

**bestemmingsplan  
Woningsplitsing en  
kamerbewoning**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan	4
1.4 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet	5
1.5 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1 Thematische behandeling 'Wonen'	7
<b>Hoofdstuk 3 Juridische planopzet</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Opbouw van de regels	13
<b>Hoofdstuk 4 Handhaving en uitvoerbaarheid</b>	<b>15</b>
4.1 Handhavingsbeleid	15
4.2 Financiële uitvoerbaarheid	15
<b>Hoofdstuk 5 Procedure en overleg</b>	<b>17</b>
5.1 Procedurestappen	17
5.2 Inspraak en overleg	18
5.3 Zienswijzen	18
5.4 Algemene verordening gegevensbescherming	18

## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Heerlen wil meer grip krijgen op de mate van woningsplitsing en/of -omzetting en kamerverhuur binnen het gehele grondgebied van de gemeente, zodat in de verschillende wijken een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

**Woningomzetting:** omzetting van een bestaande woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van omzetting van dergelijke panden en/of woningen;  
**Woningsplitsing:** het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

De gemeente heeft er voor gekozen dit te regelen met een zogenaamd paraplubestemmingsplan, waarmee alle nu geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente op één aspect worden gewijzigd of aangevuld. Voor het overige blijven de vigerende plannen van kracht. Om te voorkomen dat in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen ontstaan, heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen.

Het doel van het voorliggende paraplubestemmingsplan is:

1. het in beginsel verbieden van nieuwe gevallen van woningsplitsing, kamerverhuur en woningomzettingen voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen volgens het vigerende ruimtelijke plan wonen is toegestaan;
2. te zorgen dat illegaal uitgevoerde woningsplitsingen, illegale kamerverhuur en illegale woningomzettingen niet onder overgangsrecht komen te vallen;
3. het koppelen van de beoordeling van nieuwe initiatieven aan beleidsregels.

Legaal uitgevoerde/aanwezig woningsplitsingen en/of -omzettingen en kamerverhuur, waarvoor geen vergunning nodig was of waarvoor een vergunning nodig was en verleend, vallen nadrukkelijk niet onder de reikwijdte van het paraplubestemmingsplan.

Het verbod in het paraplubestemmingsplan ziet op de **handeling**, te weten het splitsen of omzetten als zodanig. Bij nieuwe gevallen van woningsplitsing, kamerverhuur of woningomzetting moet deze handeling nog plaatsvinden en deze vallen daarom direct onder de verbodsbepalingen.

Zelfstandige woningen, die voldoen aan de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en/of het structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' of de rechtsopevolgers van deze structuurvisies, én die kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering, zijn in beginsel wel toegelaten. Op deze manier blijft het mogelijk om kwalitatief goede woningen in met name het Centrum van Heerlen toe te voegen.

## **1.2 Ligging plangebied**

In een paraplubestemmingsplan wordt een specifiek onderwerp of deelaspect voor meerdere geldende ruimtelijke plannen binnen de gemeente planologisch geregeld. Dit paraplubestemmingsplan wordt, bij in werking treding, van toepassing op alle ruimtelijkeplannen die (onherroepelijk) binnen het gemeentelijk grondgebied gelden en waarbinnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' (of varianten daarop) zijn opgenomen.

Het paraplubestemmingsplan omvat niet de plangebieden waarvoor op dit moment de volgende - relevante - beheersverordeningen gelden:

- de beheersverordening snipperlocaties; en
- de beheersverordening Cellusstraat.

Uit een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 oktober 2020 volgt dat een paraplubestemmingsplan, voor zover deze betrekking heeft op het plangebied van een beheersverordening, daarop niet van toepassing kan zijn en in zoverre onverbindend is.

Als in de periode ná vaststelling van dit paraplubestemmingsplan nieuwe ruimtelijke plannen worden voorbereid, met één of meer van de genoemde bestemmingen (of: functies) dan moeten de regels van dit paraplubestemmingsplan in dat nieuwe ruimtelijke plan worden meegenomen.

