen voor verkamering.
b.	Betrokkenen zijn van mening dat de inwoners niet goed zijn geïnformeerd over de impact van de regels die voorliggen. Zij achten een omgevingsdialoog noodzakelijk vanwege de grote impact van het voorliggende beleid op het grootste deel van de inwoners. Ze wijzen in dit verband op de communicatie over de Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten. Daarbij wordt gesteld dat deze huisvesting niet ten koste mag gaan van de huidige of toekomstige woningvoorraad. Betrokkenen merken op dat met het voorgestelde verkameringsbeleid de volledige woningvoorraad boven NHG wordt opengezet voor verkamering.
c.	Door het nieuwe verkameringsbeleid zal de doorstroom van eigen inwoners op de woningmarkt in de gemeente ernstig worden beperkt. Anders dan de gemeente stelt wordt het overgrote deel van de woningvoorraad (koopwoningen boven de NHG-grens) niet beschermd door de nieuwe plannen en regels. Zij wijzen in dit verband op het “waterbedeffect” aangezien in andere gemeenten in de regio verkamering nagenoeg niet is toegestaan. In aanvulling daarop wijzen betrokkenen op de volgende regeling in Nota huisvesting arbeidsmigranten: “Bij aanvang van het huurcontract dient de arbeidsmigrant werkzaam te zijn in onze gemeente. Hierover maken we afspraken met huisvesters.” Betrokkenen verwachten dat deze regeling ook gaat gelden bij verkamering. Betrokkenen achten de formulering van de afwijkingsbevoegdheid van de bestemming Wonen te dwingend beschreven. De gemeente zal verkamering toestaan als aan de voorwaarden is voldaan. Het is nu een plicht, dat acht men ongewenst.
d.	Strijdigheid met een goede ruimtelijk ordening zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie 2020-2050 “Verbonden met elkaar”. Allereerst vragen betrokkenen zich af of de afwijkingsbevoegdheid in het Parapluplan wel juridisch houdbaar is. Naar mening van betrokkenen is de afwijking niet “beperkt” te noemen en daardoor juridisch niet houdbaar. Het nieuwe verkameringsbeleid geldt voor alle woningen boven de NHG-grens. En heeft daarmee een enorme reikwijdte. Ze verwachten daarom dat er in de Omgevingsvisie terug te lezen welk doel met het verkameringsbeleid wordt beoogd te behalen. In de omgevingsvisie is dit echter niet te vinden. Betrokkenen wijzen op een citaat uit de PlanMER Omgevingsvisie 2025 en concluderen op basis hiervan dat het nieuwe verkameringsbeleid niet in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en daarmee ook geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. En bij strijd met een goede

	ruimtelijke ordening kan er derhalve geen omgevingsvergunning worden afgegeven (ondanks dat aan de afwijkingsregels wordt voldaan).
e.	Betrokkenen zijn van mening dat de gemeente verkamering in woonwijken niet zou moeten toestaan. Ze merken op dat de gemeente instrumentarium heeft om hierop te sturen maar de gemeente kiest ervoor om dit instrumentarium niet in te zetten en geen maatwerk toe te passen. In plaats van het huidige “Nee, tenzij”- beleid wordt nu gekozen voor “Ja, mits”- beleid. De voorwaarden voor het toestaan van verkamering worden door betrokkenen ontoereikend geacht om de leefbaarheid op peil te houden. Dit wordt in de zienswijze toegelicht door de voorwaarden één voor één te beoordelen. De conclusie van betrokkenen is dat een vergunning voor verkamering kinderlijk eenvoudig te verkrijgen is. En ook dat deze voorwaarden het woongenot onvoldoende beschermen. Betrokkenen merken op dat het beoordelingskader voor de onttrekkingsvergunning straks eenzelfde is als het beleid voor de benodigde omgevingsvergunning. Er worden geen nadere voorwaarden gesteld voor de omgevingsvergunning. Dit roept de vraag op waarom de gemeente deze beschikbare ruimte om te sturen niet benut. In dit verband wijst ze op het beleid van de gemeente Westland die wel gebiedsgericht beleid heeft geformuleerd voor verkamering.
f.	Betrokkenen hebben ten aanzien van het goed verhuurderschap de volgende vragen: 1. Hoe en door wie wordt gecontroleerd op nakoming van de voorschriften en voorwaarden? Is hiervoor voldoende handhavingscapaciteit in de gemeente voorhanden? 2. Hoe ziet de handhaving eruit? Bijvoorbeeld als een derde/ beheerder niet 24 uur per dag bereikbaar blijkt te zijn voor omwonenden? 3. Moet bij verkamering ten behoeve van arbeidsmigranten worden voldaan aan de regels uit de uit de Nota Huisvesting arbeidsmigranten (5.5.2) of aan de regels uit de Beleidsnota Woonvoorraad 2.3)? Deze regels komen niet overeen namelijk. 4. Voorwaarde 6 van “Goed verhuurderschap” uit de beleidsnota Woningvoorraad luidt: “De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de Gemeente voorstaat bij woonoverlast”. Welke aanpak wordt hier concreet mee bedoeld?
g.	Betrokkenen merken op dat er met het Paraplubestemmingsplan een omslag in het beleid komt. Van “Nee, tenzij” naar “Ja, mits”. Een goede onderbouwing van deze ommekeer wordt niet gegeven. Betrokkenen stellen voor de beleidsnota en het bestemmingsplan op de volgende wijze aan te passen: I. Laat de bestemming Wonen/ één huishouden en dus een ‘nee, tenzij beleid’ leidend zijn bij de beoordeling of een vergunning voor verkamering kan worden afgegeven. En schrap dus de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met bijbehorend dwingend toetsingskader om hierboven genoemde redenen. II. Laat de doelstelling van doorstroom van eigen inwoners prioriteit zijn en pas het verkameringsbeleid dienovereenkomstig aan. III. Stel ten aanzien van verkamering een duidelijk en onderbouwd beleid op dat aansluit bij de Woon- en Omgevingsvisie en waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van de juridische sturingsmiddelen die hiervoor beschikbaar zijn. IV. Stel bij verkamering een maximaal aantal bewoners vast (op 3 of 4 waarvan 1 hoofdbewoner) om overlast voor omwonenden te beperken. V. Laat de NHG-grens als beschermingsgrens los en blijf ook de rest van de woningvoorraad beschermen (= aanpassing ontwerp Huisvestingsverordening). VI. Geef prioriteit aan de plannen om passende huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten te realiseren, die passen bij de short/ midstay – aard van hun verblijf hier, bv. in de buitengebieden (maar niet in woonwijken). VII. Indien een woning ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten wordt verkamerd, verleen dan slechts een tijdelijke vergunning hiervoor (bv. van maximaal een jaar) om de inbreuk op de leefbaarheid en woongenot van omwonenden ook in de tijd te beperken. VIII. Met betrekking tot goed verhuurderschap: pas in de nota het woord verhuurder overal aan in eigenaar/ verhuurder. Dan is duidelijk dat eigenaar die verhuurd aan een uitzendbureau

	dat weer onderverhuurt aan arbeidsmigranten, verantwoordelijk is. Maak de regels over goed verhuurderschap met andere woorden 'onderhuur-proof'
--	---

Beantwoording gemeente

a.	Betrokkenen geven in de zienswijze aan dat zij er met name bezwaar tegen hebben dat woningen boven de NHG-grens in aanmerking kunnen komen verkameren. Graag willen we nogmaals benadrukken dat de gemeente op grond van de Woningwet beperkte mogelijkheden heeft om in te grijpen op de woningmarkt. Dit mag, alleen wanneer er aantoonbaar sprake is van schaarste. Het feit dat de woningmarkt op dit moment zeer gespannen is, betekent niet dat alle woningen als schaars kunnen worden aangeduid. Recente jurisprudentie heeft aangetoond dat het aanwijzen van woningsegmenten of wijken als schaars zeer goed onderbouwd moet zijn. Wij zijn van mening dat wij alleen voor de sociale huurwoningen en appartementen en woningen onder de NHG-grens kunnen aantonen dat deze woningen dusdanig schaars zijn dat het beschermen van deze voorraad vanwege de schaarste mogelijk is. Overigens betekent het feit dat woningen boven de NHG-grens (niet zijnde appartementen of sociale huurwoningen) in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning niet dat deze ook daadwerkelijk wordt verleend. Hiervoor zijn meerdere criteria/toetsen opgenomen, waaronder een (binnenplanse) ontheffing op grond van het bestemmingsplan.
b.	Wij betreuren het dat betrokkenen van mening zijn dat ze niet goed geïnformeerd zijn over het ontwerp van de regels die voorliggen. Middels een themapagina en een publicatie hebben we geprobeerd, iedereen te attenderen op de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken. Overigens heeft een dergelijke publicatie ook plaatsgevonden bij het ontwerp van de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten. Ten aanzien van het andere punt dat betrokkenen naar voren brengt, willen wij graag verduidelijken dat het voorliggende beleid een aanscherping en verduidelijking van het bestaande kader dat gevormd wordt door de Huisvestingsverordening Pijnacker-Nootdorp 2019. Hierin is weliswaar een vergunningplicht opgenomen voor aanvragen voor de gehele woningvoorraad, maar staat niet dat geen medewerking zal of kan worden verleend. Onder a. is reeds toegelicht hoe we zijn gekomen tot de schaarse woningcategorieën. Dit is in de afgelopen jaren steeds een individuele afweging geweest. Door het voorliggende beleidskader willen we besluitvorming voorspelbaarder en eenduidiger maken. Dat betekent dat de verandering minder groot is dan betrokkenen nu ervaart. Het klopt dat bij de huisvesting van arbeidsmigranten we ons ten doel hebben gesteld om deze zo min mogelijk ten koste te laten gaan van de huidige of toekomstige woningvoorraad. Daarom wordt voor grotere locaties voor arbeidsmigranten in eerste instantie gekeken naar locaties in het glastuinbouwgebied zelf. De ruimte in de kernen kan dan worden gebruikt voor (nieuwbouw van) woningen voor andere doelgroepen. Het blijft echter wel zo dat we de schaarse ruimte met elkaar moeten delen. Verkamering of woningsplitsing kan een goede manier zijn voor verschillende doelgroepen om een woonruimte te vinden. Voorbeelden daarvan zijn naast arbeidsmigranten ook studenten, starters of mensen die door omstandigheden hun wooncarrière opnieuw moeten starten. In onze gemeente staan veel grote woningen die soms maar door één of twee personen worden bewoond. Met dit beleid bieden we mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad efficiënter te gebruiken en tegemoet te komen aan een woningbehoefte waarin niet altijd op een andere manier kan worden voorzien.
c.	Het is onduidelijk waarom betrokkenen van mening zijn dat de doorstroom van eigen inwoners ernstig wordt beperkt door het voorliggende beleid. Het feit dat niet alle woningcategorieën schaars zijn (in de zin van de Woningwet) betekent niet dat alle woningen ook daadwerkelijk zullen en worden verkamerd. Door de verschillende toetsen in het beleid wordt dit beperkt. De door betrokkenen aangehaalde regel verwijst naar de mogelijke realisatie van grootschalige locaties voor arbeidsmigranten. Wanneer we daar als gemeente medewerking aan gaan verlenen, willen we daar met de huisvester afspraken over maken. Voor woningen die verkamerd worden is een dergelijke afspraak niet mogelijk. Het valt buiten de juridische reikwijdte van de gemeente om eisen te stellen aan de werkgever van een potentiële huurder van een woning.

