movares

smart
urban
engineering



Rapport

# TAM-Omgevingsplan

## Hoofdstuk 22d Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's

Gemeente Roermond

Versie: 6
Status: Vastgesteld
Datum: 22 april 2026
Kenmerk: IBO-25015361

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

**2 Planbeschrijving en onderbouwing 7**

2.1 Aanpassing parapluplan kamerverhuur en ministudio's 7
2.2 Inleiding 7
2.3 Woningdelen door maximaal 2 personen die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouden voeren 8

2.3.1 Krapte op de woningmarkt 8
2.3.2 Demografische ontwikkelingen: groei van eenpersoonshuishoudens in relatie tot woningvoorraad 8
2.3.3 Beleidsmatige aanbevelingen: woningdelen als oplossing 9

2.4 Regulering kamerwoningen en ministudio's 9

2.4.1 Wenselijkheid continuering regulering kamerverhuur en ministudio's 9
2.4.2 Regulering onzelfstandige kamerwoningen en kamerverhuur 10
2.4.3 Definitie kamerwoning en kamerverhuur 10
2.4.4 Regulering ministudio's 11
2.4.5 Leefbaarheid toets 11

2.5 Binnenplans omgevingsvergunningstelsel 14

2.5.1 Ministudio's 14
2.5.2 Kamerwoningen 14
2.5.3 Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's 14

2.6 Conclusie 15

**3 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving 17**

3.1 Rijksbeleid 17

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

3.2 Provinciaal beleid 17

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 17
3.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2025) 18
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 18

3.3 Regionaal beleid 18

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 18
3.3.2 Woondeal 18

3.4 Gemeentelijk beleid 19

3.4.1 Omgevingsvisie Roermond 19
3.4.2 Thuis in Roermond (wonen, welzijn en zorg) 19

3.4.3 Woningmarktonderzoek Roermond 19
3.4.4 Onderzoek jongerenhuisvesting Roermond 19
3.4.5 Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's gemeente Roermond 2020' 19
3.4.6 Beleidskader huisvesting internationale werknemers Roermond 20

**4 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving 21**

4.1 Milieueffectrapportage 21
4.1.1 Toetsingskader 21
4.1.2 Toetsing 21
4.1.3 Conclusie 21

4.2 Archeologie 21
4.2.1 Toetsingskader 21
4.2.2 Toetsing 21
4.2.3 Conclusie 21

4.3 Omgevingsveiligheid 22
4.3.1 Toetsingskader 22
4.3.2 Toetsing 22
4.3.3 Conclusie 22

4.4 Geluid - (spoor)wegverkeer 22
4.4.1 Toetsingskader 22
4.4.2 Toetsing 23
4.4.3 Conclusie 23

4.5 Verkeer en parkeren 23
4.5.1 Toetsingskader 23
4.5.2 Toetsing 23
4.5.3 Conclusie 24

4.6 Luchtkwaliteit 24
4.6.1 Toetsingskader 24
4.6.2 Toetsing 25
4.6.3 Conclusie 25

4.7 Bodem 25
4.7.1 Toetsingskader 25
4.7.2 Toetsing 26
4.7.3 Conclusie 26

4.8 Activiteiten en milieuzonering 26
4.8.1 Toetsingskader 26
4.8.2 Toetsing 27
4.8.3 Conclusie 27

4.9 Weging van het waterbelang 27
4.9.1 Toetsingskader 27
4.9.2 Toetsing 27
4.9.3 Conclusie 27

4.10 Natuur en landschap 27

4.10.1 Toetsingskader 27
4.10.2 Toetsing 28
4.10.3 Conclusie 29
4.11 Geur 29
4.11.1 Toetsingskader 29
4.11.2 Toetsing 29
4.11.3 Conclusie 30
**5 Juridische toelichting 31**
5.1 Structuur van het TAM-omgevingsplan 31
5.2 Begrippen 31
5.2.1 Definitie huishouden 31
5.2.2 Definitie wonen 32
5.2.3 Definitie kamerverhuur 32
5.3 Toelichting op de regels 32
**6 Financiële en maatschappelijke verantwoording 33**
6.1 Financieel-economische haalbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke verantwoording 33
6.3 Resultaat uitgebreide voorbereidingsprocedure 33
**Colofon 34**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

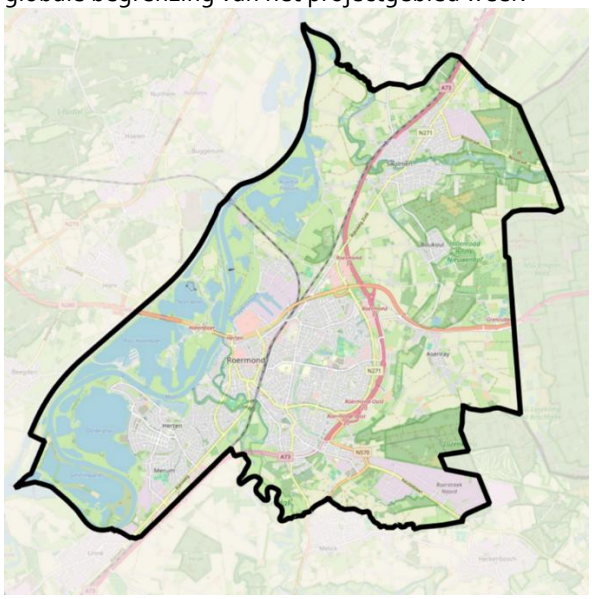
De gemeente Roermond wil inspelen op de groeiende vraag naar betaalbare en passende woonruimte, met name voor starters en eenpersoonshuishoudens. Woningdelen biedt hiervoor kansen: het maakt efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de leefbaarheid.
Het doel van deze omgevingsplanwijziging is tweeledig:

- Enerzijds ruimte creëren voor efficiënter gebruik van bestaande woningen, zodat deze beter worden benut.
- Anderzijds risico's op overbewoning en aantasting van leefbaarheid beperken door duidelijke en handhaafbare regels.

Eerder werd kamerverhuur gereguleerd via de Huisvestingsverordening (2012–2019) en het Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's (2019). In 2020 is het bestemmingsplan Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's vastgesteld. Dit vormt een werkbaar kader om risico's van overbewoning tegen te gaan. Op basis van ervaringen in de handhavingspraktijk worden nu enkele aanscherpingen doorgevoerd, terwijl tegelijkertijd woningdelen voor maximaal twee personen per woning mogelijk wordt gemaakt. Deze benadering sluit aan bij de in 2024 vastgestelde visie Thuis in Roermond – Wonen, Welzijn en Zorg, waarin woningdelen wordt genoemd als kansrijke woonvorm. In de actieagenda is opgenomen: *"Samenwonen, woningdelen en splitsing mogelijk maken waar passend: we zoeken ruimte in de bestaande regelgeving om kansrijke vormen van samenwonen/woningdelen en splitsing mogelijk te maken."* Met dit TAM-Omgevingsplan Tweede herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's (hierna: TAM-Omgevingsplan) actualiseert de gemeente Roermond de regels, verduidelijkt definities en biedt meer ruimte voor woningdelen, met behoud van een evenwichtige en leefbare woonomgeving.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Dit TAM-Omgevingsplan geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Roermond. Op het gemeentelijk grondgebied zijn diverse onherroepelijke bestemmingsplannen van toepassing. Figuur 1.1 geeft de ligging en globale begrenzing van het projectgebied weer.



*Figuur 1: Globale aanduiding projectgebied, rood omlijnd*

### 1.3 Leeswijzer

Dit plan bestaat uit zes hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 geeft de beleidsmatige onderbouwing van woningdelen en de regulering van kamerwoningen en ministudio's.
- Hoofdstuk 3 plaatst het plan in de bredere beleidscontext (rijk, provincie, regio, gemeente).
- Hoofdstuk 4 behandelt milieuaspecten en toont dat het plan uitvoerbaar is binnen een goed woon- en leefklimaat.
- Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet en werking van de regels toe.
- Hoofdstuk 6 gaat in op financiële haalbaarheid en maatschappelijke verantwoording.

# 2 Planbeschrijving en onderbouwing

## 2.1 Aanpassing parapluplan kamerverhuur en ministudio's

Het paraplubestemmingsplan blijft voor een groot deel ongewijzigd en vormt nog steeds het juridisch kader voor het reguleren van kamerwoningen en ministudio's. De meeste bepalingen die in dit TAM-IMRO-plan zijn opgenomen waren al van toepassing in het eerdere herzieningsplan en worden in deze tweede herziening expliciet gehandhaafd. Op enkele punten is het plan gewijzigd:

- Het wijzigen van het begrip 'woning' waardoor het bewonen van een woning door twee personen die samen geen huishouden vormen, mogelijk is binnen de gehele gemeente.
- Een toelichting op het begrip 'huishouden' waardoor de definitie beter aansluit bij de praktijk;
- Een aangescherpte regeling voor kamerbewoning inclusief een gebruiksregel dat een kamerwoning slechts door één persoon mag worden bewoond;
- Een aangescherpt verbod voor kamerverhuur om ongewenste situaties te voorkomen;
- Toevoeging van nieuwe begrippen in de planregels:
  - Ministudio: een woning met een gebruiksvloeroppervlak van minder dan 60 m²;
  - Slaapkamer: een verblijfsruimte bestemd voor slapen, niet zijnde een gemeenschappelijk verblijfsgebied;
- Een aanvullende gebruiksregel voor ministudio's: Indien een ministudio wordt bewoond door twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, dient de woning te beschikken over één gezamenlijke verblijfsruimte én twee separate slaapkamers. Elke slaapkamer moet minimaal 7,5 m² vloeroppervlakte hebben en een minimale breedte van 2,4 m.

## 2.2 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een nadere beleidsmatige onderbouwing van voorliggende omgevingsplanwijziging. Er wordt toegelicht waarom het planologisch-juridisch reguleren van nieuwe kamerwoningen en ministudio's wenselijk en noodzakelijk is en blijft, hoe het concept woningdelen zich hier mee verhoudt, en waarom het wenselijk is de gebruiksmogelijkheden van reguliere woningen ten behoeve van dit concept te verbreden.

Het doel van het reguleren is het bevorderen van een zorgvuldig ruimtegebruik, zonder een goed woon- en leefklimaat en het beschermen van de leefbaarheid uit het oog te verliezen. Met de term leefbaarheid wordt in deze omgevingsplanwijziging gedoeld op de fysieke en sociale kwaliteit van de (woon)omgeving, en de mate van overlast en (on)veiligheid die daarin wordt ervaren.

In lijn met het bestemmingplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's (hierna ook: het 'herziene paraplubestemmingsplan') wordt de regulering van het toevoegen van nieuwe kamerwoningen op gemeenteniveau, en het toevoegen van nieuwe ministudio's op (CBS) buurtniveau, gecontinueerd. Echter, in afwijking van het herziene paraplubestemmingsplan, wordt op grond van deze omgevingsplanwijziging toegestaan dat een woning wordt bewoond door een huishouden, of door maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Een lichte vorm van woningdelen wordt dus mogelijk gemaakt. Enerzijds zijn de te verwachten leefbaarheidseffecten hiervan, vanwege het lichte karakter, laag. Anderzijds draagt een beperkte vorm van woningdeling wel bij aan een duurzaam ruimtegebruik en biedt het meer mogelijkheden voor met name jonge woningzoekenden en starters op de woningmarkt.

Eveneens vergelijkbaar met het bestemminsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's, kan op basis van deze omgevingsplanwijziging door middel van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend aan plannen voor kamerverhuur en/of ministudio's die ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Bij dergelijke initiatieven zal een afweging op maat moeten worden gemaakt. De voorwaarden

waaronder medewerking kan worden verleend, zijn in de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen. Deze voorwaarden zijn beschreven in paragraaf 2.7.

De belangrijkste beoordelingsregel daarvoor, is dat toevoegen van nieuwe kamerwoningen en/of ministudio's niet mag leiden tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in hun omgeving. Hiertoe is een beleidsregel vastgesteld (het Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's), aan de hand waarvan de mogelijke gevolgen op de leefbaarheid in de omgeving van dergelijke nieuwe initiatieven kunnen worden ingeschat. De beleidsregel / het uitvoeringsbeleid zal in 2026 worden geëvalueerd en indien nodig herijkt.

## 2.3 Woningdelen door maximaal 2 personen die geen duurzaam gemeenschappelijke huishouden voeren

Woningdelen is een woonvorm waarbij twee of meer personen samen in één woning wonen, zonder een 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' (gezin, stel enz.) te vormen. Deze omgevingsplanwijziging maakt een lichte vorm van woningdelen mogelijk, zoals inwonen, hospitaverhuur en friendscontracten, met een beperking tot twee personen per woning. Deze benadering is bedoeld om leefbaarheidseffecten te beperken, terwijl enkele belangrijke voordelen kunnen worden behaald. Deze benadering sluit in beleidsmatige zin aan op de visie 'Thuis in Roermond - Wonen, Welzijn en Zorg' (vastgesteld door de raad van de gemeente Roermond op 19 december 2024), waarin woningdelen wordt genoemd als kansrijke woonvorm, mits leefbaarheidsproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. In deze visie is een actieagenda opgenomen met maatregelen om 'wonen, welzijn en zorg' in Roermond te verbeteren. In deze actieagenda is woningdelen opgenomen als actiepunt: '3.7 Samenwonen, woningdelen en splitsing mogelijk maken waar passend: we zoeken ruimte in de bestaande regelgeving om kansrijke vormen van samenwonen/woningdelen en splitsing mogelijk te maken'.