## **1.3 De toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. In deze paragraaf worden de onderdelen van het bestemmingsplan en hun juridische status nader toegelicht. In paragraaf 1.3.1 wordt hieronder de rol van de toelichting ten aanzien van de regels en verbeelding beschreven. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze worden in paragraaf 1.3.2 en 1.3.3 beschreven. In paragraaf 1.3.4 worden vervolgens de standaarden beschreven op grond waarvan dit bestemmingsplan is ontwikkeld.

### **1.3.1 Toelichting**

In deze toelichting wordt de opzet van het bestemmingsplan beschreven. Zo worden het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan besproken. Daarnaast wordt in de juridische planopzet de opbouw van de regels beschreven en wordt de werking van de regels nader toegelicht. Tenslotte wordt verslag gedaan van de resultaten van het met andere overheden en openbare lichamen gevoerde overleg en de (eventueel) ingediende zienswijzen.

### **1.3.2 Regels**

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gronden, die binnen het plangebied zijn gelegen, bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden of functies. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld. De regels maken duidelijk waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat onder welke voorwaarden op de gronden gebouwd mag worden. Ook kan aan gronden een dubbelbestemming toegekend worden. De dubbelbestemming ziet op het beschermen van een bepaalde waarde (zoals archeologie, waterstaat) of op een zone (bijvoorbeeld externe veiligheid, molenbiotop of leiding).

### **1.3.3 Verbeelding**

De verbeelding (de plankaart) geeft een grafische weergave van het plangebied, dat in dit geval het gehele grondgebied van de gemeente omvat.

Voor bestemmingsplannen bestaan in de regel een digitale en een analoge verbeelding. De analoge verbeelding wordt doorgaans gebruikt bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Beide verbeeldingen zijn in beginsel rechtsgeldig, maar bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend.

De ondergrond is een samenstelling van de Basisregistratie Grootschalige Topografie BGT (landmeetkundig ingemeten topografie), luchtfoto's en kadastrale begrenzingen. Voor de verbeelding op papier wordt ter oriëntatie gebruik gemaakt van topografische en kadastrale ondergronden. Na verloop van tijd kunnen deze ondergronden hun actualiteit verliezen. Daarnaast tonen de ondergronden niet altijd alle bebouwing.

De ondergronden (waaronder luchtfoto's) die worden gebruikt op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) worden beschikbaar gesteld door de website zelf. Ook die ondergronden zijn niet altijd actueel en tonen niet altijd alle bebouwing. De gemeente heeft daar geen invloed op.

De ondergronden maken geen deel uit van het bestemmingsplan en dienen in beginsel ter oriëntatie.

### **1.3.4 Standaarden**

Om de bestemmingsplannen in heel Nederland te kunnen vergelijken schrijft de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening voor, dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen.

Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De digitale verbeelding is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Door een muisklik op de digitale verbeelding verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Vervolgens kan doorgeklikt worden om de gehele inhoud van het bestemmingplan (regels, toelichting en eventuele bijlagen) te raadplegen. Tevens is het mogelijk om te meten op de digitale verbeelding en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoekskoördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.

## **1.4 Het bestemmingsplan en de Omgevingswet**

Op 1 juli 2024(of later) gaat in Nederland (naar verwachting) de Omgevingswet in. Deze wet vervangt alle wet- en regelgeving voor wonen, ruimte, infrastructuur, milieu en water. Op basis van het algemene overgangsrecht onder de Omgevingsrecht wordt een procedure, die vóór 1 juli 2023 formeel is gestart, afgehandeld volgens het 'oude' recht, oftewel de huidige wetgeving. De verwachting is dat de invloed van de Omgevingswet in dit geval niet of nauwelijks aanwezig is en het bestemmingsplan in ontwerp ieder geval ruim voor de nieuwe datum ter inzage zal zijn gelegd en onder het huidige recht kan worden afgehandeld.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader bevat een thematische bespreking van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. In het Hoofdstuk 3 Juridische planopzet wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan en de werking van de regels verder uitgelegd. In Hoofdstuk 4 Handhaving en uitvoerbaarheid is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven en Hoofdstuk 5 Procedure en overleg geeft een beeld van de doorlopen bestemmingsplanprocedure en het gevoerde overleg.

## Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor het thema 'wonen', dat in dit bestemmingsplan centraal staat, op thematische wijze (dus over alle bestuurslagen heen) het relevante beleidskader geschetst. Overige beleidsvelden zijn niet of nauwelijks relevant voor dit paraplubestemmingsplan.

### 2.1 Thematische behandeling 'Wonen'

#### 2.1.1 Provinciaal beleid

##### 2.1.1.1 Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt in het volgende onderdeel behandeld. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit:

1. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
2. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Voor het voorliggende plan is het thema 'Wonen en leefomgeving' relevant. De POVI houdt voor dit thema vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomst geschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

#### **2.1.1.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de voormalige ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht. Verder bevat de Omgevingsverordening de bepaling dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad (ofwel de woningen die zijn opgenomen in de voor 5 juli 2013 vastgestelde ruimtelijke plannen en die nog niet zijn gerealiseerd). Uitzondering hierop vormt een woningbouwplan dat voldoet aan de Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

#### **2.1.1.3 Omgevingsverordening Limburg 2021**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

#### **2.1.1.4 Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023**

De provinciale aandachtspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023.

De Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze agenda een invulling. Met een gezonde woningmarkt bedoelt de provincie een woningmarkt die met haar aanbod voldoende inspeelt op de onderstaande aspecten:

- De huidige en toekomstige woonbehoeften. Er wordt gebouwd dan wel ver- of herbouwd al naar gelang de behoefte, daar waar tekorten zich - al dan niet tijdelijk - voordoen.
- In een gezonde woningmarkt vindt doorstroming plaats en kunnen mensen een wooncarrière maken.



- In een gezonde woningmarkt vallen geen mensen tussen wal en schip, woningen zijn toegankelijk en betaalbaar.
- Een gezonde woningmarkt heeft "geen" overschotten die leiden tot leegstand (behoudens de benodigde frictieleegstand van 2%).
- Flexibiliteit is noodzakelijk om zo het verschil te kunnen maken voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten.
- Eigen keuze (en initiatief) is belangrijk. Een woning past bij de leefstijl van de bewoner, die zelf tot op zekere hoogte bepaalt hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil leven.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, evenals de mogelijkheden die de bewoner heeft en krijgt om niet alleen invloed uit te oefenen op zijn woning, maar ook op de woonomgeving.

## **2.1.2 Regionaal beleid**

### **2.1.2.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De gemeenteraad heeft op 23 november 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SWZL) vastgesteld.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor het beleidsveld 'Wonen' in de zestien gemeenten in de regio Zuid-Limburg (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Beekdaalen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vastgelegd. In de SVWZL zijn afspraken vastgelegd over een gezamenlijke aanpak om de kwalitatieve en kwantitatieve disbalans (er zijn te veel woningen en het aanbod sluit niet meer aan op de toekomstige vraag als gevolg van vergrijzing) op de woningmarkt in Zuid-Limburg aan te pakken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor het thema wonen en volkshuisvesting en aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Kansrijke doelgroepen zijn onder meer jongeren, ouderen en zorgbehoevenden.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de woningvoorraad in omvang niet meer mag groeien, om te voorkomen dat de leegstand toeneemt. Leegstand leidt tot verloedering en ook tot waardedaling. Dit basisprincipe leidt ertoe dat nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad zullen moeten worden gecompenseerd.

Voor iedere gemeente wordt daarom aan de hand van actuele demografische gegevens en leegstandscijfers een 'transformatieopgave' afgesproken, de kwantitatieve koers die de gemeente dient te varen. Die kwantitatieve koers moet worden beschouwd als richtinggevend wat betreft het maken van beleidsmatige keuzes en niet als een harde slooptaakstelling. Deze 'transformatieopgave' wordt tweejaarlijks herijkt. Gemeenten worden verplicht een woningbouw-programmering op te stellen die is geënt op zowel de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven.

### **2.1.2.2 Regionale Woonvisie Parkstad, onderdeel Heerlen**

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle acht Parkstadgemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De woonvisie Parkstad/Heerlen is opgebouwd rondom een aantal kwalitatieve opgaven binnen het woonbeleid in de regio Parkstad. De voorspelde huishoudensdaling blijft van grote invloed op het beleid en de te volgen koers. Maar ook de kwalitatieve disbalans moet worden aangepakt. De huidige voorraad is niet geschikt om te voldoen aan de toekomstige kwalitatieve vraag.