	In reactie op het aspect dat betrokkenen aandragen over het bestemmingsplan merken wij het volgende op. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het Parapluplan is niet gebaseerd op een verplichting; zoals wordt gesuggereerd door betrokkenen. De regel luidt dat kan worden afgeweken van het onderliggende bestemmingsplan. Dit geeft het college de vrijheid om in elke situatie een afweging te maken. De verwijzing naar de Beleidsnota maakt hierbij duidelijk welke voorwaarden in ieder geval moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor de afwijking.
d.	Betrokkenen vragen naar de relatie tussen de Omgevingsvisie en het voorliggende beleid. Graag lichten wij dat hierbij toe. De Omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument voor de lange termijn. Dat betekent dat de visie op hoofdlijnen weergeeft hoe Pijnacker-Nootdorp er in 2050 uit kan zien en niet ingaat op het de inrichting van individuele woningen. Wel staan er ambities in de Omgevingsvisie de gemeente samen met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) partners wil bereiken. In de Omgevingsvisie is bijvoorbeeld de ambitie opgenomen dat de aansluiting tussen het aanbod van en de vraag naar woningen in 2050 is verbeterd. Bovendien wordt genoemd dat de vraag naar woningen verandert. Naast de bekende eengezinswoningen zijn ook andere woonvormen nodig om aan de wensen te voldoen. Daarbij kijken we natuurlijk naar de mogelijkheden voor uitbreiding van de voorraad, maar ook naar het gebruik van de bestaande voorraad. Dat geldt voor starters, maar ook voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Dit is terug te lezen in de volgende zin: “Daarom zijn er passende oplossingen gerealiseerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten op lokaal niveau en in regionaal verband. Ook deze (tijdelijke) inwoners wonen daarmee prettig en veilig in onze gemeente. Ze zijn geregistreerd en hebben toegang tot zorg en voorzieningen, waarmee het risico op uitbuiting is verkleind. Dit heeft bijgedragen aan het behoud van voldoende arbeidspotentieel en daarmee de concurrentiepositie van met name de (glas)tuinbouw in de Greenport West-Holland”. Het voorliggende beleid is dan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie, maar is een manier om de lange termijn doelstellingen te bereiken. Betrokkenen relateren hun zorgen over de beleidsnota, de Huisvestingsverordening en het bestemmingsplan uitsluitend aan de mogelijkheid dat verkamerede woningen worden bewoond door arbeidsmigranten. In dat kader verwijzen betrokkenen naar een afweging die staat in het planMER. “Door te zorgen voor huisvesting van arbeidsmigranten kunnen er woningen in de bestaande woningvoorraad vrij komen voor onze inwoners. Aan de andere kant kan de ruimte die nodig is voor de arbeidsmigranten misschien ook gebruikt worden woningbouw voor de huidige inwoners.” Deze zin verwijst naar een dilemma dat betrekking heeft op het benutten van de schaarse ruimte en lichten wij hieronder graag toe. Door grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren, vertrekken deze arbeidsmigranten mogelijk uit woningen die reeds verkamerd zijn. Daardoor komen deze woningen vrij en kunnen deze wellicht door (andere) inwoners worden bewoond. Wanneer die grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten echter wordt gerealiseerd op gronden die ook gebruikt kunnen worden voor nieuwe woningen voor andere doelgroepen (starters, senioren, woon-zorgconcepten) dan kunnen deze weer niet gerealiseerd worden. Het is dan ook steeds een afweging hoe en voor wie de schaarse ruimte wordt ingezet. Met de nu voorliggende documenten willen we afwegingen helder, transparant en zo voorspelbaar mogelijk maken.
e.	Het samenvoegen, verkameren, vormen en splitsen van woningen komt tegemoet aan een woonbehoefte. In Pijnacker-Nootdorp zijn veel grote eengezinswoningen en weinig kleine woningen waar bijvoorbeeld jongeren kunnen starten. Betrokkenen zijn van mening dat verkamering niet mag worden toegestaan in woonwijken. Het wonen vindt in onze gemeente vooral plaats in woonwijken. Het geheel uitsluiten van de woonwijken betekent dat er zeer beperkte mogelijkheden zijn om de woningvoorraad mee te laten bewegen met veranderende behoeftes. Wij zijn het niet met betrokkenen eens dat wij ons instrumentarium niet inzetten om te sturen. Binnen de mogelijkheden van de Woningwet hebben we de schaarste onderzocht en onderbouwd. Op basis daarvan is een aantal woningcategorieën uitgesloten. Verder verplichten de met elkaar samenhangende documenten dat bij iedere aanvraag door middel van een fysieke en algemene leefbaarheidstoets wordt gekeken naar de plek en de omgeving waar de aanvraag betrekking op heeft. Dit is juist een manier om te beoordelen of en eventueel onder welke voorwaarden meegewerkt kan worden aan een verandering van de woningvoorraad. Betrokkenen maakt bij het doorlopen van de fysieke en algemene leefbaarheidstoets vele aannames. Zo wordt gesteld dat aan vier van de zes voorwaarden van de fysieke leefbaarheidstoets

	vrijwel direct kan worden voldaan. Dat is echter minder vanzelfsprekend dan betrokkenen aanneemt. Hetzelfde geldt voor de aannames over de algemene leefbaarheidstoets. Daarbij willen wij aanvullen dat wij met de afspraken rondom goed verhuurderschap mogelijke overlast voorkomen en de leefbaarheid binnen de omgeving borgen. Daarnaast beogen dat we met de reeds in het ontwerp van de stukken opgenomen voorwaarden zoals één persoon per slaapkamer en de minimale gebruiksoppervlakte per persoon overlast te beperken en goede woonomstandigheden te borgen voor de bewoners. Bij de vaststelling van de nota wordt voorgesteld om het aantal vierkante meters per persoon te verdubbelen van 12 m² naar 24 m². Dit betekent dat er minder mensen per woning kunnen worden gevestigd. Betrokkenen verwijzen naar een bestemmingsplanherziening die in de gemeente Westland heeft plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan maakt een op de kenmerken van die gemeente gestoelde afweging waar verkamering, woningsplitsing en toeristische verhuur wordt verboden of mogelijk wordt gemaakt. In artikel 3.4 van dit paraplubestemmingsplan staan criteria waaronder het college in het Westland bevoegd is om te wijken ten behoeve van kamerbewoning. Het meest opvallende verschil is dat de gemeente Westland alleen in de centra van alle kernen verkamering toestaat. Het feit dat Pijnacker-Nootdorp daar met deze documenten een andere afweging in maakt, betekent niet dat wij de ruimte om te sturen niet gebruiken maar enkel dat daarin (onderbouwd) andere keuzes worden gemaakt.
f.	In reactie op de door betrokkenen gestelde vragen over goed verhuurderschap geven wij hieronder een antwoord: 1. De gemeente controleert afspraken die zij maken met de verhuurder van een verkamerede woning. Op dit moment is het aantal jaarlijkse verzoeken om een woning te verkameren binnen de gemeente beperkt. De verwachting is dat dit de komende jaren niet substantieel veranderd, waardoor het beslag op de handhaving capaciteit beperkt blijft; 2. Afspraken over beheer vallen onder de criteria rondom goed verhuurderschap. Momenteel staat in de beleidsnota dat we deze 'waar nodig' als voorwaarde verbinden aan de vergunning. Dit wordt aangepast. Deze aspecten zullen altijd als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden. Indien een verhuurder zich niet houdt aan deze afspraken dan kan uiteindelijk zelfs de vergunning weer worden ingetrokken; 3. Een aanvraag die betrekking heeft op verkamering van een woning in de bestaande voorraad moet voldoen aan de voorliggende nota, verordening en bestemmingsplan. De afweging of verkamering mogelijk is, is namelijk niet afhankelijk van de leeftijd, herkomst en werkkring van de toekomstige bewoners. De beleidsnota arbeidsmigranten gaat specifiek in op de uitdagingen rondom huisvesting van arbeidsmigranten en beschrijft ook de randvoorwaarden voor bouw, exploitatie en verhuur van grootschaligere locaties die specifiek voor arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Door deze verschillende doelstellingen en vormen van huisvesting zijn er dus ook verschillen tussen de beide nota's. 4. Deze aanpak kan per locatie verschillen. Mocht er overlast zijn van fietsen of afval dan vraagt dit bijvoorbeeld om een andere aanpak dan bij geluidsoverlast. Aangezien niet iedere situatie kan worden voorzien laat de nota ruimte voor maatwerk per locatie en situatie.
g.	Betrokkenen stellen en ervaren dat er sprake is van een grote wijziging van het beleid. In aanvulling op de beantwoording onder b. willen wij dit graag nuanceren. In de meeste van de geldende bestemmingsplannen is opgenomen dat woningen bewoond mogen worden door één huishouden. Het college heeft, op basis van de zogenoemde kruimelgevallenregeling uit de Wabo, de wettelijke bevoegdheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan om gebruik van een woning door meer dan één huishouden toe te staan. Wanneer er een verzoek wordt ingediend voor verkamering of splitsing van een woning beoordeelt het college in deze individuele casus of ze aan verkamering of splitsing medewerking wil verlenen, of niet. Er is hiervoor -tot nu toe- geen eenduidig toetsingskader beschikbaar. Met de beleidsnota hebben we een kader geformuleerd waarin we beschrijven welke voorwaarden we (tenminste) stellen bij een verzoek om verkamering of woningsplitsing. Door de beleidsnota creëren we duidelijkheid vooraf naar zowel de (potentiële) aanvragers als de (potentiële) omwonenden. Hieronder vindt u onze reactie op de concreet voorgestelde wijzigingen:

