

## Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om creatieve en innovatieve huisvestingsconcepten mogelijk te maken om de huidige woningnood te verminderen en de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren;
- dat de raad overlast als gevolg van verkamering en splitsing van woningen wil reguleren en dat daarover in het omgevingsplan een vergunningenstelsel is opgenomen;
- voor kamerverhuur en woningsplitsing een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist (zogenoeten OPA).

gelet op:

- titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1, lid 1, onder a, Omgevingswet;
- artikelen 5:18 en 5:21, lid 2, onder b, Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 1, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 5.3 van het Omgevingsplan en artikel 7.3 voor het splitsen van zelfstandige woonruimten

**Besluit** vast te stellen de **Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing**.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

De begripsbepalingen in het omgevingsplan zijn onverminderd van toepassing op deze beleidsregels.

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - aanvraag:                                      | een aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| - bestaande legaal aanwezige verkamerde woningen | a. de woning is ten tijde van de aanvraag met geldige vergunning in gebruik als kamerverhuurpand of;<br>b. in het Voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuur Apeldoorn was geen omzettingsvergunning vereist en dit gebruik vanaf het moment dat dit vergunningsvrij is gestart, onafgebroken is voortgezet en dit gebruik vanaf het moment dat dit vergunningsvrij is gestart, onafgebroken is voortgezet. Er is geen sprake van ononderbroken voortzetting als het betreffende gebruik gedurende een aangesloten periode van één jaar gestaakt is geweest. |
| - college:                                       | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - kamer:                                         | onzelfstandige woonruimte volgens de definitie van 'onzelfstandige woonruimte' in het omgevingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - omgevingsvergunning:                           | een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Artikel 2. Specifieke beoordelingsregels kamerverhuur

Er is geen sprake van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon en leefklimaat in de omgeving van de verkamerde woning indien:

- een woning naar niet meer dan vier kamers wordt verkamerd;
- de woning is gelegen in de bebouwde kom;
- de woning op minimaal 50 meter afstand van een andere vergunde verkamerde woning ligt. De afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Is er op het moment dat op de vergunningaanvraag wordt beslist een andere vergunningaanvraag in behandeling om een woning te verkameren, dan moet de woning ook op een afstand van minimaal 50 meter liggen van die woning;
- elke toegang tot een kamer een deur heeft die kan worden afgesloten met een slot;
- in een kamer maximaal één persoon gehuisvest wordt;
- de kamers in de woning ieder een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 10m<sup>2</sup>, gemeten conform de NEN 2580;

- g. er toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn, waaronder een gemeenschappelijke douche-/badruimte en toilet, een woonkamer en een keuken. De gezamenlijke woonkamer en keuken (of woonkeuken) zijn toereikend als deze bij elkaar opgeteld minimaal 12,5 m<sup>2</sup> zijn, vermeerderd met 2m<sup>2</sup> per kamer.
- h. de woning die wordt verkamerd beschikt over een (gemeenschappelijke) buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin); en
- i. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens Beleidsregel Parkeren van de gemeente Apeldoorn zoals vastgesteld op 13 juni 2024, dan wel haar rechtsopvolger.

### **Artikel 3. Afwijkingen op specifieke beoordelingsregels kamerverhuur**

1. In afwijking van artikel 2 is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend voor inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q kamerverhuur en woningsplitsing geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon en leefklimaat als wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit het voorbereidingsbesluit zoals opgenomen in de bijlage 1.
2. In afwijking van artikel 2 is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor continuering van kamerverhuur voor bestaande legaal aanwezige verkamerde woningen, geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon en leefklimaat als enkel wordt voldaan aan artikel 2 sub c. Er is enkel sprake van continuering als de aanvraag geheel overeenkomt met de vergunde situatie.
3. In afwijking van artikel 2 is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor continuering van kamerverhuur voor bestaande legaal aanwezige verkamerde woningen in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven', geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon en leefklimaat als niet wordt voldaan aan de specifieke beoordelingsregels in artikel 2. Er is enkel sprake van continuering als de aanvraag geheel overeenkomt met de vergunde situatie.
4. In afwijking van artikel 2 is bij woningen die vallen onder het project "doorstroomlocaties voor statushouders" geen sprake van een onaanvaardbare inbreuk op het woon en leefklimaat als enkel wordt voldaan aan artikel 2, lid a – e en g – h.

### **Artikel 4. Specifieke beoordelingsregels woningsplitsing**

Er is geen sprake van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon en leefklimaat in de omgeving van een gesplitste woning indien:

- a. de woning gesplitst wordt in niet meer dan 2 wooneenheden.
- b. de te splitsen woning - voor splitsing – een gebruiksoppervlakte van minimaal 150m<sup>2</sup>, gemeten conform de NEN 2580 heeft;
- c. de woningen- na splitsing - ieder een gebruiksoppervlak van minimaal 55m<sup>2</sup>, gemeten conform de NEN 2580 hebben;
- d. de woningen beschikken over een (gemeenschappelijke) buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin);
- e. de splitsing de belangen van de omliggende functies niet onevenredig schaadt; en
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens Beleidsregel Parkeren van de gemeente Apeldoorn zoals vastgesteld op 13 juni 2024, dan wel haar rechtsopvolger.

### **Artikel 5. Evaluatie beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing.**

Deze beleidsregels worden na 2 jaar na inwerkingtreding geëvalueerd en indien nodig aangepast.

### **Artikel 6. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

### **Artikel 7. Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing".

*Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Apeldoorn op 2 december 2025.*

*de secretaris,  
S. de Bruin*

*de burgemeester,  
A.J.M. Heerts*

## **Toelichting**

### **Kamerverhuur**

Voor het verhuren van kamers handhaven we de bestaande afstandseis van 50 meter tussen 2 woningen waar kamergewijze verhuur plaatsvindt. De % eis per stadsdeel laten we los. In plaats daarvan hanteren we een maximaal aantal kamers van 4 per woning (in een standaard situatie) om daarmee te bevorderen dat er sprake is van verantwoorde en veilige kamerverhuur en om de leefbaarheid in de omgeving te beschermen.

De omgevingsvergunning voor het verkameren is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Dit betekent dat bij een eventuele eigendomsoverdracht de nieuwe eigenaar een vergunning moet aanvragen.

Voor het tijdelijke project “doorstroomlocaties voor statushouders” maken we een uitzondering op de regels met betrekking tot de gebruiksoppervlakte van de kamer en de parkeernorm. We relateren de norm voor dit project aan de subsidieregeling van het rijk, waarin de norm voor de kamer minimaal 5,5 m<sup>2</sup> is, in verband met de tijdelijke bewoning door de statushouder in afwachting van gezinshereniging. Per woning worden er niet meer statushouders gehuisvest dan het aantal kamers dat er beschikbaar is in de woning met een maximum van 4. Statushouders hebben bijna nooit een geldig rijbewijs en bezitten zelden een auto in de periode dat ze woonachtig zijn in de doorstroomlocatie en geven daarmee geen extra druk op de parkeernorm.

### **Woningsplitsing**

We maken woningsplitsing in de bebouwde kom mogelijk omdat we zien dat de gemiddelde huishoudgrootte steeds kleiner wordt en er grote behoefte is aan meer zelfstandige woonruimte. Met de mogelijkheid om een grote woning op te delen in 2 woningen kunnen er meer huishoudens zelfstandig gevestigd worden in de bestaande woningbouw.

## **Bijlage 1**

TAM Voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden Apeldoorn