



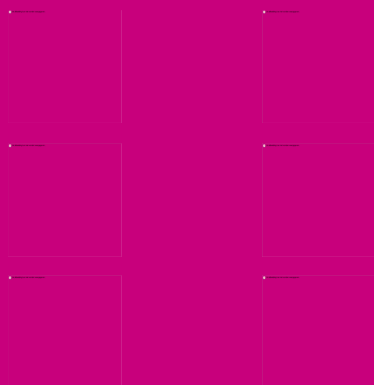
bestemmingsplan

Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties

Leeuwarden

RHO ADVISEURS

DATUM	16-11-2021
IMRO IDN	NL.IMRO.0080.00008BP00-OW01
PROJECT	
PROJECTLEIDER	Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20210804
AUTEUR	
STATUS	ontwerp





Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Planvorm	6
1.3	Plangebied	7
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Probleemstelling	12
2.1	Woningen	12
2.2	Zorgwoningen	13
Hoofdstuk 3	Beleid	14
3.1	Relevant beleid	14
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	16
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Omgevingsaspecten	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.3	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	18
Regels		20
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	21
Artikel 1	Begripsbepalingen	21
Artikel 2	Van toepassing verklaring	23
Hoofdstuk 2	Algemene regels	28
Artikel 3	Anti-dubbeltelregeling	28
Artikel 4	Algemene bouwregels	29
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	30
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 6	Overgangsrecht	31
Artikel 7	Slotregel	32



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 februari 2021 is het voorbereidingsbesluit 'Voorbereidingsbesluit Leeuwarden - Woningsplitsing en woonzorgfuncties' in werking getreden. Hiermee is verboden "het bestaande gebruik van gebouwen, gelegen binnen de aangegeven gronden, te wijzigen naar één of meer woningen, wooneenheden of naar een woonzorgfunctie".

Dit voorbereidingsbesluit heeft tot doel te bewerkstelligen dat de gemeente meer grip krijgt op de splitsing van bestaande (zorg)woningen in kleinere (zorg)wooneenheden.

De reguliere woonbestemmingen in de gemeente Leeuwarden voorkomen dat panden worden gesplitst door het gebruik van de begripsbepaling 'woonhuis' of door een maximum aantal woningen te stellen. Binnen enkele oudere bestemmingsplannen en binnen sommige 'ruime' (bijvoorbeeld 'gemengd' of 'centrum') en 'enge' (bijvoorbeeld 'Wonen - woongebouw' of 'wonen - wooncentrum') bestemmingen is deze mogelijkheid van woningsplitsing niet uitgesloten. Hierdoor mogen gebouwen gesplitst worden in steeds kleinere woningen en zorgwoningen. Dit is niet in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Van belang is hierbij te vermelden dat het voorliggende plan uitsluitend in een regeling voorziet die omzetting naar c.q. splitsing naar nieuwe zelfstandige woningen / appartementen reguleert. Het reguleren van verhuur en verkoop van kamers (in een zelfstandige woning) is al geregeld in het bestemmingsplan Leeuwarden - Kamerverhuur, vastgesteld op 25 oktober 2016.

Dit facetbestemmingsplan is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit en brengt verandering in de huidige situatie door binnen bestaande gebouwen het aantal woningen te maximaliseren op het huidige aantal. Om ruimte te kunnen blijven bieden aan bouwplannen die in overeenstemming zijn met het gemeentelijk woonbeleid en niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening is een afwijkingsgrondslag in deze herziening opgenomen. Deze dient als toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning waarmee (zorg)woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk is.

1.2 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan heeft de vorm van een 'facetbestemmingsplan'. Dit is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen, in dit gevallen alle binnen de gemeente Leeuwarden geldende bestemmingsplannen waarin woonfuncties voorkomen. Op één of meer aspecten worden deze bestemmingsplannen met een facetbestemmingsplan aangepast of aangevuld, voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen (regels en verbeelding) van kracht. Voorliggend facetbestemmingsplan is hiermee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp (zorg)woningsplitsing en woningomzetting en herzielt de bestaande bestemmingsplannen partieel. Dit bestemmingsplan verbiedt woningsplitsing en woningomzetting voor alle bestemmingen waarbinnen de woon(zorg)functie mogelijk is.

1.3 Plangebied

Het bestemmingsplangebied wordt gevormd door de bestemmingsplannen die vallen binnen het grondgebied van de gemeente Leeuwarden waar woon(zorg)functies mogelijk zijn. Een aantal gebieden is geregeld in een beheersverordening. Voor die gebieden is de onderhavige regeling niet van toepassing.

In het bestemmingsplangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht (de plannen zijn allemaal onherroepelijk):

