

# Gemeente Leeuwarden

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>  
20/06/2022 11:24:13 CEST  
ID: 23f9e579-5297-4e56-9009-addr5ca8dd6  
Auth: Scribble



## Besluitenlijst Besluitvorming (raad)

**Datum** 15-06-2022  
**Tijd** 19:00 - 23:00  
**Locatie** Raadzaal

Signed By: van der Heide van der, Frans  
21/06/2022 17:12:08 CEST  
ID: 23f9e579-5297-4e56-9009-addr5ca8dd6  
Auth: Scribble



- 5 Hamerstukken**
- 5.1 Vaststellen bestemmingsplan 'Leeuwarden – Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties'**

*Besluit:*

De gemeenteraad besluit:

- a. Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' gewijzigd vast te stellen;
- b. De 'reactie- en antwoordnota zienswijzen' en 'ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen' vast te stellen;
- c. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening  
woningsplitsing en woonzorgfuncties'

**Zaaknummer: 2022-119665**

-----

### **Inleiding**

In Leeuwarden is een overaanbod aan kleine appartementen, maar tegelijkertijd een tekort aan goede appartementen. In het gemeentelijk woonbeleid (afwegingskader woningbouw) is daarom vastgelegd dat alleen medewerking wordt verleend aan woningbouwplannen voor woningen van minimaal 65 m<sup>2</sup>. Het gemeentelijk woonbeleid is nog niet vertaald naar alle vigerende (huidige) bestemmingsplannen. Dat komt omdat de meeste bestemmingsplannen in werking zijn getreden voordat het 'afwegingskader woningbouw' is vastgesteld. In gebouwen met een bestemming 'Gemengd', 'Wonen - woongebouw', 'Wonen - bijzonder woongebouw' en 'Centrum' is het aantal woningen doorgaans niet gemaximaliseerd. Dit betekent dat deze gebouwen mogen worden gesplitst in woningen die kleiner zijn dan 65 m<sup>2</sup>. Deze gebouwen staan met name in de binnenstad en schilwijken zoals de Vlietzone.

Met een partiële herziening wordt woningsplitsing gereguleerd. Woningsplitsing wordt alleen nog toegestaan als met een aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat een plan in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid en een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' wordt een (binnenplanse) afwijkingsgrondslag opgenomen die woningsplitsing zal toestaan, indien een plan:

1. in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid (bijv. woningen zijn minimaal 65 m<sup>2</sup>); en
2. in overeenstemming is met de actuele regionale woningbouwafspraken, wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen; en
3. geen onevenredige afbreuk doet aan:
  - a. een goede woonsituatie (bijv. voldoende buitenruimte, bergruimte, privacy en interne geluidwering); en
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld (bijv. passende geveluistraling, groene buitenruimte); en
  - c. de verkeersveiligheid; en
  - d. de parkeersituatie; en
  - e. de sociale veiligheid; en
  - f. de cultuurhistorische waarden; en
  - g. de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende percelen

### **Achtergrond / context**

Op 17 februari 2021 heeft de raad met het voorbereidingsbesluit 'Leeuwarden - Woningsplitsing en woonzorgfuncties' het volgende besloten:

- *een herziening van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor te bereiden voor gronden binnen de hele gemeente Leeuwarden;*
- *te verbieden om het bestaande gebruik van gebouwen, gelegen binnen de aangegeven gronden, te wijzigen naar één of meer woningen, wooneenheden of naar een woonzorgfunctie.*

Dit voorbereidingsbesluit maakt het mogelijk dat bouwaanvragen die in overeenstemming zijn met de huidige bestemmingsplannen kunnen worden aangehouden, totdat het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' is vastgesteld. Hiermee is tijdelijk voorkomen dat panden, in strijd met het gemeentelijk woonbeleid, kunnen worden gesplitst in te kleine woningen. Met het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' komt er een definitief planologisch kader om woningsplitsing te reguleren.

#### **Plangebied**

Het plangebied betreft het grondgebied van de gehele gemeente Leeuwarden.

#### **Inspraak**

Het bestemmingsplan is geen onderwerp geweest van inspraak. De reden hiervoor is dat bestaand woonbeleid wordt vastgelegd en er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

#### **Zienswijzen**

In het kader van de zienswijzenprocedure is iedereen in de gelegenheid gesteld om te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' heeft met ingang van 2 december 2021 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Binnen de ter visie termijn is er één zienswijze door de provincie ingediend. De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De zienswijze geeft aanleiding om tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te komen. Het betreft wijzigingen van de regels. De beantwoording van de zienswijze is afgestemd met de provincie. De zienswijzen en zienswijzennota treft u als bijlage aan.

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Aan de gemeenteraad wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft een wijziging van de begripsbepaling van een huishouden. Voor het begrip "huishouden" wordt daarmee aansluiting gezocht bij de vaste jurisprudentie van de Afdeling. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen treft u als bijlage aan.

#### **Exploitatieplan**

Door middel van de grondexploitatieprocedure in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van bouwplannen zoals opgenomen in het Bro, daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Blad 3

**Vervolgacties**

Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, stellen wij u voor om de  
zienswijzennota, de ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen én het  
bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen én geen exploitatieovereenkomst  
vast te stellen.

Leeuwarden, 7 juni 2022,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

*\*Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*