I.	Met het paraplubestemmingsplan wordt het begrip huishouden in de hele gemeente aangepast. Dit heeft tot gevolg dat woningen alleen mogen worden gebruikt voor één huishouden en dat voor afwijking daarvan een vergunning van het college nodig is. Wanneer deze afwijkingsbevoegdheid wordt geschrapt dan is een andere vorm van bewoning niet meer mogelijk. Dat achten wij met het oog op de behoefte (zie ook antwoord b. en e.) niet wenselijk.
II.	Andere vormen van bewoning kunnen voor inwoners juist een kans zijn om te starten op de woningmarkt. Het voegt een trede toe aan de woonladder. Daarnaast biedt het kansen om de bestaande woningen zo goed mogelijk te benutten. Het geheel verbieden hiervan sluit juist doelgroepen uit.
III.	Wij zijn van mening dat wij met de Woonvisie, Omgevingsvisie, Economische visie, Nota huisvesting arbeidsmigranten en de drie voorliggende stukken een duidelijk onderbouwd beleid hebben waarbij wij gebruik maken van alle juridische instrumenten die ons op dit moment ter beschikking staan en waarmee we overeenkomstig recente jurisprudentie ingrijpen op de woningmarkt.
IV.	Het stellen van een maximum aantal bewoners per woning doet slechts in beperkte mate recht aan de relatie tussen het aantal bewoners en de grootte van de woning. Daarom kiezen wij ervoor om het minimum aantal vierkante meters per bewoner te vergroten. Voorgesteld wordt om het minimum van 12 m ² te verdubbelen naar 24 m ² .
V.	In aanvulling op de beantwoording onder b. en e. benadrukken wij dat de gemeente beperkte mogelijkheden om in te grijpen op de woningmarkt. Dit mag, op grond van de Woningwet, alleen wanneer er aantoonbaar sprake is van schaarste. Het feit dat de woningmarkt nu in de meeste segmenten overspannen is, betekent niet dat ook alle segmenten schaars zijn. Recente jurisprudentie heeft bovendien aangetoond dat het aanwijzen van woningsegmenten of wijken als schaars zeer goed onderbouwd moet zijn. Wij zijn van mening dat wij alleen voor de sociale huurwoningen, appartementen en woningen onder de NHG-grens kunnen aantonen dat geen medewerking kan worden verleend.
VI.	Overeenkomstig de eerder aangehaalde nota's bieden we ook mogelijkheden voor het realiseren van grootschaligere locaties voor arbeidsmigranten. De gemeente realiseert deze niet, maar faciliteert plannen die passen binnen de beleidskader. Het buitengebied leent zich niet voor bebouwing. De gemeente gaat terughoudend om met bouwen in het buitengebied. Deze groene gebieden beschermen we juist en zijn een belangrijke kwaliteit van onze gemeente. Mogelijkheden voor grootschaligere huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de glastuinbouw zien we dan ook hoofdzakelijk binnen de glastuinbouwgebieden en aan de rand van de kern.
VII.	Om de vergunning te beperken in tijd moet het aannemelijk zijn dat het ook tijdelijk is en de tijdelijkheid moet gebaseerd zijn op ruimtelijke gronden. De behoefte aan huisvesting is niet tijdelijk en het is juridisch niet mogelijk om voor de ene doelgroep (arbeidsmigranten) andere eisen te stellen dan voor een andere doelgroep (jongeren of ouderen). Indien de afspraken rondom goed verhuurderschap worden nageleefd is er ook geen aanleiding om een tijdelijke vergunning af te geven.
VIII.	Betrokkenen geven terecht aan dat er een verschil kan zijn tussen de eigenaar en de verhuurder en willen met de aanpassing bereiken dat het duidelijk is wie aangesproken kan worden bij eventuele overlast. Daarom zullen wij, waar dit van toepassing is, het woord verhuurder aanpassen naar vergunninghouder. Immers de houder van de vergunning is in staat om een eind te maken aan de overlast en is ook degene die de uiteindelijk de vergunning zou kunnen verliezen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota.

- Op pagina 7 van de beleidsnota wordt de tekst dat de voorwaarden voor goed verhuurderschap waar nodig worden verbonden aan de vergunning gewijzigd in dat deze altijd als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden;

- Op pagina 6 van de beleidsnota wordt in de tekst bij punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets de minimale gebruiksoppervlakte per bewoner gewijzigd van 12 m² naar 24 m².
- Op pagina 7 en 8 van de beleidsnota worden de begrippen verhuurder en eigenaar/verhuurder vervangen door het begrip vergunninghouder.

6.		
	Ontvangen op:	12 april 2022
	Ontvangen van:	Bewonersvereniging Het bos van 's-Gravenhout p/a Hof van Koningsveld 7 2631 WK Nootdorp Secretaris.sgravenhout@gmail.com
	Gericht op:	Bestemmingsplan, beleidsnota

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene herkent de aandacht voor de drie schaarse categorieën, maar mist een onderbouwing dat de andere categorieën geen aandacht behoeven. Voor een gezond doorstroombeleid zijn koopwoningen in alle prijscategorieën relevant en hebben daarom net zo goed aandacht nodig. Bijlage 1 geeft geen gestructureerd overzicht van de schaarste per woningcategorie en er wordt in het geheel niet ingegaan op de specifieke kenmerken van het woningbestand in Pijnacker-Nootdorp in relatie tot schaarste.
b.	Betrokkene mist de redenen waarom alleen woningen tot de kostengrens van de NHG als schaars worden beschouwd. Bovendien is betrokkene van mening dat deze grens arbitrair en strijdig met de doelstelling van de nota is. Schaarste doet zich namelijk voor in de hele keten.
c.	In bijlage 1 wordt weliswaar gesteld dat lokaal maatwerk een middel is voor het vergroten van de kansen op een woning, maar de hele wooncarrière wordt niet in beschouwing genomen. Nieuwbouw en de voorgestelde maatregelen om slechts drie categorieën te beschermen zijn niet de oplossing omdat er sprake is van schaarste in de hele keten. Betrokkene betwijfelt of het zinvol is om de woningmarkt in lokaal perspectief te zien, gezien de specifieke kenmerken van de woningvoorraad van Pijnacker-Nootdorp.
d.	Betrokkene is van mening dat de beleidsnota onvoldoende ambitie heeft om corrigerend op te treden tegen leefbaarheidsproblemen en noemt daarbij de volgende voorbeelden: I. De criteria van de fysieke leefbaarheid zijn onvoldoende concreet beschreven. Zo voldoet een verwijzing naar de Nota Parkeernormen niet en is niet duidelijk wanneer er voldoende parkeergelegenheid is voor fietsen; II. De criteria van de algemene leefbaarheidstoets zijn onvoldoende concreet en als bewoners hebben betrokkenen er geen vertrouwen in dat de gemeente deze gaat handhaven. III. Het criterium dat er minstens 50 meter (iedere 6 woningen) tussen moet zitten is een beleidsmatige onderschatting van de te verwachten overlast en maakt duidelijk dat de gemeente niet voornemens is om overlast serieus te onderkennen en te willen voorkomen.
e.	Het uitgangspunt moet zijn dat er geen verkamering, splitsing of toeristische verhuur kan plaatsvinden. Er mag geen onderscheid worden gemaakt tussen woningen onder en boven de NHG-grens. Medewerking kan dan plaatsvinden met toepassing van de hardheidsclausule.
f.	Betrokkene geven aan dat verkamering invloed zal hebben op de leefomgeving van de omliggende woningen, en daarmee prijs-beïnvloedend zal werken. Ze zijn van mening dat planschade op zal treden. Daarbij vinden ze dat bij de afweging om verkamering al dan niet toe te staan “een passende planologische afweging” niet passend is bij de onderhavige problematiek. Het gaat niet om planologie maar om negatieve effecten op de leefomgeving.
g.	Evenals voor andere vormen van verandering van de woningvoorraad is betrokkene van mening dat toeristische verhuur niet in woonwijken plaats moet vinden. Als er een uitzondering op moet worden gemaakt dan worden er diverse voorbeelden gegeven van randvoorwaarden zoals ernstige en/of herhaalde geluids- of geurhinder, hinder van dieren, van bezoekers of personen die tijdelijk in de woning verblijven, vervuiling of verwaarlozing van de woning of het perceel en intimidatie. Daarbij wordt niet aangegeven hoe dit wordt geconstateerd en geregistreerd dan wel weggenomen wordt. Betrokkene geeft mee dat de afdeling Handhaving minimaal 8 weken nodig heeft om een antwoord te geven.
h.	In het ontwerpbestemmingsplan staat dat gezien het beperkte karakter geen omgevingsdialog plaatsvindt. Dat vindt betrokkene onbegrijpelijk, het is namelijk zeer verstrekkend met name voor de bewoners en omwonenden van woningen boven de NHG-grens.

i.	Betrokkene is van mening dat er in het geheel geen balans is gevonden tussen de belangen van de verschillende partijen en dat er onvoldoende is gekeken naar de belangen van de bestaande bewoners. Daarom stellen ze voor om: I. Geen verkamering toe te staan in woonwijken; II. De NHG-grens los te laten omdat er schaarste is in alle prijsklassen; III. Kwalitatieve aspecten ten aanzien van de leefomgeving inhoud te geven en IV. Strikt toezicht te houden op naleven van geldende regels ten aanzien van een goede huisvestingskwaliteit en te voorzien in een goede handhaving.
----	---

