GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Soest
Nr. 506368
29 oktober
2026

Voorbereidingsbesluit verkamering en woningsplitsing

Burgemeester en wethouders van de gemeente Soest,

Gelezen het voorstel van 27 oktober 2026;

Gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet en het delegatiebesluit van de gemeenteraad van de gemeente Soest van 10 februari 2022;

Overwegende dat:
a. het college voornemens is regels in het omgevingsplan op te nemen met betrekking tot verkamering en woningsplitsing;
b. verkamering en woningsplitsing gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving, de samenstelling van de woningvoorraad, de parkeerdruk en het woon- en leefklimaat;
c. het wenselijk is gedurende de voorbereiding van deze regels ongewenste ontwikkelingen te voorkomen die de beoogde regeling kunnen doorkruisen;
d. het daarom noodzakelijk is voorbeschermingsregels vast te stellen in de vorm van een voorbereidingsbesluit;

Besluiten:

Artikel I

Het "Voorbereidingsbesluit verkamering en woningsplitsing" vast te stellen en daaraan de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels te verbinden,

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Dit voorbereidingsbesluit is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Soest.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop het bekend wordt gemaakt.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Soest op 27 oktober 2027.

Bijlage A Bijlage bij Artikel I

Voorbereidingsbesluit verkamering en woningsplitsing

Voorrangsbepaling

Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de overige regels van dit omgevingsplan, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels Omgevingsplan

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Op deze voorbeschermingsregels zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:
begeleid wonen

een woonvorm waarbij:
a. bewoners ondersteuning en/of begeleiding ontvangen vanwege een zorgbehoefte; en
b. deze ondersteuning en/of begeleiding onderdeel uitmaakt van een door een professionele zorgaanbieder georganiseerde woonvoorziening.

hospitaverhuur

het medegebruik van een woning waarbij:
a. de hoofdbewoner zijn hoofdverblijf in de woning heeft en behoudt; en
b. naast het huishouden van de hoofdbewoner ten hoogste twee andere huishoudens in de woning zijn gehuisvest;

daaronder begrepen kamerverhuur via de stichting 'Kamers met Aandacht'.

huishouden

een persoon of groep personen waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van die groep, en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

verkamering

het gebruik van een woning voor de huisvesting van twee of meer afzonderlijke huishoudens, waarbij de bewoners afzonderlijk beschikken over een eigen woonruimte en sprake is van één of meer gedeelde voorzieningen.

woning

een ruimte of complex van ruimten, bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Hoofdstuk 2 Verkamering

Artikel 2.1 Verbod op verkamering

1. Het is verboden een woning te gebruiken of te laten gebruiken voor verkamering.

2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. hospitaverhuur; en
   b. begeleid wonen.

Hoofdstuk 3 Woningsplitsing

Artikel 3.1 Verbod op woningsplitsing

1. Het is verboden een bestaande, afzonderlijke woning te splitsen in twee of meer afzonderlijke, zelfstandige woningen.

2. Het verbod als bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op woningsplitsing waarop de artikelen 34.3.2 en 34.3.3 van het bestemmingplan Landelijk Gebied (NL.IMRO.0342.BPLG0002-0401), dat op grond van artikel 22.1, onder a, Omgevingswet van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, van toepassing zijn.

Bijlage I Begripsbepalingen

[Gereserveerd]

Toelichting

Algemene toelichting

Tijdelijke regeling verkamering en woningsplitsing

Door de toenemende druk op de woningmarkt neemt de vraag naar alternatieve woonvormen toe, waaronder verkamering van woningen en het splitsen van woningen in meerdere zelfstandige woningen. Hoewel deze ontwikkelingen bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod, kunnen zij ook gevolgen hebben voor de leefbaarheid, de parkeerdruk, de samenstelling van buurten en de beschikbaarheid van reguliere gezinswoningen. De gemeente werkt aan een regeling in het omgevingsplan voor de beoordeling van initiatieven op het gebied van verkamering en woningsplitsing. Om te voorkomen dat in de tussentijd ontwikkelingen plaatsvinden die strijdig zijn met de toekomstige regeling en beoogde beleidsdoelstellingen, is het wenselijk om tijdelijke regels vast te stellen. Deze voorbeschermingsregels voorzien hierin.

Met deze voorbeschermingsregels wordt een verbod op verkamering en woningsplitsing ingevoerd. Op deze manier kan worden voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden voordat het omgevingsplan hierop is aangepast. Het verbod op verkamering geldt niet voor hospitaverhuur en begeleid wonen. Onder hospitaverhuur valt ook de woonvorm die bekendstaat als Kamers met Aandacht, waarbij een huishouden een kamer verhuurt aan een jongere in de leeftijd van 18 tot 23 jaar die ondersteuning ontvangt bij de overgang naar zelfstandig wonen. Het verbod op woningsplitsing geldt niet voor woningsplitsing waarop de artikelen 34.3.2 en 34.3.3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied van toepassing zijn. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is op grond van artikel 22.1, onder a, Omgevingswet onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Omdat dit bestemmingsplan al een regeling bevat waarin voorwaarden zijn opgenomen voor bepaalde typen van woningsplitsing, is het niet nodig om hiervoor een verbod op te nemen.

De voorbeschermingsregels hebben een tijdelijk karakter. De regels vervallen na anderhalf jaar, tenzij binnen die termijn een omgevingsplanwijziging is bekendgemaakt die regels bevat over verkamering en woningsplitsing. In dat geval vervallen de voorbeschermingsregels op het moment dat die omgevingsplanwijziging in werking treedt.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen die voor deze voorbeschermingsregels relevant zijn.

Artikel 2.1 Verbod op verkamering

Dit artikel legt een gemeentebreed verbod op verkamering vast. Hospitaverhuur en begeleid wonen zijn uitgezonderd van dit verbod.

Artikel 3.1 Verbod op woningsplitsing

Dit artikel legt een gemeentebreed verbod op woningsplitsing vast. Het verbod geldt niet voor woningsplitsing die plaatsvindt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Binnen dit plangebied blijven de regels uit dit bestemmingsplan gelden.