#### *Particuliere voorraad*

Ten gevolge van de huidige marktomstandigheden ligt er een belangrijke opgave in de particuliere voorraad. Economische omstandigheden leiden tot een aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen in de regio. De leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling concentreert zich met name in de incurante delen van de particuliere woningvoorraad. Als gevolg hiervan zetten we in op het weg bestemmen van onbenutte plancapaciteit. Samen met woningcorporaties proberen we in te zetten op het aankopen van particuliere woningen ten behoeve van de (sociale) verhuur.

Heerlen zet met name in op het versterken van het woonmilieu in het centrum van Heerlen.

Dat gaat hand in hand met het versterken van andere sectoren zoals het cultureel aanbod, voorzieningen en de openbare ruimte. Met deze aanpak willen we de ontwikkeling van de campussen ondersteunen en de werkgelegenheid verbeteren. De verdunningsopgave vindt in de omliggende stadsdelen plaats.

#### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid*

De komende 5 jaar wordt samen met de woningcorporaties gewerkt aan het verruimen van het aanbod aan betaalbare sociale huurwoningen. Heerlen wilt die opgave verdelen over de stad, zodat in alle stadsdelen een min of meer gelijke spreiding is van sociale huurwoningen in diverse huurprijsklassen en diverse huishoudenstypen.

#### *Wonen en zorg*

Vanwege de vergrijzing en het langer zelfstandig wonen, verandert ook de opgave op het gebied van wonen en zorg. De woonomgeving en zeker ook de woningvoorraad zal meer toegerust moeten worden op het verlenen van zorg aan huis. Heerlen zet in op het organiseren van zorg op wijkniveau met aandacht voor voldoende zorggeschikte woningen, buurtsteunpunten en een toegankelijke woonomgeving. Een van de belangrijkste problemen is echter, dat veel mensen met een zorgbehoefte vanwege betaalbaarheidsproblemen niet kunnen verhuizen naar een zorggeschikte woning.

#### *Urgente doelgroepen*

Enerzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor diverse kwetsbare doelgroepen zoals mensen in scheiding, slachtoffers van huiselijk geweld, statushouders of mensen met een handicap. Heerlen vervult een centrumfunctie voor huisvesting van GGZ-cliënten. Housing Parkstad en Housing First worden hiertoe voortgezet. Voor statushouders heeft iedere gemeente een afzonderlijke taakstelling.

Anderzijds is er een huisvestingsvraagstuk voor kenniswerkers en arbeidsmigranten. Deze groepen vragen om tijdelijke huisvesting, bij voorkeur in of in de nabijheid van de binnenstad.

Heerlen wil daarnaast werken aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat bij kamerverhuur.

#### *Verduurzamen woningvoorraad*

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn in regioverband vastgelegd in het beleidsstuk Parkstad Limburg Energietransitie (PALET). De ambitie is om als regio in 2040 energieneutraal te zijn. Om dat te halen ligt er een forse opgave in het verbeteren van de woningvoorraad, zowel in de particuliere als in de (sociale) huursector. Bestaande woningen moeten energiezuinig worden gemaakt en er moet een plan van aanpak komen om de stap naar gasloze woningen te kunnen zetten. Heerlen investeert daarbij onder meer in de toepassing van Mijwater voor ruimteverwarming.

#### *Vrije sectorhuur en koopwoningen*

Voor een evenwichtige woningmarkt in parkstad Limburg is het beschikken over voldoende aantrekkelijke woningen in de vrije huursector van belang. Qua prijs vormen goedkope koopwoningen een alternatief.

Heerlen wil met name in het centrum inzetten op het verruimen van het aanbod in de vrije sectorhuur omdat dit voor kenniswerkers en expats, vanwege de flexibiliteit, een veel aantrekkelijker optie is dan een koopwoning.