Er zijn diverse beleidsmatige redenen om woningdelen toe te staan. Deze liggen met name in de woningkrapte, actuele demografische ontwikkelingen, de samenstelling van de woningvoorraad en landelijke beleidsadviezen gericht op een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad. Door woningdelen tot twee personen planologisch toe te staan, wordt een flexibeler en toekomstbestendiger woonbeleid mogelijk gemaakt dat aansluit bij de demografische realiteit en landelijke beleidsadviezen.

### 2.3.1 Krapte op de woningmarkt

Ook in gemeente Roermond is er sprake van structurele krapte op de woningmarkt. Dit wordt omschreven in diverse onderzoeksrapporten en monitors (zie onder andere Woonmonitor 2023 en het Woningbehoefteonderzoek Provincie Limburg van Provincie Limburg). Vanwege deze krapte wordt er gestuurd op extra woningbouw, maar in de praktijk blijkt het lastig om de gestelde doelen per jaar volledig te halen door allerlei ontwikkelingen rondom woningbouw (toegenomen bouwkosten, procedures, stikstof enzovoorts). Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad zou een woonoplossing kunnen bieden voor inwoners die nu door deze krapte geraakt worden. Dit plan voorziet daarin.

### 2.3.2 Demografische ontwikkelingen: groei van eenpersoonshuishoudens in relatie tot woningvoorraad

Volgens de meest recente cijfers heeft Roermond circa 41,7% eenpersoonshuishoudens. De grootste groep erna zijn tweepersoonshuishoudens, bijna 32,8%. 25,5% huishoudens betreffen 3 personen of meer. Sinds 2000 is het aantal eenpersoonshuishoudens ook flink gegroeid van 35,5% naar bijna 42% in 2025 (cbs Statline). De prognoses zijn dat het aantal alleenstaanden nog verder zal toenemen. De gemiddelde huishoudgrootte in Roermond is met 2,0 personen relatief laag. Deze trend van kleinere huishoudens lijkt ook nog door te zetten in prognoses.

Tegelijkertijd blijkt uit CBS-data dat circa 84% van de woningen in Roermond behoort tot de categorieën met een oppervlakte van 75 m² of meer en bijna 60% met een oppervlakte van 100m2 of meer (opendata.cbs.nl, bewerking op 12 november 2025). Het aandeel relatief grote woningen is aanzienlijk groter dan het aandeel grotere huishoudens (bijvoorbeeld vanaf 3 personen 25,5% in relatie tot woningen van 100m2 of meer 60%). Deze mismatch tussen woninggrootte en huishoudsamenstelling betekent dat veel woningen onderbenut zijn. Door woningdelen tot twee personen toe te staan, kan deze ruimte efficiënter worden benut, zonder dat er direct nieuwe woningen hoeven te worden gebouwd. Dit plan voorziet daarin.

### 2.3.3 Beleidsmatige aanbevelingen: woningdelen als oplossing

Zowel het Interdepartementaal Beleidsonderzoek (IBO) naar de huursector als publicaties van Platform31 benadrukken het belang van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Woningdelen wordt daarin expliciet genoemd als een kansrijke oplossing om de druk op de woningmarkt te verlichten. Het College van Rijksadviseurs heeft in 2024 woningdelen benoemd als een van de drie speerpunten voor toekomstbestendige volkshuisvesting. Zij pleiten voor het juridisch-planologisch faciliteren van woningdelen in het omgevingsplan, met oog voor ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie.

Enkele algemene voordelen van woningdelen:

- Opvangen van de autonome groei van het aantal alleenstaande huishoudens.
- De beschikbare ruimte is schaars: met delen worden de bestaande woningen beter gebruikt.
- Levert snel woonruimte op, en niet pas over vele jaren.
- Het kan een gunstige invloed op de woonlasten hebben: de woonlasten van woningdelers liggen gemiddeld lager dan bij alleen wonen. [1]
- Houdt wijken levendig en voorzieningen op peil (uiteraard kan dit bij te grote aantallen ook omslaan in leefbaarheidsproblemen, daarom mag een woning gedeeld worden door maximaal 2 personen die geen gezamenlijk huishouden vormen)
- Kan helpen bij voorkomen en tegengaan van eenzaamheid; een ander steeds meer voorkomend maatschappelijk probleem
- Beperkt de $CO_2$-uitstoot (die is lager dan bij nieuwbouw) en minder materiaal- grondstoffenverbruik dan bij nieuwbouw

## 2.4 Regulering kamerwoningen en ministudio's

### 2.4.1 Wenselijkheid continuering regulering kamerverhuur en ministudio's

Een van de leefbaarheidseffecten van panden met kamerbewoning is, dat deze kunnen leiden tot een onveiligheidsgevoel en overlastbeleving in hun omgeving. In de praktijk is gebleken dat er ook andere vormen van woningen worden aangevraagd en gerealiseerd die vergelijkbare effecten kunnen hebben op het woon- en leefklimaat als panden met kamerverhuur. Dit betreft kleine zelfstandige appartementen, met een eigen keuken en sanitaire voorziening. Deze kleine appartementen worden ook wel aangeduid als ministudio's. Hoewel ministudio's door de aanwezigheid van een eigen keuken en douche als zelfstandige appartementen worden gezien, is het in de praktijk een tussenvorm tussen kamerverhuur en appartementen met een grotere omvang (met meerdere kamers). De risico's voor de leefbaarheid worden groter, naarmate het aantal kleinschalige woonvormen in een bepaalde buurt verhoudingsgewijs toeneemt (een risico op overconcentratie). Dat risico is met het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamervehuur en ministudio's' ingeperkt. Met deze omgevingsplanwijziging wordt deze systematiek gecontinueerd.

Naast het feit dat het toevoegen van een groot aantal kleine woningen in een bepaalde straat of buurt een druk kan leggen op de leefbaarheid (zeker als dit in een kort tijdsbestek gebeurt), kennen kleine, en daarmee vaak goedkopere huurwoningen zoals kamers en ministudio's, doorgaans een hoge mutatiegraad. Een hoge mutatiegraad zorgt voor minder stabiliteit in de buurt, doordat de bewoners die korte tijd verblijven in een buurt zich minder verbonden voelen met die buurt. Omgekeerd voelen bewoners die langer op een bepaalde locatie wonen, zich ook meer verantwoordelijk voor hun buurt. Het behoud van dezelfde bewoners in een buurt komt doorgaans de sociale structuur en de leefbaarheid ten goede.

Uit onderzoek[2] uitgevoerd in opdracht van Aedes (vereniging van woningcorporaties) is verder gebleken dat in wijken waar zich veel sociale huurwoningen bevinden, de leefbaarheid snel achteruit kan gaan. Hier bestaat een verband met de financiële draagkracht, het opleidingsniveau, en de (fysieke en psychische) gezondheid van de bewoners van deze woningen. De relatie tussen de samenstelling (oppervlak van prijsklasse) van de

[1] Platform31, *Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken. Handvatten voor gemeenten* (Den Haag, 2023); Platform31, Aan de slag met friendscontracten. *Handvatten voor woningcorporaties* (Den Haag, 2023).

[2] RIGO Research en Advies, *Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid* (Amsterdam, oktober 2018).

woningvoorraad en de leefbaarheid is naar aanleiding van deze conclusies in het rapport Leefbaarheid in Nederland 2018[3] nader onderzocht. Over de invloed van kleinere en goedkopere woningen op de leefbaarheid is in het rapport (samengevat) aangegeven dat in gebieden met veel corporatiewoningen de leefbaarheid gemiddeld genomen minder gunstig is dan in gebieden met weinig corporatiewoningen. Dat geldt ook voor de ontwikkeling in die gebieden en het draagt eraan bij dat de verschillen tussen 'goede' en 'slechte' wijken toenemen. Voor gebieden met veel goedkope particuliere huurwoningen is in grote lijnen hetzelfde gevonden, al zijn de relaties minder sterk en de onzekerheden groter. Als er in de directe woonomgeving meer dan veertig à vijftig procent corporatiehuur of dertig à veertig procent goedkope particuliere huur is, maakten deze gebieden vaak een relatief ongunstige ontwikkeling door (kantelpunt). Als meer specifiek naar de dimensie Veiligheid wordt gekeken, ligt het kantelpunt voor beide bij zestig procent. Het verschil in ontwikkeling tussen gebieden met veel en weinig corporatiehuur en goedkope particuliere huur is een vrij algemeen fenomeen. Het doet zich voor in rijtjeswijken en in gestapelde wijken, in alle landsdelen en zowel in stedelijke als minder stedelijke gemeenten. De problematiek is echter groter in de meer stedelijke gebieden en in de gestapelde wijken

Ook overlast en onveiligheid zijn in belangrijke mate bepalend voor de ontwikkeling van de leefbaarheid. Binnen gemeenten concentreren overlast en onveiligheid zich vaak in een beperkt aantal specifieke wijken en buurten. Dat zijn echter niet altijd de buurten met een lage totaalscore op de Leefbaarometer. Enerzijds zijn er binnenstadsbuurten die een zeer ongunstige score op het gebied van veiligheid combineren met een dusdanig goede score op andere dimensies (bijvoorbeeld door een ruim aanbod aan voorzieningen) dat de totale Leefbaarometerscore bovengemiddeld is. Anderzijds zijn er buurten waar een lage veiligheidsscore samengaat met ongunstige scores op andere dimensies. Dit zijn dan ook buurten met een lage totaalscore in de Leefbaarometer (zie ook hierna).

De gemeente Roermond kent een relatief grote regionale instroom van éénpersoonshuishoudens. Daarnaast is de concentratie van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en kwetsbare burgers, in Roermond naar verhouding groot. De centrale ligging, de beschikbaarheid van vastgoed en de aanwezigheid van zorg- en maatschappelijke voorzieningen met een regionale functie, leiden er toe dat Roermond een zekere aantrekkelijkheid kent voor ontwikkeling van complexen met kleine eenheden voor éénpersoonshuishoudens. Deze combinatie kan leiden tot een aantasting van de leefbaarheid.

Met het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' is voor kamerpanden, kamerwoningen, en ministudio's een vergunningstelsel geïntroduceerd. Dat stelsel wordt met voorliggende omgevingsplanwijziging gecontinueerd.

### 2.4.2 Regulering onzelfstandige kamerwoningen en kamerverhuur

Zoals hiervoor aangegeven maakt voorliggende omgevingsplanwijziging het mogelijk om een woning te bewonen door een huishouden, of door maximaal twee personen die geen huishouden vormen. Het (laten) bewonen van een woning door méér dan 2 personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding vormen, blijft onwenselijk, vanwege de leefbaarheidsrisico's die daarmee samenhangen. De regeling die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's wordt met deze omgevingsplanwijziging daarom in een geactualiseerde vorm gecontinueerd.

### 2.4.3 Definitie kamerwoning en kamerverhuur

Met deze omgevingsplanwijziging wordt inzake kamerwoningen en kamerverhuur in feite de lijn voortgezet die is ingezet met de Huisvestingsverordening Roermond en het herziene paraplubestemmingsplan. Op grond van de voormalige huisvestingsverordening (die afliep op 1 juli 2019) was het in de wijken Roermondse Veld, Sterrenberg, Vliegeniersbuurt, Componistenbuurt, Kastelenbuurt, Kemp, Tegelarijeveld en Hoogvonderen niet toegestaan om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte (kamerwoningen). Voor de overige gebieden was het toevoegen van kamerverhuur volgens de verordening alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit houdt in dat het in de gehele gemeente Roermond niet was toegestaan zonder

[3] RiGo Research en Advies (Atlas voor Nederlandse gemeenten), Leefbaarheid in Nederland 2018 (Amsterdam, 2019).

omgevingsvergunning een zelfstandige woonruimte om te zetten in een onzelfstandige woonruimte. Een aanvraag kon worden geweigerd als vaststond of redelijkerwijs moest worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat, veiligheid of gezondheid in de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking had.

Het ongeclausuleerd realiseren van nieuwe kamerwoningen in één enkel pand kan al significante leefbaarheidseffecten hebben op de omgeving van dat betreffende pand. De ervaringen die met de huisvestingsverordening en het herziene paraplubestemmingsplan zijn opgedaan, geven geen aanleiding om van deze bestaande systematiek af te wijken. Daarom wordt met deze omgevingsplanwijziging bestendigd, overeenkomstig de voormalige huisvestingsverordening en het herziene paraplubestemmingsplan, dat het in het hele gemeentelijk grondgebied niet is toegestaan nieuwe kamerwoningen of kamerverhuurpanden te realiseren.