2019-03-13	De Zwette V – Kavel 13A	vastgesteld
2017-09-11	Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren	vastgesteld
2019-07-08	Bestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur	vastgesteld
2018-10-02	Stiens - Harnsterdyk 7	vastgesteld
2011-07-04	Bestemmingsplan Easterlittens - Boalserter Feart	vastgesteld
2019-03-13	Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel oost en Techum	vastgesteld
2011-10-31	Bestemmingsplan Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving	vastgesteld
2011-06-27	Bestemmingsplan Camminghaburen	vastgesteld
2015-04-01	Bûtengebiet en doarpen	vastgesteld
2020-11-11	Partiële herziening Archeologie	vastgesteld
2004-05-26	Tusken Moark en Ie	onherroepelijk
2009-06-02	Bedrijventerrein-Newtonpark IV	onherroepelijk
2007-11-26	Hempens Teerns- Zuiderburen-Froskepolle	onherroepelijk
2019-04-24	Leeuwarden - Partiële herziening Aanpassing woonpercelen Wiarda	vastgesteld
2010-11-29	De Zuidlanden, plandeel Wiarda	vastgesteld
2010-12-01	Bestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou	onherroepelijk
2020-06-17	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia	vastgesteld
2020-03-18	Leeuwarden - woningbouw Brandemeer en de Kei	vastgesteld
2017-12-18	Bestemmingsplan Grou - Yn 'e Lijte	vastgesteld
2020-10-07	Leeuwarden - Aldlânstate	vastgesteld
2019-09-24	Leeuwarden - Mariahof 10	vastgesteld
2021-04-26	Leeuwarden - James Wattstraat naast 24 e.o.	vastgesteld
2019-07-08	Leeuwarden - De Zwette VI Provinciale Waterstaat	vastgesteld
2017-09-18	Leeuwarden - Energiecampus	vastgesteld
2020-12-02	Leeuwarden Buitengebied - Realisatie Nijkleaster It Westerhus 1 Hilaard	vastgesteld
2019-12-18	Leeuwarden - Aansluiting Overijsselselaan Zuid	vastgesteld
2018-11-07	Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon	vastgesteld
2016-12-20	Wijzigingsplan Leeuwarden - Lân fan Taal	vastgesteld
2017-07-10	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, De Klamp	vastgesteld
2016-02-01	Leeuwarden Buitengebied - Twee woningen Brédyk 28a+b te Wirdum	vastgesteld
2017-05-03	Reparatieplan Bûtengebiet en doarpen	onherroepelijk
2014-08-26	Beslingadyk 5, Friens	vastgesteld

2014-09-22	Leeuwarden Buitengebied - Baggerdepot Trijehûs	vastgesteld
2013-11-26	Bestemmingsplan Warten, baggerdepot De Bakkerij, Stukenwal	vastgesteld
2013-06-28	Leeuwarden - MCL en omgeving	vastgesteld
2019-12-18	Leeuwarden - Dairy Campus en omgeving	vastgesteld
2011-04-27	Bestemmingsplan woningbouwlocatie Warten	onherroepelijk
2020-01-22	Leeuwarden Middelsee fase 1	vastgesteld
2011-07-12	Bestemmingsplan Jirnsom - Wjitteringswei 6	vastgesteld
2011-11-08	Bestemmingsplan Frisia	onherroepelijk
2013-01-23	Bestemmingsplan Reduzum tankstation	onherroepelijk
2019-04-03	Wergea	vastgesteld
2013-07-17	Bestemmingsplan Grou - Haans Krite	onherroepelijk
2013-09-20	Exploratieboring Hempens	onherroepelijk
2014-03-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Goutum, bij de Haven	vastgesteld
2013-09-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving	vastgesteld
2015-03-31	Jelsum - H. de Jongstrjitte	vastgesteld
2016-03-31	Alde Leie - Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooi-Aap)	vastgesteld
2021-03-15	Leeuwarden - woningbouw Swingmastate - Friesmastate	vastgesteld
2010-09-07	Wijzigingsplan Leeuwarden-van Loonstraat-Middelzeelaan	vastgesteld
2010-12-22	bestemmingsplan Buitengebied 2008	onherroepelijk
2010-10-20	Bestemmingsplan Leeuwarden - Tolhuis	vastgesteld
2018-01-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Gedeeltelijke omlegging gasleiding	vastgesteld
2009-06-29	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Zuidwest	vastgesteld
2009-11-25	Bestemmingsplan Wytgaard	vastgesteld
2011-03-28	De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan	vastgesteld
2009-09-28	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Noordwest	vastgesteld
2013-04-22	Bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.	vastgesteld
2012-03-26	Bestemmingsplan Stationskwartier	vastgesteld
2012-10-29	Leeuwarden - Recreatiegebied Gr+C124:C210oene Ster	vastgesteld
2016-11-29	Wijzigingsplan Wirdum - Kempnaersreed 2	vastgesteld
2012-03-26	Bestemmingsplan Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.	vastgesteld
2012-10-03	bestemmingsplan Jirnsom	onherroepelijk
2011-11-28	Bestemmingsplan Leeuwarden - Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat	vastgesteld
2018-10-09	Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg	vastgesteld
2013-11-05	bestemmingsplan Woonschepen	vastgesteld
2013-05-29	Bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus	vastgesteld
2012-05-30	bestemmingsplan Wielenpôlle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving	vastgesteld
2012-03-26	bestemmingsplan Lekkum	vastgesteld
2012-04-23	Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Akoestisch Landschap	vastgesteld
2012-12-17	Bestemmingsplan Leeuwarden - Station Werpsterhoek	vastgesteld
2014-04-23	Bestemmingsplan Leeuwarden - Buitengebied	vastgesteld
2012-09-24	Bestemmingsplan Techumerdyk 10 te Leeuwarden	vastgesteld

