

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' heeft in de periode vanaf 2 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze van de provincie ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1 Provincie

A. In de planregels staat dat er mag worden gebouwd en kan worden van afgeweken van het gebruik ten behoeve van (zorg)woningensplitsing en/of (zorg)woningomzetting, mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Dit borgt mijns inziens niet dat de woningbouw ook passend is binnen artikel 3.1.1 van de Verordening Romte. Ik acht het nodig dat aanvullend als voorwaarde wordt gesteld dat de woningbouw moet passen binnen de actuele regionale woningbouwafspraken.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is als voorwaarde o.a. opgenomen dat de woningsplitsing en/of woningomzetting mogelijk is, indien het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid. In het gemeentelijk woonbeleid zijn de actuele regionale woningbouwafspraken vastgelegd. Om onduidelijkheid hierover te voorkomen zal als aanvullende voorwaarde worden opgenomen dat 'wordt voldaan aan de actuele regionale woningbouwafspraken wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen'

B. In het plan wordt onder woningomzetting verstaan het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). Ik ben van mening dat niet helder is wat hier onder valt. Wanneer dit het omzetten van een bijgebouw bij een woning of zelfs het geheel nieuw realiseren van een woning op een perceel met een woonfunctie (of zelfs een andere functie) omvat, dan levert dit spanning op met de uitgangspunten in de Verordening Romte. En mogelijk ook met andere regelgeving in de Verordening Romte. De verordening biedt geen mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen in het landelijk gebied, tenzij het gaat om specifiek in de regels benoemde mogelijkheden. Zoals woningen binnen bestaande hoofdgebouwen of om ruimte-voor-ruimte woningen.

Reactie:

Dit bestemmingsplan voorkomt dat (o.a.) voor wonen bestemde panden ongereguleerd worden gesplitst of omgezet. Ruime bestemmingen, zoals de bestemming 'Gemengd', staan nu vaak woonfuncties toe zonder dat het aantal woningen is gemaximaliseerd. Een ruime bestemming staat naast wonen ook andere functies toe. Bijvoorbeeld detailhandel en/of dienstverlening. Als de winkelfunctie van een pand met een ruime bestemming wordt gewijzigd naar wonen dan is er sprake van woningomzetting. Als een bestaande woning wordt gesplitst dan is er sprake van woningsplitsing. Het ongereguleerd omzetten of splitsen van panden wordt voorkomen door aanvullende regels op te nemen. Deze aanvullende regels zijn uitsluitend van toepassing op bestemmingsplanregels waar reeds (bedrijfs)woningen en/of woonzorgfuncties zijn toegestaan (zie artikel 5.1). De onderliggende bestemmingsplanregels, die bijvoorbeeld woonfuncties in bijgebouwen niet toestaan, komen niet te vervallen.

Om verwarring over het begrip 'woningomzetting' te voorkomen zal de begripsbepaling als volgt worden aangepast:

het omzetten van een functie anders dan wonen naar één of meer woningen of drie of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

Conclusie:

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de bestemmingsplanregels.