Als overweging ten overvloede geldt, dat het voorkomen van overconcentratie van met name kamerverhuurpanden wordt ook van belang geacht in het kader van de woonsituatie van de bewoners van het pand zelf: doordat deze woningtypes dikwijls in het goedkopere segment voorzien, heeft dit een aantrekkingskracht voor bijzondere doelgroepen. Concentratie van dergelijke doelgroepen komt een duurzame en stabiele toekomstsituatie voor de bewoners in kwestie over het algemeen niet ten goede.

Op basis van voorliggende omgevingsplanwijziging kunnen door middel van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit medewerking worden verleend aan plannen voor kamerverhuur die ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Bij dergelijke initiatieven zal een afweging op maat moeten worden gemaakt. De voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend, zijn in de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen. Deze voorwaarden zijn beschreven in paragraaf 2.4

### 2.4.4 Regulering ministudio's

Als ministudio worden in aangemerkt woningen (appartementen) met een gebruiksvloeroppervlakte van minder dan 60 m2. Een woning met een oppervlakte die kleiner is dan deze ondergrens wordt geacht een ministudio of klein appartement te zijn, waarvoor voorliggende omgevingsplanwijziging van toepassing is. Deze ondergrens is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's) in eerste plaats bepaald aan de hand van de (toen) bekende gemiddelde oppervlakte van kleine(re) appartementen in de gemeente Roermond. Die gemiddelde oppervlakte bedroeg 64 m² (bij particuliere verhuurders) en 67 m² (bij corporaties). Daarnaast is van belang dat uit de praktijk bleek dat het merendeel van aanvragen voor kleinere appartementen zag op woningen met een oppervlak tussen de 40 en 60 m2. Tot slot is van belang dat leefbaarheidsknelpunten met name worden ervaren in gebieden waar een concentratie bestaat (of aan het ontstaan is) van deze kleinere woonruimten. De ondergrens betrof een realistische middeling tussen deze oppervlaktes. De ondergrens van 60 m2 blijkt in de praktijk goed te werken, en wordt met voorliggende omgevingsplanwijziging gecontinueerd. Dit betekent concreet, zoals hierna ook verder zal worden toegelicht), dat woningen van kleiner van 60 m2 nergens categorisch worden verboden, maar dat daar in sommige delen van de gemeente wel een nadere afweging over moet worden gemaakt.

Op basis van diverse kencijfers en publicaties is een afweging gemaakt ten aanzien van de locaties waar het realiseren van ministudio's in beginsel niet (langer) wenselijk is. Deze benadering is vergelijkbaar met de werkwijze die is toegepast bij het herziene paraplubestemmingsplan, met dien verstande dat natuurlijk gebruik is gemaakt van actuele gegevens.

### 2.4.5 Leefbaarheid toets

#### *2.4.5.1 Leefbaarometer*

Een eerste belangrijke indicatie van de leefbaarheid (en de ontwikkeling daarvan) binnen de gemeente Roermond wordt gevormd door de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In de Leefbaarometer wordt de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord. Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van 94 indicatoren, onderverdeeld in 5 dimensies. De volgende 5 dimensies worden onderscheiden:

- Woningvoorraad
- Fysieke omgeving
- Voorzieningen
- Sociale samenhang
- Overlast & onveiligheid.

Op diverse schaalniveaus kunnen de leefbaarheidsscores voor de diverse gemeentes in Nederland (waaronder de gemeente Roermond) worden geraadpleegd, waarbij de leefbaarheid zowel wordt uitgedrukt als een totaalscore op basis van de 5 dimensies, als in deelscores voor ieder van de deze dimensies afzonderlijk. Deze deelscores geven de verhouding tot het landelijk gemiddelde aan. Mogelijke leefbaarheidseffecten als gevolg van ministudio's hangen met name samen met de indicatoren die gelden voor de dimensies Woningvoorraad, Fysieke omgeving, Sociale samenhang en Overlast en onveiligheid. Tot de indicatoren van voor deze dimensies behoren onder andere het type woningen, de mutatiegraad van deze woningen, de huishoudingssamenstelling in een gebied, overlast, ordeverstoringen, en adressendichtheid.

Roermondse situatie:
De gemeente Roermond bestaat volgens de wijk- en buurtindeling van het CBS uit 36 buurten. Voor deze buurten gelden conform de StatLinepublicaties kencijfers wijken en buurten 2025 onder andere de volgende kencijfers:

**Fout! Ongeldige koppeling.**
In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat volgens de Leefbaarometer de leefbaarheid in Nederland gemiddeld genomen als ruim voldoende tot goed wordt beoordeeld. Ook voor de gemeente Roermond geldt dat gemiddeld genomen er sprake is van een goede leefbaarheid. Dit betekent echter niet, dat er binnen de gemeente op buurt (of zelfs straat-)niveau geen verschillen tussen het leefbaarheidsniveau bestaan. In de Leefbaarometer kunnen de scores van de verschillende buurten worden vergeleken met het landelijk gemiddelde. Daarmee kan een buurt op bepaalde leefbaarheidsdimensies (ondanks een gemiddeld genomen goede leefbaarheid) toch slecht scoren. Een goede leefbaarheid is geen gegeven, maar kan door diverse ontwikkelingen onder druk komen te staan. Zoals al aangegeven moet voorliggend omgevingsplanwijziging in dit licht worden bezien: het beoogt de leefbaarheid binnen de gemeente op lokaal (CBS-buurtniveau) te waarborgen.

De Leefbaarometer geeft een voorspelling van de mate waarin de kenmerken van de woonomgeving in een gebied worden gewaardeerd door bewoners. De gewogen omgevingskenmerken die tezamen de 'leefbaarheid' vormen zijn gegroepeerd in vijf dimensies:

1. Woningvoorraad
2. Fysieke omgeving
3. Voorzieningen
4. Sociale samenhang
5. Overlast en onveiligheid

Niet iedere dimensie telt even zwaar mee in de totaalscore van de leefbaarheid. Uit de toelichting op de Leefbaarometer blijkt dat 'Voorzieningen' en 'Overlast en onveiligheid' het grootste gewicht hebben, en Fysieke omgeving het kleinste. Wanneer de Roermondse buurten worden vergeleken met het landelijk gemiddelde (dus de leefbaarheidsscore op basis van de 5 dimensies), dan geldt dat de volgende buurten volgens de Leefbaarometer in negatieve zin afwijken van dat gemiddelde:

- Componistenbuurt;
- Vliegeniersbuurt;
- Sterrenberg;
- Tegelarijeveld-Broekhin;
- Roermondse Veld;
- Kemp;
- Hoogvonderen;
- Kitskensberg.

Echter, bovenstaand overzicht moet zowel worden genuanceerd als uitgebreid: voor wat betreft de buurten Hoogvonderen en Kitskensberg geldt dat er weliswaar sprake is van een negatieve afwijking van het landelijk gemiddelde, maar dat deze veroorzaakt wordt door een optelsom van marginaal negatieve afwijkingen op de diverse dimensies (Voorzieningen en Overlast en onveiligheid voor Hoogvonderen, en Woningvooraad, Fysieke omgeving, Voorzieningen en Overlast en onveiligheid voor Kitskensberg).

Daar staat tegenover dat de buurt Binnenstad qua totale leefbaarheidsscore weliswaar niet afwijkt van het landelijk gemiddelde, maar dat dit veroorzaakt wordt door de zeer positieve bijdrage die het voorzieningenniveau van de binnenstad aan deze score doet. Zoals al aangegeven wordt met de term leefbaarheid in deze omgevingsplanwijziging gedoeld op de fysieke en sociale kwaliteit van de (woon)omgeving, en de mate van overlast en (on)veiligheid die daarin wordt ervaren. Indien de leefbaarheidsscore van de buurt Binnenstad niet zou worden gecorrigeerd door het voorzieningenniveau, dan zou deze ook in negatieve zin afwijken van het landelijk gemiddelde. Dit wordt veroorzaakt door de deelscores op de dimensies Sociale samenhang (kleine negatieve bijdrage) en Overlast en onveiligheid (Negatieve bijdrage).

Uit het hiervoor opgenomen overzicht van wijken en buurten in de gemeente Roermond volgt dat er in ieder geval een duidelijke correlatie is tussen de bevolkings- en/of adressendichtheid, en de leefbaarheidsscores in de Leefbaarometer.

#### *2.4.5.2 Rapporten Leefbaarheid in Roermond 2020 en 2025*

De Lemon leefbaarheidsmonitor van onafhankelijk advies- en onderzoeksbureau RIGO, is een instrument om de beleving van leefbaarheid van de woonomgeving op lokaal te meten en te presenteren. In 2022 is in de gemeente Roermond voor het eerst een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd met behulp van lemon; de nulmeting. In 2025 heeft een vervolgmeting plaatsgevonden.

De rapporten geven weer wat de beleving van de leefbaarheid is door de ogen van de bewoners. De onderzoeken bevat naast een totaalonderdeel en resultaten per thema fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, overlast en veiligheid. In het onderzoek uit 2022 scoren de buurten Roermondse Veld en Tegelarije-Broekhin significant lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Opgemerkt moet worden dat de respons voor een aantal buurten te laag was om uitspraken te doen, waaronder De Kemp, Componistenbuurt, Vliegeniersbuurt en Sterrenberg. De Componistenbuurt, en Vliegeniersbuurt maken onderdeel uit van de wijk Donderberg, die in zijn geheel significant lager scoort. De (indicatieve) scores voor de Kemp zijn ook laag. In het onderzoek uit 2025 scoren de buurten Roermondse veld en De Kemp significant lager dan het gemeentelijk gemiddelde. Voor de meeste buurten in de Donderberg was de respons te laag om per buurt uitspraken te doen, maar de Wijk de Donderberg scoort geheel lager dan het gemiddelde. De buurt Tegelarije-Broekhin scoort in 2025 niet significant lager dan het gemiddelde, maar blijft op basis van de resultaten uit 2022 wel een aandachtsgebied.

Voor de onderliggende thema's en dan met name de niet fysiek thema's sociale woonomgeving, overlast en veiligheid domineren in 2022 de buurten Roermondse veld en Tegelarije-Broekhin en de wijk Donderberg met significant lagere scores. In 2025 betreft dit de wijk Donderberg en de buurt Roermondse veld. Binnen de wijk Centrum wordt de leefbaarheid in de buurt Binnenstad het minst positief beoordeeld. Deze buurt wordt op twee aspecten significant lager dan het gemeentelijk gemiddelde beoordeeld.

De conclusie is dat de analyse op basis van de Leefbaarometer overeenkomt met de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek dat in 2025 in opdracht van de gemeente Roermond is uitgevoerd.

#### *2.4.5.3 Signalen uit de wijken en buurten*

De bevindingen en signalen van de eigen professionals en partners die in de gemeente Roermond werkzaam zijn (wijkregisseurs, stadstoezicht en politie), liggen in lijn met de analyses op grond van de Leefbaarometer en Lemon onderzoeken uit 2020 en 2022. De locaties en omgevingen waar de leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt vormt, bevinden zich voor het overgrote deel in de hiervoor genoemde CBS-buurten en wijken. De bevindingen van de wijkprofessionals zullen een belangrijke rol bij de beoordeling van nieuwe aanvragen omgevingsvergunningen voor kamerwoningen en ministudio's. Bij de beoordeling van dergelijke aanvragen

speelt het advies van de wijkteams (bestaande uit deze professionals) een belangrijke rol. Deze beoordeling is namelijk zeer situationeel van aard, en vraagt om specifieke kennis van de betreffende omgeving. De wijkteams beschikken over deze specifieke kennis (zie ook hierna paragraaf 2.4).

## 2.5 Binnenplans omgevingsvergunningstelsel

Het realiseren van nieuwe kamerwoningen en ministudio's blijft met deze omgevingsplanwijziging dus gereguleerd op een wijze die vergelijkbaar is met het oude bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'.

Het feit dat het realiseren van nieuwe kamerwoningen en ministudio's met deze omgevingsplanwijziging gereguleerd is en blijft, betekent dus niet dat het realiseren van dergelijke nieuwe woningen onder geen enkele omstandigheid acceptabel is. Hiertoe zijn vergunningplichten (omgevingsvergunningen voor (binnenplanse) omgevingsplanactiviteiten) in de planregels opgenomen.