2011-10-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierterrein West	vastgesteld
2011-10-31	Bestemmingsplan Indische Buurt	vastgesteld
2012-07-16	Bestemmingsplan Leeuwarden - Drachtsterweg e.o. (incl. nieuw Aquaduct)	vastgesteld
2011-07-18	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk	vastgesteld
2013-09-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik	vastgesteld
2011-12-19	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk	vastgesteld
2016-03-07	Leeuwarden Buitengebied - Omzetten intensieve naar reguliere veehouderij Brédyk 185 Wirdum	vastgesteld
2013-06-11	bestemmingsplan Grou	onherroepelijk
2012-12-17	Bestemmingsplan Binnenstad	vastgesteld
2012-12-18	Bestemmingsplan Overijsselsestraatweg 6a in Reduzum	onherroepelijk
2011-11-30	Bestemmingsplan Molehiem te Jirnsom	onherroepelijk
2011-09-14	Herziening Schoolgebouw Grou	onherroepelijk
2012-06-25	Bestemmingsplan perceel ten noordwesten van Tearnserdyk 44 te Leeuwarden	vastgesteld
2014-11-24	Bestemmingsplan Jirnsom - Sylsbrege	vastgesteld
2013-10-15	bestemmingsplan Midsbuorren 36 te Warten	vastgesteld
2013-05-21	Bestemmingsplan Buitengebied 2008 Eerste partiële herziening	vastgesteld
2010-09-27	Bestemmingsplan Leeuwarden - Van Swietenstraat 8-10	vastgesteld
2013-04-22	Leeuwarden - Kalverdijkje	vastgesteld
2011-04-26	Leeuwarden-Drachtsterweg (tussen Drachtsterplein en Tijnjedijk)	vastgesteld
2011-11-28	Bestemmingsplan Goutum	vastgesteld
2011-03-02	Bestemmingsplan Holstmeerweg 1 (De Veilige Veste)	vastgesteld
1986-09-01	Bestemmingsplan Spoordok	onherroepelijk
2012-04-03	bestemmingsplan Lytse Doarpen	onherroepelijk
2004-03-26	De Drie Ducatons	onherroepelijk
2009-06-29	De Zuidlanden, plandeel Techum, 1e herziening	vastgesteld
2007-06-18	De Zuidlanden, Plandeel oost	onherroepelijk
2015-11-02	Bestemmingsplan Snakkerburen - De Dorpstuin	vastgesteld
2013-11-26	Wijzigings- en uitwerkingsplan Leeuwarden - Binnenstad-Harmoniekwartier	vastgesteld
2013-06-24	Leeuwarden - De Centrale en omgeving	vastgesteld
2011-01-04	Wijzigingsplan Leeuwarden-fietspad Oostergoplein	vastgesteld
2013-06-24	Leeuwarden - Newtonpark 1-2-3 e.o.	vastgesteld
2012-07-10	bestemmingsplan Lytse Doarpen, herzieningsplan overgangsrecht	vastgesteld
2013-05-21	Bestemmingsplan Buitengebied 2008 Tweede partiële herziening	vastgesteld
2008-05-26	Jabikswoude	onherroepelijk
2004-12-23	Huizum-Dorp De Plantage	onherroepelijk
2011-09-13	Wijzigingsplan Wirdum - Hof 1	vastgesteld
2008-06-24	Bestemmingsplan Snakkerburen	onherroepelijk
2013-09-03	Wijzigingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude	vastgesteld

2011-06-15	bestemmingsplan Grou Kom - Beschermd dorpsgezicht	onherroepelijk
2009-12-10	Wirdum	onherroepelijk
2011-02-03	Bestemmingsplan Jabikswoude	onherroepelijk
2016-06-27	Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet	vastgesteld
2013-11-25	Leeuwarden - Aldlân / Pieter Christiaanpark	vastgesteld
2013-03-25	Bestemmingsplan Achter de Hoven	vastgesteld
2014-01-29	Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark tussen Bonnehosstraat en Valkstraat	vastgesteld
2014-05-26	Goutum-Sud (voormalig kassencomplex)	vastgesteld
2013-09-17	Bestemmingsplan Midsbuorren 36a te Warten	vastgesteld
2015-05-11	Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet	vastgesteld
2014-10-06	Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o., Deelplan Zuidoost	vastgesteld
2015-04-13	Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg	vastgesteld
2015-11-30	Leeuwarden - Rengerspark en omgeving	vastgesteld
2015-03-31	Wytgaard - Weiwisekedyk 8	vastgesteld
2015-09-14	Leeuwarden - Europaplein	vastgesteld
2015-04-13	Bestemmingsplan Greate Mar 2 te Wergea	vastgesteld
2016-03-21	Bestemmingsplan Wergea - Grut Palma	vastgesteld
2017-03-02	Leeuwarden - Tiny Houses Techum	vastgesteld
2017-05-03	Hijum - Mieddyk 5	vastgesteld
2017-09-25	Mantgum - Skillaerderdyk 15	vastgesteld
2018-06-05	Leeuwarden - De Stove en De Hove	vastgesteld
2018-06-12	Wijzigingsplan Leeuwarden Buitengebied - Gronden voormalige rijksweg N31	vastgesteld
2014-05-26	Bestemmingsplan Easterlittens - Camping It Kruswetter	vastgesteld
2015-09-29	Bûtengebiet	vastgesteld
2015-12-14	Dorpen Archeologie	vastgesteld
2021-03-16	Wijzigingsplan Leeuwarden Buitengebied - Wijzigen bedrijfskavel Langedyk 31 Alde Leie	vastgesteld
2018-07-18	Leeuwarden – Nijlân	vastgesteld
2017-09-18	Leeuwarden - Parkeergarage Revijs	vastgesteld
2012-07-05	bestemmingsplan Stiens	vastgesteld
2014-10-23	Stiens - Bedrijventerrein Middelsee	vastgesteld
2012-12-13	Bestemmingsplan Uitbreiding parkeervoorziening supermarkt aan de Wythusterwei te Stiens	vastgesteld
2015-03-12	Stiens - Bregeleane (twee woningen)	vastgesteld
2014-10-28	Stiens - Stiensers Feart	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Felixwei naast 17	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Hazzelnutstrjitte	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Felixwei tussen 69 en 71	vastgesteld
2015-05-26	Stiens - Pyter Jurjensstrjitte 8-10	vastgesteld
2015-03-31	Wijzigingsplan twee woningen Britsum	vastgesteld
2016-04-21	Stiens - De Wisseling	vastgesteld
2016-09-08	Stiens Oost	vastgesteld