#### *Leefbaarheid*

Veel buurten en wijken in Heerlen hebben te maken met leefbaarheidsproblemen. Mensen ervaren overlast door lawaai, stank of rommel en voelen zich onveilig. Dat heeft een negatieve invloed op het wonen in de wijk. Heerlen zet samen met corporaties en andere partners in op het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken met als vertrekpunt dat wijken schoon, heel en veilig moeten zijn.

### **2.1.2.3 Regionale woningmarktprogrammering 2019 - 2022**

De Bestuurscommissie Wonen Parkstad heeft op 21 maart 2019 de geactualiseerde Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 vastgesteld. Met deze programmering wordt kwalitatief en kwantitatief gestuurd op de ontwikkeling van de woningvoorraad in Parkstad Limburg.

De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugdringen van de leegstand ten gevolge van de bevolkingsdaling tot 2% frictieleegstand. De huidige leegstand (ca. 4,1% in de envelop

2017-2020), de bevolkingsdaling en de omvang van de planvoorraad zorgen in Heerlen, bij ongewijzigd beleid, dat er in 2028 ca. 3700 woningen te veel zijn.

De kwalitatieve opgave bestaat uit het wegwerken van mismatches. Niet iedereen die dat wil vindt een *passende* woning in Heerlen. Met passend wordt bedoeld dat de woning aan de woonwensen moet voldoen én in financieel opzicht bereikbaar is voor de woningzoekende. Om die kwalitatieve woonbehoefte beter in beeld te krijgen, is gekeken naar de ontwikkeling van de omvang van diverse doelgroepen, hun kwalitatieve woonwensen en financiële mogelijkheden. Ook is gekeken naar de kracht van woonbuurten. De combinatie van het type woning, de prijsklasse en de woonomgeving, bepaalt de PMC (productmarktcombinatie).

Uit deze gegevens is de indicatieve behoefte afgeleid. Deze is vervolgens afgezet tegen de bestaande plannen op de programmering. Aan de hand hiervan kan worden ingeschat of een plan op de programmering in voldoende mate in een kwalitatieve behoefte voorziet. Dat geldt zeker ook voor nieuwe plannen die nog niet op de programmering staan. Aan de hand van diverse indicatoren (volkshuisvestelijk, sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk) kan de planscore van een project worden berekend. En daarmee een inschatting worden gemaakt of een plan in voldoende mate tegemoet komt aan de kwalitatieve behoefte. Het toevoegen aan of wijzigen van plannen op de programmering is een bevoegdheid van de Bestuurscommissie Wonen Parkstad. De Regionale Woningmarktprogrammering 2019-2022 biedt zo een kwalitatief kader over hoe om te gaan met bestaande plannen en met nieuwe initiatieven.

#### **2.1.2.4           Structuurvisiebesluit Wonen en Retail**

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat onder meer ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

##### *Beleidsbesluit*

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders. Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering).

#### **2.1.2.5           Structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'**

Het Structuurvisiebesluit Ruim baan vervangt het Structuurvisiebesluit 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (verder te noemen Structuurvisiebesluit Tijdelijke versoepeling). Doel van de beleidsregel is dat goede (ver-)bouwplannen niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Hiertoe zijn in de beleidsregel 3 criteria opgenomen.

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde:
  - a. Inbreiding gaat voor uitbreiding.  
(Inbreiding = een ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, ofwel tussen bestaande geconcentreerde bebouwing. Inbreiding kan betrekking hebben op een kleine onbebouwde kavel, maar ook op een stuk grond dat al bebouwd is, waarbij bijvoorbeeld bestaande bebouwing gesloopt wordt en het terrein daarna weer herbebouwd wordt. Uitbreiding = een ontwikkeling op een onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied of aan de grenzen van bestaande bebouwing).
  - b. Het gaat om plannen voor o.a. verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;

- herstructurering en vervangingsbouw; hergebruik winkels of (ander) waardevol vastgoed met passende woningbouw; of aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad (en).
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar:
    - a. Volgens vigerend wettelijk Rijksbeleid, moet een plan voldoen aan de 'Ladder van Duurzame verstedelijking' zoals vastgelegd in de Bro artikel 3.1.6 lid 2. Dit houdt in dat voor ieder plan de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief vaststaat. Deze vraag komt ingegeven vanuit de wetgeving (en los van het gestelde in de SVWZL), bij elk plan op tafel dat planologisch in procedure wordt gebracht.
  3. Het plan is sub-regionaal afgestemd:
    - a. Er zijn binnen Parkstad afspraken gemaakt over de wijze waarop een plan kan worden toegevoegd aan de regionale woningbouwprogrammering.