### 2.5.1 Ministudio's

In de bepaalde gevallen kan medewerking worden verleend aan bouwplannen die ministudio's bevatten. In de volgende situaties is afwijking van de bouw- en gebruiksbepalingen uit deze omgevingsplanwijziging mogelijk:

- het betreft een herontwikkeling van een locatie of pand, waarbij bestaande ministudio's verdwijnen en minder ministudio's worden teruggebouwd. Deze uitzonderingsgrond spreekt voor zich. Indien het aantal ministudio's als gevolg van een herontwikkelingsplan op een locatie afneemt, draagt het in principe bij aan de doelstellingen van dit TAM-Omgevingsplan;
- het betreft een herontwikkeling van een locatie of pand, waarbij bestaande kamerwoningen verdwijnen en minder ministudio's worden teruggebouwd. Ook deze uitzonderingsgrond spreekt voor zich. Kamerwoningen hebben in potentie een veel groter leefbaarheidseffect dan ministudio's. Het verminderen van het aantal kamerwoningen draagt het in principe bij aan de doelstellingen van dit TAM-Omgevingsplan;
- het betreft één ministudio in een bestaand gebouw waarbij vanwege de beschikbare ruimte in de bestaande toestand geen woning met een gebruiksoppervlak van minimaal 60 m2 kan worden gerealiseerd;
- in alle andere gevallen is medewerking slechts mogelijk, indien dit niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. De effecten op de leefbaarheid worden getoetst aan de hand van het daartoe vastgestelde uitvoeringsbeleid.

### 2.5.2 Kamerwoningen

Tevens kan in bepaalde situaties medewerking worden verleend aan bouwplannen die kamerwoningen bevatten. Op grond van de beoordelingsregels is medewerking mogelijk in de volgende twee gevallen:

- het betreft een herontwikkeling van een pand of locatie, waarbij bestaande kamerwoningen verdwijnen, en minder kamerwoningen worden teruggebouwd;
- in andere gevallen is medewerking slechts mogelijk, indien dit niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. De effecten op de leefbaarheid worden getoetst aan de hand van het daartoe vastgestelde uitvoeringsbeleid.

### 2.5.3 Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's

Bij de toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zullen zoals hiervoor aangeven de gevolgen en de mogelijke risico's voor de leefbaarheid in de omgeving zorgvuldig moeten worden beoordeeld. Hiertoe is een uitvoeringsbeleid opgesteld dat een kader behelst, aan de hand waarvan nieuwe initiatieven kunnen worden getoetst op de aspecten leefbaarheid en goed woon- en leefklimaat. Het uitvoeringsbeleid bestaat naast een toelichting uit een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb).
De criteria die zijn opgenomen in het uitvoeringsbeleid, zijn voor een groot deel herleidbaar tot het beoordelingskader voor 'kamerverhuurvergunningen' dat was vastgelegd in de voormalige huisvestingsverordening en waarmee we positieve ervaring hebben. Het betreft het uitsluiten van bepaalde wijken waar nieuwe kamerwoningen mogen worden toegevoegd, en een afstandscriterium dat wordt gehanteerd

tussen bestaande en mogelijk nieuwe kamerwoningen. Bij de beoordeling van aanvragen voor nieuwe kamerwoningen en / of ministudio's speelt het advies van het wijkteam (bestaande uit de wijkregisseur, wijkagent, en wijkboa) in het kader van de leefbaarheidstoets een belangrijke rol. Daarbij worden met name de directe omgeving en de aard van het bouwplan beschouwd.

Tot slot worden in het uitvoeringsbeleid enkele bouwkundige voorwaarden gesteld, die er op gericht zijn overlast op straat te voorkomen: op eigen terrein (in het te verbouwen pand, of in de bijbehorende tuin) moet voldoende ruimte aanwezig zijn om per woning minstens één fiets te kunnen stallen, en er moet op eigen terrein per woning voldoende ruimte beschikbaar zijn om huishoudelijk afval op te slaan (tot dit wordt opgehaald).

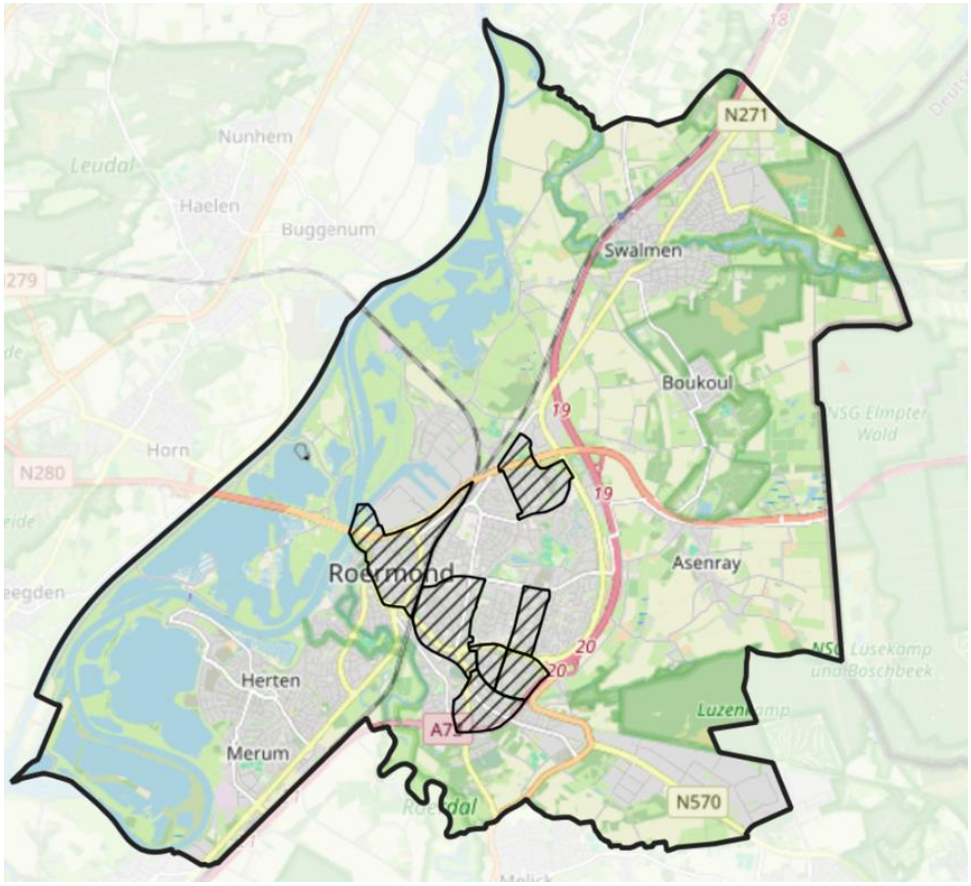
Het vastleggen van het uitvoeringsbeleid in een separate beleidsregel heeft als voordeel dat wanneer de praktijk daarom vraagt dit beleid relatief eenvoudig kan worden herzien. Op deze wijze wordt voldoende flexibiliteit gewaarborgd voor het geval van onvoorziene ontwikkelingen, zonder af te doen aan de rechtszekerheid voor de diverse betrokken partijen.

### 2.6 Conclusie

Gelet op de bovenstaande bevindingen is het wenselijk het toevoegen van nieuwe ministudio's te reguleren voor de CBS-buurten:

- Componistenbuurt;
- Vliegeniersbuurt;
- Sterrenberg;
- Tegelarijeveld-Broekhin;
- Roermondse Veld;
- Kemp, en;
- Binnenstad.

Voor deze gebieden (buurten) geldt dat op basis van dit TAM-Omgevingsplan een nadere afweging moet worden gemaakt ten aanzien van bouwplannen die ministudio's bevatten. Deze gebieden zijn in onderstaande figuur weergegeven.




*Figuur 2: CBS buurten met regulering voor ministudio's*

# 3 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de invoering van de Omgevingswet (januari 2024) is het Rijk verplicht een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op te stellen (art. 3.1 lid 3 Ow). De NOVI geeft een langetermijnvisie op de inrichting van de leefomgeving, waarbij ingrepen in samenhang plaatsvinden. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem en voor onderwerpen met nationale belangen, internationale verplichtingen of grensoverschrijdende effecten (zoals hoofdnetten infrastructuur, gezondheid, werelderfgoed).

**Doorwerking:**
Het omgevingsbeleid ligt grotendeels bij decentrale overheden. Het voorliggende beleid is niet strijdig met nationale belangen en draagt bij aan het oplossen van het woningtekort door woningdelen. Dit sluit aan bij de beleidsmatige onderbouwing waarin woningdelen wordt genoemd als kansrijke woonvorm om krapte op te vangen en duurzaam ruimtegebruik te bevorderen (zie paragraaf Woningdelen door maximaal 2 personen). Daarmee voldoet het aan de Omgevingswet en sluit aan bij de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder (art. 5.129g Bkl) borgt zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomt leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden aangetoond, en buiten stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom binnenstedelijke alternatieven niet volstaan. Volgens jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dit bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt woningdelen mogelijk binnen bestaande woonfuncties, zonder nieuwe bebouwing. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling; toetsing aan de Ladder is niet vereist. Zoals toegelicht in de beleidsmatige onderbouwing betreft het geen uitbreiding van het ruimtebeslag maar een efficiënter gebruik van bestaande woningen, conform landelijke aanbevelingen (IBO, Platform31, Rijksadviseurs).

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De provincie Limburg heeft op 1 oktober 2021 de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld, in werking sinds 25 oktober 2021. Deze visie geeft een integrale langetermijnstrategie (2030-2050) voor een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving, een toekomstbestendige economie en de transities op het gebied van klimaat en energie. Het thema Wonen en leefomgeving is hierbij relevant: de grootste opgave ligt in het toekomstgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad en het inspelen op veranderende woonbehoeften.

**Doorwerking:**
Het plan is niet strijdig met provinciale belangen. Woningdelen sluit aan bij de provinciale ambitie om flexibel om te gaan met de groei van eenpersoonshuishoudens en om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Dit is in lijn met de beleidsmatige onderbouwing waarin woningdelen wordt gepresenteerd als oplossing voor woningkrapte en demografische trends (zie paragraaf Woningdelen door maximaal 2 personen). Het plan draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

### 3.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (2025)

De ontwerpvisie (ter inzage sinds 22 mei 2025) benadrukt dat de bestaande woningvoorraad moet worden aangepast en aangevuld met woningen waar de grootste behoefte aan is, met speciale aandacht voor eenpersoonshuishoudens en langer zelfstandig wonen.

**Doorwerking:**
De ambitie woningdelen sluit goed aan bij deze ontwerpvisie. Het plan faciliteert een efficiënter gebruik van bestaande woningen en biedt een oplossing voor de groei van eenpersoonshuishoudens, conform de provinciale doelstelling om flexibel en toekomstgericht om te gaan met woonbehoeften.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld, in werking sinds 1 januari 2024. Deze verordening borgt provinciale belangen binnen de kaders van de Omgevingswet.

**Doorwerking:**
Woningdelen draagt bij aan verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied en sluit aan bij de provinciale ambitie om leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Zoals in de beleidsmatige onderbouwing is aangegeven, zijn randvoorwaarden opgenomen om overlast en aantasting van het woonklimaat te voorkomen (zie paragraaf Binnenplans omgevingsvergunningstelsel).

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg hebben de Structuurvisie Wonen 2022-2025 vastgesteld als opvolger van de visie 2018-2021. De visie richt zich op het toevoegen van voldoende woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Kwantitatief: Etil-prognoses 2021 voorzien een groei van 5.387 huishoudens tot 2034. Voor 2022-2025 wordt ingezet op 975-1.150 woningen per jaar.
Kwalitatief: Onderzoek 2018-2030 toont een sterke toename van ouderen en eenpersoonshuishoudens, waardoor vooral seniorenwoningen en kleine woonvormen nodig zijn.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan sluit aan bij deze visie door woningdelen binnen bestaande woningen mogelijk te maken. Dit benut de bestaande voorraad efficiënt, creëert extra woonruimte voor kleine huishoudens en voorkomt extra ruimtebeslag. Dit sluit aan bij de beleidsmatige onderbouwing waarin woningdelen wordt gepresenteerd als oplossing voor woningkrapte en demografische trends (zie paragraaf Woningdelen door maximaal 2 personen).

### 3.3.2 Woondeal

De Woondeal beoogt minimaal 29.550 nieuwe woningen in Limburg, waarvan 2/3 betaalbaar en 40% voor middeninkomens. Naast nieuwbouw richt de Woondeal zich op herstructurering van bestaande woningen.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan draagt bij aan deze doelstelling door woningdelen en kleinschalige woonvormen binnen de bestaande voorraad mogelijk te maken. Dit vergroot betaalbaarheid, ondersteunt doorstroming en past binnen de bestaande stedelijke structuur. Zoals in de beleidsmatige onderbouwing is aangegeven, draagt dit bij aan een toekomstbestendig woonbeleid en een goed woon- en leefklimaat (zie paragraaf Binnenplans omgevingsvergunningstelsel).

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Roermond

De Omgevingsvisie geeft richting aan het beleid voor de fysieke leefomgeving, met aandacht voor wonen, werken, duurzaamheid en een gezond leefklimaat. Roermond wil een aantrekkelijk woonklimaat bieden met een evenwichtige mix van woningen voor diverse doelgroepen, en zet in op duurzaamheid en leefbaarheid.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan sluit hierbij aan door woningdelen binnen bestaande woningen mogelijk te maken. Dit bevordert efficiënt ruimtegebruik en betaalbare huisvesting zonder uitbreiding van het bebouwd gebied. Zie beleidsmatige onderbouwing (Woningdelen door maximaal 2 personen).