2017-09-07	Stiens - Vergroten parkeerterrein Lidl	vastgesteld
2013-12-16	Bestemmingsplan Mantgum	vastgesteld
2017-05-29	Jorwert - Fûns 6 en 8	vastgesteld
2013-03-25	Bestemmingsplan Buitengebied-Oost, Herziening Jorwert, Arsumerdyk 3	vastgesteld
2011-12-19	Bestemmingsplan Buitengebied-Oost Herziening Jorwert De Him 2	vastgesteld
2016-05-09	Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein	vastgesteld
2016-07-11	Leeuwarden - Huizum	vastgesteld
2017-01-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving	vastgesteld

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit facetbestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de noodzaak voor een planologische regeling;
- in hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit plan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 4 is een toelichting gegeven op de juridische regeling van het facetbestemmingsplan;
- in hoofdstuk 5 is tot slot een korte beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.



Hoofdstuk 2 Probleemstelling

2.1 Woningen

In de gemeente Leeuwarden is een kwantitatief overschot aan appartementen waar te nemen maar tegelijkertijd een tekort aan kwalitatief goede appartementen. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad bestaat uit kleine woningen. Er is geen behoefte dit aantal verder uit te breiden. Dit heeft ermee te maken dat 60% van de appartementen een woonoppervlak van onder de 65 m² heeft waarmee voldoende voorzien is in de vraag naar deze prijsklasse in de huur en koop.

Leeuwarden heeft tegelijkertijd een tekort aan goede appartementen. Er is een duidelijke kwalitatieve vraag naar extra appartementen, terwijl tegelijkertijd een kwantitatieve vraag wordt geprognosticeerd. Dit heeft te maken met de sterk groeiende groep van één- en tweepersoonshuishoudens. Wat de gemeente Leeuwarden daarbij nodig heeft, zijn toevoegingen die bijdragen aan de kwaliteit van de woningvoorraad en het woon- en leefklimaat van de wijk.

Het gemeentelijk beleid is er daarom op gericht niet mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden kleiner dan 65 m². De mogelijkheid gebouwen te splitsen is hiermee niet in lijn en werkt de disbalans in het woningaanbod in de hand. Het opnemen van criteria waaraan een bouwplan moet voldoen om woningsplitsing mogelijk te maken zorgt er aan de andere kant voor dat er kan worden afgeweken van deze oppervlaktemaat wanneer deze tot onwenselijke situaties zou leiden. In sommige monumentale en bijzondere gebouwen is het bijvoorbeeld fysiek of economisch niet haalbaar dergelijke grote appartementen te realiseren, dit speelt vooral in de binnenstad.

Het splitsen en omzetten van een groot aantal woningen zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Op sommige plekken kan de openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk komen te staan door een toename van geparkeerde fietsen en scooters, een toename van verkeersbewegingen, parkeeroverlast en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpauperd. We zien vaak dat de bewoning in deze woonvormen 'vluchtig' kan zijn waardoor de bewoners weinig binding met de buurt hebben. Bij de soms (zeer) kleine woningen die gecreëerd worden ontbreekt vaak een berging en een buitenruimte. Het ontbreken hiervan draagt niet bij aan een goede woonkwaliteit.

De gemeente heeft op dit moment echter geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om de ontwikkelingen ten aanzien van woningsplitsing en woningomzetting te reguleren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.



2.2 Zorgwoningen

Binnen de gemeente Leeuwarden is er geen directe kwantitatieve behoefte om voor zorgbehoeftigen en ouderen nieuw te gaan bouwen. De gemeente werkt dan ook slechts zeer beperkt mee aan het realiseren van nieuwe zorgwoningen. Volgens het gemeentelijk beleid moeten toevoegingen in het aanbod plaatsvinden nabij bestaande voorzieningen. Daar waar nieuwbouw plaatsvindt moet dit levensloopbestendig gebeuren. De grootste uitdaging ligt in het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Dit strookt niet met het splitsen van bestaande woningen. Levensloopbestendig maken kan het beste gebeuren in relatief nieuwe woningen en heeft een bepaalde minimale vloeroppervlakte.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Relevant beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte", de structuurvisie "Omgevingsvisie Provincie Fryslân - de romte diele" en de "Omgevingsverordening Fryslân 2021", die op dit moment ter inzage ligt. Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het bestemmingsplangebied.

Verder geldt de provinciale verordening "Romte Fryslân" zoals laatst gewijzigd in 2020 en de "Omgevingsverordening Fryslân 2021" zoals deze op dit moment ter inzage ligt.

Op regionaal en gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden
- Parkeerverordening Leeuwarden 2018
- Nieuw Leeuwarden Bestek 2016 - 2020
- Nota wonen 2012
- Wijkenaanpak
- Groen werkt 2.0
- Actieplan wonen met zorg
- Parkeerbeleidsplan 2015
- Structuurvisie de Zuidlanden
- Volkshuisvestingsvisie 2021 - Gemeente Leeuwarden

Omdat dit bestemmingsplan een specifiek onderwerp regelt is het meeste beleid niet relevant. Alleen de beleidsstukken die zien op (zorg)woningsplitsing en omzetting op gemeentelijk en regionaal niveau vormen het kader. Met name het afwegingskader woningbouw gemeente Leeuwarden is in deze context van belang.

De basis voor het woonbeleid in de gemeente Leeuwarden is de vraag naar woonruimte. In de komende decennia wordt een bevolkingsgroei verwacht. Deze groei is niet gelijk verdeeld over de hele gemeente en geldt niet voor alle typen woningen. De groei wordt met name verwacht in het stedelijke gebied en bij de uitleglocaties bij Leeuwarden (De Blitsaerd en de Zuidlanden) en met name in het aantal en aandeel éénpersoonshuishoudens.