Beantwoording gemeente

a.	Wij zijn blij dat betrokkene herkent dat in de drie onderscheiden categorieën sprake is van schaarste. Dat de betreffende beleidsnota zich richt op één van de drie categorieën betekent overigens niet dat de overige categorieën geen aandacht behoeven. Het betekent alleen dat de andere woningtypen niet dusdanig schaars zijn dat op voorhand geen medewerking kan worden verleend aan verandering van de woning. Het benoemen van schaarste moet worden aangetoond en onderbouwd volgens de Huisvestingswet. Andersom hoeft niet te worden onderbouwd waarom andere woningtypen niet schaars zijn. Wij zijn van mening dat wij goed hebben onderbouwd welke woningen schaars zijn, en waarom. Dat is toegevoegd in de bijlage en ligt in het verlengde van de Woonvisie. In het eerste hoofdstuk van de Woonvisie staat precies beschreven aan welke woningen er een behoefte is en ook voor welke woningen we (incl. nieuwbouw) voldoende hebben. Opgenomen is dat we als gemeente <i>“Uitbreiding van de voorraad met eengezinswoningen (boven de €200.000) beperken (conform scenario B van het Springco-onderzoek) omdat het aanbod hiervan in de basis voldoende is en bij verdere uitbreiding vooral in een regionale behoefte voorziet”</i>. Daarmee hebben we bij vaststelling van de Woonvisie al geconcludeerd dat een bepaald deel van de woningvoorraad niet schaars is. Graag willen we nogmaals benadrukken dat de gemeente op grond van de Woningwet beperkte mogelijkheden om in te grijpen op de woningmarkt. Dit mag, alleen wanneer er aantoonbaar sprake is van schaarste. Het feit dat de woningmarkt op dit moment zeer gespannen is, betekent niet dat alle woningen als schaars kunnen worden aangeduid. Recente jurisprudentie heeft aangetoond dat het aanwijzen van woningsegmenten of wijken als schaars zeer goed onderbouwd moet zijn. Wij zijn van mening dat wij alleen voor de sociale huurwoningen, appartementen en woningen onder de NHG-grens kunnen aantonen dat deze woningen dusdanig schaars zijn dat het beschermen van deze voorraad vanwege de schaarste mogelijk is. Overigens betekent het feit dat woningen boven de NHG-grens (niet zijnde appartementen of sociale huurwoningen) in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning niet dat deze ook daadwerkelijk wordt verleend. Hiervoor zijn meerdere criteria/toetsen opgenomen, waaronder een (binnenplanse) ontheffing op grond van het bestemmingsplan.
b.	Voor de beantwoording verwijzen wij naar punt a.
c.	Op dit moment mag lokaal maatwerk alleen worden toegepast bij toewijzing van sociale huurwoningen. Dat draagt zeker bij aan het vergroten van de kans op een sociale huurwoning binnen onze gemeente. Voor meer inzicht in de wijze waarop wij werken aan een meer evenwichtige woningvoorraad die het mogelijk maakt een wooncarrière te doorlopen verwijzen wij naar de Woonvisie. Hierin is aangegeven aan welke woningen behoefte is, rekening houdend met de lokale en regionale situatie.
d.	In reactie op de door betrokkene aangehaalde voorbeelden merken wij het volgende op: I. Wij hebben geprobeerd om de criteria zo concreet mogelijk te beschrijven en daarbij ook ruimte te laten voor de specifieke omstandigheden die in iedere straat, wijk of buurt anders zijn. De Nota Parkeernormen is een door de raad vastgesteld toetsingskader dat in de hele gemeente van toepassing is. Daarin zijn de stallingsmogelijkheden voor fietsen inderdaad niet optimaal opgenomen. Dit zullen we daarom per aanvraag beoordelen, aan de hand van de specifieke situatie op en rond het perceel. II. Net als bij de fysieke leefbaarheidstoets is de algemene leefbaarheidstoets zo concreet mogelijk gemaakt. Daarbij zijn wij ons ervan bewust dat het ondervinden van overlast en een goed woon- en leefklimaat vaak heel persoonlijk en subjectief zijn. Door zowel algemene informatie (data) als concrete informatie (meldingen/klachten) mee te nemen in

	de afweging willen we daar zoveel mogelijk aan tegemoet komen. Wij betreuren het dat betrokkene op voorhand geen vertrouwen heeft in het handhaven van de algemene leefbaarheidstoets. III. Los van de beoordeling die betrokkene geeft over ons voornemen om overlast te onderkennen en voorkomen hebben wij naar aanleiding van diverse zienswijzen heroverwogen of de afstand tussen woningen binnen de bebouwde kom vergroot moet worden met het oog op overlast. Ter voorkoming van overlast en ten behoeve van een goede woonervaring van kamerbewoners stellen wij voor om bij vaststelling van de beleidsnota in punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets de minimale gebruiksoppervlakte per woning te verdubbelen van 12 m² naar 24 m².
e.	In tegenstelling tot betrokkene zijn wij van mening dat bijvoorbeeld verkamering of woningsplitsing een goede manier kan zijn voor verschillende doelgroepen om een woonruimte te vinden. Voorbeelden daarvan zijn arbeidsmigranten, studenten, starters of mensen die door omstandigheden hun wooncarrière opnieuw moeten starten. In onze gemeente staan veel grote woningen die soms maar door één of twee personen worden bewoond. Met dit beleid bieden we mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad efficiënter te gebruiken en tegemoet te komen aan een woningbehoefte waarin niet altijd op een andere manier kan worden voorzien. Daarom zijn wij niet voornemens om het te verbieden. Wel is het zo dat het op grond van het bestemmingsplan altijd nodig is om een (binnenplanse) ontheffing te verlenen en daarbij alle toetsen in het beleid te doorlopen. De hardheidsclausule is bedoeld voor een uitzondering, waarmee onbedoelde effecten kunnen worden voorkomen. Deze mag niet gebruikt worden voor reguliere medewerking. Daarvoor zijn juist de criteria in de beleidsnota bedoeld. Voor wat betreft het voorstel om geen onderscheid te maken naar woningen boven en onder de NHG-grens verwijzen wij naar de beantwoording onder punt a.
f.	Het risico op planschade is in beginsel aanwezig wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van het bestemmingsplan. De kans op planschade achten wij evenwel beperkt. Het bestemmingsplan staat verkamering niet rechtstreeks toe. Er is voor elke verkamering een besluit noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Bij deze afweging dient het college de weging te maken of er redenen zijn om wel of niet af te wijken. Dit heet een passende planologische afweging. Hierbij worden planologisch relevante aspecten betrokken. Zoals genoemd in het bestemmingsplan vormen de Beleidsnota woningvoorraad voor ons het belangrijkste toetsingskader. Daarnaast kunnen eventuele andere planologisch relevante aspecten worden betrokken bij de afweging.
g.	De beleidsnota biedt de mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor vakantieverhuur gedurende maximaal 30 nachten per jaar. Bovendien is het aantal personen per nacht gemaximaliseerd en gekoppeld aan de grootte van de woning. Aan een dergelijke vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden die tegemoet komen aan de zorgen van betrokkenen. Deze komen letterlijk overeen met de aan de vergunning te verbinden voorwaarden. Wij zijn, in tegenstelling tot betrokkene, van mening dat een dergelijke vorm van gebruik van een woning niet op voorhand hoeft te worden uitgesloten.
h.	De tekst in paragraaf 7.1 van het ontwerpbestemmingsplan doet geen recht aan de wijze waarop wij de zienswijzen van inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties vragen en wegen. Middels een themapagina en een publicatie hebben we geprobeerd, iedereen te attenderen op de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken. Dit proces, de ontvangen zienswijzen, de beantwoording en de wijzigingen zullen ook worden weergegeven in de tekst van het bestemmingsplan.
i.	Wij delen de mening van betrokkene niet dat er in het geheel geen balans is gevonden tussen de verschillende belangen. Ten aanzien van de concrete voorstellen tot wijziging merken we het volgende op: I. Het samenvoegen, verkameren, vormen en splitsen van woningen komt tegemoet aan een woonbehoefte. In Pijnacker-Nootdorp zijn veel grote eengezinswoningen en weinig kleine woningen waar bijvoorbeeld jongeren kunnen starten. Betrokkenen zijn van mening dat verkamering niet mag worden toegestaan in woonwijken. Het wonen in onze gemeente is geconcentreerd in woonwijken. Het geheel uitsluiten van de woonwijken betekent dat er zeer beperkte mogelijkheden zijn om de woningvoorraad mee te laten bewegen met

	veranderende behoeftes. Wij zijn het niet met betrokkene eens dat wij ons instrumentarium niet inzetten om te sturen. Binnen de mogelijkheden van de Woningwet hebben we de schaarste onderzocht en onderbouwd. Op basis daarvan is een aantal woningcategorieën uitgesloten. Verder verplichten de met elkaar samenhangende documenten dat bij iedere aanvraag door middel van een fysieke en algemene leefbaarheidstoets wordt gekeken naar de plek en de omgeving waar de aanvraag betrekking op heeft. Dit is juist een manier om te beoordelen of en eventueel onder welke voorwaarden meegewerkt kan worden aan een verandering van de woningvoorraad. II. Zie hiervoor het antwoord onder a. III. Zie hiervoor het antwoord onder d. IV. Wij nemen kennis van de oproep van betrokkene om strikt toezicht te houden en te handhaven.
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota:

- Van het bestemmingsplan wordt paragraaf 7.1 gewijzigd.