### 3.4.2 Thuis in Roermond (wonen, welzijn en zorg)

Deze visie koppelt wonen, welzijn en zorg en streeft naar een stad waar iedereen kan meedoen. Kernpunten: sociale cohesie, passende woningen en innovatieve woonvormen. Woningdelen en kleinschalige woonvormen worden expliciet genoemd als oplossingen voor betaalbare woonruimte en het tegengaan van eenzaamheid.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan maakt woningdelen juridisch mogelijk binnen duidelijke kaders en borgt leefbaarheid via een vergunningstelsel. Dit sluit aan bij de gebiedsgerichte aanpak en de beleidsmatige onderbouwing (Binnenplans omgevingsvergunningstelsel).

### 3.4.3 Woningmarktonderzoek Roermond

Het onderzoek toont een tekort van circa 850 woningen, een grote vraag naar kleine en betaalbare woningen, en een groei van eenpersoonshuishoudens en ouderen. Aanbeveling: benut bestaande voorraad via woningdelen.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan verankert woningdelen planologisch, reguleert ministudio's en kamerbewoning, en bevordert betaalbare woonvormen zonder extra ruimtebeslag. Zie beleidsmatige onderbouwing (Woningdelen door maximaal 2 personen en Regulering ministudio's).

### 3.4.4 Onderzoek jongerenhuisvesting Roermond

Jongeren ervaren grote problemen door hoge prijzen en beperkt aanbod. Voorkeuren: kleine betaalbare woningen, Tiny houses; terughoudendheid bij woningdelen zonder eigen voorzieningen.

**Doorwerking:**
Het TAM-IMRO-plan maakt woningdelen en ministudio's mogelijk met privacy- en leefbaarheidsgarantie. Dit vergroot betaalbare woonruimte en voorkomt overconcentratie in kwetsbare wijken. Zie beleidsmatige onderbouwing (Binnenplans omgevingsvergunningstelsel).

### 3.4.5 Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's gemeente Roermond 2020'

De gemeente Roermond heeft in 2020 een uitvoeringsbeleid vastgesteld voor kamerverhuur en ministudio's. Dit beleid bevat concrete beoordelingscriteria om te voorkomen dat nieuwe initiatieven leiden tot een aantasting van de leefbaarheid. Het uitvoeringsbeleid regelt onder meer:

- uitsluiting van bepaalde wijken voor toevoeging van kamerwoningen;
- een afstandscriterium tussen bestaande en nieuwe kamerwoningen;
- bouwkundige voorwaarden zoals voldoende fietsberging en afvalopslag op eigen terrein;
- een leefbaarheidstoets op basis van wijkkennis en signalen van professionals.

**Doorwerking:**
Dit TAM-plan sluit aan op het uitvoeringsbeleid door dezelfde uitgangspunten te hanteren bij vergunningplichtige vormen van kamerbewoning en ministudio's. De beoordelingsregels in dit plan zijn afgestemd op de criteria uit het uitvoeringsbeleid, zodat aanvragen consistent worden getoetst op leefbaarheid en ruimtelijke

aanvaardbaarheid. Hiermee wordt geborgd dat woningdelen en kleinschalige woonvormen niet leiden tot overconcentratie of overlast.

### 3.4.6 Beleidskader huisvesting internationale werknemers Roermond

De gemeente Roermond heeft in 2024 een beleidskader vastgesteld om huisvesting van internationale werknemers op een verantwoorde manier te faciliteren. Het kader speelt in op de groeiende vraag naar arbeidsmigranten en de noodzaak om leefbaarheid in wijken te behouden.
Belangrijkste uitgangspunten:

- Huisvesting is bedoeld voor internationale werknemers die in Roermond werken.
- Werkgevers zijn verantwoordelijk voor kwaliteit en beheer van huisvesting.
- Er moet een gezonde verhouding bestaan tussen arbeidsrelatie en huisvesting.

Het beleidskader onderscheidt vijf categorieën: reguliere woningen, ministudio's, kamerbewoning, geclusterde huisvesting en situationele huisvesting. Voor deze categorieën gelden specifieke voorwaarden, zoals vergunningsplicht in kwetsbare buurten, eisen aan beheerplannen en naleving van keurmerken (bijv. SNF of AKF).

**Doorwerking:**
Dit TAM-plan sluit hierbij aan door woningdelen en kamerbewoning te reguleren binnen duidelijke kaders en vergunningplichten. Het voorkomt ongewenste clustering van internationale werknemers en borgt leefbaarheid via toetsing aan criteria uit het uitvoeringsbeleid en dit beleidskader.

# 4 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

## 4.1 Milieueffectrapportage

### 4.1.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

### 4.1.2 Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen mer-plicht van toepassing. Derhalve kan geconcludeerd worden dat onderhavig planvoornemen niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

### 4.1.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht.

## 4.2 Archeologie

### 4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

### 4.2.2 Toetsing

Het beleid woningdelen voorziet niet in nieuwbouw. Omdat het gebruik beperkt blijft tot bestaande woningen en geen fysieke ingrepen in de bodem plaatsvinden, blijven bestaande archeologische waarden behouden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Omgevingsveiligheid

### 4.3.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6-contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

### 4.3.2 Toetsing

Woningdelen is uitsluitend toegestaan in bestaande woningen met een woonfunctie op basis van het omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning. Hierdoor heeft er voor deze locaties al een afweging plaatsgevonden dat de locatie geschikt is voor bewoning, waaronder in het kader van omgevingsveiligheid.

### 4.3.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Geluid - (spoor)wegverkeer

### 4.4.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

In het Bkl is bepaald dat, met uitzondering van een weg binnen een woonerf, elke weg met een etmaalintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen over een geluidaandachtsgebied beschikt. Tot op heden is echter nog geen basisgeluidemissie (BGE) vastgesteld. Daarmee gaat artikel 17.5 van de Omgevingsregeling in werking met betrekking tot het geluidsaandachtsgebied van wegen in de omgeving. Indien het geluidgevoelig gebouw gelegen is in het geluidaandachtsgebied van een weg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.4.2 Toetsing

Woningdelen is uitsluitend toegestaan in bestaande woningen met een woonfunctie op basis van het omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning. Voor deze locaties heeft al een ruimtelijke afweging plaatsgevonden, waarbij ook het aspect geluid van (spoor)wegverkeer is beoordeeld. Dit betekent dat de woningen voldoen aan een aanvaardbaar geluidsniveau voor reguliere bewoning.

### 4.4.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect geluid bij (spoor)wegverkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### 4.5.1 Toetsingskader

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige functietoedeling aan locaties. Naast parkeren moet aandacht besteed worden aan de verkeersgeneratie en -veiligheid. Een toevoeging of wijziging van functies op locaties zorgt vaak voor een verandering van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een gebied. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's en fietsen en wat het effect is op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Er mag geen onaanvaardbaar effect op de omgeving optreden. Dit geldt ook bij omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

### 4.5.2 Toetsing

**Verkeer**

Bij het beoordelen van verkeersgeneratie in ruimtelijke plannen wordt gebruikgemaakt van de CROW-kencijfers. Deze kencijfers geven een gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woningtype en zijn gebaseerd op één huishouden per woning, doorgaans bestaande uit gemiddeld twee personen. In het geval van woningdelen zonder vergunning, waarbij maximaal twee eenpersoonshuishoudens in één woning verblijven, kan worden vastgesteld dat de verkeersgeneratie vergelijkbaar is met die van reguliere bewoning. Dit gebruik valt binnen de bandbreedte van de CROW-kencijfers en leidt niet tot een verhoogde verkeersdruk ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Daarom wordt geconcludeerd dat woningdelen in deze vorm geen afwijkende verkeersbelasting veroorzaakt en dat de bestaande infrastructuur en verkeersafwikkeling toereikend zijn.
Bij vergunningsplichtige vormen van woningdelen, zoals het huisvesten van meerdere huishoudens of kamergewijze verhuur, dient de verkeersgeneratie afzonderlijk te worden beoordeeld op basis van de CROW-systematiek. Dit is tevens onderdeel van de beoordelingsregels binnen de vergunningplicht.

**Parkeren**

Het beleid ten aanzien van woningdelen en kamerbewoning binnen de gemeente Roermond kan leiden tot een beperkte toename van het aantal bewoners per woning. Dit heeft invloed op de parkeerbehoefte en wordt daarom getoetst aan de uitgangspunten uit de Nota Parkeernormen Roermond 2025. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op de CROW-systematiek en geven de parkeerbehoefte weer per woningtype, uitgaande van één huishouden per woning.

Woningdelen of hospitaverhuur aan één persoon wordt met de wijziging toegestaan, mits de woning in totaal door maximaal twee personen wordt bewoond die geen gezamenlijk huishouden vormen. Omdat deze vormen van woningdelen vergunningsvrij zijn, vindt er geen toetsing aan het parkeerbeleid plaats. Woningdelen tot

maximaal twee personen veroorzaakt naar verwachting geen significante extra parkeerdruk, omdat het aansluit bij de gemiddelde huishoudgrootte en het autobezit in Roermond.
De combinatie van twee inwoners die geen gemeenschappelijk huishouden vormen (zoals twee vrienden of onbekenden) suggereert dat de kans op individueel autobezit groter is, omdat een traditioneel huishouden zoals een koppel sneller een auto zou delen dan twee vrienden. Toch blijkt uit onderzoek dat het autobezit onder woningdelers gemiddeld nog steeds lager is dan bij andere huishoudens, vooral vanwege leeftijd, inkomen en woonlocatie.

*Onderbouwing:*

- De gemiddelde huishoudgrootte in Roermond (2,0 personen) sluit aan bij woningdelen door twee personen.
- Autobezit hangt vooral samen met leeftijd, inkomen en locatie (KiM-rapport, 2022), niet met huishoudvorm.
- Jongeren en starters – de belangrijkste doelgroep voor woningdelen – hebben gemiddeld lager autobezit (45% van 18-30 jaar versus 70% van 30+).
- Woningdelers wonen vaak op locaties met goede OV-verbindingen, wat autobezit verder verlaagt.
- Het recht op maximaal twee parkeervergunningen en één bezoekersvergunning per woning in gereguleerd gebied blijft ongewijzigd.
- Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd; alleen de samenstelling van het huishouden verandert.
- Woningdelen zal naar verwachting op beperkte schaal plaatsvinden (door de kleine doelgroep) en verspreid over de gemeente, waardoor eventuele parkeerdruk niet geconcentreerd optreedt.

Wanneer sprake is van woningdelen met drie of meer éénpersoonshuishoudens, geldt een vergunningplicht. In dat geval moet bij de aanvraag worden aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Roermond 2025. Voor dergelijke situaties wordt de parkeerbehoefte doorgaans gelijkgesteld aan die van kamerverhuur. Indien de benodigde parkeercapaciteit niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, moet worden onderbouwd dat binnen acceptabele loopafstand voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte beschikbaar is. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe vormen van woningdelen of kamerbewoning niet leiden tot een onevenredige belasting van de parkeerdruk en dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

### 4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren kan worden geconcludeerd dat woningdelen tot maximaal twee personen geen afwijkende verkeersbelasting veroorzaakt en geen aantoonbare verhoging van de parkeerdruk oplevert. Dit gebruik valt binnen de bandbreedte van de CROW-kencijfers en sluit aan bij de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen Roermond 2025. Bij woningdelen met drie of meer eenpersoonshuishoudens geldt een vergunningplicht. In dat geval moet bij de aanvraag worden aangetoond dat wordt voldaan aan de parkeernormen en dat de verkeersgeneratie acceptabel is. Als de benodigde parkeercapaciteit niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, moet worden onderbouwd dat binnen acceptabele loopafstand voldoende parkeerruimte in de openbare ruimte beschikbaar is. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe vormen van woningdelen of kamerbewoning niet leiden tot een onevenredige belasting van de parkeerdruk en dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven volgens artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:
- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit
Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

### 4.6.2 Toetsing
De gemeente Roermond is niet aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en/of fijnstof. Woningdelen kan leiden tot een beperkte toename in verkeersbewegingen, echter is deze toename relatief gering. Op basis van de omvang en aard van het beleid wordt woningdelen aangemerkt als een NIBM project in het kader van luchtkwaliteit.

### 4.6.3 Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.7 Bodem
### 4.7.1 Toetsingskader
Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door

de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.98ka Bkl).

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

### 4.7.2 Toetsing

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Met onderhavig planvoornemen worden er geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd, het woningdelen vindt namelijk plaats in bestaande woningen met een woonfunctie op basis van het omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is hierdoor niet van toepassing.