Zoals hierboven al benoemd is er op dit moment in de gemeente een overaanbod aan kleine, reguliere woningen en is er vraag naar kwaliteit. De gemeente werkt dan ook niet mee aan woningbouwplannen voor woningen onder de 65 m². Waar nu nog woningsplitsing mogelijk is kan het overaanbod aan kleine, reguliere woningen groeien en waar een grotere, betere woning gesplitst wordt zal het aanbod aan kwalitatieve woningen dalen. Dit is niet wenselijk.

De toename van het aantal éénpersoonshuishoudens brengt ook specifieke woonvragen met zich mee. De huidige bewoners moeten prettig blijven wonen en de bestaande woningen moeten aantrekkelijk blijven voor



toekomstige inwoners. Oudere wijken hebben daarbij extra aandacht nodig.

De kwaliteit van de woonomgeving draagt bij aan het woongenot. De leefomgeving moet daarom schoon, leefbaar en veilig zijn. Een goed ingerichte en verzorgde openbare ruimte vergroot in algemene zin de aantrekkelijkheid van de stad.

Ook in de volkshuisvestingsbeleid (hoofdstuk 3) wordt benadrukt dat corporatiewoningen kwalitatief goed zijn. Een goede woonkwaliteit betekent dat (nieuwe) woningen, in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid (afwegingskader woningbouw), minimaal 65 m² zijn, goed (geluids)geïsoleerd zijn, beschikken over een private- of gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een tuin of balkon en dat privacy (van derden) is gewaarborgd.

In de regeling is rekening gehouden met de doelstellingen uit de beleidsstukken. Dit betekent dat niet gekozen is voor alleen een verbod op woningsplitsing en woningomzetting, maar ook om onder voorwaarden woningsplitsing en woningomzetting mogelijk te maken. Een behoefte aan kleine en goedkope woonvormen is immers ook waarneembaar. Op deze manier kan bij elke aanvraag bekeken worden of door het splitsen of omzetten van woningen de ruimtelijke kwaliteit of de leefbaarheid van de buurt wordt aangetast of niet. Met dit bestemmingsplan wordt een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad beoogd dat voorkomt dat een toename van de (bevolkings)dichtheid leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat. De gemeente wil borgen dat de diversiteit en de ruimtelijke kwaliteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt. Hiervoor zijn criteria opgenomen waaraan een verzoek zal worden getoetst. Bij een concreet verzoek om woningsplitsing of -omzetting moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in en rond de woning. Hierbij moet gedacht worden aan mogelijke overlast van geparkeerde auto's, verkeer, geluid, privacy (ook van derden), het stallen van fietsen in het openbaar gebied of het stallen van afvalcontainers.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

Het paraplubestemmingsplan bevat de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit hoofdstuk bestaat uit de inhoudelijke begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing van dit facetbestemmingsplan. Deze regeling heeft zijn eigen begrippen. Deze begrippen worden daarom toegevoegd aan of vervangen de bestaande begrippen uit de geldende plannen. Daar waar bijvoorbeeld het begrip woning niet, of anders is gedefinieerd in de geldende bestemmingsplannen wordt deze vervangen door, of aangevuld met, het begrip woning zoals bepaald in dit facetbestemmingsplan

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Dit artikel bepaalt hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot de geldende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente. Deze behouden voor wat betreft alles dat niet vervangend of aanvullend in deze regeling is opgenomen hun geldigheid. Dit betekent dat de algemene bouw- en gebruiksregels uit dit bestemmingsplan zullen worden toegevoegd aan de vigerende bestemmingsplannen maar niet dat álle algemene bouw- en gebruiksregels uit deze plannen komen te vervallen. Dat is enkel zo waar zij hetzelfde onderwerp (facet) regelen en niet in overeenstemming zijn met de regels uit dit plan.

Artikel 4 en 5: Bouw- en gebruiksregels woningsplitsing en woningomzetting

In deze artikelen is het verbod op woningsplitsing en/of woningomzetting opgenomen. Tevens is daarbij opgenomen dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van deze verbodsbepalingen. Dit geldt zowel voor bouwen als voor gebruik.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee (zorg)woningsplitsing mogelijk kan worden gemaakt worden de volgende aspecten in acht genomen:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. een goede woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de parkeersituatie;
5. de sociale veiligheid;
6. de cultuurhistorische waarden;
7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en;
8. het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

Straat- en bebouwingsbeeld:

Het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd

is.

Een goede woonsituatie

Een kwalitatief goede woonsituatie vertaalt zich naar ruime woningen, conform het gemeentelijk woonbeleid. Indien mogelijk beschikken woningen over een private of gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van een balkon of tuin met voldoende privacy. In het kader van een goede woonsituatie is het verder van belang dat woningen beschikken over een goede interne geluidwering (conform nieuwbouw-eisen). Om fietsen en afvalcontainers te kunnen stallen beschikken woningen over een interne (gezamenlijke) bergruimte op de begane grond.

Parkeersituatie:

Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid:

Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:

Een ruimtelijke situatie die sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar is.