Deze beleidsregel is opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten in afstemming met de Provincie en is – in de vorm van een structuurvisiebesluit – als addendum toegevoegd aan de al door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De bestaande SVWZL blijft vigerend. Mocht een plan niet voldoen aan bovenstaande criteria, dan kan dat plan nog steeds mogelijk worden gemaakt, maar dan onder toepassing van beleidsafspraken VI uit de SVWZL, dus met compensatie. Dat betekent onder meer dat de financiële compensatieregeling blijft bestaan voor plannen van maximaal 5 woningen welke niet aan de in het structuurvisiebesluit genoemde criteria voldoen.

Met de voorgestelde versoepeling, wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en middenhuur alsmede voor starters snel goede en betaalbare woningen te kunnen realiseren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

### **2.1.3 Conclusie**

Het voorliggende paraplubestemmingsplan zorgt er voor dat afwegingen over het toevoegen van woningen en/of het toestaan van kamerverhuur op een goede manier kan plaatsvinden, rekening houdend met het woonbeleid op diverse beleidsniveaus.

## Hoofdstuk 3 Juridische planopzet

### 3.1 Inleiding

Het paraplubestemmingsplan bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding omvat het gehele grondgebied van de gemeente en is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken (wat mag waar?). De verbeelding en regels vormen samen het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het 'Sjabloon regels' dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Het geheel voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 (RSRO2012), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De toelichting heeft geen bindende werking; deze maakt juridisch gezien ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de (ruimtelijke) onderbouwing en motivatie van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

### 3.2 Opbouw van de regels

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de Inleidende regels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels. Gezien de aard van het plan, een parapluplan, zijn er geen bestemmingsregels. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht.

#### 3.2.1 Inleidende regels

##### 3.2.1.1 Begripsbepalingen

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van in dit facetbestemmingsplan gebruikte begrippen, zoals 'woning', 'wooneenheid' en 'huishouden'. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### Huishouden

Het begrip 'huishouden' wordt in de regels omschreven als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.' Hieruit volgt dat andere huisvestingsvormen dan een huishouden zijn uitgesloten. Huisvesting van arbeidsmigranten of kamerverhuur aan studenten of andere kamgerwijze verhuurvormen zijn daarom niet toegestaan in een woning, tenzij dat expliciet is vergund of als zodanig is bestemd.

##### Kamerverhuur en woningsplitsing

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn andere huisvestingsvormen dan in de vorm van een 'huishouden' binnen reguliere woningen uitgesloten. De begripsbepaling 'huishouden' sluit expliciet uit dat kamerverhuur daaronder kan worden begrepen.

Het begrip '**kamerverhuur**' wordt als volgt omschreven: 'het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal 1 persoon bewoond mag worden'. Een **kamer** wordt vervolgens omschreven als: een **onzelfstandige wooneenheid** in een woning of ander gebouw bedoeld voor kamergewijze verhuur met een oppervlakte van tenminste 10 m<sup>2</sup> conform de definitie van het Bouwbesluit, die niet op zichzelf kan functioneren als woning. Dit is onafhankelijk van een gemeenschappelijke woonkamer

Wanneer er in een woning meerdere personen worden gehuisvest die geen gezamenlijke huishouding vormen en waarbij geen sprake is van het delen van voor bewoning vereiste voorzieningen, dan is sprake van het splitsen van een woning in meerdere afzonderlijke, **zelfstandige** woningen.

Vaak gaat het splitsen gepaard met bouwactiviteiten, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn. Uit de begripsomschrijving van het begrip 'woningsplitsing' volgt echter dat ook slechts in functioneel opzicht splitsen van een woning in twee of meer woningen onder splitsing wordt begrepen en dus niet is toegestaan.

### **3.2.1.2 Algemene regels**

Aan bepaalde bestemmingen in de vigerende (en onherroepelijke) ruimtelijke plannen worden met dit facetbestemmingsplan regels toegevoegd, om ongewenste woningsplitsing en woningomzetting tegen te gaan.

In Artikel 2 Van toepassing verklaring wordt bepaald dat dit facetbestemmingsplan van toepassing is op alle ruimtelijke plannen binnen het gemeentelijk grondgebied, met uitzondering van beheersverordeningen.

#### Artikel 3 Verbod woningsplitsing

In dit artikel wordt aangegeven dat het splitsen van woningen in meer zelfstandige woningen in bepaalde bestemmingen binnen de ruimtelijke plannen in het gemeentelijk grondgebied is verboden.

#### Artikel 4 Verbod woningomzetting

In dit artikel is een verbod opgenomen om, binnen de bepaalde bestemmingen, zelfstandige woningen om te zetten naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning).

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels bevat criteria op grond waarvan het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod in artikel 3 en het verbod in artikel 4. Voor het splitsen van woningen in meer zelfstandige woningen is het regionale en lokale woningbouwbeleid van belang. Goede initiatieven die hieraan voldoen kunnen in aanmerking komen voor een vergunning.

Het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden kan soms ook wenselijk zijn, als het gaat huisvesting van specifieke doelgroepen bijvoorbeeld. Daarom is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om goede initiatieven op dit gebied niet op voorhand onmogelijk te maken.

In Artikel 8 Overgangsrecht zijn de reguliere overgangsbepalingen opgenomen.

## Hoofdstuk 4 Handhaving en uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft meerdere functies. De belangrijkste functie betreft wellicht de normerende functie. Het bestemmingsplan geeft bindende regels voor het gebruik van de in het betreffende plan opgenomen gronden. Dit betreft gebruik in ruime zin. Niet enkel het feitelijke gebruik, maar ook de bebouwing van deze gronden en het gebruik van opstallen worden door het bestemmingsplan gereguleerd. Om recht te doen aan deze functie, is tijdens het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan ruime aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels.

Er is sprake van een inzichtelijke en realistische juridische regeling. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel is. De regels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is er sprake van een ondubbelzinnige en juridisch juiste regeling, die voor iedereen duidelijk is en weinig procesrisico kent.

### 4.1 Handhavingsbeleid

Binnen de gemeente Heerlen vormt de handhaving van bestemmingsplannen een expliciet onderdeel van het handhavingsbeleid. De beleidsregel 'Toezicht en handhavingsbeleid 2019-2022 WABO' en het bijbehorende Handhavingsuitvoeringsprogramma is opgezet om:

- de kwaliteit van toezicht en handhaving te kunnen borgen;
- uniformiteit aan te brengen met betrekking tot de wijze van toezicht en handhaving;
- een goede afstemming te borgen binnen het team Bouw- en Milieutoezicht en Bodem (BMB) van het domein Ruimte van de gemeente Heerlen.

Met deze beleidsregel wil de gemeente een kader scheppen voor toezicht en handhaving. Tevens is met deze beleidsregel uitvoering gegeven aan de landelijke proceskwaliteitscriteria voor de toezicht- en handhavingstaken.

In de beleidsregel wordt onder meer aandacht besteed aan de wijze waarop handhaving zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat tegen iedere overtreding wordt opgetreden. Verder wordt in de beleidsregel de wijze van prioritering weergegeven. Op basis van jaarlijks vast te stellen uitvoeringsprogramma's vindt vervolgens het uitvoeren van toezicht en daadwerkelijke handhaving plaats.

Bij het overtreden van de regels van het bestemmingsplan kan het college de volgende maatregelen toepassen: bestuursrechtelijk handhaven (last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) of strafrechtelijk handhaven (economisch delict).

### 4.2 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de financiële / economische uitvoerbaarheid bedoeld.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1. een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is geregeld.

Het voorliggende paraplubestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen die in artikel 6.2.1 Bro worden genoemd. Een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan is niet aan de orde.

#### **4.2.1 Planschade**

De economische uitvoerbaarheid van dit plan kan in het geding zijn in die zin dat met het opgelegde verbod op woningsplitsing, kamerverhuur en woningomzetting bestaande rechten (mogelijkheden tot woningsplitsing, kamerverhuur en/of woningomzetting) uit vigerende bestemmingsplannen worden ingeperkt. Door het bekendmaken van een voorbereidingsbesluit en het in procedure brengen van dit ontwerp-bestemmingsplan worden belanghebbenden op de hoogte gesteld van het gewijzigde beleid en kan men zich niet meer in alle gevallen op bestaande rechten beroepen.



## Hoofdstuk 5 Procedure en overleg

In dit hoofdstuk is de procedure van het bestemmingsplan beschreven. In de eerste plaats is een toelichting gegeven van de verschillende stappen die in het algemeen in een bestemmingsplanprocedure onderscheiden kunnen worden. Vervolgens zijn de resultaten van de doorlopen stappen in de procedure van bestemmingsplan Sjabloon toelichting BP Heerlen - 2020 weergegeven.

### 5.1 Procedurestappen

Een bestemmingsplan kent de volgende procedurestappen:

#### 5.1.1 Voorontwerp

Een voorontwerp van een bestemmingsplan kan worden gezien als een (eerste) concept van het bestemmingsplan dat in verband met het vooroverleg naar diverse instanties wordt gestuurd. Deze fase van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft geen wettelijke grondslag in de Wro. Dat neemt niet weg dat het voorontwerp ook ter inspraak kan worden aangeboden. Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Heerlen wordt een voorontwerp gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen ingezetenen en belanghebbenden een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Van dit paraplubestemmingsplan wordt geen voorontwerp ter inzage gelegd, maar gelijk een ontwerp.

#### 5.1.2 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan is de eerste versie van het plan die de officiële voorbereidingsprocedure ingaat die is voorgeschreven in de Wro. De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders. Een ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

#### 5.1.3 Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen door het college vormen onderdeel van de motivering van het bestemmingsplan.

#### 5.1.4 Beroep

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekendgemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid om binnen 6 weken (te rekenen vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit) een beroepsschrift bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of die beroep aantekenen tegen wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen.

### **5.1.5 Onherroepelijk bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk op de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

## **5.2 Inspraak en overleg**

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan wordt direct als ontwerpplan terinzage gelegd. Uiteraard worden de wettelijke adviseurs om een vooroverlegreactie gevraagd.

## **5.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze in kunnen dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **5.4 Algemene verordening gegevensbescherming**

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is een Europese verordening die de regels voor de verwerking van persoonsgegevens door particuliere bedrijven en overheidsinstanties in de hele Europese Unie standaardiseert. Het doel is niet alleen om de bescherming van persoonsgegevens binnen de Europese Unie te garanderen, maar ook om het vrije verkeer van gegevens binnen de Europese interne markt te waarborgen. De verordening geldt wereldwijd voor alle ondernemingen en organisaties die persoonsgegevens bijhouden en verwerken van natuurlijke personen in de Europese Unie, onafhankelijk of er al dan niet betaald wordt voor diensten of producten.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming wordt het afgeraden persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, i.e. op internet te publiceren. Inspraak- of zienswijzennota's, raadsbesluiten of in de toelichting opgenomen persoonsgegevens moeten voor publicatie geanonimiseerd worden. Dat betekent dat naam-, adres- en woonplaatsgegevens van natuurlijke personen verwijderd moeten worden. Deze gegevens mogen wel in de papieren versie van het bestemmingsplan opgenomen worden indien deze niet openbaar gemaakt worden. Gegevens mogen niet worden verwerkt tenzij er ten minste één wettelijke basis is om dit te doen. De AVG kent 6 grondslagen voor het verwerken van persoonsgegevens:

1. Toestemming van de betrokken persoon;
2. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de uitvoering van een overeenkomst;
3. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor het nakomen van een wettelijke verplichting;
4. De gegevensverwerking is noodzakelijk ter bescherming van de vitale belangen;
5. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of uitoefening van openbaar gezag;
6. De gegevensverwerking is noodzakelijk voor de behartiging van de gerechtvaardigde belangen.