



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Reparatieplan Nieuw Centrum 2020

Gemeente Leiderdorp

Datum: 16 november 2020

Projectnummer: 190550

ID: NL.IMRO.0547.BPnieuwcentrum2020-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	5
3.3	Regionaal beleid	5
3.4	Gemeentelijke beleid	5
3.5	Conclusie beleidskader	6
4	Haalbaarheid	7
4.1	Bodem	7
4.2	Natuur	7
4.3	Bedrijven en milieuzonering	8
4.4	Geur	8
4.5	Geluid	9
4.6	Luchtkwaliteit	9
4.7	Externe veiligheid	10
4.8	Water	11
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.10	Verkeer en parkeren	14
5	Juridische aspecten	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Dit bestemmingsplan	15
6	Uitvoerbaarheid	18
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Nieuw Centrum is binnen de bestemmingen 'Centrum 1', 'Centrum 2', 'Gemengd' en 'Wonen' de functie wonen toegestaan. In de begrippen van dit bestemmingsplan is omschreven wat een 'woning' is, maar is het begrip 'wonen' niet gedefinieerd. Hierdoor is het aantal woningen, wooneenheden of huishoudens niet begrensd. Dit leidt er toe dat bijvoorbeeld kamerverhuur niet tegen te gaan is. De gemeente wordt de laatste tijd geconfronteerd met aanvragen voor kamerbewoning en bijzondere woonvormen.

In vrijwel alle bestemmingsplannen van de gemeente Leiderdorp wordt terughoudend omgegaan met de vorming van onzelfstandige woonruimten door kamerverhuur en kleine zelfstandige woonruimten door woningsplitsingen. In de volgende twee bestemmingsplannen is dat echter niet gebeurd:

- bestemmingsplan Polder Achthoven 2016;
- bestemmingsplan Nieuw Centrum.

Het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 wordt herzien. Daarin zal een regeling worden opgenomen die vergelijkbaar is met die van de overige bestemmingsplannen. Indien alleen binnen het plangebied van Nieuw Centrum kamerverhuur zonder meer plaats kan vinden, kan dat leiden tot een onevenredige concentratie van kamerbewoning. Dit effect wordt nog versterkt doordat de naburige gemeente Leiden bezig is kamerbewoning te reguleren.

Dit bestemmingsplan voorziet in een reparatie van het bestemmingsplan Nieuw Centrum om te voorkomen dat onbeperkt kamerbewoning mogelijk is.

1.2 Plangebied

Het plangebied komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Nieuw Centrum. Het plangebied wordt (globaal) begrensd door de Heinsiuslaan, de Gal-laslaan, de Engelendaal, de Persant Snoepweg, de Van Diepeningenlaan, de Tolle-naersingel, de singel tussen de Tollenaersingel en de Laan van Berendrecht/Laan van Ouderzorg, de Van Poelgeestlaan, de Heemraadlaan, de Gaarmeesterstraat, de Vronkenlaan, (opnieuw) de Engelendaal en de Cor Cordijnsingel.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit in-leidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. De randvoorwaarden die hieruit volgen, worden ge-toetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat de haalbaarheid. Hieruit blijkt in hoeverre er beperkingen zijn voor de gewenste bestemmingsplan aanpassing. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een korte toelichting gegeven op de juridische aspecten en op planver-antwoording. In hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en eco-nomische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het bestemmingsplan 'Nieuw Centrum' van de gemeente Leiderdorp kent meerdere bestemmingen waarbinnen de functie 'wonen' is toegestaan, zonder een verwijzing naar het begrip 'wonen' en zonder maximalisatie van het aantal. Op basis hiervan heeft de gemeente onvoldoende basis om handhaving, inzake bijvoorbeeld kamerverhuur, goed vorm te geven. Om deze problematiek op te lossen is voor wonen een begrip opgenomen en is er een verwijzing gemaakt naar het juiste begrip 'woning'. In dit begrip is een maximalisering van het aantal toegestane woningen opgenomen. Dit plan voorziet in het herstellen van het bestemmingsplan 'Nieuw Centrum' op dit punt.

2.2 Toekomstige situatie

Met dit bestemmingsplan wordt een definitie voor wonen opgenomen en wordt kamerverhuur expliciet uitgesloten.

Via een afwijkingsbevoegdheid is wel een mogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen. Dit woonvormen waar een kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest die zorg of ondersteuning krijgt van een maatschappelijke of zorg organisatie. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan begeleid wonen.

Voor de reguliere kamerverhuur is momenteel nog geen beleid, zoals Leiden wel heeft met hun verkameringsverordening. Daarom voor die gevallen geen afwijkingsmogelijkheid.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse nationale, provinciale of regionale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het beter definiëren van wonen, waardoor onder andere kamerverhuur kan worden voorkomen.

Vanwege de taakstelling in Holland Rijnland voor de zorgopvang (uitvoering van het beleidskader) wordt er een afwijkmogelijkheid voor 'bijzondere woonvormen' opgenomen in de regels.