7.		
	Ontvangen op:	11 april 2022
	Ontvangen van:	J. de Gier en D. de Lange Hof van Wassenaar 49 2631 HX Nootdorp
	Gericht op:	beleidsnota

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkenen reageren op de beleidsnota omdat er in de woning op nummer 51 (minstens) zes arbeidsmigranten zijn komen wonen. Daarop hebben zij ook een verzoek om handhaving ingediend. Ze vrezen dat er een kans is dat de verkamering legaal wordt en hebben daarom bezwaar tegen het vaststellen van de beleidsnota. Daarom verzoeken zij om met inachtneming van de onderstaande zorgen, vragen en bedenkingen de ontwerp beleidsnota niet vast te stellen.
b.	Betrokkene is van mening dat in de fysieke leefbaarheidstoets onvoldoende waarborgen zijn opgenomen om overlast en overbewoning te voorkomen. Met name wanneer woningen veel woonoppervlakte hebben, is het door de beperkte oppervlakte van 12 m ² per persoon mogelijk om veel bewoners te huisvesten met een toenemende kans op allerlei vormen van overlast. Daarom pleit betrokkene voor het opnemen van een maximum aantal bewoners van vier per woning.
c.	Betrokkene geeft aan dat het onduidelijk is aan welke bouwtechnische eisen en brandveiligheidseisen een woning moet voldoen en hoe dit in de toekomst gecontroleerd wordt.
d.	Betrokkene vindt zijn woning best wel gehorig, hoewel de woning voldoet aan de eisen die daaraan gesteld zijn in het Bouwbesluit op het moment dat de vergunning werd aangevraagd. De praktijk en de werkelijkheid kunnen dus uiteen lopen.
e.	Aangenomen wordt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn voor een huis vol huurders. Onduidelijk is voor betrokkene hoe de norm "voldoende parkeergelegenheid" werkt. Daarbij vraagt betrokkene zich af of een minimale afstand van 700 meter voor een parkeerplek in de praktijk wel werkt.
f.	Betrokkene maakt zich zorgen over de voorwaarde dat er "voldoende stallingsmogelijkheden" moeten zijn voor o.a. fietsen. Een woning met een tuin al snel voldoende stallingsmogelijkheden heeft. Dit leidt tot verrommeling en tast daarmee het woon- en leefklimaat behoorlijk aan.
g.	Betrokkene heeft twijfels bij de voorwaarde: " <i>het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden</i> ". Wat is een "goede staat van onderhoud" en hoe wordt dit gecontroleerd? De kans op verloedering en daarmee waardeverlies van woningen in de nabije omgeving is hoog.
h.	Betrokkene stelt voor om vergunningen voor verkamering alleen tijdelijk toe te staan. Zo wordt langdurige overlast en nadelige gevolgen voor omwonende voorkomen.
i.	Betrokkene vindt dat bij de leefbaarheidstoets data over leefbaarheid onderschikt moet zijn aan de beleving van direct betrokkenen.
j.	Betrokkene heeft problemen met de voorwaarde: "er zijn geen leefbaarheidsproblemen zichtbaar op basis van een analyse van de meldingen/klachten van overlast in de betreffende wijk". Betrokkene stelt dat het nu lijkt of bewoners van een wijk met een goede score, worden gestraft voor het fijne woon- en leefklimaat waar ze zelf voor zorgen.
k.	Betrokkene merkt op dat de voorwaarden voor voldoende stallingsmogelijkheden en parkeerplaatsen zowel in de fysieke leefbaarheidstoets staan als bij de algemene leefbaarheidstoets. Dit lijkt dubbel te staan.
l.	De huis- en leefregels die zijn opgesteld bij de algemene leefbaarheidstoets zijn mooi. Maar betrokkene vraagt zich af hoe dit na het verkrijgen van een vergunning gecontroleerd wordt. De verwachting is dat het klagen over overtreding van deze regels straks het nieuwe normaal is. Het verkameren van een woning in een woonwijk met veel jonge gezinnen zou niet mogelijk moeten zijn. Voorgesteld wordt om verkamering alleen buiten de woonwijken toe te staan.
m.	Betrokkene stelt een aantal vragen over de voorschriften en voorwaarden rondom goed verhuurderschap. - Hoe goed worden de voorschriften nageleefd, nu en in de toekomst? - Wie ziet er op toe dat daadwerkelijk aan deze punten wordt voldaan? - Wat gebeurt er als er overlast is van bepaalde bewoners en er 'nieuwe bewoners' geplaatst worden, begin je dan weer opnieuw?

n.	Betrokkene heeft weinig vertrouwen dat overlast van verkamering beperkt wordt met deze voorschriften rondom goed verhuurderschap. Zij hebben recent ervaring met een verkamerede woning. Betrokkene stoort zich aan de afwijkende leefritmes en geluid op ongebruikelijke tijden. Er is al wat overlast geweest en na een tweede keer klagen bij deze contactpersoon werd aangegeven, dat betrokkene vooral bij de bewoners zelf moesten aanbellen. Betrokkene voelt zich onprettig en onveilig in hun eigen woonomgeving (slapeloze nachten). Ook indien alle voorschriften worden nageleefd dan ervaart betrokkene toch echt overlast.
----	--

Beantwoording gemeente

a.	In deze beantwoording wordt alleen ingegaan op de zorgen, vragen en bedenkingen op de beleidsnota. Betrokkene beschrijft een concrete situatie waarvoor een verzoek tot handhaving is ingediend. Dit verzoek is in middels in behandeling genomen. Dit valt buiten de reikwijdte van deze beantwoording. Voor wat betreft het voorstel om de beleidsnota niet vast te stellen, merken wij op dat daarmee niet wordt bereikt dat er geen zicht meer is op legalisatie. In de meeste van de geldende bestemmingsplannen is opgenomen dat woningen bewoond mogen worden door één huishouden. Het college heeft, op basis van de zogenoemde kruimelgevallenregeling uit de Wabo, de wettelijke bevoegdheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan om gebruik van een woning door meer dan één huishouden toe te staan. Wanneer er een verzoek wordt ingediend voor verkamering of splitsing van een woning beoordeelt het college deze individuele casus of ze aan verkamering of splitsing medewerking wil verlenen, of niet. Er is hiervoor -tot nu toe- geen eenduidig toetsingskader beschikbaar. Met de beleidsnota hebben we een kader geformuleerd waarin we beschrijven welke voorwaarden we (tenminste) stellen bij een verzoek om verkamering of woningsplitsing. Door de beleidsnota creëren we duidelijkheid vooraf naar zowel de (potentiële) aanvragers als de (potentiële) omwonenden.
b.	Betrokkene merkt terecht op dat bij grote woningen een relatief groot aantal personen gehuisvest kan worden. Het stellen van een maximum aantal bewoners per woning doet slechts in beperkte mate recht aan de relatie tussen het aantal bewoners en de grootte van de woning. Daarom kiezen wij ervoor om het minimum aantal vierkante meters per bewoner te vergoten. Voorgesteld wordt om het minimum van 12 m ² te verdubbelen naar 24 m ² .
c.	De eisen omtrent bouwkwaliteit staan beschreven in het Bouwbesluit. Door naar deze regelgeving te verwijzen moet altijd worden voldaan aan de meest actuele eisen die daaraan gesteld worden. Dit wordt gecontroleerd op het moment dat de vergunning wordt verleend en mogelijk na realisatie, net als bij vergunningen voor andere werkzaamheden. Het is niet haalbaar om voor alle vergunning die de gemeente verleend periodiek te controleren of deze nog steeds correct worden nageleefd.
d.	Zaken als geluidsoverlast zijn vaak heel persoonlijk. Waar de één last van heeft, merkt de ander niet op of stoort zich daar niet aan. De normen zijn landelijk vastgesteld en houden rekening met geluidwering tussen ruimten op zowel hetzelfde perceel als naastgelegen percelen. Dit is te vinden in hoofdstuk 3 van het Bouwbesluit
e.	In de Nota parkeernormen staat ook bij kamerverhuur een parkeernorm beschreven. Bij een zelfstandige woning die verkamerd wordt ervan uitgegaan dat 0.7 parkeerplaats nodig is per kamer. Een parkeerplaats binnen 250 meter wordt daarbij als toereikend gezien.
f.	De Nota Parkeernormen is een door de raad vastgesteld toetsingskader dat in de hele gemeente van toepassing is. Daarin zijn de stallingsmogelijkheden voor fietsen inderdaad niet optimaal opgenomen. Dit zullen we daarom per aanvraag beoordelen, aan de hand van de specifieke situatie op en rond het perceel.
g.	Het gaat bij de voorwaarde of " <i>het pand verkeert in goede staat</i> " om een toets vooraf en mogelijk na realisatie, net als bij vergunningen voor andere werkzaamheden. Het is niet haalbaar om voor alle vergunning die de gemeente verleend periodiek te controleren of deze nog steeds correct worden nageleefd. Er wordt hierbij o.a. gevraagd om een bouwkundig rapport met een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.
h.	Om de vergunning te beperken in tijd moet het aannemelijk zijn dat het ook tijdelijk is en de tijdelijkheid moet gebaseerd zijn op ruimtelijke gronden. De behoefte aan huisvesting is niet tijdelijk en het is juridisch niet mogelijk om voor de ene doelgroep (arbeidsmigranten) andere eisen te