### 4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Activiteiten en milieuzonering

### 4.8.1 Toetsingskader

Het is van belang dat verschillende activiteiten die plaatsvinden in de fysieke leefomgeving en milieugevoelige functies in evenwicht zijn met elkaar. Onder de Omgevingswet heet dit 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Dit evenwicht kan in hoofdzaak op twee manieren worden bereikt:
1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

*Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels*

Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

*Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024'*

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en

milieuzonering 2024' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

#### 4.8.2 Toetsing

Dit TAM-Omgevingsplan is uitsluitend van toepassing op bestaande woningen die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning zijn toegestaan voor wonen. Hierdoor bevinden deze woningen zich op locaties waar wonen als passende functie is beoordeeld in het kader van activiteiten en milieuzonering.

De beoogde woningen naar aanleiding van woningdelen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Een beoordeling van uitwaartse milieuzonering is niet nodig. De aard en intensiteit van het gebruik blijven vergelijkbaar met reguliere bewoning.

#### 4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.9 Weging van het waterbelang

#### 4.9.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt ervoor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

#### 4.9.2 Toetsing

Dit TAM-Omgevingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande woningen. Het gebruik blijft beperkt tot bestaande woningen. Hierdoor verandert de fysieke inrichting van het perceel niet en is er geen sprake van een toename in verhard oppervlak.

In beginsel wordt er uitgegaan dat er 2 personen in een woning wonen. Het gebruik van een woning door meerdere personen na woningdeling kan leiden tot een toename in het huishoudelijk waterverbruik en daarmee van het afvalwater. Echter is de aard en omvang deze toename zeer beperkt en blijft dit naar verwachting binnen de capaciteit van het bestaande rioolstelsel.

#### 4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.10 Natuur en landschap

#### 4.10.1 Toetsingskader

Natuur maakt onder de nieuwe Omgevingswet onderdeel uit van de fysieke leefomgeving, één van de kernbegrippen van de Omgevingswet (artikel 1.2, lid 2, onder h). De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet (Ow). Onder Artikel 5.1, lid 1 (Ow) is opgenomen dat het verboden is om zonder

omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, tevens is onder Artikel 5.1, lid 2 opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Tenzij anders geregeld in het omgevingsplan, waterschap verordening, omgevingsverordening of ministeriele regeling.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staat de uitwerking van algemene regels voor activiteiten die rechtstreeks werken, waaronder een vergunningplicht voor zogenaamde Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten (hoofdstuk 11, Bal). In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien er geen vrijstelling geldt van de vergunningsplicht, dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Onderscheid wordt gemaakt tussen een enkelvoudige of meervoudige aanvraag (in het geval er sprake is van een flora- en fauna-activiteit en een natura 2000-activiteit).

**Natura 2000**
Om de natuur te beschermen, heeft het Rijk regels over activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen opgesteld. Een activiteit die significant nadele gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied heet een Natura 2000-activiteit. Degene die de activiteit verricht, moet nagaan of nadelige gevolgen uit te sluiten zijn. Een passende beoordeling dient te worden uitgevoerd (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In dat geval kan vergunningverlening plaatsvinden (artikel 8.74b, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

**Natuurnetwerk Nederland**
De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

**Houtopstanden en soortenbescherming**
De regels voor bescherming van houtopstanden en bomenrijen staan opgenomen in Afdeling 11.3 Bal. Hierin staat dat het vellen van houtopstanden is beschermd door algemene meldplicht (art. 11.126 Bal) en herplantplicht (art. 11.129 Bal) voor houtopstanden vanaf 10 are of meer evenals bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogeheten 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het Omgevingsplan (art. 5.165b Bkl). Tevens is er sprake van specifieke zorgplicht (art. 11.116 Bal) die geldt voor het vellen van houtopstanden, het herbeplanten van grond of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan.

Voor de soortbescherming zijn de paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.4 van toepassing, hier zijn de verschillende soortenbeschermingsregimes opgenomen:

- Omgevingsvergunning soorten Vogelrichtlijn (11.2.2 Bal);
- Omgevingsvergunning soorten Habitatrichtlijn (11.2.3 Bal);
- Omgevingsvergunning andere soorten (11.2.4 Bal).

Getoetst dient te worden of het planvoornemen leidt tot schadelijke handelingen die leiden tot een vergunning plichtig geval. De schadelijke handelingen Vogelrichtlijn zijn opgenomen in artikel 11.37 van het Bal, schadelijke Habitatrichtlijn in artikel 11.46 Bal en schadelijke handelingen andere soorten in artikel 11.54 van het Bal.

### 4.10.2 Toetsing
Woningdelen vindt uitsluitend plaats in bestaande woningen die reeds een woonfunctie hebben op basis van het geldende omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt

gerealiseerd, is er geen effect op het Natuurnetwerk Nederland en op de mogelijk aanwezige soorten en houtopstanden in de omgeving. De ecologische en landschappelijke waarden blijven behouden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

**Natura 2000**
Het TAM-Omgevingsplan voorziet niet in een bouwfase, het betreft namelijk uitsluitend gebruik van bestaande woningen. Het is niet de verwachting dat vergunningsvrij woningdelen leidt tot een toename in verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.5. Hierdoor is er geen sprake van een toename in stikstofemissie als gevolg van het woningdelen.

### 4.10.3 Conclusie
Vanuit het aspect natuur en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.11 Geur
### 4.11.1 Toetsingskader
Geurhinder is onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl 'Geur', onderdeel van paragraaf 5.1.4 'Beschermen van de gezondheid en van het milieu'. Geurhinder kan door verschillende bedrijfs- of hobbyactiviteiten veroorzaakt worden. Hierbij valt te denken aan veehouderijen en andere agrarische activiteiten maar ook bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor een evenwichtige toedeling van geurhinder dient het aspect geur onderzocht te worden:
- indien geurveroorzakende activiteiten in de buurt van bestaande geurgevoelige gebouwen en/of locaties worden toegelaten;
- indien geurgevoelige gebouwen en/of locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende activiteiten worden toegelaten.

**Geurveroorzakende activiteiten**
Het Bkl geeft enkel voor drie bedrijfsmatige activiteiten aan welke geurbelasting of afstand acceptabel wordt geacht:
1. zuiveringtechnische werken (sub paragraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (sub paragraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (sub paragraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van sub paragraaf 5.1.4.6.1 zijn hierbij van toepassing. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

**Geurgevoelige gebouwen en locaties**
Op grond van art. 5.91 lid 1 Bkl is er sprake van een geurgevoelig gebouw als een gebouw of een gedeelte van een gebouw een van de volgende functies onderbrengt:
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

### 4.11.2 Toetsing
Het TAM-Omgevingsplan is uitsluitend van toepassing op bestaande woningen met een woonfunctie op basis van het omgevingsplan of een verleende omgevingsvergunning. Deze woningen zijn reeds als geurgevoelig object aangemerkt binnen het geldende omgevingsplan. Omdat er geen nieuwe bebouwing of functiewijziging

plaatsvindt, verandert de geurbelasting niet en is geen aanvullende afweging of toetsing nodig in het kader van geurhinder door agrarische activiteiten.

### 4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 5 Juridische toelichting

## 5.1 Structuur van het TAM-omgevingsplan

Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt onderdeel uit van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Roermond. Een TAM-IMRO omgevingsplan wordt met een aparte techniek (IMRO i.p.v. STOP) opgesteld, bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Hiermee wordt dit TAM-IMRO omgevingsplan middels de preambule opgenomen als een apart hoofdstuk in het gemeentelijke omgevingsplan.

De regels zijn grotendeels overgenomen van het plan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' en op enkele punten aangepast. De aanpassingen zien op het toevoegen van de begrippen 'ministudio', 'slaapkamer' en 'verkameren', het aanscherpen van het begrip 'kamerwoning', en de regeling kamerverhuur en kamerwoning, het verruimen van het begrip 'woning', en is een regeling ten aanzien van de bewoning van een ministudio toegevoegd. Tot slot vervalt de algemene wijzigingsregeling, omdat deze toepassing niet meer mogelijk is op deze wijze onder de Omgevingswet. Voor het overige blijven de ruimtelijke regels als onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan op de gronden onverminderd van kracht.

## 5.2 Begrippen

### 5.2.1 Definitie huishouden

In deze herziening is het begrip 'huishouden' verduidelijkt zodat de definitie beter aansluit bij de praktijk. De aanscherping maakt duidelijk dat een huishouden een duurzaam gemeenschappelijk verband veronderstelt, en voorkomt dat tijdelijke samenwoonvormen zoals woningdelen onder dit begrip vallen. Dit is nodig om onderscheid te maken tussen regulier samenwonen en woningdelen, en om handhaving eenvoudiger en eenduidiger te maken.

In het TAM-Omgevingsplan is het begrip **'huishouden'** als volgt omschreven:
*"een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren."*

Onder dit begrip en definitie wordt het volgende verstaan:
Eén of meer personen die in dezelfde woning hun hoofdverblijf hebben en in materiële en/of immateriële aangelegenheden in betekenisvolle mate van elkaar afhankelijk zijn. Deze personen vormen met elkaar een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, met de intentie om bestendig en voor onbepaalde tijd een samenlevingsverband in gezinsverband, of een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te voeren. Daar is onder andere sprake van als het gaat om een samenlevingsvorm die bestond voor en stand zal houden na bewoning van de woning. Daar is geen sprake van wanneer het samenwonen zich kenmerkt door een tevoren vaststaande tijdelijkheid van samenwoning. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.

Onder andere de volgende kenmerken kunnen wijzen op een huishouden:
- de bewoners hebben een persoonlijke of duurzame relatie met elkaar (familie c.q. affectieve relatie);
- de bewoners delen de kosten voor vaste lasten/huishoudelijke uitgaven (huur, gas, water, elektriciteit, internet of boodschappen);
- wanneer één van de bewoners verhuist, is het aannemelijk dat de overige bewoners gezamenlijk verhuizen of daar gezamenlijk een beslissing over nemen;
- de bewoners verdelen huishoudelijke taken onderling;
- de bewoners koken regelmatig samen en gebruiken de maaltijden gezamenlijk;
- de bewoners ondernemen regelmatig gezamenlijke activiteiten in hun vrije tijd met elkaar (sporten, uitjes of sociale activiteiten);
- de bewoners beschikken over een gezamenlijke bankrekening of hebben gezamenlijke financiële afspraken;

- de bewoners staan samen op één huurcontract, of hun huurafspraken duiden op een gezamenlijke woon- en leefsituatie;
- de bewoners staan allen ingeschreven op hetzelfde adres in de Basisregistratie Personen (BRP) of hebben zich samen aangemeld voor inschrijving op dat adres;
- De bewoners staan daadwerkelijk BRP ingeschreven op het adres;
- alle ruimten in de woning zijn voor alle bewoners toegankelijk; er zijn geen individueel afsluitbare kamers;
- de woning beschikt over een gezamenlijke woonkamer die voldoende ruimte en voorzieningen biedt voor alle bewoners en deze ruimte wordt feitelijk ook gezamenlijk gebruikt;
- er is slechts één keuken in de woning, die door alle bewoners gezamenlijk wordt gebruikt;

Bovengenoemde kenmerken moeten in hun onderlinge samenhang worden bezien en beoordeeld.

### 5.2.2 Definitie wonen

In deze herziening is de definitie van het begrip 'woning' aangepast om het wonen van een woning door maximaal 2 personen die geen gezamenlijk huishouden vormen direct mogelijk te maken binnen de gemeente Roermond.

- **Woning**: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, of maximaal twee personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

### 5.2.3 Definitie kamerverhuur

De definities van 'kamerwoning' is verduidelijkt om ongewenste clustering van kwetsbare doelgroepen tegen te gaan en om de regels beter handhaafbaar te maken.

- **Kamerverhuur**: woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Hierna volgt een toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan.

## 5.3 Toelichting op de regels

**Hoofdstuk 1 Algemene regels**
In dit hoofdstuk zijn de relevante begrippen en toepassingsbereik opgenomen. Zoals in paragraaf 5.1 is vermeld zijn de regels in dit TAM-Omgevingsplan een aanvulling op de bestaande ruimtelijke regels die zijn opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan. Op enkele punten zijn de begrippen gewijzigd of toegevoegd ten behoeve van de harmonisatie met deze planregeling.

**Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten**
In dit hoofdstuk zijn de inhoudelijke regels opgenomen over kamerverhuur, kamerwoningen, de bewoning van een kamerwoning, een uitsterfbepaling ten aanzien van kamerverhuur, woningen kleiner dan 60 m² en bewoning van een ministudio. Daarnaast zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen waardoor het onder voorwaarden mogelijk is af te wijken van de regeling over kamerverhuurpanden en kamerwoningen en de regeling over woningen kleiner dan 60 m².

**Hoofdstuk 3 Overgangsrecht**
In hoofdstuk 3 is het overgangsrecht opgenomen.

# 6 Financiële en maatschappelijke verantwoording

## 6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het voorliggende plan voorziet niet in een bouwplan. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan op te stellen. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor een kostenverhaal op te stellen.

## 6.2 Maatschappelijke verantwoording

Bij het opstellen van het TAM-Omgevingsplan 'Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's' is gebruikgemaakt van actuele onderzoeken en participatie-activiteiten binnen de gemeente Roermond. De inzichten uit onder andere het woningmarktonderzoek, het onderzoek naar jongerenhuisvesting en het beleidsdocument Thuis in Roermond – Wonen, Welzijn en Zorg zijn benut om het plan zorgvuldig te onderbouwen. Deze onderzoeken zijn opgesteld in samenwerking met woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en andere lokale partners. Daarbij is aandacht besteed aan de behoefte aan betaalbare woonruimte, de leefbaarheid in de wijken en de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen zoals woningdelen. Door deze samenwerking is een goed onderbouwd en breed gedragen plan ontstaan dat aansluit bij zowel de beleidsdoelen van de gemeente als de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

## 6.3 Resultaat uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op de wijziging van het omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De ontwerp-omgevingsplanwijziging is beschikbaar gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO), na voorafgaande publicatie in het Elektronisch Gemeenteblad.

Een ieder had van 24 december 2024 tot en met 3 februari 2026 de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele kleine ambtshalve wijzigingen gedaan ten opzichte van het ontwerpplan.

- Artikel 7.1 bevatte een verschrijving, en is in redactionele zin gecorrigeerd.
- De volgende panden blijken in niet meer in gebruik als kamerverhuurpand, en zijn daarom van de lijst met kamerverhuurpanden verwijderd:
    - Schepen Hillenstraat 21;
    - Rosslag 24;
    - Pastoorswal 4.

# Colofon


| | |
|---|---|
| **Opdrachtgever** | Gemeente Roermond<br>Markt 31<br>6041 EM Roermond |
| **Uitgave** | Movares \| BRO Adviseurs B.V.<br><br>Industriestraat 94 |
| **Telefoon** | +31 (0)6 148 79 376 |
| **Ondertekenaar** | RvL |
| **Projectnummer** | P09204 |
| **Kenmerk** | IBO-25015361 |



*© 2026, Movares Nederland B.V.*

*Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.*

movares

smart
urban
engineering

# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het vaststellen van regels over kamerverhuur en ministudio's. Het plan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

# Inhoudsopgave


**Regels** **3**

**Hoofdstuk 1 Algemene regels** **4**
Artikel 1 Begripsbepalingen 4
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen 5
Artikel 3 Toepassingsbereik 7
Artikel 4 Aanvraagvereisten 8

**Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten** **9**
Artikel 5 Herziening regels begrippen 9
Artikel 6 Algemene activiteitenregels 10
Artikel 7 Beoordelingsregels 11

**Hoofdstuk 3 Overgangsrecht** **12**
Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken 12
Artikel 9 Overgangsrecht functioneel gebruik 13

# Regels

# Hoofdstuk 1 Algemene regels

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in artikel 2 daarvan is afgeweken.

## Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

### 2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's.

### 2.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Roermond.

### 2.3 verbeelding

de digitale weergave van het TAM-omgevingsplan als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.TAMOPH22d-VG01.

### 2.4 bestaand

a. bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig is of legaal wordt gebouwd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. bij gebruik: het vergunde gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat dit hoofdstuk in werking is getreden;
c. in aanvulling op het bepaalde onder b. worden tot de bestaande kamerverhuurpanden tevens gerekend de panden die zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze planregels: Lijst kamerverhuurpanden;
d. in aanvulling op het bepaalde onder b. worden tot de bestaande kamerwoningen tevens gerekend de kamerwoningen waarvoor een omgevingsvergunning op grond van de huisvestingsverordening is verleend.

### 2.5 gebruiksoppervlakte

de gebruiksoppervlakte wordt berekend door van de totale oppervlakte binnen de wanden van de woning, het BVO (brutovloeroppervlak) de volgende oppervlaktes af te trekken:

- Grondoppervlak van dragende binnenwanden.
- Oppervlak van vides, liftschachten en trapgaten, indien groter dan 4 m2.
- Oppervlak van ruimten met een vrije hoogte lager dan 1,5 meter. (ter plaatse van een trap of hellingbaan die kleiner is dan 4m2, telt de vloeroppervlakte bij een hoogte onder 1,5 meter wel mee).
- Grondoppervlak van afzonderlijke constructies (bijv. penanten) groter dan 0,5 m2.
- Grondoppervlak van leidingschachten, indien groter dan 0,5 m2.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

### 2.6 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

### 2.7 kamerverhuur

woonvorm waarbij in een gebouw huisvesting plaatsvindt door middel van bewoning van een kamerwoning of meerdere kamerwoningen. Indien een woning wordt bewoond door maximaal 2 personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren is er geen sprake van kamerverhuur.

### 2.8 kamerverhuurpand

pand dat wordt gebruikt ten behoeve van kamerverhuur en waarin zich meerdere kamerwoningen bevinden.

### 2.9 kamerwoning

een wooneenheid die geen eigen hoofdtoegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Indien een woning wordt bewoond door maximaal 2 personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren is er geen sprake van kamerwoningen.

### 2.10 ministudio

een woning met een gebruiksvloeroppervlakte van minder dan 60 $m^2$.

### 2.11 onzelfstandige woning

dit begrip is gelijk aan het begrip 'kamerwoning'.

### 2.12 slaapkamer

een verblijfsruimte bestemd voor slapen, niet zijnde een gemeenschappelijk verblijfsgebied.

### 2.13 verkameren

het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw ten behoeve van kamerverhuur. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van kamerwoningen aan bestaande situaties van kamerverhuur. Indien een woning wordt bewoond door maximaal 2 personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren is er geen sprake van verkameren.

### 2.14 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, of maximaal twee personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

## Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De in dit hoofdstuk opgenomen regels van het TAM-Omgevingsplan gelden in aanvulling op de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet. Wanneer de regels uit dit hoofdstuk in strijd zijn met de regels in de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet, gaan de regels uit dit hoofdstuk voor.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn in aanvulling op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0957.TAMOPH22d-VG01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

## Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van gemeente Roermond, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan.

# Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

## Artikel 5 Herziening regels begrippen

De begrippen zoals genoemd in artikel 2 worden toegevoegd in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Als in het tijdelijk deel van het omgevingsplan een begrip al benoemd is, wordt dat begrip vervangen door het begrip zoals genoemd in artikel 2.

## Artikel 6 Algemene activiteitenregels

### 6.1 Regulering kamerverhuurpanden en kamerwoningen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regulering kamerwoningen' is het verboden om zonder een omgevingsvergunning gebouwen te verkameren en/of nieuwe kamerwoningen te realiseren.

### 6.2 Bewonig van een kamerwoning

Een kamerwoning mag door maximaal 1 persoon worden bewoond.

### 6.3 Uitsterfbepaling

Wanneer een bestaand kamerverhuurpand gedurende een onafgebroken periode van minimaal 6 maanden niet als zodanig wordt gebruikt, mag dit gebruik na die periode niet worden hervat.

### 6.4 Regulering woningen kleiner dan 60 m2

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regulering woningen kleiner dan 60 m2' is het verboden om zonder omgevingsvergunning nieuwe woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 $m^2$ te bouwen en/of in gebruik te nemen.

### 6.5 Bewoning van een ministudio

Indien een ministudio wordt bewoond door twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, dient de woning te beschikken over één gezamenlijke verblijfsruimte én twee separate slaapkamers. Elke slaapkamer moet minimaal 7,5 $m^2$ vloeroppervlakte hebben en een minimale breedte van 2,4 m.

# Artikel 7 Beoordelingsregels

## 7.1 Beoordelingsregels aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 6.1

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd op grond van artikel 6.1, indien:

a. op grond van dit omgevingsplan ter plaatse van de locatie reeds mag worden gewoond, en;
b. het belang van het realiseren van (een) nieuwe kamerwoning(en) voldoende is aangetoond en zwaarder moet wegen dan het behoud van een reguliere woning, en;
c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. De effecten op de leefbaarheid worden getoetst aan de hand van het daartoe vastgestelde uitvoeringsbeleid, en;
d. bij de transformatie van een bestaand pand minder kamerwoningen worden gerealiseerd dan het aantal dat voor de transformatie aanwezig was.

## 7.2 Afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe woningen kleiner dan 60 m2

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd op grond van artikel 6.4 indien:

a. grond van dit omgevingsplan ter plaatse van de locatie reeds mag worden gewoond en het aantal ter plaatse toegestane woningen door het realiseren van ministudio's niet wordt overschreden, en;
b. de bestaande woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 $m^2$ verdwijnen, en minder bestaande woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 $m^2$ worden teruggebouwd / in gebruik genomen, of;
c. de aanvraag ziet op de bouw- of in gebruikname van één woning met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 $m^2$, in een bestaand gebouw waarbij vanwege de beschikbare ruimte in de bestaande toestand redelijkerwijs geen woning met een gebruiksoppervlak van minimaal 60 $m^2$ kan worden gerealiseerd, of;
d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. De effecten op de leefbaarheid worden getoetst aan de hand van het daartoe vastgestelde uitvoeringsbeleid.

# Hoofdstuk 3 Overgangsrecht

## Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan 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,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 9 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9 onder 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9 onder 1, 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.
4. artikel 9 onder 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat omgevingsplan.