3.3 Regionaal beleid

De gemeenten in Holland Rijnland hebben in 2017 en 2018 het regionaal Beleidskader Maatschappelijke Zorg en het Uitvoeringsprogramma Maatschappelijke Zorg vastgesteld. De gemeente Leiden is vanuit haar rol als centrumgemeente tot aan de decentralisatie verantwoordelijk voor het Beschermd Wonen (BW), de Maatschappelijke Opvang (MO) en de (O)GGZ. In juli 2019 is door het Rijk besloten om de decentralisatie voor het BW uit te stellen naar 2022 en de MO met 4 jaar uit te stellen. We houden momenteel 2021 aan met de gemeenten in de Leidse regio, zodat we voorbereid zijn op de nieuwe taken. De transformatieopgave van de maatschappelijke zorg luidt: *'Kwetsbare inwoners waar mogelijk in hun eigen woonomgeving de benodigde zorg en ondersteuning te bieden, in plaats van in een voorziening beschermd wonen of maatschappelijke opvang te plaatsen. Indien toch opvang nodig is, dan duurt deze zo kort mogelijk, is deze zoveel mogelijk nabij de eigen woonomgeving en het liefst in een eigen woonplek.'*

Op 19 december 2018 is er een miniconferentie in de Leidse Regio gehouden over de Maatschappelijke Zorg, waarbij besloten is de Maatschappelijke zorg opgave op het niveau van de Leidse Regio op te pakken. Dit is vastgelegd in de notitie "Maatschappelijke Zorg Leidse Regio 1 gebied, 1 opgave, 1 aanpak". Onlangs heeft deze afspraak geresulteerd in de Uitvoeringsagenda Maatschappelijke zorg Leidse regio. In het college van 1 oktober 2019 heeft het college van Leiderdorp de uitvoeringsagenda vastgesteld en op 9 oktober 2019 is een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de gemeente en de maatschappelijke partners.

3.4 Gemeentelijke beleid

Het woonbeleid van de gemeente Leiderdorp is neergelegd in de Woonvisie van de gemeente Leiderdorp uit 2013 'Gewoon lekker wonen, tussen stad en Groene Hart'. Er wordt gekeken naar wooneenheden voor jongeren. De gemeente heeft daarbij niet voor ogen dat er woningen kamergewijs verhuurd worden, maar ziet meer in zelfstandige wooneenheden.

3.5 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt, dat het plan in overeenstemming is met geldend beleid.

4 Haalbaarheid

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat woningen worden omgezet in zelfstandige wooneenheden. Alleen onder bepaalde voorwaarden wordt het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. De bodemkwaliteit in woonwijken en op woonerven zal in algemene zin geen problemen opleveren. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Natuur

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een negatief effect voor flora- en fauna dan wel dat daarvoor een vergunning/ontheffing verkregen kan worden. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die ecologische waarden zouden kunnen schaden. Het feit dat er bij het voorkomen of in beperkte mate toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden in bestaande panden mogelijk enkel in pandige werkzaamheden zullen plaatsvinden, maakt dat de verwachting is dat er geen beschermde soorten negatieve effecten zullen ervaren. Het uitvoeren van een onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde dat rekening gehouden moet worden met de broedperiode en de zorgplicht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

4.3.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat onzelfstandige wooneenheden kunnen ontstaan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan, zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.4.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat onzelfstandige wooneenheden kunnen ontstaan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. Het feit dat wonen op deze locaties is toegestaan zorgt er ook niet voor dat omliggende bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmo-

gelijkheden worden geschaad als gevolg van het toestaan van het realiseren van onzelfstandige wooneenheden. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van deze verplichting.

4.5.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat onzelfstandige wooneenheden kunnen ontstaan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Op deze locaties geldt dus reeds de milieugevoelige functie wonen. Uitgangspunt is dat in het verleden reeds is aangetoond dat deze woonfunctie hier is toegestaan. In dit kader kan een nadere beoordeling voor dit aspect achterwege blijven. Wel dient bij het mogelijk maken van onzelfstandige wooneenheden aangetoond te worden dat het initiatief voldoet aan de wettelijke geluidseisen zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen

niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

4.6.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat onzelfstandige wooneenheden kunnen ontstaan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen juridisch-planologisch is toegestaan. Het realiseren van onzelfstandige wooneenheden op deze locaties zal niet tot een dusdanige verkeersgeneratie leiden, dat deze ontwikkelingen 'in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Om die reden is een onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en

het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevt en het Bevb wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.7.2 Toetsing

Er komen geen risicobronnen voor in of rond het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Beleid

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in haar omgevingsbeleid.

Beleid hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is de Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan alge-

mene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater.

Waterplan Leiderdorp (2011)

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp “Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land” doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

4.8.2 Toetsing

Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk maakt zijn er geen beperkingen voor de percelen in dit bestemmingsplan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt. Er zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak of het dempen van open water.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.9.2 Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die archeologische belangen zouden kunnen schaden. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan het archeologisch belang, met het verstorende effect van de verschillende soorten bodemingrepen op het bodemarchief en met de diepteligging van archeologische waarden vertaald middels het toekennen van een dubbelbestemming en zijn de gronden van een toereikend beschermingsregime voorzien.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling en uitbreiding van functies moet er rekening gehouden worden met de parkeer- en verkeersdruk.