	stellen dan voor een andere doelgroep (jongeren of ouderen). Indien de afspraken rondom goed verhuurderschap worden nageleefd is er ook geen aanleiding om een tijdelijke vergunning af te geven.
i.	De leefbaarheidstoets gaat in op zeven verschillende punten. Bij de afweging om een vergunning toe te kennen wordt er naar deze verschillende punten gekeken. Hierbij is niet van te voren een ondergeschiktheid bepaald. Naast data over leefbaarheid wordt er bijvoorbeeld ook gekeken naar meldingen/klachten van overlast in die wijk/straat. Hierbij wordt ook gesproken met ambtenaren die actief zijn in de betreffende wijk. Hiermee is de beleving vanuit de wijk ook geborgd.
j.	De voorwaarde dat er geen leefbaarheidsproblemen zichtbaar moeten zijn is natuurlijk maar één van de criteria waar naar gekeken wordt voor de leefbaarheidstoets. Bij deze toets worden juist ook de ervaringen binnen een wijk, waar bij i. naar gerefereerd wordt, meegenomen. Een woning die al verkamerd is zonder vergunning en die na constatering van de gemeente toch een vergunning wil aanvragen, kan op basis van deze toets ook worden geweigerd.
k.	Een terechte opmerking van betrokkene over het dubbel benoemen van dezelfde voorwaarden. Dit leidt tot een wijziging.
l.	Betrokkene gaat er per definitie vanuit dat er veel overlast komt na verkamering en dat er veel geklaagd gaat worden. Deze ervaring hebben wij tot nu toe niet bij de woningen die in onze gemeente tot nu toe verkamerd zijn. En wij hopen met het toevoegen van de voorschriften rondom goed verhuurderschap de kans op overlast juist te voorkomen. Het samenvoegen, verkameren, vormen en splitsen van woningen komt tegemoet aan een woonbehoefte. In Pijnacker-Nootdorp zijn veel grote eengezinswoningen en weinig kleine woningen waar bijvoorbeeld jongeren kunnen starten. Betrokkene is verder van mening dat verkamering niet mag worden toegestaan in woonwijken. Het wonen vindt in onze gemeente vooral plaats in woonwijken. Het geheel uitsluiten van de woonwijken betekent dat er zeer beperkte mogelijkheden zijn om de woningvoorraad mee te laten bewegen met veranderende behoeftes.
m.	Tot nu toe zijn er nog geen vergunningen verleend op basis van deze voorschriften. Het is ook lastig te voorspellen hoe de naleving hiervan in de toekomst verloopt. De gemeente maakt afspraken met de verhuurder van de woning. En daarbij wordt ook de buurt betrokken. De gemeente zal dus samen met de verhuurder naziën op de naleving van de voorschriften en is daarbij wel afhankelijk van meldingen uit de buurt. Betrokkene vraagt wat er gebeurd er als er overlast is van bepaalde bewoners en er 'nieuwe bewoners' geplaatst worden. De vergunning wordt aan de woning gekoppeld en de afspraken worden met de verhuurder gemaakt. Er worden dus geen nieuwe afspraken gemaakt indien er nieuwe huurders komen. Als een verhuurder zich niet houdt aan deze afspraken dan kan uiteindelijk de vergunning weer worden ingetrokken. Dat staat los van de huurders die in de woning zitten.
n.	Vervelend om te horen dat betrokkene op dit moment deze overlast van de burens ervaart. Op het moment van schrijven is bij de gemeente inmiddels een vergunning aangevraagd en verleend voor de verkamering van deze woning. Daarnaast is er een handhavingsverzoek ingediend voor deze woning. De afhandeling valt buiten de scope van de voorliggende documenten.

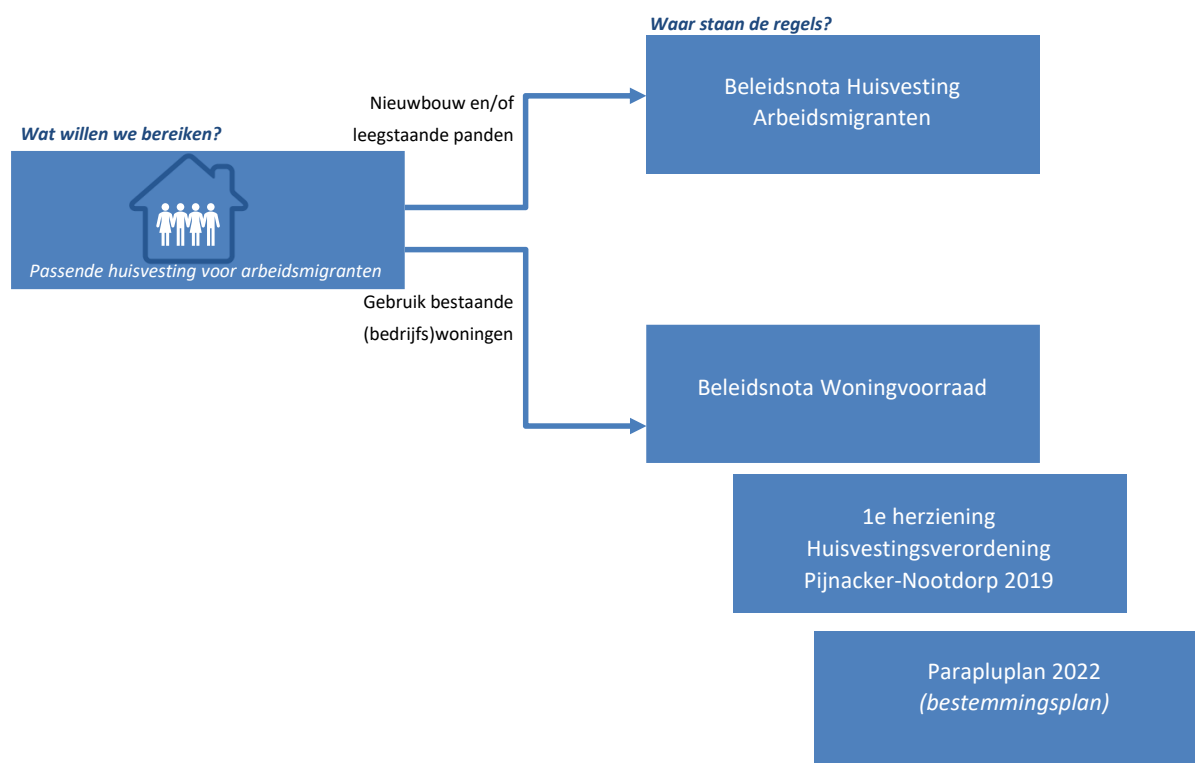
De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota.

- Op pagina 6 van de beleidsnota wordt in de tekst bij punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets de minimale gebruiksoppervlakte per bewoner gewijzigd van 12 m² naar 24 m².
- Ook op pagina 6 worden bij de fysieke leefbaarheidstoets de voorwaarden voor "voldoende parkeerplekken" en "stallingsmogelijkheden" weggehaald. Dit staat namelijk ook al benoemd bij de algemene leefbaarheidstoets.

Hoofdstuk 3: de zienswijzen op de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten

3.1 relatie met de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten

In juni 2022 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten vastgesteld. Deze beleidsnota alleen gaat over het eventueel gebruiken van, bijvoorbeeld, commerciële en maatschappelijke, leegstaande panden en over het realiseren van nieuwe, specifiek op deze doelgroep gerichte, (grootschaligere) huisvesting. Het gebruik van bestaande bedrijfswoningen wordt niet in de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten geregeld, maar via de nu voor liggende stukken. Dit is weergegeven in de onderstaande figuur.



Een aantal van de zienswijze die zijn ingediend op het ontwerp van de beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten had echter betrekking op de nu aan de orde zijnde Beleidsnota, 1^e herziening van de Huisvestingsverordening en het Parapluplan. Op deze aspecten van de zienswijze is daarom verwezen naar de nu voorliggende stukken wat in de beantwoording als volgt is gedaan:

De criteria en voorwaarden voor het verkameren van een (bedrijfs)woning worden beschreven en vastgelegd in de beleidsnota Woningvoorraad, de eerste herziening van de Huisvestingsverordening en het Parapluplan 2022. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is gekozen om in de beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten de uitgebreide beschrijving van deze voorwaarden te beperken en hiervoor te verwijzen naar deze drie nota's. Hiermee wordt gezorgd dat dit beleid (en eventuele wijzigingen) maar op één plek wordt geregeld. Het punt van betrokkene gaat over deze criteria. Dit aspect van de zienswijze zal dan ook (ambtshalve) worden beantwoord en meegewogen bij de vaststelling van deze drie documenten. Dit zal na de zomer van 2022 plaatsvinden. Betrokkene wordt over de behandeling van deze nota's en de beantwoording van de zienswijze op de hoogte gehouden.

Daarom worden de betreffende delen uit deze zienswijzen hier ingevoegd en van een beantwoording voorzien.

3.2 beantwoording per zienswijze

Hieronder wordt eerst een overzicht gegeven van de zienswijzen die zijn ontvangen en de datum waarop ze zijn ontvangen. Alleen op de voorliggende stukken betrekking hebbende delen van de zienswijzen worden

samengevat en voorzien van een beantwoording. De conclusie geeft aan of er wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp van één van de documenten als gevolg van de ingediende zienswijze.

	Naam indiener	Datum ontvangst	Zienswijze gericht op:
1.	Glastuinbouw Nederland Louis Pasteurlaan 6 2719 EE Zoetermeer	18 februari 2022	Beleidsnota en bestemmingsplan
2.	Bewonersvereniging Oude Leede p/a/ Oude Leedeweg 40 2641 NM Pijnacker	24 februari 2022	Beleidsnota en bestemmingsplan
3.	R. Drost Hof van Wassenaer 52 2631 XH Nootdorp	1 maart 2022	Beleidsnota en bestemmingsplan
4.	M. Dekker en J. Dekker Hof van Wassenaer 53 2631 XH Nootdorp	4 maart 2022	Beleidsnota en bestemmingsplan

1	Ontvangen op:	18 februari 2022
	Ontvangen van:	Glastuinbouw Nederland Louis Pasteurlaan 6 2719 EE Zoetermeer
	Betreft:	Diversen

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene vindt de voorwaarde dat er binnen een straal van 50 meter vanaf de bedrijfswoning geen andere (bedrijfs-) woning mag worden omgezet voor kamergewijze bewoning te streng. Verzocht wordt om deze te verlagen naar 30 meter. De woning mag namelijk alleen bewoond worden door medewerkers van het bedrijf waartoe de woning behoort. Dit geeft volgens betrokkene een rem op de mogelijke overlast en daarom kan een beperkte afstand gelden.
----	--

Reactie gemeente

a.	Wij begrijpen de wens van betrokkene, maar hechten er toch aan om de afstand van 50 meter aan te houden. Vanuit een goede ruimtelijke ordening, waarbij de ruimte voor innovatie, ontwikkeling en herstructurering van de sector enerzijds wordt beoogd en een goed woon- en leefklimaat anderzijds, blijven wij deze afstand van belang vinden. Aanvullend merken wij op dat bij vaststelling van de Nota Woningvoorraad een aantal aanpassingen wordt doorgevoerd waarmee onderscheid is gemaakt tussen burgerwoningen en bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied. Bovendien wordt verduidelijkt dat de eerste bedrijfswoning altijd overeenkomstig het bestemmingsplan gebruikt dient te blijven worden. Alleen voor de tweede (derde of vierde etc.) bedrijfswoning zien wij mogelijkheden om ontheffing te verlenen van de eis dat een huishouden gevestigd moet worden in de bedrijfswoning.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota.

2	Ontvangen op:	24 februari 2022
	Ontvangen van:	Bewonersvereniging Oude Leede p/a/ Oude Leedeweg 40 2641 NM Pijnacker
	Betreft:	Verkamering in het buitengebied

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene vindt de voorwaarde dat er binnen een straal van 50 meter vanaf de bedrijfswoning geen andere (bedrijfs-) woning mag worden omgezet voor kamergewijze bewoning niet passend is voor een gebied als Oude Leede. Gesteld wordt dat de meeste bedrijfswoningen in Oude Leede standaard al meer dan 50 meter van naastgelegen (bedrijfs-)woningen zijn gesitueerd. Volgens deze regel voldoet bijna heel de Oude Leede aan deze regel. Betrokkene ziet graag dat er een hogere afstandsnorm gehanteerd wordt, bijvoorbeeld 250 meter
----	---

Reactie gemeente

a.	Betrokkene merkt terecht op dat de afstanden in het buitengebied veel groter zijn dan binnen de bebouwde kom. Dit is aanleiding om onderscheid te maken tussen het glastuinbouwgebied, de bebouwde kom en het buitengebied bij de algemene leefbaarheidstoets. In lijn met het voorstel van betrokkene wordt de afstand tussen woningen die verkamerd of toeristisch verhuurd zouden kunnen worden in het buitengebied vergroot naar 250 meter. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in de stukken ook geborgd wordt dat het splitsen van (bedrijfs)woningen in het buitengebied ongewenst is, omdat we zeer terughoudend zijn met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit vanwege de unieke kwaliteiten (zoals openheid) van het buitengebied voor mensen, planten en dieren
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota:

- Bij punt 2 van de algemene leefbaarheidstoets wordt toegevoegd dat de afstand tussen woningen die verkamerd of toeristisch verhuurd zouden kunnen worden in het buitengebied 250 meter dient te zijn in plaats van de 50 meter die van toepassing is en blijft in de bebouwde kom en de glastuinbouwgebieden.

3	Ontvangen op:	01 maart 2022
	Ontvangen van:	R. Drost Hof van Wassenaer 52 2631XH Nootdorp
	Betreft:	Verkamering in een woonwijk

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Het gebied "Hof van Wassenaer" is qua opzet volgens betrokkene niet toereikend voor het opnemen van arbeidsmigranten, vanwege het grote afnamerisico van de sociale cohesie en het nadelige effect op het woon- en leefklimaat.
----	---

Reactie gemeente

a.	De nu ter vaststelling voorliggende beleidsnota, 1^e herziening van de Huisvestingsverordening en het Parapluplan bieden een samenhangend stelsel van volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen waarmee een aanvraag voor het, in het door betrokkene aangehaalde geval, verkamering van een woning kan worden beoordeeld. Wij zijn van mening dat wij binnen de juridische mogelijkheden die ons ter beschikking staan voldoende waarborgen hebben opgenomen voor de borging van een goed woon- en leefklimaat. Graag maken wij betrokkene in dit kader attent op de uitgebreide beschrijving in paragraaf 2.2 van de beleidsnota. Hierin zijn diverse wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp van de beleidsnota. Overigens geldt voor de casus aan het Hof van Wassenaar dat hiervoor reeds een verzoek om handhaving, alsmede een verzoek om legalisering zijn ingediend en in behandeling genomen. De afhandeling hiervan valt buiten deze nota van beantwoording.
----	---

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening /beleidsnota.

4	Ontvangen op:	04 maart 2022
	Ontvangen van:	M. Dekker en J. Dekker Hof van Wassenae 53 Nootdorp
	Betreft:	Verkamering in een woonwijk

Ingediende zienswijze

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

a.	Betrokkene heeft een aantal vragen en aanvullingen rondom de beperkingen die gesteld worden in de beleidsnota aan het maximum aantal personen. Er wordt in de nota rekening gehouden met de oppervlakte (12 m² gebruiksoppervlakte per bewoner) en het aantal kamers van de woning. Uitgangspunt is dat ter waarborging van de privacy er per kamer in principe één persoon wordt gehuisvest. In geval van partners geldt een maximum van twee personen. Betrokkene stelt de volgende vragen: 1. Opgemerkt wordt door betrokkene dat volgens de voorgestelde regels er nu 9 personen gehuisvest kunnen worden bij hun bure. Binnen een woonwijk is een maximum van 4 arbeidsmigranten in een woning eigenlijk het maximale aantal. Dit omdat een hoger aantal een te groot impact heeft op de buurt /en bure. Ook een aantal andere gemeente stellen een limiet aan het maximum aantal personen. Verzocht wordt om deze voorwaarde over te nemen. 2. Betrokkene vraagt of een slaapkamer een minimale grootte moet hebben als deze gedeeld wordt door 2 personen (partners). Geldt hier dan 24m² of is dit dezelfde norm als bij 1 persoon: 12m²?
----	--

Reactie gemeente

a.	Als eerste wordt opgemerkt dat een zienswijze op een drietal algemene stukken niet bedoeld is om een concrete casus te behandelen en te beoordelen. De vragen van betrokkene kunnen echter goed veralgemeniseerd en beantwoord worden. Bovendien sluit de reactie aan op de door betrokkene ingediende zienswijze (nummer 5). Wellicht ten overvloede willen wij graag reageren op de door betrokkene naar voren gebrachte punten. <i>Het aantal m² per persoon</i> Wij hebben, mede naar aanleiding van de zienswijzen heroverwogen wat de minimale gebruiksoppervlakte per persoon zou moeten zijn bij, in dit geval, verkamering van een woning. We beogen, binnen de ons ter beschikking staande juridische ruimte, om voor de bewoners en de omwonende een goed woon- en leefklimaat te borgen. Mede daarom stellen we bij vaststelling van de nota voor om het aantal vierkante meters per persoon te verdubbelen van 12 m² naar 24 m². Dit betekent dat er minder mensen per woning kunnen worden gevestigd. <i>Maximum aantal bewoners per woning</i> Betrokkene doet het voorstel om niet alleen een minimaal aantal m² gebruiksoppervlakte per persoon te eisen, maar ook een maximaal aantal bewoners per woning. Wij hebben gekeken in hoeverre op grond van een goede ruimtelijke ordening dit mogelijk is en zijn van mening dat de suggestie van betrokkene haalbaar is en een goede toevoeging. Wij stellen daarom het maximaal aantal bewoners op 6. Wanneer een woning kleiner is dan is waarschijnlijk het aantal m² maatgevend. Bij grotere woningen zal het maximaal aantal bewoners maatgevend zijn. <i>Aantal m² slaapkamer per persoon bij partners</i> Het aantal m² gaat niet enkel over de slaapkamer, maar over het gebruiksoppervlak. Dat behelst meer dan alleen de slaapkamer, maar heeft ook betrekking op de overige ruimten. Partners kunnen een slaapkamer delen, maar dan nog moet er voor 2 personen minimaal 48 m² gebruiksoppervlakte aanwezig zijn.
----	--

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding voor het aanbrengen van de navolgende wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan / verordening / beleidsnota:

- Op pagina 6 van de beleidsnota wordt in de tekst bij punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets de minimale gebruiksoppervlakte per bewoner gewijzigd van 12 m² naar 24 m².

Hoofdstuk 4: Staat van Wijzigingen

A. Staat van Wijzigingen beleidsnota Woningvoorraad:

pagina	wijziging
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbeteringen van feitelijke onjuistheden en opsommingen.
3	Inleiding aangepast aan nieuwe inzichten als gevolg van de vaststelling van de Nota Arbeidsmigranten en het ingewonnen juridisch advies.
4	Eerste hoofdstuk aangepast aan nieuwe inzichten als gevolg van de vaststelling van de Nota Arbeidsmigranten en het ingewonnen juridisch advies.
6	Het tweede hoofdstuk aangepast aan het ingewonnen juridisch advies en een duidelijk onderscheid gemaakt tussen overwegingen met betrekking tot volkshuisvesting enerzijds en overwegingen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening anderzijds.
11	Het vierde hoofdstuk aangepast aan nieuwe inzichten als gevolg van de vaststelling van de Nota Arbeidsmigranten en het ingewonnen juridisch advies.
7	Bij punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets wordt de minimale gebruiksoppervlakte per bewoner gewijzigd van 12 m ² naar 24 m ² .
7	Bij punt 1 van de fysieke leefbaarheidstoets wordt een maximaal aantal van vier bewoners per woning toegevoegd.
7	De fysieke leefbaarheidstoets wordt uitgebreid met punt 5 als volgt: "Er zijn woon- en leefregels voor bewoners opgesteld, actief gecommuniceerd en raadpleegbaar. Er wordt een contactpersoon benoemd als eerste aanspreekpunt voor zowel omwonenden als derden zoals politie, handhaving en het college. De contactpersoon zorgt voor naleving van de woon- en leefregels."
7	Bij de fysieke leefbaarheidstoets op pagina 7 worden de voorwaarden voor "voldoende parkeerplekken" en "stallingsmogelijkheden" weggehaald.
7	De verwijzing naar het Bouwbesluit onder voorwaarde 2 en 3 wordt gewijzigd naar op het tijdstip van de vergunningaanvraag geldende wet- en regelgeving.
7	Paragraaf 2.2.2 over fysieke leefbaarheid begint met een uitleg van de overwegingen omtrent algemene leefbaarheid en een toelichting op het verschil tussen de bebouwde kom, het buitengebied en het glastuinbouwgebied. Dit werkt door de omschrijving van de algemene leefbaarheidstoets op pagina 9.
9	Bij punt 2 van de algemene leefbaarheidstoets wordt toegevoegd dat de afstand tussen woningen die verkamerd of toeristisch verhuurd zouden kunnen worden in het buitengebied 250 meter dient te zijn in plaats van de 50 meter die van toepassing is en blijft in de bebouwde kom en de glastuinbouwgebieden.
9	Toegevoegd wordt een punt 3 waarin de voorwaarden voor bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied nader worden uitgewerkt.
9	In de eerste alinea van paragraaf 2.2.3 wordt de tekst dat de voorwaarden voor goed verhuurderschap waar nodig worden verbonden aan de vergunning gewijzigd in dat deze altijd als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden
9	Het woord verhuurder in de eerste zin van paragraaf 2.3 wordt vervangen door 'vergunninghouder'.
9	Aan punt 3 wordt toegevoegd dat bewoners ingeschreven kunnen staan in de BRP of het RNI.
9	Het woord eigenaar/verhuurder in punt 4 wordt vervangen door 'vergunninghouder'
9	Het woord eigenaar/verhuurder in punt 5 wordt vervangen door 'vergunninghouder'
9	Het woord verhuurder in punt 6 wordt vervangen door 'vergunninghouder'
11 e.v.	Per paragraaf wordt duidelijk gemaakt of de overwegingen zijn gebaseerd op volkshuisvesting en/of op een goede ruimtelijke ordening.
11	In paragraaf 4.3 wordt het woord meestal verwijderd, omdat met het Parapluplan 2022 de regels over bewoning door één huishouden overal gelijk zijn geworden.
11	In paragraaf 4.4 toegevoegd dat in het buitengebied geen medewerking wordt verleend aan het vormen (ofwel splitsen) van woningen, omdat dit in strijd is met het gemeentelijk beleid om