Cultuurhistorische waarden:

Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het in standhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Het gemeentelijk woonbeleid

De aanvraag moet in lijn zijn met het op dat moment geldende gemeentelijke huisvestingsbeleid. Daarbij is onder meer van belang een aanbod aan woningen dat tegemoet komt aan de lokale en regionale marktvraag en een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

In artikel 3 is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen (artikel 6).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Omgevingsaspecten

Dit bestemmingsplan bestaat uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vragen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak en overleg

De veranderingen waarop het facetbestemmingsplan betrekking heeft, zijn gericht op het reguleren van (zorg)woningsplitsing en (zorg)woningomzetting. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In het facetbestemmingsplan zijn geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt, waardoor geen inspraak ingevolge de gemeentelijke inspraak wordt gevoerd. Ook is overleg op grond van het Bro daardoor niet nodig. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op dit bestemmingsplan.

Vaststelling

Na de termijn van ter inzage legging wordt het bestemmingsplan met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, door de gemeenteraad vastgesteld.

Tegen het besluit tot de vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor het opstellen van een exploitatieplan.

Door (zorg)woningsplitsing niet langer bij rechte toe te staan ontstaat een risico op planschade. Door het opnemen van een binnenplanse afwijkingsgrondslag wordt dit risico op planschade gekanaliseerd en



teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties van de gemeente Leeuwarden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met identificatienummer NL.IMRO.0080.00008BP00-OW01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het vlak betreft;

1.5 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.6 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.7 huishouden

één of meer personen die een huishouding voert, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners;

1.8 woning

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

1.9 woningomzetting

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen;

1.10 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;



1.11 wooneenheid

een tot bewoning bestemd gebouw of onderdeel van een gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning, voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keuken en/of een toilet en/of een douche, waarbij de aan de wooneenheid ontbrekende voorzieningen wel als gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie moeten zijn gelegen in hetzelfde gebouw.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op de hierna genoemde bestemmingsplannen. Eerdere regels met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting, inclusief de daarbij behorende relevante begrippen komen te vervallen en/of worden met de begrippen uit dit bestemmingsplan aangevuld/aangepast. Overige regels binnen de bedoelde bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

2019-03-13	De Zwette V – Kavel 13A	vastgesteld
2017-09-11	Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Parkeren	vastgesteld
2019-07-08	Bestemmingsplan Leeuwarden - Gebiedsontwikkeling WTC/Cambuur	vastgesteld
2018-10-02	Stiens - Harnsterdyk 7	vastgesteld
2011-07-04	Bestemmingsplan Easterlittens - Boalserter Feart	vastgesteld
2019-03-13	Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel oost en Techum	vastgesteld
2011-10-31	Bestemmingsplan Bilgaard, Leeuwarder Bos en omgeving	vastgesteld
2011-06-27	Bestemmingsplan Camminghaburen	vastgesteld
2015-04-01	Bûtengebiet en doarpen	vastgesteld
2020-11-11	Partiële herziening Archeologie	vastgesteld
2004-05-26	Tusken Moark en Ie	onherroepelijk
2009-06-02	Bedrijventerrein-Newtonpark IV	onherroepelijk
2007-11-26	Hempens Teerns- Zuiderburen-Froskepolle	onherroepelijk
2019-04-24	Leeuwarden - Partiële herziening Aanpassing woonpercelen Wiarda	vastgesteld
2010-11-29	De Zuidlanden, plandeel Wiarda	vastgesteld
2010-12-01	Bestemmingsplan Garde Jagerswei te Grou	onherroepelijk
2020-06-17	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Unia	vastgesteld
2020-03-18	Leeuwarden - woningbouw Brandemeer en de Kei	vastgesteld
2017-12-18	Bestemmingsplan Grou - Yn 'e Lijte	vastgesteld
2020-10-07	Leeuwarden - Aldlânstate	vastgesteld
2019-09-24	Leeuwarden - Mariahof 10	vastgesteld
2021-04-26	Leeuwarden - James Wattstraat naast 24 e.o.	vastgesteld
2019-07-08	Leeuwarden - De Zwette VI Provinciale Waterstaat	vastgesteld
2017-09-18	Leeuwarden - Energiecampus	vastgesteld
2020-12-02	Leeuwarden Buitengebied - Realisatie Nijkleaster It Westerhus 1 Hilaard	vastgesteld
2019-12-18	Leeuwarden - Aansluiting Overijsselselaan Zuid	vastgesteld
2018-11-07	Bestemmingsplan Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon	vastgesteld
2016-12-20	Wijzigingsplan Leeuwarden - Lân fan Taal	vastgesteld
2017-07-10	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, De Klamp	vastgesteld

