

Raadsbesluit

Nr. 82-2025

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0018-ont1, met ingang van 10 juli 2025 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 19 september 2025, nr. 82-2025, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen en wordt voorgesteld enige ambtshalve wijzigingen aan te brengen;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 26-06-2025.

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

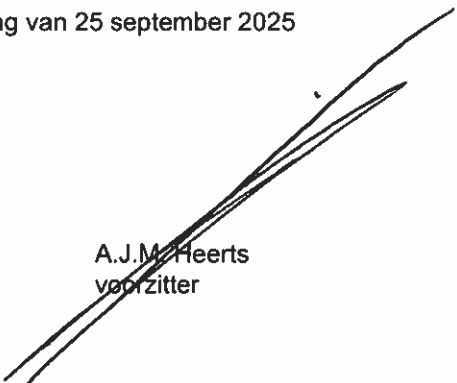
1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing' naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
3. De ambtshalve wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het omgevingsplan aanbrengen;
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp0018-vas1, dat betrekking heeft op kamerverhuur in de gemeente en woningsplitsing in de bebouwde kommen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 september 2025

De raad voornoemd,



S.M. Stam
raadsgriffier



A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
25 september 2025

Onderwerp
Vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q
Kamerverhuur en woningsplitsing

Voorstel nr
82-2025

Datum
19 september 2025

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing' naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
3. De ambtshalve wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het omgevingsplan aanbrengen;
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp0018-vas1, dat betrekking heeft op kamerverhuur in de gemeente en woningsplitsing in de bebouwde kommen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Geen kostenverhaal langs publieksrechtelijke weg als bedoeld in paragraaf 13.6.3 Omgevingswet plaats te laten vinden.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In Apeldoorn waren de regels over de kamerverhuur opgenomen in de APV. Met de komst van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 is dat niet meer mogelijk en is door u een voorbereidingsbesluit genomen. Aansluitend op het voorbereidingsbesluit is een wijziging op het omgevingsplan gemaakt die voorziet in een regeling over de kamerverhuur voor het gehele grondgebied van de gemeente. Ook is in deze wijziging op het omgevingsplan een regeling gemaakt over woningsplitsing in de bebouwde kommen van de gemeente zodat er meer mogelijkheden zijn om het woningbestand in de gemeente uit te kunnen breiden.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing heeft met ingang van 10 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. In de Zienswijzennota is uitgewerkt waarom we niet tegemoet komen aan de zienswijze. Daarnaast is het nodig om enkele wijzigingen in het plan aan te brengen. Deze zijn verwoord in de Zienswijzennota. Na het einde van de terinzagelegging van het omgevingsplan moet de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het omgevingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Kamerverhuur en woningsplitsing vast kan stellen.

2. Kader

Vorbereidingsbesluit Kamerverhuurpanden
Volkshuisvestingskader 2023-2030

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De voorgestelde regels zorgen ervoor dat kamerverhuur vergunningplichtig blijft, en maken woningsplitsing mogelijk. Wij stellen u voor het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld omgevingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

- Meer woonruimte creëren.
Er is veel behoefte aan woonruimte. Kamerverhuur en woningsplitsing dragen bij aan het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Kwaliteit garanderen van woonruimte en leefomgeving
Er zijn regels nodig om kamerverhuur en woningsplitsing op een ruimtelijk verantwoorde manier te doen. Zowel voor de kwaliteit van de geboden woonruimte als voor de leefomgeving en mogelijke overlast voor omwonenden. Deze regels met betrekking tot kamerverhuur en woningsplitsing worden vastgelegd in een omgevingsplan.
- De ontwikkeling, die door dit omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het door de raad vastgestelde beleid.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is een zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan de zienswijze niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

Ook worden in de bijgevoegde Zienswijzennota enkele ambtshalve wijzigingen beschreven. Wij stellen voor deze wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt iedere wijziging van het omgevingsplan een zeker procesrisico in. Wij achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit mogelijk en er geldt geen kostenverhaalplicht zoals bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het omgevingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan gepubliceerd. Na deze publicatie kan beroep worden ingesteld. In tegenstelling tot de Wet ruimtelijke ordening treedt onder de Omgevingswet een wijziging van het omgevingsplan na vier in plaats van zes weken in werking. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 19-09-2025

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 20-09-2025

A.J.M. Heerts

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q kamerverhuur en woningsplitsing

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 10 juli 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is op 10 juli 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.omgevingswet.overheid.nl/regels op de kaart.