4.10.2 Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorkomen dat onzelfstandige wooneenheden kunnen ontstaan. Enkel onder bepaalde voorwaarden is omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden eventueel mogelijk gemaakt op locaties waar reeds wonen mogelijk is. Er moet worden aangetoond dat er voldaan wordt aan goed woon- en leeklimaat. Daarbij zal ook aannemelijk gemaakt moeten worden dat er geen verkeer- of parkeeroverlast ontstaat. De CROW-parkeernormen kunnen daarbij een hulpmiddel zijn.

4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Dit bestemmingsplan

Voorliggend reparatiebestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling om te voorkomen dat (een deel van) een woning omgezet wordt in onzelfstandige wooneenheden. Alleen via een omgevingsvergunning is onder voorwaarden het mogelijk om (een deel) van een woning om te zetten in onzelfstandige wooneenheden.

Reikwijdte

Het geldende plan 'Nieuw Centrum' blijft van toepassing met uitzonderingen van die onderdelen die met het reparatieplan worden geregeld.

Begrippen

Om de gewenste evenwichtige doelstelling ten aanzien van de realisatie van onzelfstandige wooneenheden na te kunnen streven is in het kader van de handhaafbaarheid van belang een aantal definities van begrippen toe te voegen dan wel te herzien. Met dit plan vindt een herziening of toevoeging plaats van een aantal begrippen, waaronder de navolgende:

Bijzondere woonvormen

een woonvorm, al dan niet onzelfstandig, waar een kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest die zorg of ondersteuning krijgt van een door de gemeente erkende maatschappelijke of zorg organisatie;

Ten aanzien van het onderscheid tussen reguliere kamerverhuur en bijzondere woonvormen is een begripsbepaling opgenomen met wat wordt verstaan onder bijzondere woonvormen. Het gaat hierbij expliciet om bewoners die zorg of begeleiding nodig hebben.

Huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;*
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;*
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;*
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.*

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

Zo is er sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of studenten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake. Arbeidsmigranten/studenten hebben immers niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Kamerbewoning

Het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één huishouden, waarbij bewoners verblijven in kamers al dan niet gebruik makend van gemeenschappelijke voorzieningen

Wonen

het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

Gekozen is om ook het begrip wonen te definiëren, zodat daarmee duidelijk wordt dat er binnen een woning slechts één huishouden gehuisvest mag worden.

Woning/Wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Dit begrip omvat zowel woningen als wooneenheden. Hiermee wordt expliciet geregeld dat bijvoorbeeld appartementen, studentenunits, flat- of portiekwoningen of woningen boven winkels ook onder het begrip vallen.

Bestemmingen

De bestemmingen waarin de woonfunctie is toestaan worden aangevuld met enkele (sub)leden. Hiermee wordt het wonen beperkt tot het huidige aantal woningen/wooneenheden.

Daarnaast wordt het gebruik van een woning/wooneenheid voor meer dan één huishouden expliciet uitgesloten. Dit houdt ook in dat woningen niet voor studentenhuishouding gebruikt mogen worden. Ditzelfde geldt voor het gebruiken van bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en garageboxen voor wonen.

Vervolgens is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van een bijzondere woonvorm. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

De afweging van de open norm 'goed woon- en leefklimaat' onder a. zal per specifiek zorggeval beoordeeld moeten worden, er zijn immers hele verschillende soorten zorgbehoevenden. Juist die verschillende typen zorg stellen ook verschillende vereisten aan de locatie, waardoor de afwijkingsmogelijkheid in principe algemeen kan worden opgenomen en per locatie wordt beoordeeld of deze inpasbaar is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er zijn geen vooroverlegreacties binnengekomen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 21 mei tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn de regels van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve gewijzigd.

De wijzigingen hebben betrekking op de definitie voor kamerbewoning en de definitie van een woning of wooneenheid. De aanpassingen zijn hieronder weergegeven:

Kamerbewoning

- De definitie van het begrip kamerbewoning luidde: ‘het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee huishoudens’.

Thans luidt de definitie van dit begrip: ‘het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één huishouden, waarbij bewoners verblijven in kamers al dan niet gebruik makend van gemeenschappelijke voorzieningen’.

Deze wijziging heeft plaatsgevonden om te benadrukken dat van kamerbewoning sprake is als een hoofdgebouw of een daarmee verbonden bouwwerk wordt gebruikt door meer dan één huishouden.

Woning/wooneenheid

- De definitie van het begrip woning/wooneenheid luidde: ‘een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat indien sprake is van kamerbewoning twee of meer huishoudens zijn toegestaan’.

Thans luidt de definitie van dit begrip: ‘een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden’.

Deze wijziging heeft plaatsgevonden om een tegenstrijdigheid weg te nemen met de definitie van het begrip voor kamerbewoning. Daarnaast kan van het bestemmingsplan worden afgeweken om kamerbewoning mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning. De oude definitie van dit begrip sluit niet goed op deze mogelijkheid aan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verlopen van de overgangstermijn van de Reparatiwet BZK 2014. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn.