



Rapport

TAM-omgevingsplan  
Hoofdstuk 22e  
woningdelen  
Horst aan de Maas 2026

Versie: 6

Status: Vast te stellen

Datum: 15-06-2026

Kenmerk: DST-25008795

# Autorisatieblad

## TAM-IMRO woningdeling

Gemeente Horst aan de Maas

|                    | Naam | Akkoord | Datum      |
|--------------------|------|---------|------------|
| Opgesteld door     | DSt  |         | 12-08-2025 |
| Gecontroleerd door | TAu  |         | 15-08-2025 |
| Vrijgegeven door   |      |         |            |

### Versiehistorie

| Versie | Naam | Datum      | Korte toelichting                                                 |
|--------|------|------------|-------------------------------------------------------------------|
| 1      | DSt  | 15-08-2025 | Concept motivering                                                |
| 2      | DSt  | 30-09-2025 | Aangepaste ruimtelijke motivering                                 |
| 3      | DSt  | 09-12-2025 | Ontwerp ruimtelijke motivering<br>NL.IMRO.1507.HMWONINGDELEN-BP01 |
| 4      | TAu  | 18-05-2026 | Aangepaste ruimtelijke motivering voor vaststelling               |
| 5      | IMo  | 27-05-2026 | Definitieve ruimtelijke motivering                                |
| 6      | FBo  | 15-06-2026 | Laatste correcties definitieve ruimtelijke motivering             |

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                             | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                                                           | 5         |
| 1.2      | Leeswijzer                                                                                   | 5         |
| <b>2</b> | <b>Beleid woningdelen Horst aan de Maas 2025</b>                                             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Toelichting beleid                                                                           | 6         |
| 2.2      | Verhouding woningdelen met TAM-omgevingsplan 'Tijdelijk Wonen bij Agrarische bedrijven 2026' | 6         |
| <b>3</b> | <b>Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving</b>                                     | <b>8</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                                                                  | 8         |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                                              | 8         |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                                         | 8         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                                                           | 9         |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Limburg                                                                       | 9         |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg                                                                 | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                                                          | 11        |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie Horst aan de Maas                                                             | 11        |
| 3.3.2    | Masterplan Wonen                                                                             | 11        |
| <b>4</b> | <b>Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving</b>                                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                                                                       | 13        |
| 4.1.1    | Toetsingskader                                                                               | 13        |
| 4.1.2    | Toetsing                                                                                     | 13        |
| 4.1.3    | Conclusie                                                                                    | 13        |
| 4.2      | Archeologie                                                                                  | 13        |
| 4.2.1    | Toetsingskader                                                                               | 13        |
| 4.2.2    | Toetsing                                                                                     | 13        |
| 4.2.3    | Conclusie                                                                                    | 13        |
| 4.3      | Omgevingsveiligheid                                                                          | 14        |
| 4.3.1    | Toetsingskader                                                                               | 14        |
| 4.3.2    | Toetsing                                                                                     | 14        |
| 4.3.3    | Conclusie                                                                                    | 14        |
| 4.4      | Geluid - (spoor)wegverkeer                                                                   | 14        |
| 4.4.1    | Toetsingskader                                                                               | 14        |
| 4.4.2    | Toetsing                                                                                     | 15        |
| 4.4.3    | Conclusie                                                                                    | 15        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                                                                          | 15        |
| 4.5.1    | Toetsingskader                                                                               | 15        |
| 4.5.2    | Toetsing                                                                                     | 15        |

|                |                                                      |           |
|----------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.3          | Conclusie                                            | 16        |
| 4.6            | Luchtkwaliteit                                       | 16        |
| 4.6.1          | Toetsingskader                                       | 16        |
| 4.6.2          | Toetsing                                             | 17        |
| 4.6.3          | Conclusie                                            | 17        |
| 4.7            | Bodem                                                | 17        |
| 4.7.1          | Toetsingskader                                       | 17        |
| 4.7.2          | Toetsing                                             | 17        |
| 4.7.3          | Conclusie                                            | 17        |
| 4.8            | Activiteiten en milieuzonering                       | 17        |
| 4.8.1          | Toetsingskader                                       | 17        |
| 4.8.2          | Toetsing                                             | 18        |
| 4.8.3          | Conclusie                                            | 18        |
| 4.9            | Weging van het waterbelang                           | 18        |
| 4.9.1          | Toetsingskader                                       | 18        |
| 4.9.2          | Toetsing                                             | 19        |
| 4.9.3          | Conclusie                                            | 19        |
| 4.10           | Natuur en landschap                                  | 19        |
| 4.10.1         | Toetsingskader                                       | 19        |
| 4.10.2         | Toetsing                                             | 20        |
| 4.10.3         | Conclusie                                            | 20        |
| 4.11           | Geur                                                 | 20        |
| 4.11.1         | Toetsingskader                                       | 20        |
| 4.11.2         | Toetsing                                             | 21        |
| 4.11.3         | Conclusie                                            | 21        |
| <b>5</b>       | <b>Juridische toelichting</b>                        | <b>22</b> |
| 5.1            | Structuur van het TAM-omgevingsplan                  | 22        |
| 5.2            | Toelichting op de regels                             | 22        |
| <b>6</b>       | <b>Financiële en maatschappelijke verantwoording</b> | <b>23</b> |
| 6.1            | Financieel-economische haalbaarheid                  | 23        |
| 6.2            | Maatschappelijke verantwoording                      | 23        |
| <b>Colofon</b> |                                                      | <b>24</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Horst aan de Maas staat voor de uitdaging om in te spelen op de groeiende vraag naar betaalbare en passende woonruimte, met name voor eenpersoonshuishoudens. In een tijd waarin het woningtekort oploopt en de druk op de woningmarkt toeneemt, is het noodzakelijk om niet alleen woningen te bouwen, maar ook slimmer gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad.

Woningdelen biedt hiervoor een alternatief. Door het delen van woningen kunnen meerdere eenpersoonshuishoudens gebruikmaken van één woning, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid of kwaliteit van de woonomgeving. In dat kader heeft de gemeente Horst aan de Maas het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' vastgesteld.

Conform het omgevingsplan tijdelijk deel van de gemeente Horst aan de Maas zijn er geen specifieke regels gesteld voor woningdelen. Middels voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan wordt het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' geborgd in de regels van het omgevingsplan. Voorliggend document betreft de motivering van de vertaling van het beleid naar juridische regels in het omgevingsplan.

## 1.2 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 het nieuwe beleid omtrent woningdelen toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het nieuwe beleid zich verhoudt tot het bestaande beleid en in hoofdstuk 4 de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Tot slot wordt in het zesde en laatste hoofdstuk ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Beleid woningdelen Horst aan de Maas 2025

### 2.1 Toelichting beleid

De gemeente Horst aan de Maas wil inspelen op de groeiende behoefte aan betaalbare woonruimtes, met name voor éénpersoonshuishoudens. Omdat nieuwbouwtrajecten veel tijd in beslag nemen en nieuwbouw deze vraag niet alleen kan opvangen, zet de gemeente in op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Woningdelen biedt hiervoor ook een passende oplossing: meerdere (éénpersoons)huishoudens delen een woning, waarbij zij gezamenlijk gebruikmaken van voorzieningen zoals keuken, woonkamer en tuin, maar ieder een eigen slaapkamer hebben.

Het beleid maakt onderscheid tussen drie vormen van woningdelen:

- Friendscontracten: twee (of drie) personen huren samen een huurwoning met één gezamenlijk huurcontract. Het delen van de huur zorgt gemiddeld voor een lagere huurprijs.
- Kamerverhuur: meerdere personen huren afzonderlijk een kamer, zonder dat de verhuurder in de woning woont.
- Hospitaverhuur: een eigenaar verhuurt een deel van zijn woning. De hospita is de eigenaar en hoofdbewoner van de woning. De eigenaar is de hoofdbewoner (de hospita). Bij deze vorm van woningdelen gaat het om een eenpersoons- of meerpersoonshuishouden (zoals een echtpaar of gezin) dat een kamer over heeft en deze verhuurt aan een ander huishouden.

Om woningdelen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt de definitie van 'woning' in het omgevingsplan aangepast. Het beleid sluit aan bij landelijke wet- en regelgeving (zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Wet goed verhuurderschap) en is nadrukkelijk gericht op permanente huisvesting. Dit betekent dat ook bij woningdelen moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving. Woningdelen is niet toegestaan in bedrijfswoningen, tijdelijke woningen zoals flexwonen en pre-mantelzorg, mantelzorgwoningen en woningen voor de toeristische verhuur.

Met dit beleid stimuleert de gemeente een flexibeler en efficiënter gebruik van bestaande woningen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

### 2.2 Verhouding woningdelen met TAM-omgevingsplan 'Tijdelijk Wonen bij Agrarische bedrijven 2026'

Het planologisch kader voor de huisvesting van werknemers verandert met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Tijdelijk Wonen bij agrarische bedrijven 2026' én het TAM-omgevingsplan 'Woningdelen Horst aan de Maas 2026'. Deze twee besluiten moeten in samenhang worden gezien om de aanpassing van het ruimtelijk kader goed te overzien.

#### *Wijziging van beleid voor de huisvesting van internationale werknemers*

Op 22 april 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders het TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels huisvesting internationale werknemers vastgesteld. Met deze voorbeschermingsregels zijn nieuwe huisvestingslocaties voor internationale werknemers niet toegestaan. Deze regels vervangen tijdelijk (voor de duur van 1,5 jaar) de regels van het 'parapluplan internationale werknemers Horst aan de Maas 2021' waarin de huisvesting van internationale werknemers in principe mogelijk is, voor zover wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Voor bestaande woningen in de kernen was het huisvesten van werknemers zonder vergunning toegestaan (binnen de gestelde voorwaarden). Voor andere locaties gold een vergunningplicht waarbij een vergunning kon worden verleend als aan de gestelde voorwaarden was voldaan. Inmiddels is het beleid voor dergelijke huisvestingslocaties aangepast. Er wordt daarbij geen onderscheid meer gemaakt in de doelgroep waarvoor kamers worden verhuurd. Daarnaast is het uitgangspunt dat huisvesting van werknemers in een woning plaatsvindt en in uitzondering daarop in een bedrijfsgebouw. Daarbij is tevens bepaald dat een beperkte mogelijkheid in het omgevingsplan wordt opgenomen en dat maatwerk moet worden toegepast bij alle

gevallen die buiten deze mogelijkheden vallen. Dit ter bescherming van de woon- en leefsituatie van de betreffende bewoners én de omwonenden. In geval van een maatwerkoplossing is een wijziging van het omgevingsplan of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk. De beleidsregel 'Tijdelijk Wonen bij Agrarische Bedrijven 2026' wordt in dat geval toegepast.

#### *TAM-omgevingsplan 'Woningdelen Horst aan de Maas 2026'*

In het TAM-omgevingsplan 'Woningdelen Horst aan de Maas 2026' is als algemene regel gesteld dat een woning (niet zijnde een bedrijfswoning, tijdelijke woning, mantelzorgwoning of recreatiewoning) bewoond mag worden door maximaal één huishouden. Met de groeiende behoefte aan woonruimte en de hoge woonlasten wordt steeds vaker een beroep gedaan op de mogelijkheid een woning te delen. Daarbij zijn verschillende vormen van woningdelen onderscheiden; kamerverhuur, friendscontracten en hospitaverhuur. Deze woonvorm wil de gemeente Horst aan de Maas faciliteren maar de woon- en leefomstandigheden in de betreffende woning én de omgeving mogen daar niet onder leiden. Zonder vergunning is het daarom mogelijk om een woning te delen met dan wel kamers te verhuren aan 3 personen (eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens). Deze regel vervangt de mogelijkheid uit het 'parapluplan internationale werknemers Horst aan de Maas 2021' om in een woning maximaal 4 arbeidsmigranten te huisvesten. Dit onderscheid naar doelgroep is komen te vervallen. Met een omgevingsvergunning kunnen meer kamers worden verhuurd ten behoeve van maximaal 4 personen.

#### *TAM-Omgevingsplan 'Tijdelijk wonen bij agrarische bedrijven 2026'*

Het TAM-omgevingsplan 'Woningdelen Horst aan de Maas 2026' heeft uitsluitend betrekking op (bestaande) woningen. Kamerverhuur aan werknemers is echter niet beperkt tot woningen. In voorkomende gevallen is het verhuren van kamers bij een agrarisch bedrijf aanvaardbaar en voorstelbaar. In het TAM-omgevingsplan 'Tijdelijk wonen bij agrarische bedrijven 2026' is voor het verhuren van kamers bij agrarische bedrijven een vergunningplicht opgenomen. Daarbij zijn randvoorwaarden gesteld, waaronder deze vorm van kamerverhuur is toegestaan, zoals dat kamerverhuur uitsluitend is toegestaan bij een volwaardig bedrijf, aangetoond is dat in een behoefte voor het bedrijf wordt voorzien en dat niet meer dan 20 personen mogen worden gehuisvest. Initiatieven die betrekking hebben op kamerverhuur voor werknemers anders dan op grond van deze regels mogelijk is, zullen buitenplans worden beoordeeld en afgewogen. De beleidsregel 'Tijdelijk Wonen bij Agrarische Bedrijven 2026' zal in dat geval worden toegepast.

#### *Overgangsregeling afwijkende bestaande situaties*

De beide TAM-omgevingsplannen samen vervangen de regels uit het parapluplan 'internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'. Om bestaande legale situaties niet als illegaal aan te merken is een overgangsregeling opgenomen. Met deze regeling is bepaald dat vergunde situaties buiten de regeling vallen als ook situaties die op grond van het omgevingsplan toegestaan waren toen de activiteit gestart is. Daarnaast is het TAM-omgevingsplan 'Tijdelijk wonen bij agrarische bedrijven 2026' ook niet van toepassing op enkele specifieke locaties waar de huisvesting van arbeidsmigranten planologisch al expliciet is mogelijk gemaakt maar deze nog niet feitelijk is gerealiseerd. Op deze specifieke locaties blijven de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten) van toepassing.

## 3 Beleidsmatige aspecten in de fysieke leefomgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die per januari 2024 geldend is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

#### Doorwerking

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op kleiner schaalniveau worden gemaakt. Het onderhavige beleid omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien biedt het beleid voor woningdeling een oplossing voor het huidige woningtekort. Het plan voldoet daarmee aan de eis uit de Omgevingswet en is daarmee ook in lijn met de NOVI.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

De toelichting bij een wijziging van het omgevingsplan en een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet de behoefte aan die ontwikkeling beschrijven. Als de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet in de toelichting daarnaast gemotiveerd worden waarom niet binnen het stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is toepassing van de ladder vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

## **Doorwerking**

Middels voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan wordt het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' planologisch verankerd. Het beleid maakt geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van het ruimtebeslag mogelijk. Het betreft een andere gebruiksvorm binnen de bestaande woonfunctie, namelijk het delen van een woning door meerdere eenpersoonshuishoudens. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Limburg**

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg). De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen.

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

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024.

## **Hoofdopgaven**

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

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

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

## **Inhoud**

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

## **Doorwerking**

Het plan is niet strijdig met de provinciale belangen als geformuleerd in de Omgevingsvisie Limburg. Voor het thema wonen is in de omgevingsvisie aangegeven dat de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad zit, zowel op korte- als middellange termijn. Tevens wordt aangegeven dat kwalitatief gezien niet overal de juiste woningen beschikbaar zijn.

De omgevingsvisie benadrukt het belang van een aantrekkelijke, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving waarin flexibel wordt ingespeeld op veranderende woonbehoeften. Woningdelen sluit hier op aan en biedt een oplossing voor de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast wordt er efficiënt gebruik gemaakt van de bestaande woningvoorraad. Hiermee kan er op korte termijn worden ingespeeld op het voorzien in kwalitatieve woonruimten voor specifiek eenpersoonshuishoudens. Voorliggend planvoornemen is hiermee in lijn met de omgevingsvisie Limburg.

#### Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 22 mei 2025 is de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg ter inzage gelegd.

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is het strategisch plan voor de fysieke leefomgeving in Limburg. Het is de opvolger van de huidige Omgevingsvisie Limburg. In de Omgevingsvisie staan de ambities, doelen en kaders voor de lange termijn (2025-2050) van de Provincie Limburg. Het document biedt een integrale leidraad voor de inrichting, het beheer en het gebruik van de schaarse ruimte in de provincie Limburg. Daarbij kijkt de Omgevingsvisie naar de leefomgeving in de brede zin. Dus niet alleen naar traditionele ruimtelijke onderwerpen, maar ook naar thema's zoals gezondheid, leefbaarheid, milieu en veiligheid.

#### **Doorwerking**

In de ontwerp omgevingsvisie is opgenomen dat de bestaande Limburgse woningvoorraad moet worden aangepast én aangevuld met woningen waar de grootste behoefte aan is. Een van de grootste uitdagingen daarbij is het bevorderen van doorstroming naar een passende woning. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en het feit dat mensen steeds ouder worden en langer zelfstandig wonen heeft invloed op de vraag. Deze huishoudens hebben een woonplek nodig die past bij hun zorg- of ondersteuningsbehoefte.

Het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' sluit goed aan bij het ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. In de visie wordt benadrukt dat de bestaande woningvoorraad moet worden aangepast en aangevuld met woningen waar de grootste behoefte aan is. Daarbij wordt specifiek gewezen op de toename van eenpersoonshuishoudens. Het plan is daarmee in lijn met de provinciale ambitie om flexibel en toekomstgericht om te gaan met veranderende woonbehoeften.

#### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg**

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze is op 1 januari 2024, tegelijk met de omgevingswet in werking getreden.

#### **Doorwerking**

Het voorliggende TAM-omgevingsplan, waarin het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' wordt verankerd, is getoetst aan de Omgevingsverordening Limburg.

Woningdelen draagt bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad binnen bestaande bebouwing. Er is in de omgevingsverordening geen specifieke regeling opgenomen over woningdelen. Met het woningdelen wordt wel invulling gegeven aan de provinciale doelstelling om verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied te laten plaatsvinden. Door meerdere eenpersoonshuishoudens gebruik te laten maken van één woning, wordt de druk op de woningmarkt verlicht zonder dat hiervoor nieuwe bouwlocaties nodig zijn.

Daarnaast sluit het beleid aan bij de provinciale ambitie om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. In het gemeentelijk beleid zijn randvoorwaarden opgenomen die ervoor zorgen dat woningdelen niet leidt tot overlast, parkeerdruk of aantasting van de woonomgeving. Hier wordt in hoofdstuk 4 nader op ingegaan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de Omgevingsverordening van de provincie Limburg.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Horst aan de Maas

De Omgevingsvisie "Horst aan de Maas 2040" is op 16 december 2025 vastgesteld. Horst aan de Maas zet in op een gezonde, groene en leefbare omgeving met vitale dorpskernen en een diverse woningvoorraad. De lokale economie, landbouw en vrijetijdseconomie worden duurzaam versterkt, met respect voor natuur en landschap. In dat kader zijn er zes ambities geformuleerd in de omgevingsvisie:

1. We ontwikkelen en verbeteren een gezonde leefomgeving;
2. We concentreren wonen in en rondom de vitale kernen;
3. We stimuleren kwalitatieve economische groei;
4. We willen toekomstperspectief voor agrariërs;
5. We versterken ons profiel van de vrijetijdseconomie;
6. We versterken groen-blauwe structuren binnen en buiten de kernen.

#### Doorwerking

Binnen het thema wonen wordt aandacht besteed aan het creëren van voldoende en passende woonruimten. Het woningaanbod dient in te spelen op de ontwikkelingen en behoeften. Met het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' wordt hierbij aangesloten. Door woningdelen mogelijk te maken binnen bestaande woningen, wordt de woningvoorraad efficiënter benut en ontstaat er woonruimte voor eenpersoonshuishoudens. Hiermee is het voornemen in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Horst aan de Maas.

#### 3.3.2 Masterplan Wonen

De woningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas staat onder druk: de vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. En die druk neemt de komende jaren verder toe. Horst aan de Maas groeit. De gemeente telde in 2020 ruim 18.000 huishoudens; de komende tien jaar komen daar naar verwachting 1.200 tot 1.400 huishoudens bij. Om de balans op de woningmarkt te herstellen voor nu en de nabije toekomst, ligt er een stevige ambitie: 1000 woningen tussen nu en 2025. In dat kader heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 20 april 2021 het 'Masterplan Wonen' vastgesteld.

#### Doorwerking

Met het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' worden er geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Wel zijn er mogelijkheden voor het creëren van nieuwe woonruimtes. Door het wordt er bijgedragen aan de oplossing voor het woningtekort onder eenpersoonshuishoudens. Hiermee wordt er voldaan aan het masterplan wonen van de gemeente Horst aan de Maas.

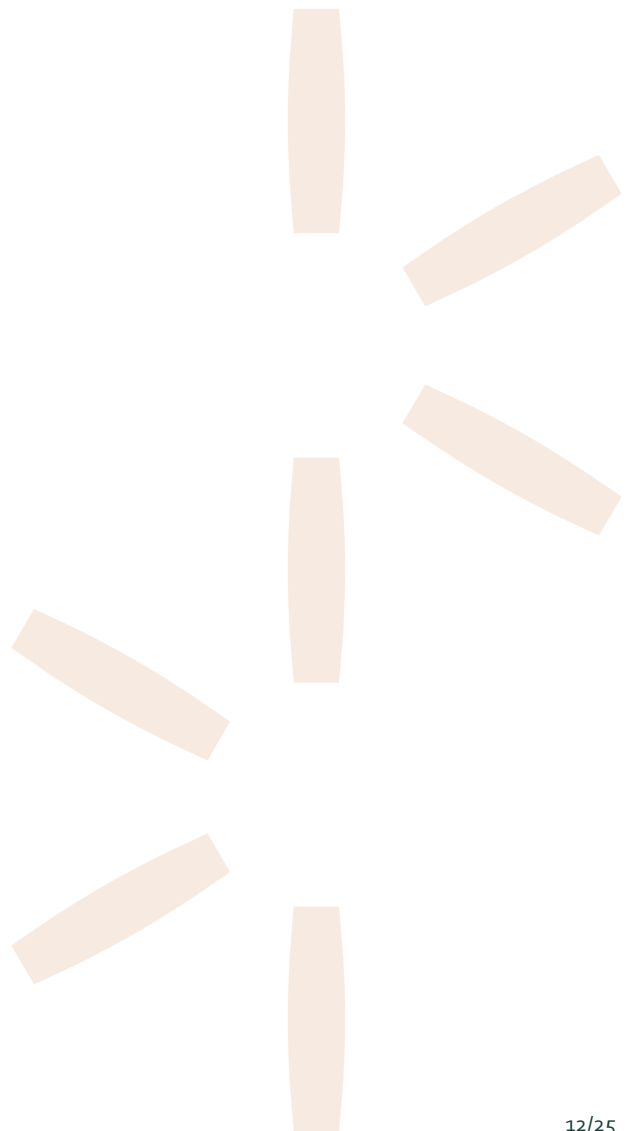
Met de afronding van dit TAM-omgevingsplan is ook de mogelijkheid toegevoegd met tweepersoonshuishoudens een woning te delen. Dit naar analogie van het beleid en de regels voor de huisvesting van arbeidsmigranten dat door dit TAM-plan worden vervangen. De mogelijkheid om met tweepersoonshuishoudens een woning te delen past niet in het beleid 'woningdelen Horst aan de Maas 2025', waarin als algemene regel gesteld is dat een woning bewoond mag worden door maximaal één huishouden. Door het college wordt voorgesteld het beleid daarom op dit punt aan te passen/aan te vullen voorafgaand aan de behandeling van het TAM-omgevingsplan in de gemeenteraad.

Om er aan bij te dragen dat de mogelijkheid voor de huisvesting van tweepersoonshuishoudens niet leidt tot uitbuitingssituaties wordt in het beleid, aanvullend op de SNF-norm, als voorwaarde gesteld dat het bij een tweepersoonshuishouden moet gaan om een wederzijdse schriftelijke instemming, waarbij informatie in eigen taal is verleend, en de toestemming ten alle tijden teruggetrokken kan en mag worden door de betrokken personen.

#### Volkshuisvestingsprogramma Horst aan de Maas

Binnen de gemeente Horst aan de Maas wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een volkshuisvestingsprogramma. In dit programma wordt aandacht besteed aan het beleid 'Woningdelen Horst aan

de Maas 2025', dat hierin is opgenomen als onderdeel. Door deze beleidsmatige verankering wordt voldaan aan de gestelde doelstellingen op het gebied van woningdelen.



## 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 geluidaandachtsgebied, 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. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe met het planvoornemen hier rekening mee wordt gehouden. 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 gemiddelde 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 woningdelen tot maximaal drie personen is toegestaan, 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 vergunningplichtige vormen van woningdelen voor maximaal 4 personen 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 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' kan leiden tot een beperkte toename van het aantal bewoners per woning, wat invloed heeft op de parkeerbehoefte. Deze kencijfers geven een parkeernorm van de parkeerbehoefte per woningtype en zijn gebaseerd op één huishouden per woning, doorgaans bestaande uit gemiddeld twee personen.

In het geval van woningdelen zonder vergunning, waarbij woningdelen tot maximaal drie personen is toegestaan, kan worden vastgesteld dat de parkeerbehoefte vergelijkbaar is met die van reguliere bewoning. Dit gebruik valt binnen de bandbreedte van de CROW-kencijfers en leidt niet tot een verhoogde parkeerdruk ten opzichte van de bestaande planologische situatie. De CROW-systematiek en parkeernormen gaan uit van een gemiddelde woningbezetting en bijbehorend autobezit, waardoor deze vormen van woningdelen geen significante afwijking veroorzaken.

Voor woningdelen voor maximaal vier personen is wel een omgevingsvergunning vereist. In deze gevallen dient de parkeerbehoefte getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas. Daarbij wordt de parkeerbehoefte voor woningdelen gelijkgesteld aan kamerverhuur, waarvoor een specifieke parkeernorm is opgenomen. Bij een vergunningsaanvraag dient onderbouwd te worden dat het woningdelen past binnen de kaders van de parkeernota. Dit is tevens onderdeel van de beoordelingsregels binnen de vergunningplicht.

#### 4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 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<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. 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 (NO<sub>2</sub>) en/of fijnstof (PM<sub>10</sub>). 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 Horst aan de Maas 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 5.89ka 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 onaantvaardbare 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**

Het beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' 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.

Het delen van bestaande woningen voor zover (via vergunningplicht) toegestaan in dit TAM-omgevingsplan vormt 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 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' 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 maximaal 4 personen na woningdeling kan leiden tot een toename in het huishoudelijk waterverbruik en daarmee van het afvalwater. Echter is de aard en omvang van 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 verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omliggende agrarische 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 vergunningplichtig 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 beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' voorziet niet in een bouwfase, het betreft namelijk uitsluitend gebruik van bestaande woningen. Het is de verwachting dat vergunningsvrij woningdelen tot een vergelijkbare verkeersgeneratie leidt als die van reguliere bewoning, 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. zuiveringstechnische werken (subparagraaf 5.1.4.6.2);
2. houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (subparagraaf 5.1.4.6.3);
3. enkele andere agrarische activiteiten (subparagraaf 5.1.4.6.4).

Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend, enkel de algemene bepalingen van subparagraaf 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 beleid 'Woningdelen Horst aan de Maas 2025' 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-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas. Een TAM-IMRO omgevingsplan wordt met een aparte techniek (IMRO i.p.v. STOP) opgesteld, bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Hiermee wordt dit TAM-omgevingsplan middels de preambule opgenomen als een apart hoofdstuk in het gemeentelijke omgevingsplan.

De regels gelden als een aanvulling (en een gedeeltelijke wijziging) op het begrip 'huishouden' en zijn een verwerking van het beleid 'woningdelen Horst aan de Maas 2025' ten aanzien van woningdelen. Voor het overige blijven de ruimtelijke regels als onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan op de gronden onverminderd van kracht.

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

### 5.2 Toelichting op de regels

#### Samenhang TAM-Omgevingsplan 'Tijdelijk wonen bij agrarische bedrijven 2026'

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 dient dit TAM-Omgevingsplan in samenhang te worden gezien met het TAM-Omgevingsplan 'Tijdelijk wonen bij agrarische bedrijven 2026'. Laatst genoemde is van toepassing als kamers worden verhuurd bij een agrarisch bedrijf. De beide TAM-omgevingsplannen samen vervangen de regels uit het parapluplan 'internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'.

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

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 ten behoeve van de harmonisatie met deze planregeling.

#### Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In dit hoofdstuk zijn de inhoudelijke regels opgenomen over woningdelen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen woningdelen die rechtstreeks zijn toegestaan (dus zonder melding of vergunning) en vormen van woningdelen die vergunningplichtig zijn. Daarnaast is een begrip toegevoegd voor tweepersoonshuishoudens, waarbij is bepaald dat het moet gaan om een vrijwillige samenlevingsvorm. Hierbij wordt in geval van arbeidsmigranten in aanvulling op de SNF-norm ook een verklaring verwacht waarin door beide personen in hun eigen taal is verklaard dat sprake is van vrijwilligheid.

Voor de vergunningplichtige vormen van woningdelen zijn daar ook de bijbehorende beoordelingsregels opgenomen.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 het overgangsrecht geregeld. Het overgangsrecht is opgenomen zodat bestaande legale situaties niet als illegaal zijn aan te merken. Tot slot is de slotregel 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

In de prestatieafspraken tussen de gemeente Horst aan de Maas, Woonwenz, Wonen Limburg en de huurdersbelangenvereniging is woningdelen als belangrijk thema opgenomen. Het doel is om woningen efficiënter te gebruiken en beter aan te laten sluiten op de veranderende woonvraag. Concreet is in afspraak 1c vastgelegd dat partijen inzetten op woningdeelconcepten, zoals kamergewijze verhuur, friendscontracten en hospitaverhuur. Daarbij is afgesproken om in 2025 de haalbaarheid van nieuwe contractvormen te onderzoeken in relatie tot de bestaande omgevingsplannen. De activiteiten voor 2025 richten zich op het ontwikkelen van beleid dat vastlegt welke vormen van woningdelen in Horst aan de Maas mogelijk en uitvoerbaar zijn. Het beleid woningdelen Horst aan de Maas is hier de uitvoering van.

Bij de opstellen van dit beleid is er intensief overleg geweest met Wonen Limburg over de praktische toepassing van woningdelen. Samen zijn de regels afgestemd en getoetst, zodat er een werkbaar kader ontstaat dat aansluit bij zowel de beleidsdoelstellingen van de gemeente als de uitvoeringspraktijk van de woningcorporatie. Omdat de huurdersbelangenverenigingen samen met de corporaties zelf hebben ingestemd met het opnemen van woningdelen in de prestatieafspraken, is ook op dit punt sprake van gedragenheid en betrokkenheid. Daarbij is het beleid woningdelen mondeling getoetst en besproken met de huurdersbelangenvereniging. Daarbij is het thema woningdelen ook besproken tijdens de participatie rondom de omgevingsvisie. Hierbij is dit als onderdeel van het thema wonen besproken met een aantal inwoners.

Gezien deze intensieve samenwerking met de woningcorporaties, de formele borging via de prestatieafspraken, en de bespreking van het thema in de participatie rondom de omgevingsvisie, acht de gemeente het niet noodzakelijk om nog een aanvullend participatietraject op te starten.

## Colofon

|                      |                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b> | Gemeente Horst aan de Maas<br>Wilhelminaplein 6<br>5961 ES Horst |
| <b>Uitgave</b>       | Movares Nederland B.V.<br><br>Jaarbeursboulevard 280             |
| <b>Telefoon</b>      | +31 (0)30 - 265 55 55                                            |
| <b>Projectnummer</b> | P08662                                                           |
| <b>Kenmerk</b>       | DST-25008795                                                     |

© 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