3 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 (...) namens (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 augustus 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. Tijdelijk totaalverbod op kamerverhuur en woningsplitsing
Indiener is van mening dat er een totaalverbod op kamerverhuur en woningsplitsing moet komen totdat de raad een huisvestingsverordening heeft vastgesteld met daarin specifieke regels voor de dorpen van de gemeente Apeldoorn. De specifieke regels moeten onder meer voorrangregels voor de inwoners van de dorpen, opkoopbescherming en zelfbewoning bevatten.
- b. Meer afstemmen op behoud en versterken van eigen identiteit van de dorpen
Indiener geeft aan dat de regels voor kamerverhuur en woningsplitsing – in ieder geval voor Beekbergen en Lieren- meer afgestemd moeten worden op het behoud en versterken van de eigen identiteit van de dorpen. Indiener geeft aan dat er een nieuw hoofdstuk toegevoegd moet worden na hoofdstuk 3: Hoofdstuk 4 Behoud en versterking van de eigen identiteit van de dorpen. In dit nieuwe hoofdstuk de volgende onderwerpen verwerken:
M.b.t. kamerverhuur en woningsplitsing
 1. voorrangregels voor de inwoners van de dorpen
 2. nadere definitie en regels van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat opnemen dat ziet op:
 - het beletten van een dreigende aantasting van het voortbestaan van

- de identiteit van het dorp of van de dorpsgemeenschap;
 - het handhaven en versterken van de dorpsgemeenschap door geen afbreuk te doen aan de chemie van de dorpsbinding;
 - bevorderen van de dorpsbinding door een percentage op te nemen van het aantal cliënten van zorginstellingen, het aantal arbeidsmigranten en het aantal Oekraïners, dat tezamen ten hoogste gelijk is aan het percentage dat woont in het stedelijke gebied van Apeldoorn
 - verkameren alleen toestaan als het een tijdelijke oplossing is voor een inwoner van het dorp.
3. definitie opnemen van Omgevingskwaliteit:
het behoud en de bevordering van de kleinschaligheid van de bebouwing, het verkeersluw maken, het vergroenen, het handhaven en de bevordering van de pluriformiteit van functies, het terugdringen en tegengaan van huisvesting van arbeidsmigranten en van zorginstellingen in de dorpen en het versterken van de aantrekkelijkheid van de dorpen voor het toerisme.

M.b.t. kamerverhuur

4. Het bouwen van een kamerverhuurpand in de dorpen is niet toegestaan.
5. Verkameren alleen toestaan als het een tijdelijke oplossing is voor een inwoner van het dorp.
6. De vergunningplicht voor kamerverhuur moet ook gelden voor het verkameren naar 1 of 2 kamers en ook voor begeleid wonen.
7. Verkameren alleen toestaan als de onzelfstandige woonruimte een gbo heeft van 67 vierkante meter.
8. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning alleen verlenen als:
 - er sprake is van versterking van de dorpsbinding;
 - er sprake is van een tijdelijke oplossing voor een inwoner van het dorp (na scheiding, intimidatie door (ex) partner of mantelzorger).
9. Extra regels opnemen om een vergunning in trekken als het niet voldoet aan de voorgestelde regels (in strijd met de regels) of als de eigenaar van een kamerverhuurpand als bedoeld in artikel 5.4, onderdeel c, het pand te koop aanbiedt, surseance van betaling aanvraagt, of overlijdt of de natuurlijke of rechtspersoon van het kamerverhuurpand een rechtsopvolger van de vorige eigenaar.