# Bijlagen bij regels

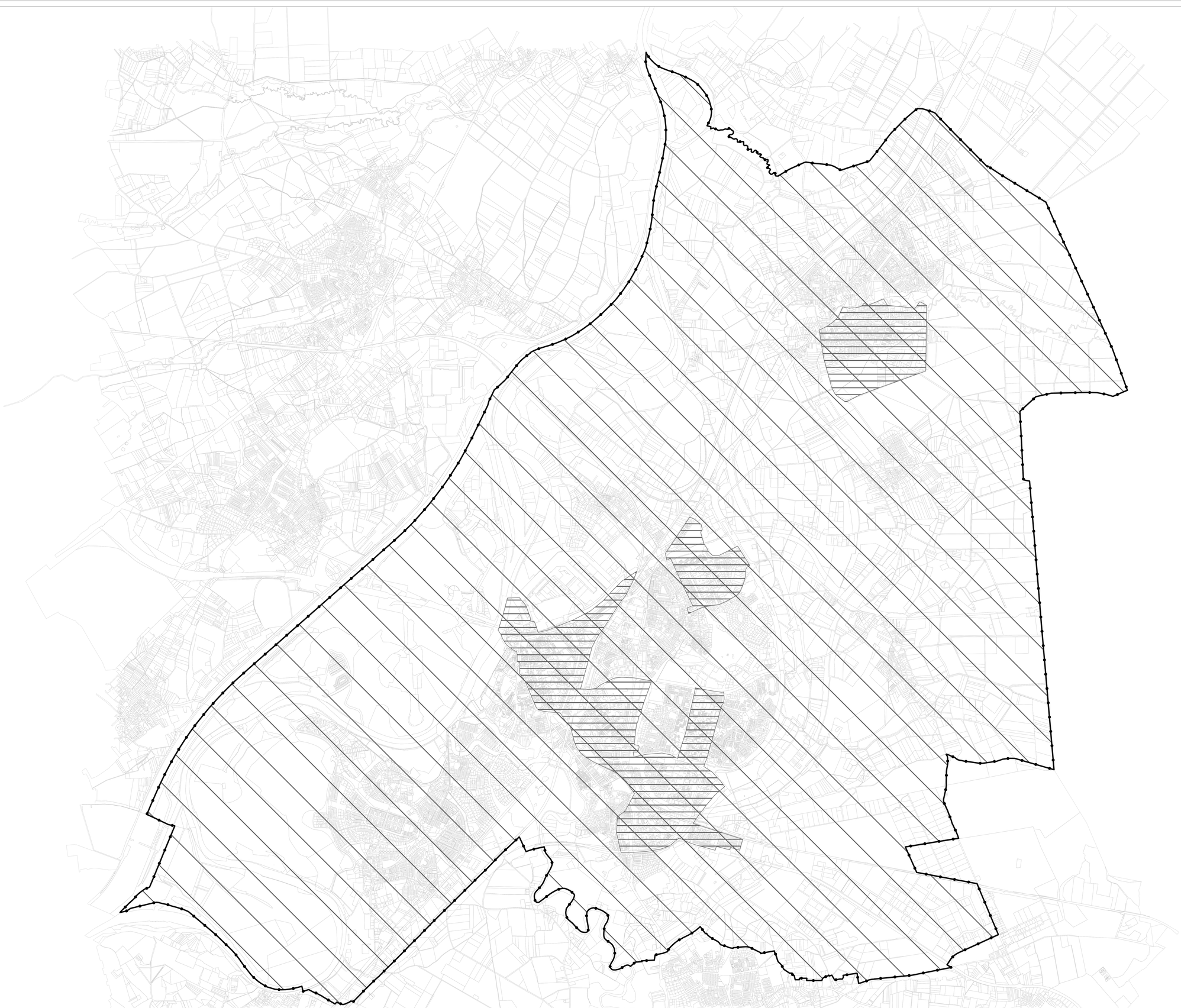
# Bijlage 1 Lijst kamerverhuurpanden

| Lijst kamerverhuurpanden | | |
|---|---|---|
| Admiraal Helfrichstraat 17 | 6045HT | Roermond |
| Admiraal Helfrichstraat 18 | 6045HW | Roermond |
| Ambachtsingel 37 | 6043RS | Roermond |
| Apollostraat 11 | 6043JG | Roermond |
| Apollostraat 16 | 6043JG | Roermond |
| Apollostraat 3 | 6043JG | Roermond |
| Bachstraat 20 | 6044SK | Roermond |
| Bachstraat 30 | 6044SL | Roermond |
| Bakkerstraat 19 | 6041JP | Roermond |
| Beethovenstraat 683 | 6044PT | Roermond |
| Bisschop Lindanussingel 21 | 6041LV | Roermond |
| Bonairestraat 18 | 6045VC | Roermond |
| Bredeweg 324 | 6043GH | Roermond |
| Bredeweg 498 | 6044XE | Roermond |
| Bredeweg 500 | 6044XE | Roermond |
| Broekhin Zuid 67 | 6042EB | Roermond |
| Burgemeester Brouwersstraat 24 | 6043BJ | Roermond |
| Celebesstraat 24 | 6045XH | Roermond |
| Charles Ruysstraat 1 | 6042CB | Roermond |
| Charles Ruysstraat 37 | 6042CB | Roermond |
| Chopinstraat 3 | 6044RW | Roermond |
| De Eerensstraat 16 | 6045VZ | Roermond |
| De Ruyterstraat 9 | 6045XK | Roermond |
| De Ster 1A | 6041LP | Roermond |
| Dokter Leursstraat 1 | 6041KL | Roermond |
| Donderbergweg 102 | 6043JB | Roermond |
| Donderbergweg 104 | 6043JJ | Roermond |
| Donderbergweg 157 | 6043JB | Roermond |
| Donderbergweg 67 | 6043JA | Roermond |
| Donderbergweg 73 | 6043JA | Roermond |
| Donderbergweg 97 | 6043JA | Roermond |
| Donderbergweg 99 | 6043JA | Roermond |
| Dorpsstraat 122 | 6042LD | Roermond |
| Elmpterweg 52 | 6042KL | Roermond |
| Fokkerstraat 16 | 6044SW | Roermond |
| Frans Douvenstraat 7 | 6041XR | Roermond |
| Gebroek 4 | 6043GR | Roermond |
| Geldersplein 17A | 6043EP | Roermond |
| Gerrit Verhoevenstraat 16A | 6043EW | Roermond |
| Gijs van Aardennestraat 23 | 6049HV | Herten |
| Godsweerdersingel 18 | 6041GL | Roermond |
| Godsweerdersingel 27A | 6041GJ | Roermond |
| Godsweerdersingel 42 | 6042GM | Roermond |
| Godsweerdersingel 44 | 6041GM | Roermond |
| Godsweerdersingel 54 | 6041GM | Roermond |
| Godsweerderstraat 3 | 6041GH | Roermond |

| | | |
|---|---|---|
| Gulickerstraat 6 | 6043EM | Roermond |
| Hamstraat 30 | 6041HC | Roermond |
| Hamstraat 32 | 6041HC | Roermond |
| Havikhorst 21 | 6043RM | Roermond |
| Heide 40 | 6042LN | Roermond |
| Heidebaan 1A | 6044XN | Roermond |
| Heilige Geeststraat 6 | 6041GB | Roermond |
| Heinsbergerweg 1 | 6045CB | Roermond |
| Heinsbergerweg 15 | 6045CB | Roermond |
| Heinsbergerweg 172 | 6045CK | Roermond |
| Heinsbergerweg 89 | 6045CC | Roermond |
| Heistraat 5 | 6071CE | Swalmen |
| Hendriklaan 25 | 6043BM | Roermond |
| Hendriklaan 29 | 6043BM | Roermond |
| Hendriklaan 42 | 6043BT | Roermond |
| Hendriklaan 49 | 6043BN | Roermond |
| Hendriklaan 56 | 6043BT | Roermond |
| Herkenbosscherweg 4 | 6045AR | Roermond |
| Herkenbosscherweg 6 | 6045AR | Roermond |
| Herkenbosscherweg 8 | 6045AR | Roermond |
| Heyberg 4 | 6041RH | Roermond |
| Jan Pieterszoon Coenstr 26 | 6045VT | Roermond |
| Julianalaan 6 | 6040KE | Roermond |
| Julianalaan 52 | 6042JH | Roermond |
| Jupiterstraat 49 | 6043XD | Roermond |
| Kapellerlaan 142 | 6045AJ | Roermond |
| Kapellerlaan 150 | 6045AJ | Roermond |
| Kapellerlaan 20 | 6041JC | Roermond |
| Kapellerlaan 72 | 6045AH | Roermond |
| Karei Doormanstraat 38 | 6045EC | Roermond |
| Kasteel Hillenraedtstraat 133 | 6043HD | Roermond |
| Kasteel Hornstraat 24 | 6043JN | Roermond |
| Kasteel Keverbergstraat 26 | 6043HX | Roermond |
| Kasteel Osenstraat 33 | 6043HW | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 1A | 6041GP | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 1C | 6041GP | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 1D | 6041GP | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 23 | 6041GP | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 25 | 6041GP | Roermond |
| Knevelsgraafstraat 27 | 6041GP | Roermond |
| Koningin Regentesselaan 55 | 6043CJ | Roermond |
| Koninginnelaan 17 | 6043AD | Roermond |
| Koninginnelaan 5 | 6043AD | Roermond |
| Koninginnelaan 54 | 6043AG | Roermond |
| Kraanpoort 9 | 6041EG | Roermond |
| Limburgsestraat 11 | 6043ER | Roermond |
| Lunastraat 36 | 6043VH | Roermond |
| Lunastraat 42 | 6043VH | Roermond |
| Lunastraat 44 | 6043VH | Roermond |

| | | |
|---|---|---|
| Marsstraat 22 | 6043VC | Roermond |
| Marsstraat 32 | 6043VD | Roermond |
| Marsstraat 34 | 6043VD | Roermond |
| Marsstraat 44 | 6043VD | Roermond |
| Marsstraat 56 | 6043VD | Roermond |
| Marsstraat 62 | 6043VD | Roermond |
| Mauritsstraat 2a | 6043 EL | Roermond |
| Minderbroedersstraat 9 | 6041JV | Roermond |
| Mozartstraat 121 | 6044RH | Roermond |
| Mozartstraat 214 | 6044RN | Roermond |
| Mozartstraat 53 | 6044RE | Roermond |
| Mozartstraat 7 | 6044RD | Roermond |
| Nassaustraat 12 | 6043EC | Roermond |
| Nassaustraat 14 | 6043EC | Roermond |
| Nassaustraat 18 | 6043 EC | Roermond |
| Nassaustraat 26 | 6043EC | Roermond |
| Nassaustraat 26A | 6043EC | Roermond |
| Nassaustraat 55 | 6043EB | Roermond |
| Nassaustraat 64 | 6043ED | Roermond |
| Nassaustraat 66 | 6043ED | Roermond |
| Olieslagersstraat 18 | 6044TW | Roermond |
| Olieslagersstraat 82 | 6044TX | Roermond |
| Oude Baan 8 | 6071 NP | Swalmen |
| Oude Keulsebaan 133 | 6045GB | Roermond |
| Pater Geraedtsstraat 32 | 6071VW | Swalmen |
| Pater Geraedtsstraat 40 | 6071VW | Swalmen |
| Plesmanstraat 28 | 6044VK | Roermond |
| Plutolaan 105 | 6043VP | Roermond |
| Plutolaan 161 | 6040AK | Roermond |
| Plutolaan 205 | 6043VS | Roermond |
| Plutolaan 207 | 6043VS | Roermond |
| Plutolaan 213 | 6043VS | Roermond |
| Plutolaan 259 | 6043VT | Roermond |
| Plutolaan 81 | 6043VN | Roermond |
| Prins Bernhardstraat 25 | 6043BG | Roermond |
| Prins Bernhardstraat 29 | 6043BG | Roermond |
| Prinses Beatrixstraat 19 | 6043BK | Roermond |
| Rijksweg Zuid 49 | 6071HV | Swalmen |
| Rijksweg Zuid 61 | 6071HV | Swalmen |
| Robert Regoutstraat 48 | 6042CN | Roermond |
| Robert Regoutstraat 67 | 6042CM | Roermond |
| Roerkade 7 | 6041KZ | Roermond |
| Roerkade 9 | 6041KZ | Roermond |
| Saturnusstraat 32 | 6043XB | Roermond |
| Schakenberg 5 | 6041PN | Roermond |
| Schepen Baeckhovenstraat 12 | 6042TW | Roermond |
| Schepen Fabritiusstraat 10 | 6042TT | Roermond |
| Schepen Fabritiusstraat 18 | 6042TT | Roermond |
| Schepen Hillenstraat 9 | 6042TV | Roermond |

| | | |
|---|---|---|
| Schepen Hillenstraat 11 | 6042TV | Roermond |
| Schepen van der Holtstraat 16 | 6042TX | Roermond |
| Schepen van der Holtstraat 20 | 6042TX | Roermond |
| Schoenmakersstraat 15 | 6041EX | Roermond |
| Schoolberg 7 | 6071JV | Swalmen |
| Schout Kellenerstraat 155 | 6042XE | Roermond |
| Schout Offermanstraat 57 | 6042XR | Roermond |
| Schout Offermanstraat 60H | 6042XT | Roermond |
| Schuitenberg 47 | 6041JH | Roermond |
| Sint Christoffelstraat 16 | 6041JS | Roermond |
| Sint Cornelisstraat 1A | 6041HN | Roermond |
| Sint Jansstraat 18 | 6041CT | Roermond |
| Sint Sebastianusstraat 7 | 6071VM | Swalmen |
| Slachthuisstraat 7 | 6041CB | Roermond |
| Spinsterstraat 48 | 6043RH | Roermond |
| Spoorlaan-Zuid 19A | 6045AA | Roermond |
| Terbaansweg 17c | 6044VS | Roermond |
| Terbaansweg 74 | 6044VW | Roermond |
| Terbaansweg 78 | 6044VZ | Roermond |
| Van Mereheymstraat 2 | 6049EK | Herten |
| Van Riebeeckstraat 4 | 6045GV | Roermond |
| Van Riebeeckstraat 5 | 6045GT | Roermond |
| Veldstraat 4 | 6041GS | Roermond |
| Veldstraat 8 | 6041GS | Roermond |
| Venlosepoort 2 | 6041CG | Roermond |
| Venloseweg 241 | 6041BW | Roermond |
| Venloseweg 63 | 6041BT | Roermond |
| Venloseweg 65 | 6041BT | Roermond |
| Venloseweg 73 | 6041BT | Roermond |
| Venloseweg 203 | 6061BW | Roermond |
| Venusstraat 40 | 6043VL | Roermond |
| Venusstraat 46 | 6043VL | Roermond |
| Vismarkt 9 | 6041 LH | Roermond |
| Voogdijstraat 6 | 6041GD | Roermond |
| Voogdijstraat 36 | 6041GD | Roermond |
| Voorstad Sint Jacob 34 | 6041LM | Roermond |
| Wapenstekererf 8 | 6043SP | Roermond |
| Wilhelminaplein 17 | 6041CE | Roermond |
| Willem II Singel 29 | 6041HP | Roermond |
| Willem II Singel 48 | 6041HT | Roermond |
| Zandbergstraat 10 | 6043AA | Roermond |
| Zandbergstraat 13A | 6043AA | Roermond |
| Zonnedauwhof 147 | 6043KK | Roermond |
| Zwartbroekstraat 14 | 6041JM | Roermond |
| Zwartbroekstraat 15 | 6041CH | Roermond |
| Zwartbroekstraat 19 | 6041JL | Roermond |
| Zwartbroekstraat 24 | 6041JM | Roermond |
| Zwartbroekstraat 6 | 6041JM | Roermond |



Plangebied

Plangebiedgrens

Gebiedsaanduidingen

overige zone - regulering kamerwoningen

overige zone - regulering woningen kleiner dan 60m2

Verklaringen

kadastrale ondergrond

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Tweede herziening parapluplan kamerverhuur en ministudio's

Gemeente Roermond

NL.IMRO.0957.TAMOPH22d-VG01

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| projectnr. Movares: | P50034 | status: | vastgesteld | wijkgang: | dd-mm-jjjj / tek |
| projectnr. TPG: | EP_RO-2006_1017 | concept: | 12-11-2025 / tkr/tl | wijkgang: | dd-mm-jjjj / tek |
| schaal: | 1:15000 | voorontwerp: | dd-mm-jjjj / tek | wijkgang: | dd-mm-jjjj / tek |
| formaat: | A0 | ontwerp: | 26-11-2025 / tkr/tl | laatste wijkgang: | dd-mm-jjjj / tek |
| dwgfilenr: | - | vastgesteld: | 18-06-2026 / tkr/tl | bestandsnaam: | [ICN-nummer]-[dyn |

movares smart urban engineering

verbeeldding: The People Group
www.thepeoplegroup.nl