

Raadsbesluit

TAM-voorbereidingsbesluit¹ voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden Apeldoorn

Nr.48-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

gelezen het raadsvoorstel d.d. 29 maart 2024, nr. 48-2024;

overwegende dat voor het grondgebied van de gemeente Apeldoorn een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid met regels over het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte dan wel het (doen) exploiteren van zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand;

overwegende dat het ongewenst is dat zich ontwikkelingen voordoen die strijdig zijn met deze in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan;

overwegende dat het wenselijk is voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen die ertoe strekken dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd;

gelet op het bepaalde in artikel 4.14 van de Omgevingswet;

besluit:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied dat is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1 en is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1, gedateerd 12-03-2024.

Artikel II

De regels die in bijlage A staan, maken onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit dat in Artikel I genoemd wordt.

Artikel III

Dit besluit en de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels in bijlage A treden in werking op de dag van de bekendmaking van dit besluit.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 april 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam

op 05-04-2024

S.M. Stam

Raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts

op 05-04-2024

A.J.M. Heerts

voorzitter

¹ TAM betekent Tijdelijke alternatieve maatregel. Het betreft het publiceren van een voorbereidingsbesluit met de software die ook gebruikt werd om ruimtelijke besluiten te publiceren onder de Wro.

Bijlage A bij Artikel II

TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden Apeldoorn (inclusief Artikelsgewijze toelichting, kaart 'Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied' en kaart 'Wijk- en buurtindeling landelijk gebied')

Artikel 1.1 Voorrangsbepaling

In aanvulling op de regels van het omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover het omgevingsplan activiteiten mogelijk maakt die niet in overeenstemming zijn met de voorbeschermingsregels, zijn deze activiteiten door de werking van de voorbeschermingsregels niet toegestaan. De voorbeschermingsregels gaan in zoverre dus voor de regels van het omgevingsplan.

Artikel 1.2 Definities

In deze afdeling wordt verstaan onder:

1. *begeleid wonen*: een woonvorm waarbij de begeleiding van de bewoners door daartoe deskundige hulpverleners plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.
2. *bewoning*: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen;
3. *gebruiksoppervlakte*: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
4. *gemeenschappelijke voorzieningen*: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van drie of meer onzelfstandige woonruimtes;
5. *huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
6. *kamerverhuurpand*: gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw of logiesverblijf als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke kamers als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in het verband van een huishouden levende personen. Begeleid wonen wordt niet beschouwd als kamerverhuurpand;
7. *omzetting*: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
8. *omzettingsvergunning*: een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 5, afdeling 11 van de Algemene plaatselijke verordening 2014, zoals geldend tot en met 31 december 2023;
9. *onzelfstandige woonruimte*: een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik het privé-domein is van een bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Begeleid wonen valt niet onder deze definitie;
10. *woonruimte*: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
11. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat men voor de bewoning afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.

Artikel 1.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor het omzetten en het (daarna) omgezet houden van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren.

Artikel 1.4 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
- b. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van gebruiksoppervlaktematen;
- c. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van gebruiksoppervlaktematen waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt.

Artikel 1.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 wordt geweigerd indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en in de omgeving van het gebouw. Hiervan is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven' en tenminste 1% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de overige buurten van de gemeente Apeldoorn wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel 1.3, zoals aangegeven op de bij deze voorbereidingsregeling gevoegde kaart 'Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied' en kaart 'Wijk- en buurtindeling landelijk gebied' of;
 - b. de aanvraag betrekking heeft op een pand dat, rondom dat pand gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevelwanden, is gelegen op minder dan vijftig meter van een geregistreerd kamerverhuurpand, rondom gemeten van gevel tot gevel, dan wel van een pand waarvoor een aanvraag tot een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 is ingediend;
 - c. de gebruiksoppervlakte in de woning per persoon kleiner is dan 25 m², gemeten conform de NEN 2580.
2. Het afstandscriterium zoals genoemd in het eerste lid, onder b, van dit artikel wordt niet toegepast in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven', zoals aangegeven op de bij deze voorbereidingsregeling gevoegde kaart 'Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied' en kaart 'Wijk- en buurtindeling landelijk gebied'.
3. De weigeringsgrond genoemd in het eerste lid, onder c, geldt niet voor aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in artikel 1.6, eerste lid, mits de vergunning waarvoor verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor 7 oktober 2021, zijnde de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van de Algemene plaatselijke verordening 2014 heeft vastgesteld.

Artikel 1.6 Termijn omgevingsvergunning

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 geldt voor een in de omgevingsvergunning aan te geven maximale termijn die niet langer kan zijn dan vijf jaar en na verloop van een periode van vijf jaar met inachtneming van artikel 1.5 op aanvraag telkens met een nieuwe periode van maximaal vijf jaar kan worden verlengd.
2. Bij het verlopen van de in het vorige lid genoemde periode vervalt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 van rechtswege.

