

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Doelman, Steven

Kenmerk

Z.23.415313 / D.23.1705176

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Heerenveen-Centrum

Onderwerp

Vaststellen voorbereidingsbesluit voor delen van het centrum van Heerenveen

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied dat als zodanig is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.VBBhvcentrum-VG02;
2. Te bepalen dat binnen het gebied waar het onder 1. genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is, het verboden is om het bestaande gebruik van bouwwerken te wijzigen zodanig dat het aantal zelfstandige woonruimten op een bouwperceel toeneemt;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het bestaande gebruik niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt.

Inleiding

In Woonvisie Heerenveen 2023-2028 (vastgesteld op 19 oktober 2023) worden de uitgangspunten benoemd voor het gemeentelijk woonbeleid voor de periode van 2023 - 2028. Specifiek ten aanzien van centrumgebieden spreekt de Woonvisie uit dat de centrumgebieden van Heerenveen, Akkrum, Aldeboarn en Jubbega een kwaliteitsimpuls nodig hebben. Bovendien moeten nieuwe woningen in het centrum een kwalitatieve toevoeging zijn ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Als risicofactor wordt genoemd dat door het gebrek aan beschikbare grondstoffen en bouwmaterialen de bouwkosten stijgen, waardoor betaalbaar bouwen nog lastiger wordt. Kleiner bouwen (waarbij de kwaliteit van de woning op peil blijft) lijkt steeds meer noodzakelijk te worden om woningen ook betaalbaar te houden.

In de Omgevingsvisie (vastgesteld op 8 juli 2021) wordt ingezet op levendigheid en functiemenging in een compact centrum, met een gevarieerde woningvoorraad van goede kwaliteit. De Omgevingsvisie spreekt in dat verband over "kwalitatieve toevoegingen", waarmee wordt bedoeld dat het woningaanbod gevarieerder moet worden. Deze gewenste variatie wordt ook in het Hoofdlijnenakkoord (2022-2026) onderschreven. Hierin is aangegeven dat nieuwe woningen een gezonde mix moeten worden van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit draagt bij aan gemêleerde wijken. De werkelijke situatie in het centrum laat een ander beeld zien. Het centrum heeft een relatief eenzijdige woningvoorraad. Deze bestaat voor ongeveer 70% uit appartementen, waarvan een deel boven winkels. Bovendien bestaat ongeveer 60% van alle woningen uit sociale huur. Bijna 90% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen. Dit zijn relatief vaak jongeren (20 tot 34 jaar) en ouderen (65 jaar en ouder). Deze cijfers zijn

gebaseerd op de Centrumvisie (2019) en de Omgevingsvisie (2021).

Een gevarieerd woningaanbod alleen is echter niet voldoende om de woonfunctie in het centrum een positieve impuls te geven. Daarnaast is het belangrijk te zorgen voor een veilige, gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Deze omgevingskwaliteit bepaalt in belangrijke mate hoe de plek wordt ervaren en is daarmee in belangrijke mate bepalend voor de aantrekkelijkheid van de woonfunctie in het centrum. Behalve een gevarieerd woningaanbod is ook het bereiken en behouden van een goede omgevingskwaliteit een belangrijk thema in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie stelt daartoe dat elk initiatief de bestaande kernkwaliteiten moet versterken of nieuwe omgevingskwaliteit moet toevoegen. Bij individuele bouwplannen moet de gemeente juist inzetten op het versterken van de omgevingskwaliteit, een verbetering van de stedenbouwkundige situatie, het oplossen van een milieutechnisch knelpunt of een vervanging van leegstaande of verouderde (bedrijfs)bebouwing. Voor het toevoegen van woningen in het centrum betekent het voorafgaande bijvoorbeeld dat nieuwe woningen direct vanaf het openbaar gebied toegankelijk moeten zijn (en niet via een steeg of achteraf gelegen bevoorradingsgebied voor winkels), voldoende dag- en zonlichttoetreding moeten hebben en niet alleen uitzicht mogen hebben op achtererven.

Het streven naar een gevarieerd en kwalitatief goed woningaanbod met een goede omgevingskwaliteit in het centrum wordt (verder) belemmerd door ontwikkelingen van vorig jaar in de woningvoorraad. Deze ontwikkelingen stonden haaks op onze ambities. Enerzijds richtten veel initiatieven zich op hetzelfde marktsegment, waardoor het aandeel woningen van rond de 50m² onevenredig groot is. In extreme gevallen is de oppervlakte nog kleiner. Anderzijds waren er initiatieven die voorzien in de bouw van woningen die georiënteerd zijn op een steeg of een achterterrein. Deze woningen hadden dan bijvoorbeeld de toegang in een steeg of boden enkel uitzicht op een achterterrein. Soms was er ook sprake van een combinatie daarvan. Vaak ging het daarbij om aanvragen die voorzien in het splitsen van bestaande woningen of andere panden in (veelal kleine) woningen, maar ook nieuwbouw van dergelijke woningen kwam voor. Deze ontwikkelingen deden de kwaliteit en mix van de woningvoorraad dalen en voldeden niet aan de randvoorwaarden die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen ten aanzien van de woonomgeving. Waar wij streefden naar een verrijking van verscheidenheid in het woningaanbod met een goede kwaliteit in het centrum, vond er dus in realiteit een verarming plaats. Met het oog op de hierboven geformuleerde beleidsdoelen waren deze ontwikkelingen uiteraard ongewenst.