M.b.t. woningsplitsing

10. Splitsen van woningen is alleen toestaan als de zelfstandige woonruimte een gbo heeft van ten minste 67 vierkante meter.
11. Indien een gebouw wordt gesplitst in een zelfstandige woonruimte kleiner dan 67m² dan wordt deze eerst aangeboden aan inwoners van dorpen en van Apeldoorn. Inwoners van dorpen hebben voorrang op de inwoners van Apeldoorn.

Beoordeling

- a. Het TAM-plan voorziet in regels rondom kamerverhuur en woningsplitsing van bestaande panden in de hele gemeente Apeldoorn. Voor wat betreft de regels over kamerverhuur ter opvolging van het voorbereidingsbesluit wat op 5 oktober 2025 afloopt. Voorheen stonden deze regels in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Met ingang van de nieuwe Huisvestingswet uit 2024 mogen deze regels niet meer in de APV worden opgenomen. Daarom zijn deze eerst in een voorbereidingsbesluit opgenomen en worden deze regels nu opgenomen in het Omgevingsplan. De omzetting naar het omgevingsplan is grotendeels beleidsneutraal. Ook in de bestaande regels geldt vanaf 3 kamers de vergunningplicht. Een aanpassing die we nog maken over begeleid wonen staat vermeld in punt 4.

Een totaalverbod van kamerverhuur en woningsplitsing is niet wenselijk voor heel Apeldoorn of een deel daarvan. Het niet in laten gaan van dit TAM-plan zou betekenen dat er geen regels meer zijn, met andere woorden dan wordt kamerverhuur vergunningsvrij.
- b. De Huisvestingswet gaat uit van vrije vestiging, er is een mogelijkheid opgenomen om 50%

van nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van de eigen gemeente. Onzelfstandige woonruimten (o.a. kamers) vallen niet onder de mogelijkheid nieuwbouw koopwoningen en sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen uit de eigen gemeente. Woningsplitsing uit dit plan valt hier ook niet onder omdat het gaat om bestaande panden en niet om nieuwbouw. Een huisvestingsverordening wordt regionaal uitgewerkt en komt later dit jaar nog ter besluitvorming aan de orde. Daarnaast is er specifieke aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

De oppervlakte van een kamer kan geen 67 m² gbo zijn, kamers van deze afmeting zijn onrealistisch. Voor een te splitsen woning hanteren we 55m² als minimum, dit is meer dan de oppervlakte van veel woningen die nu gebouwd worden die voldoen aan ons beleid en daarmee aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij vinden het onwenselijk en onnodig om een hoger minimum te hanteren, ook gezien de huidige woningnood.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Toelichting

- Nader wordt onderbouwd waarom een vergunningstelsel wordt gehanteerd;
- In de juridische opzet wordt verduidelijkt dat de regeling voor de kamerverhuur voor de gehele gemeente geldt en de regeling voor woningsplitsing voor de bebouwde kommen in de gemeente;

Regels

- In de begrippenlijst wordt de definitie van huishouden aangepast en verduidelijkt;
- In de begrippenlijst wordt de definitie van woning aangepast;
- Overeenkomstig het bestaande beleid was begeleid wonen niet vergunningplichtig. Voorgesteld wordt dit nu vergunningplichtig te maken. De reden hiervan is dat de zorgconcepten aan het veranderen zijn richting zelfstandig wonen met ambulante begeleiding. Dit betekent dat begeleid wonen minder aan de orde zal zijn en er andersoortige tussenvormen komen die niet onder de term begeleid wonen vallen.
- In de aanvraagvereisten kamerverhuur is opgenomen dat een geluidsrapport wordt verlangd om geluidsoverlast tussen kamers te voorkomen. Deze bepaling wordt geschrapt omdat een dergelijke regeling in het kader van een evenwichtige toedeling van functies niet thuis hoort in het Omgevingsplan.