2016-02-01	Leeuwarden Buitengebied - Twee woningen Brédyk 28a+b te Wirdum	vastgesteld
2017-05-03	Reparatieplan Bûtengebied en doarpen	onherroepelijk
2014-08-26	Beslingadyk 5, Friens	vastgesteld
2014-09-22	Leeuwarden Buitengebied - Baggerdepot Trijehûs	vastgesteld
2013-11-26	Bestemmingsplan Warten, baggerdepot De Bakkerij, Stukenwal	vastgesteld
2013-06-28	Leeuwarden - MCL en omgeving	vastgesteld
2019-12-18	Leeuwarden - Dairy Campus en omgeving	vastgesteld
2011-04-27	Bestemmingsplan woningbouwlocatie Warten	onherroepelijk
2020-01-22	Leeuwarden Middelsee fase 1	vastgesteld
2011-07-12	Bestemmingsplan Jirnsum - Wjitteringswei 6	vastgesteld
2011-11-08	Bestemmingsplan Frisia	onherroepelijk
2013-01-23	Bestemmingsplan Reduzum tankstation	onherroepelijk
2019-04-03	Wergea	vastgesteld
2013-07-17	Bestemmingsplan Grou - Haans Krite	onherroepelijk
2013-09-20	Exploratieboring Hempens	onherroepelijk
2014-03-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Goutum, bij de Haven	vastgesteld
2013-09-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, restgebied en omgeving	vastgesteld
2015-03-31	Jelsum - H. de Jongstrjitte	vastgesteld
2016-03-31	Alde Leie - Leijester Hegedyk 27B (Kultuurfabriek Kooi-Aap)	vastgesteld
2021-03-15	Leeuwarden - woningbouw Swingmastate - Friesmastate	vastgesteld
2010-09-07	Wijzigingsplan Leeuwarden-van Loonstraat-Middelzeelaan	vastgesteld
2010-12-22	bestemmingsplan Buitengebied 2008	onherroepelijk
2010-10-20	Bestemmingsplan Leeuwarden - Tolhuis	vastgesteld
2018-01-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Gedeeltelijke omlegging gasleiding	vastgesteld
2009-06-29	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Zuidwest	vastgesteld
2009-11-25	Bestemmingsplan Wytgaard	vastgesteld
2011-03-28	De Zuidlanden, plandeel Overijsselselaan	vastgesteld
2009-09-28	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk Noordwest	vastgesteld
2013-04-22	Bestemmingsplan Businesspark en WTC e.o.	vastgesteld
2012-03-26	Bestemmingsplan Stationskwartier	vastgesteld
2012-10-29	Leeuwarden - Recreatiegebied Gr+C124:C210oene Ster	vastgesteld
2016-11-29	Wijzigingsplan Wirdum - Kempnaersreed 2	vastgesteld
2012-03-26	Bestemmingsplan Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o.	vastgesteld
2012-10-03	bestemmingsplan Jirnsum	onherroepelijk
2011-11-28	Bestemmingsplan Leeuwarden - Parkeergarage Nieuwe Oosterstraat	vastgesteld

2018-10-09	Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg	vastgesteld
2013-11-05	bestemmingsplan Woonschepen	vastgesteld
2013-05-29	Bestemmingsplan Leeuwarden - Watercampus	vastgesteld
2012-05-30	bestemmingsplan Wielenpôle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving	vastgesteld
2012-03-26	bestemmingsplan Lekkum	vastgesteld
2012-04-23	Bestemmingsplan De Zuidlanden, plandeel Akoestisch Landschap	vastgesteld
2012-12-17	Bestemmingsplan Leeuwarden - Station Werpsterhoek	vastgesteld
2014-04-23	Bestemmingsplan Leeuwarden - Buitengebied	vastgesteld
2012-09-24	Bestemmingsplan Techumerdyk 10 te Leeuwarden	vastgesteld
2011-10-31	Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierrein West	vastgesteld
2011-10-31	Bestemmingsplan Indische Buurt	vastgesteld
2012-07-16	Bestemmingsplan Leeuwarden - Drachtsterweg e.o. (incl. nieuw Aquaduct)	vastgesteld
2011-07-18	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vrijheidswijk	vastgesteld
2013-09-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik	vastgesteld
2011-12-19	Bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk	vastgesteld
2016-03-07	Leeuwarden Buitengebied - Omzetten intensieve naar reguliere veehouderij Brédyk 185 Wirdum	vastgesteld
2013-06-11	bestemmingsplan Grou	onherroepelijk
2012-12-17	Bestemmingsplan Binnenstad	vastgesteld
2012-12-18	Bestemmingsplan Overijsselsestraatweg 6a in Reduzum	onherroepelijk
2011-11-30	Bestemmingsplan Molehiem te Jirnsom	onherroepelijk
2011-09-14	Herziening Schoolgebouw Grou	onherroepelijk
2012-06-25	Bestemmingsplan perceel ten noordwesten van Tearnserdyk 44 te Leeuwarden	vastgesteld
2014-11-24	Bestemmingsplan Jirnsom - Sylsbrege	vastgesteld
2013-10-15	bestemmingsplan Midsbuorren 36 te Warten	vastgesteld
2013-05-21	Bestemmingsplan Buitengebied 2008 Eerste partiële herziening	vastgesteld
2010-09-27	Bestemmingsplan Leeuwarden - Van Swietenstraat 8-10	vastgesteld
2013-04-22	Leeuwarden - Kalverdijkje	vastgesteld
2011-04-26	Leeuwarden-Drachtsterweg (tussen Drachtsterplein en Tijnjedijk)	vastgesteld
2011-11-28	Bestemmingsplan Goutum	vastgesteld
2011-03-02	Bestemmingsplan Holstmeerweg 1 (De Veilige Veste)	vastgesteld
1986-09-01	Bestemmingsplan Spoordok	onherroepelijk
2012-04-03	bestemmingsplan Lytse Doarpen	onherroepelijk
2004-03-26	De Drie Ducatons	onherroepelijk