Artikel 1.7 Voorschriften omgevingsvergunning

1. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden:
 - a. onverminderd het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Omgevingswet mogen er geen ingrijpende verbouwingen worden uitgevoerd die de geschiktheid om als woonruimte te kunnen dienen aantasten;
 - b. de vergunninghouder stelt burgemeester en wethouders in kennis van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 is verleend;
 - c. de verhuurder verhuurt de onzelfstandige woonruimte slechts aan degene die uiterlijk vijf dagen nadat hij de onzelfstandige woonruimte heeft betrokken, hiervan aangifte doet bij de gemeente Apeldoorn conform de Wet Basisregistratie Personen.
2. De voorschriften genoemd in het eerste lid onder c, gelden niet voor aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in artikel 1.6, eerste lid, mits de vergunning waarvan verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor 7 oktober 2021, zijnde de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van Algemene plaatselijke verordening 2014 heeft vastgesteld.

Artikel 1.8 Overgangsrecht: voortzetting gebruik als kamerverhuurpand

1. Er is geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 nodig indien de omzetting van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel het (doen) exploiteren van zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand legaal is;
2. De omzetting en exploitatie bedoeld in het vorige lid zijn uitsluitend legaal
 - a. indien:
 - de zelfstandige woonruimte ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit was omgezet en voor deze omzetting een omzettingsvergunning was verleend; en
 - de termijn van deze omzettingsvergunning niet is verstreken;
 - b. indien er een omzettingsvergunning is, waarbij de omzetting nog niet feitelijk is gerealiseerd en deze omzetting binnen de termijn in de omzettingsvergunning alsnog wordt gerealiseerd; of;
 - c. indien voor het omzetten van zelfstandige woonruimte dan wel het (doen) exploiteren als kamerverhuurpand op grond van de Verordening voor kamerverhuurpanden of de Algemene plaatselijke verordening 2014, geen omzettingsvergunning was vereist en hiermee is gestart vóór 1 januari 2024 en daarna onafgebroken wordt voortgezet. Er is geen sprake van ononderbroken voortzetting als het betreffende gebruik gedurende een aangesloten periode van één jaar gestaakt is geweest.

TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden Apeldoorn

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.2 onder 1. *begeleid wonen*:

een woonvorm waarbij de begeleiding van bewoners door daartoe deskundige hulpverleners plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, valt niet onder de definitie van kamerverhuurpanden of onzelfstandige woonruimte. De hiervoor bedoelde begeleiding wordt in de regel bekostigd bij of krachtens een wettelijk voorschrift, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning, de Wet langdurige zorg, een zorgverzekering als bedoeld in de Zorgverzekeringswet of de Jeugdwet. Ook woongroepen vallen in principe niet onder de strekking van deze verordening, mits een dergelijke groep kan aantonen dat men een langdurige, gemeenschappelijke huishouding voert.

Artikel 1.2 onder 6. *kamerverhuurpand*:

Kamerverhuurpanden komen in vele soorten en maten voor. Daarom gelden er voor kamerverhuurpanden extra eisen. Het gaat daarbij om panden bestaande uit drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesfunctie, logiesgebouw of logiesverblijf als bedoeld in artikel 1.1 en 'Bijlage I, B. Begrippen: gebruiksfuncties' van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Deze kamerverhuurpanden worden of kunnen als hoofdverblijf apart bewoond worden. De bewoners leven dus niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep van bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuur situatie of een andere civielrechtelijke overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner het exclusieve gebruiksrecht heeft van één of meerdere ruimten die het privé-domein zijn van één bewoner. De kamer is daardoor vergelijkbaar met een kleine woning. Bij het beoordelen van wat het privé-domein van een bewoner is, is met name de aard van het gebruik en de inrichting van de ruimten maatgevend. Meestal is sprake van een zit-slaap-situatie en meestal zullen de ruimten afsluitbaar zijn. Voor een situatie waarin ouders een woning kopen voor studerende kinderen en hierin tevens kamers worden verhuurd aan derden, zal een vergunning volgens deze verordening moeten worden aangevraagd.