Omdat volgens het geldende planologische regime wij deze ontwikkelingen niet konden keren, heeft uw raad op 19 december 2022 een voorbereidingsbesluit vastgesteld (**bijlage 1**). Met dit voorbereidingsbesluit heeft u verklaard dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Het gevolg daarvan is dat een aanvraag om een vergunning die past binnen het geldende planologische regime, moet worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Daarmee wordt voorkomen dat in afwachting van dit nieuw planologische regime, toch vergunning moet worden verleend voor nieuwe onwenselijke initiatieven. Dit voorbereidingsbesluit heeft echter een werkingsduur van 1 jaar en verloopt op 27 december 2023.

Beoogd effect

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat een vergunning moet worden verleend voor initiatieven die voorzien in de realisering van (nieuwe) woningen in het centrum met een niet-optimale woonkwaliteit

Argumenten

1. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit draagt bij aan het kunnen realiseren van de ambities uit de Woonvisie en de Omgevingsvisie.

De beheersverordeningen 'Heerenveen Centrum-West' en 'Heerenveen-Centrum' stellen voor grote delen van het centrum geen limiet aan het aantal woningen. Deze beide beheersverordeningen hebben het centrum opgedeeld in 'besluitvlakken'. Deze zijn te vergelijken met bestemmingen uit een bestemmingsplan. In de besluitvlakken 'Centrum-Kernwinkelgebied', 'Centrum-Randzone', 'Horeca'

en 'Detailhandel', (Centrum) en 'wonen' en 'gemengd' (Centrum-West) is geen limiet gesteld aan het aantal woningen dat op de eerste en hogere verdiepingen mag worden gerealiseerd. Bouwaanvragen die passen in één van de beide beheersverordeningen kunnen niet op planologische gronden geweigerd worden. Dat betekent ook dat voor het realiseren van woningen met een niet-optimale woonkwaliteit geen beperkingen gelden. Dat komt niet overeen met de ambities die zijn geformuleerd in de Woonvisie en de Omgevingsvisie. Het is daarom gewenst om het geldende planologisch regiem zo aan te passen dat nieuwe woningen alleen nog toegestaan kunnen worden na een voorafgaande beoordeling van een initiatief aan de uitgangspunten van de Woonvisie en de Omgevingsvisie.

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt tegengegaan dat in afwachting van het nieuwe planologische regiem nog vergunningen moeten worden verleend voor woningen met een niet-optimale woonkwaliteit. Het voorbereidingsbesluit houdt in dat aanvragen om een omgevingsvergunning die voorzien in een toename van woningen, worden aangehouden tot dat het nieuwe planologische regiem van kracht is. Initiatieven die passen binnen de ambitie kunnen wel doorgang vinden. Wij kunnen namelijk de aanhoudingsplicht doorbreken als een initiatief past binnen het toekomstige bestemmingsplan. Het werkingsgebied van het (voorgestelde) voorbereidingsbesluit is beperkt tot de hierboven genoemde besluitvlakken.

2. Voorkomen leegstand

Bij andere marktomstandigheden waarin de vraag naar woningen lager ligt dan nu, is niet ondenkbaar dat het realiseren van woningen met een niet-optimale woonkwaliteit leidt tot leegstand. Als woningzoekenden de keuze hebben tussen verschillende woningen, zal de voorkeur niet naar deze woningen uitgaan.

3. Het huidige voorbereidingsbesluit loopt af en kan niet worden verlengd.

Het is niet haalbaar gebleken om binnen de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit een herziening van het geldende planologisch regime tot stand te brengen. Dat maakt dat de noodzaak om te sturen op woningbouwontwikkelingen die niet passen binnen de ambitie van de gemeente, onverkort van kracht blijft. Zonder nieuw voorbereidingsbesluit kunnen ongewenste ontwikkelingen niet gekeerd worden.

4. De gemeenteraad is bevoegd om een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening legt vast dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit kan vaststellen

Risico's of kanttekeningen

Communicatie en participatie

Wanneer uw raad ons voorstel overneemt, wordt het voorbereidingsbesluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad. Het besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking

Financiën

Niet van toepassing

Bijlagen

bijlage 0: kaartje met daarop aangegeven de percelen waar het voorbereidingsbesluit op van toepassing is;

bijlage 1: Raadsbesluit van 19 december 2022;