2009-06-29	De Zuidlanden, plandeel Techum, 1e herziening	vastgesteld
2007-06-18	De Zuidlanden, Plandeel oost	onherroepelijk
2015-11-02	Bestemmingsplan Snakkerburen - De Dorpstuin	vastgesteld
2013-11-26	Wijzigings- en uitwerkingsplan Leeuwarden - Binnenstad-Harmoniekwartier	vastgesteld
2013-06-24	Leeuwarden - De Centrale en omgeving	vastgesteld
2011-01-04	Wijzigingsplan Leeuwarden-fietspad Oostergoplein	vastgesteld
2013-06-24	Leeuwarden - Newtonpark 1-2-3 e.o.	vastgesteld
2012-07-10	bestemmingsplan Lytse Doarpen, herzieningsplan overgangsrecht	vastgesteld
2013-05-21	Bestemmingsplan Buitengebied 2008 Tweede partiële herziening	vastgesteld
2008-05-26	Jabikswoude	onherroepelijk
2004-12-23	Huizum-Dorp De Plantage	onherroepelijk
2011-09-13	Wijzigingsplan Wirdum - Hof 1	vastgesteld
2008-06-24	Bestemmingsplan Snakkerburen	onherroepelijk
2013-09-03	Wijzigingsplan Leeuwarden - De Zuidlanden, plandeel Jabikswoude	vastgesteld
2011-06-15	bestemmingsplan Grou Kom - Beschermd dorpsgezicht	onherroepelijk
2009-12-10	Wirdum	onherroepelijk
2011-02-03	Bestemmingsplan Jabikswoude	onherroepelijk
2016-06-27	Leeuwarden - Oranjewijk, Tulpenburg en 't Vliet	vastgesteld
2013-11-25	Leeuwarden - Aldlân / Pieter Christiaanpark	vastgesteld
2013-03-25	Bestemmingsplan Achter de Hoven	vastgesteld
2014-01-29	Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark tussen Bonnehosstraat en Valkstraat	vastgesteld
2014-05-26	Goutum-Sud (voormalig kassencomplex)	vastgesteld
2013-09-17	Bestemmingsplan Midsbuorren 36a te Warten	vastgesteld
2015-05-11	Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet	vastgesteld
2014-10-06	Leeuwarden - Sint Bonifatiuspark e.o., Deelplan Zuidoost	vastgesteld
2015-04-13	Leeuwarden - Tussen Harlingerstraatweg en Meester P.J. Troelstraweg	vastgesteld
2015-11-30	Leeuwarden - Rengerspark en omgeving	vastgesteld
2015-03-31	Wytgaard - Weiwisekedyk 8	vastgesteld
2015-09-14	Leeuwarden - Europaplein	vastgesteld
2015-04-13	Bestemmingsplan Greate Mar 2 te Wergea	vastgesteld
2016-03-21	Bestemmingsplan Wergea - Grut Palma	vastgesteld
2017-03-02	Leeuwarden - Tiny Houses Techum	vastgesteld
2017-05-03	Hijum - Mieddyk 5	vastgesteld
2017-09-25	Mantgum - Skillaerderdyk 15	vastgesteld
2018-06-05	Leeuwarden - De Stove en De Hove	vastgesteld

2018-06-12	Wijzigingsplan Leeuwarden Buitengebied - Gronden voormalige rijksweg N31	vastgesteld
2014-05-26	Bestemmingsplan Easterlittens - Camping It Kruswetter	vastgesteld
2015-09-29	Bûtengebiet	vastgesteld
2015-12-14	Dorpen Archeologie	vastgesteld
2021-03-16	Wijzigingsplan Leeuwarden Buitengebied - Wijzigen bedrijfskavel Langedyk 31 Alde Leie	vastgesteld
2018-07-18	Leeuwarden – Nijlân	vastgesteld
2017-09-18	Leeuwarden - Parkeergarage Revius	vastgesteld
2012-07-05	bestemmingsplan Stiens	vastgesteld
2014-10-23	Stiens - Bedrijventerrein Middelsee	vastgesteld
2012-12-13	Bestemmingsplan Uitbreiding parkeervoorziening supermarkt aan de Wythusterwei te Stiens	vastgesteld
2015-03-12	Stiens - Bregeleane (twee woningen)	vastgesteld
2014-10-28	Stiens - Stiensers Feart	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Felixwei naast 17	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Hazzelnutstrjitte	vastgesteld
2014-11-18	Stiens - Felixwei tussen 69 en 71	vastgesteld
2015-05-26	Stiens - Pyter Jurjensstrjitte 8-10	vastgesteld
2015-03-31	Wijzigingsplan twee woningen Britsum	vastgesteld
2016-04-21	Stiens - De Wisseling	vastgesteld
2016-09-08	Stiens Oost	vastgesteld
2017-09-07	Stiens - Vergroten parkeerterrein Lidl	vastgesteld
2013-12-16	Bestemmingsplan Mantgum	vastgesteld
2017-05-29	Jorwert - Fûns 6 en 8	vastgesteld
2013-03-25	Bestemmingsplan Buitengebied-Oost, Herziening Jorwert, Arsumerdyk 3	vastgesteld
2011-12-19	Bestemmingsplan Buitengebied-Oost Herziening Jorwert De Him 2	vastgesteld
2016-05-09	Leeuwarden - Bioscoop Harmonieplein	vastgesteld
2016-07-11	Leeuwarden - Huizum	vastgesteld
2017-01-30	Bestemmingsplan Leeuwarden - Balistraten en omgeving	vastgesteld



Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 4 Algemene bouwregels

Onderstaande wijzigingen van de regels zijn van toepassing op alle bestemmings- en wijzigingsplannen zoals bedoeld in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen en/of andere woon(zorg)functies planologisch mogelijk zijn.

4.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot (zorg)woningsplitsing of (zorg)woningomzetting.

4.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van (zorg)woningsplitsing en/of (zorg)woningomzetting, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.2 kan worden verleend.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemmingsbepalingen, genoemd in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen en/of andere woon(zorg)functies planologisch mogelijk zijn wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor (zorg)woningsplitsing en/of (zorg)woningomzetting.

5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 in die zin dat (zorg)woningsplitsing en/of (zorg)woningomzetting is toegestaan, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid;
- b. en onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en
- c. indien er sprake is van een combinatie met bouwen, tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.2 kan worden verleend.

5.3 Toetsingscriteria

De afwijkmogelijkheid zoals bedoeld in lid 5.2 wordt uitsluitend toegepast mits aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels wordt vastgesteld dat er sprake is van behoud van een goed woon- en leefklimaat.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a te veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties"
van de gemeente Leeuwarden.