Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Raadsvoorstel

Voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente Leeuwarden voor woningsplitsing en woonzorgfuncties
Zaaknummer: Z228040-2020

Aan de gemeenteraad.

In Leeuwarden is een overaanbod aan kleine woningen, maar tegelijkertijd een tekort aan kwalitatief goede woningen. In het gemeentelijk woonbeleid (Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden 2016) is daarom vastgelegd dat alleen medewerking wordt verleend aan nieuwe woningbouwplannen voor woningen van minimaal 65 m^2. Voor bestaande gebouwen met de bestemmingen ‘Gemengd’, ‘Wonen – Woongebouw’ en ‘Centrum’ is het aantal woningen echter niet gemaximaliseerd door de bestemmingsplanregels. Dit betekent dat in deze gebouwen woningen kunnen worden gesplitst in eenheden die kleiner zijn dan 65 m^2. Als ondergrens geldt dan 18 m^2 op basis van het Bouwbesluit 2012. Deze gebouwen staan met name in (functioneel gemengde) binnenstedelijke gebieden zoals de binnenstad en de Vlietzone.

Met name in de Vlietzone bestaat daarnaast een maatschappelijke behoefte om het overaanbod aan begeleid- en zorgwonen en zorgaanbieders te reguleren. In de Vlietzone hebben relatief veel zorgaanbieders gebouwen gesplitst in kleine wooneenheden om te voorzien in de woonzorgbehoefte van hun cliënten. Met een partiële herziening bestemmingsplan kan gehoor worden gegeven aan de roep van bewoners en politiek om woningsplitsing te reguleren en nieuwvestiging van zorgaanbieders in de Vlietzone te voorkomen.

Binnen de ‘gewone’ bestemming Wonen is niet in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgelegd dat alleen één woonhuis is toegestaan. Daarom stellen we ook voor om voor alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente de bestemming Wonen standaard te voorzien van deze bepaling. Daarnaast lijkt het goed om het splitsen van een woonhuis in meerdere woningen op te nemen in de specifieke gebruiksverboden van alle bestemmingsplannen. Vanuit het oogpunt van handhaafbaarheid biedt een gebruiksverbod een extra onderbouwing.

Met een partiële herziening van alle vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Leeuwarden zal het aantal woningen worden gemaximaliseerd tot het bestaande aantal. Indien een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan dan zal alleen medewerking worden verleend als de nieuwe woning, conform het gemeentelijk beleid, een vloeroppervlak heeft van minimaal 65 m^2 en voldoet aan de overige voorwaarden.

Het uitvoeren van onderzoek naar de exacte invulling van de partiële herziening van de bestemmingsplanen zal tijd in beslag nemen. Daarnaast kan de kans op planschade aanzienlijk zijn. Met een planschaderisicoanalyse wordt inzichtelijk gemaakt hoe groot dat risico is en in welke gebieden het risico het grootst is. Tegelijkertijd bestaat de behoefte om op korte termijn ongewenste ontwikkelingen rond kleine appartementen en te grote concentraties aan

zorgaanbieders tegen te gaan. Daarom stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen.

Een voorbereidingsbesluit reikt niet zo ver dat op grond daarvan reeds ingediende aanvragen kunnen worden afgewezen. Het is dus nog mogelijk om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen bij de gemeente voordat uw raad een voorbereidingsbesluit heeft genomen en dit besluit in werking is getreden. Communicatie voorafgaand aan het in werking treden van het voorbereidingsbesluit kan vergunningsaanvragen uitlokken en onze inspanning teniet doen. Het openbaar maken van het onderwerp en het raadsvoorstel benadeelt de gemeente daarom onevenredig. Het openbaar maken van deze stukken bevat namelijk het wezenlijke risico dat een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend om de huidige planologische mogelijkheden te verzekeren. In verband met het afbreukrisico willen wij er alles aan doen om te voorkomen dat de informatie vroegtijdig naar buiten komt.

Wij hebben op het raadsvoorstel inzake het voorbereidingsbesluit en de bijbehorende stukken op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd. Wij verzoeken uw raad om op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet deze opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. Deze geheimhouding vervalt met ingang van de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

Indien uw raad een voorbereidingsbesluit neemt en dit besluit in werking is getreden, vervalt de noodzaak voor de geheimhouding op de stukken die met het voorbereidingsbesluit gemoeid zijn. Ons college verzoekt uw raad daarom om de geheimhouding op de genoemde stukken voort te laten duren tot de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Na het in werking treden van het besluit kan het onderwerp openbaar gemaakt worden.

Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet is het slechts mogelijk geheimhouding op te leggen op documenten indien er sprake is van belangen zoals genoemd in artikel 10 Wob. Met de documenten is artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wob gemoeid. Dit betreft het voorkomen van onevenredige benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken rechtspersonen. Als het voornemen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit openbaar wordt voordat het besluit in werking treedt, is het mogelijk dat in de tussentijd nog snel een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan voor een niet gewenste planologische ontwikkeling. Dit zou de werking van een voorbereidingsbesluit frustreren en de gemeente daarmee onevenredig benadelen.

Het voorbereidingsbesluit geeft de gemeente één jaar de tijd om een definitieve regeling op te stellen voor het reguleren van woningsplitsing en woonzorgvoorzieningen.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het voorbereidingsbesluit in die gevallen dat de gemeente toch medewerking wil verlenen.

Nadat uw raad het voorbereidingsbesluit heeft genomen zal het worden gepubliceerd. De dag na publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking.

Planning
- februari 2021 besluitvorming door gemeenteraad over bekrachtiging geheimhouding en vaststellen voorbereidingsbesluit;
- Publicatie begin maart 2021;
- Opheffing geheimhouding op de dag na publicatie;
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan t/m 3e kwartaal 2021;
- Publicatie ontwerp bestemmingsplan november 2021;
- Behandeling zienswijzen december 2021;
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad 1e kwartaal 2021.

Leeuwarden, 2 februari 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
09/02/2021 18:28:23 CET
ID: a947e93a-dad2-4534-af80-f0d7fb970d64
Auth: Scribble



secretaris.

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
10/02/2021 14:49:20 CET
ID: a947e93a-dad2-4534-af80-f0d7fb970d64
Auth: Scribble



**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*