	terughoudend om te gaan met het toevoegen van bebouwing in het algemeen en woningen in het bijzonder. Ook in het glastuinbouwgebied en op de werklocaties zullen we geen medewerking verlenen aan deze manier van verandering van de woningvoorraad.
15	Als bijlage 2 bij de beleidsnota Woningvoorraad wordt een kaart toegevoegd. Daarin staat welke delen van de gemeente worden aangemerkt als respectievelijk de bebouwde kom, het buitengebied en de glastuinbouwgebieden.
15	Aan de bijlage waarin schaarste staat beschreven wordt een uitleg gevoegd waarom we de onderbouwing voor alle kernen gelijk trekken. De volgende tekst is toegevoegd: Uit recente jurisprudentie over de schaarste in Rotterdam blijkt dat er ook aandacht moet zijn voor eventuele verschillen tussen wijken/stadsdelen: <i>“De rechtbank merkt op dat in een grote gemeente als Rotterdam aanzienlijke verschillen per wijk kunnen voorkomen”</i> . Wijken in Rotterdam zijn qua omvang te vergelijken met de drie kernen in onze gemeente. Uit de onderzoeken voor onze Woonvisie blijkt dat zowel de opbouw van de woningvoorraad als de opbouw van de bevolking van deze drie kernen sterk op elkaar lijken. Daarom wordt in de onderbouwing onze gemeente geen onderscheid naar kernen of wijken gemaakt.
18	De NHG-grens zoals deze in 2022 is vastgesteld is toegevoegd.
18	De cijfers over het actuele woningaanbod zijn aangepast naar augustus 2022.

B. Staat van Wijzigingen 1^e herziening Huisvestingsverordening:

pagina	wijziging
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbeteringen van feitelijke onjuistheden en opsommingen.
13	In artikel 5:4 wordt aan de weigeringsgrond onder e. het omgevingsplan toegevoegd zodat deze bepalingen straks ook van toepassing zijn als de Omgevingswet in werking treedt.
13	In artikel 5:11 wordt aan de weigeringsgrond onder d. het omgevingsplan toegevoegd zodat deze bepalingen straks ook van toepassing zijn als de Omgevingswet in werking treedt.
52	Aan de bijlage waarin schaarste staat beschreven wordt een uitleg gevoegd waarom we de onderbouwing voor alle kernen gelijk trekken. De volgende tekst is toegevoegd: Uit recente jurisprudentie over de schaarste in Rotterdam blijkt dat er ook aandacht moet zijn voor eventuele verschillen tussen wijken/stadsdelen: <i>“De rechtbank merkt op dat in een grote gemeente als Rotterdam aanzienlijke verschillen per wijk kunnen voorkomen”</i> . Wijken in Rotterdam zijn qua omvang te vergelijken met de drie kernen in onze gemeente. Uit de onderzoeken voor onze Woonvisie blijkt dat zowel de opbouw van de woningvoorraad als de opbouw van de bevolking van deze drie kernen sterk op elkaar lijken. Daarom wordt in de onderbouwing onze gemeente geen onderscheid naar kernen of wijken gemaakt.
23	In de toelichting op de 1e herziening van de Huisvestingsverordening wordt de tekst over Artikel 5:3, lid 1, onder b en e zijnde: Het gaat hier bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder b om een fysieke en een algemene leefbaarheidstoets. Bij de voorwaarden en voorschriften als bedoeld onder e gaat het om een toets op goed verhuurderschap. Deze voorwaarden en voorschriften staan verder beschreven in de beleidsnota woningvoorraad verwijderd, omdat dit verwijst naar de ruimtelijke afweging. Dit staat al beschreven in de Beleidsnota Woningvoorraad

C. Staat van Wijzigingen bestemmingsplan:

TOELICHTING	
Paragraaf 7.1	De tekst van deze paragraaf wordt aangepast aan de gevoerde communicatie.

Ambtshalve wijzigingen

Sinds de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt het Parapluplan 2022 gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning. Hierbij is gebleken dat het wenselijk is om het plan op onderdelen aan te scherpen c.q. explicieter te maken. Het betreft de volgende wijzigingen.

TOELICHTING	
Algemeen	Kleine tekstuele aanpassingen en verbeteringen van feitelijke onjuistheden en opsommingen.
Paragraaf 5.3	Bij toelichting op planregel 6 wordt toegevoegd: “De hierbij opgenomen ontheffingsmogelijkheid is bedoeld om juridisch uitvoering te kunnen geven aan de zogenoemde hardheidsclausule uit de Nota Parkeernormen.”
Paragraaf 7.2	Hier wordt toegevoegd: Geen van de vooroverlegpartners heeft aangegeven opmerkingen te hebben bij het Parapluplan.
Paragraaf 7.3	Hier wordt toegevoegd dat op het plan zienswijzen zijn ingediend. Deze worden inhoudelijk behandeld in een separate “Nota beantwoording zienswijzen” die wordt gevoegd bij het bestemmingsplan.
REGELS	
Artikel 1	Aan de lijst onderliggende bestemmingsplannen (1.16) worden toegevoegd: - Correctieve herziening verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020/2021 (vastgesteld 22-9-2022); - Tweede partiële herziening Keijzershof 2018 (vastgesteld 22-9-2022); - Hart van Nootdorp (vastgesteld 17-1-2022); - Onderwijscluster Groen van Prinsterenlaan (vastgesteld 24-2-2022); - Balij Bieslandse bos 2022 (vastgesteld 20-10-2022); - Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2021/2022 (vastgesteld 20-10-2022).
Artikel 1	De definitie van verkamering (artikel 1.21) wordt gewijzigd in: - verkameren : het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.
Artikel 1	Toegevoegd wordt de definitie van kamergewijze bewoning : het (laten) bewonen van een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren.
Artikel 1	Toegevoegd wordt de definitie van een hoeksituatie : situatie waarbij het erf minimaal aan twee zijden naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd is én waarvan de grenzen met dat openbaar toegankelijk gebied elkaar snijden.
Artikel 1	Toegevoegd wordt de definitie van kortdurend verblijf: bewoning voor een periode korter dan een half jaar”.
Artikel 4 (tussengevoegd artikel)	Aan de onderliggende bestemmingsplannen worden de volgende definities toegevoegd: - 'huishouden': een persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid - 'wonen': gehuisvest zijn in een woning - 'woning': een complex van aaneengesloten ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
Artikel 6	Toegevoegd wordt: “In aanvulling op de regels in onderliggende bestemmingsplannen geldt: “Indien de planregels in een onderliggend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bij een woning hanteren van 3 meter of minder, dan geldt hiervoor in de plaats dat de maximale hoogte mag zijn: 30 centimeter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning.”

Artikel 6.2	Dit artikel wordt alleen van toepassing verklaart op het nieuwe werkingsgebied "Bouwregels bijbehorende bouwwerken". De opgenomen regeling wordt vervangen door de onderstaande regeling (de onderstreepte zinsdelen zijn nieuw/gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke regeling). 1. De bouw van een niet op de grond staande uitbreiding van een hoofdgebouw, voor zover gepland <u>binnen het bouwvlak</u> en onder voorwaarde dat het hoofdgebouw ook na realisatie van de uitbreiding blijft voldoen aan de <u>maximale maatvoeringseisen</u> zoals omschreven in het onderliggende bestemmingsplan'. 2. <u>Voor woningen waar geen sprake is van een hoeksituatie</u> geldt dat de bouw van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. <u>het bouwwerk dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;</u> b. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het hoofdgebouw, niet hoger dan: - 5 m; - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; - het hoofdgebouw; c. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw: - indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; d. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; e. de ligging van een verblijfsgebied, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag; f. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; g. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan: - in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m2: 50% van dat bebouwingsgebied; - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m2: 50 m2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m2; - in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m2: 90 m2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m2, tot een maximum van in totaal 150 m2.
Artikel 7	Toegevoegd wordt als strijdig gebruik: - het gebruik van onzelfstandige woonruimte voor kortdurend verblijf; - het veranderen van het gebruik van een woning door middel van het onttrekken, samenvoegen, verkameren, vormen, splitsen dan wel toeristisch te verhuren.

VERBEELDING

Toegevoegd wordt een werkingsgebied voor artikel 6.2 “Bouwregels bijbehorende bouwwerken”. Deze omvat:

1. Het werkingsgebied van het “Parapluplan bestemmingsplan implementatie standaardregels”, met uitzondering van het Gooland in Nootdorp.
2. Het werkingsgebied van het bestemmingsplan “Keijzershof 2018”;
3. Het werkingsgebied van het bestemmingsplan “Tuindershof 2019”;
4. Het werkingsgebied van het bestemmingsplan “De Scheg”;
5. Het werkingsgebied van het bestemmingsplan “Centrum Pijnacker 2018”.