Artikel 1.2 onder 9. *onzelfstandige woonruimte*:

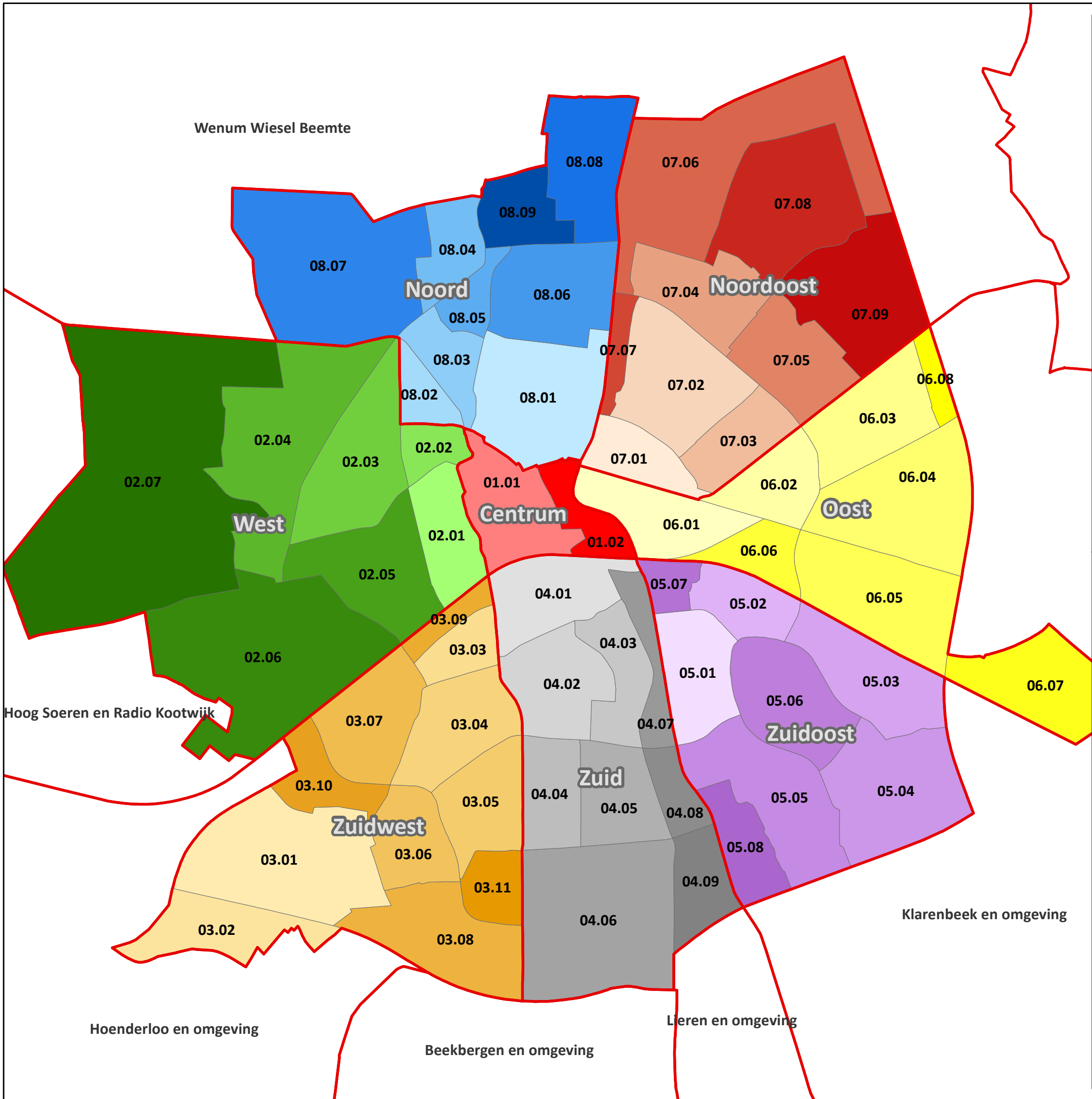
Bij onzelfstandige woonruimte is sprake van gemeenschappelijk gebruik van basisvoorzieningen zoals douch, toilet en/of keuken. Kenmerkend voor onzelfstandige woonruimte is dat het doorgaans niet over een eigen toegang beschikt.

Artikel 1.2 onder 11. *zelfstandige woonruimte*:

Een zelfstandige woonruimte is een volledige woonvoorziening. Deze definitie is tevens opgenomen om een grens te kunnen trekken tussen zelfstandige woonruimte die wél onder werking van deze regeling kan vallen en voor inwoning bestemde ruimten die niet onder de werking van deze regeling kan vallen.

Artikel 1.8 Overgangsrecht: voortzetting gebruik als kamerverhuurpand

Er is geen vergunning nodig indien omzetting van zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel de exploitatie van een kamerverhuurpand na 1 januari 2024 en vóór de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit is gestart. Daarom is het niet nodig deze gevallen onder het overgangsrecht te regelen.



Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied

Centrum

- 01.01 Binnenstad
- 01.02 De Haven

West

- 02.01 Brinkhorst
- 02.02 Sprengenweg-Noord
- 02.03 Sprengenbos
- 02.04 Berg en Bos
- 02.05 Driehuizen
- 02.06 Orden
- 02.07 Park Berg en Bos

Zuidwest

- 03.01 Ugchelen
- 03.02 Ugchelen-Zuid
- 03.03 De Heeze
- 03.04 Westenenk
- 03.05 Winkewijert
- 03.06 De Bouwhof
- 03.07 Brouwersmolen-Noord
- 03.08 Dennenheuvel
- 03.09 Holthuizen
- 03.10 Brouwersmolen-Zuid
- 03.11 Wernem

Zuid

- 04.01 Brummelhof
- 04.02 Vogelkwartier
- 04.03 Staatsliedenkwartier
- 04.04 Componistenkwartier
- 04.05 Rivierenkwartier
- 04.06 Malkenschoten
- 04.07 Kayersmolen-Noord
- 04.08 Kayersmolen-Midden
- 04.09 Kayersmolen-Zuid

Zuidoost

- 05.01 Matendreef
- 05.02 Matenhorst
- 05.03 Matendonk
- 05.04 Matenhoeve
- 05.05 Matenveld
- 05.06 Matengarde
- 05.07 Matenhoek
- 05.08 Kuipersveld

Oost

- 06.01 Welgelegen
- 06.02 Osseveld-West
- 06.03 Osseveld-Oost
- 06.04 Woudhuis
- 06.05 Groot Zonnehoeve
- 06.06 De Voorwaarts
- 06.07 Bedrijvenpark Ecofactorij
- 06.08 Bedrijvenpark Oost

Noordoost

- 07.01 Zevenhuizen
- 07.02 Sluisoord
- 07.03 De Mheen
- 07.04 Anklaar
- 07.05 Sprenkelaar
- 07.06 Bedrijvenpark Apeldoorn Noord
- 07.07 Sleutelbloem
- 07.08 Zuidbroek - Mozaïek & Rooster
- 07.09 Zuidbroek - De Wellen

Noord

- 08.01 De Parken
- 08.02 Spainkbos
- 08.03 Loolaan-Noord
- 08.04 Het Loo
- 08.05 Kerschoten-West
- 08.06 Kerschoten
- 08.07 Paleispark
- 08.08 Stadhoudersmolen
- 08.09 Hommelbrink

CBS Wijken 2016

Copyright Gemeente Apeldoorn
Uitgifte: April 2016
Art.Nr.:
F:\ArcGis\werk\Wijk- en buurtindeling 2016

Deze kaart is met de hoogste graad van nauwkeurigheid samengesteld. De Gemeente Apeldoorn kan echter niet aansprakelijk gesteld worden voor enige schade die veroorzaakt wordt door eventuele onvolledigheid van deze kaart of een verkeerde interpretatie hiervan. Niets uit deze uitgave mag gekopieerd worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de Gemeente Apeldoorn.



Schaal in meters
0 500 1.000 1.500 2.000 2.500



Legenda

 CBS Wijken 2016

Uddel en omgeving

-  10.01 Uddel
-  10.02 Agrarischgebied Uddel
-  10.03 Bosgebied Meerveld
-  10.04 Bosgebied Nieuw Milligen

Hoog Soeren en Radio Kootwijk

-  11.01 Orderbos
-  11.02 Hoog Soeren
-  11.03 Bosgebied Hoog Soeren
-  11.04 Bosgebied Hoog Buurloo

Hoenderloo en omgeving

-  12.01 Hoenderloo
-  12.02 Bosgebied Ugchelen
-  12.03 Bosgebied Hoenderloo
-  12.04 Miggelenberg

Loenen en omgeving

-  13.01 Het Goreld
-  13.02 Loenen
-  13.03 Bosgebied Loenen

Beekbergen en omgeving

-  14.01 Beekbergen
-  14.02 Bosgebied Beekbergen-West
-  14.03 Agrarischgebied Beekbergen
-  14.04 Bosgebied Beekbergen-Zuid

Lieren en omgeving

-  15.01 Lieren
-  15.02 Agrarischgebied Lieren-Oosterhuizen
-  15.03 Bosgebied Oosterhuizen

Klarenbeek en omgeving

-  16.01 Wolthuis
-  16.02 Klarenbeek
-  16.03 De Hooilanden
-  16.04 De Hooilanden-Oosterhuizen

Wenum Wiesel Beemte

-  17.01 Wenum
-  17.02 Beemte
-  17.03 Bosgebied Wiesel
-  17.04 Agrarischgebied Wiesel
-  17.05 Agrarischgebied Wenum
-  17.06 Agrarischgebied Beemte Broekland

**Wijk- en buurtindeling
landelijk gebied**

Copyright Gemeente Apeldoorn

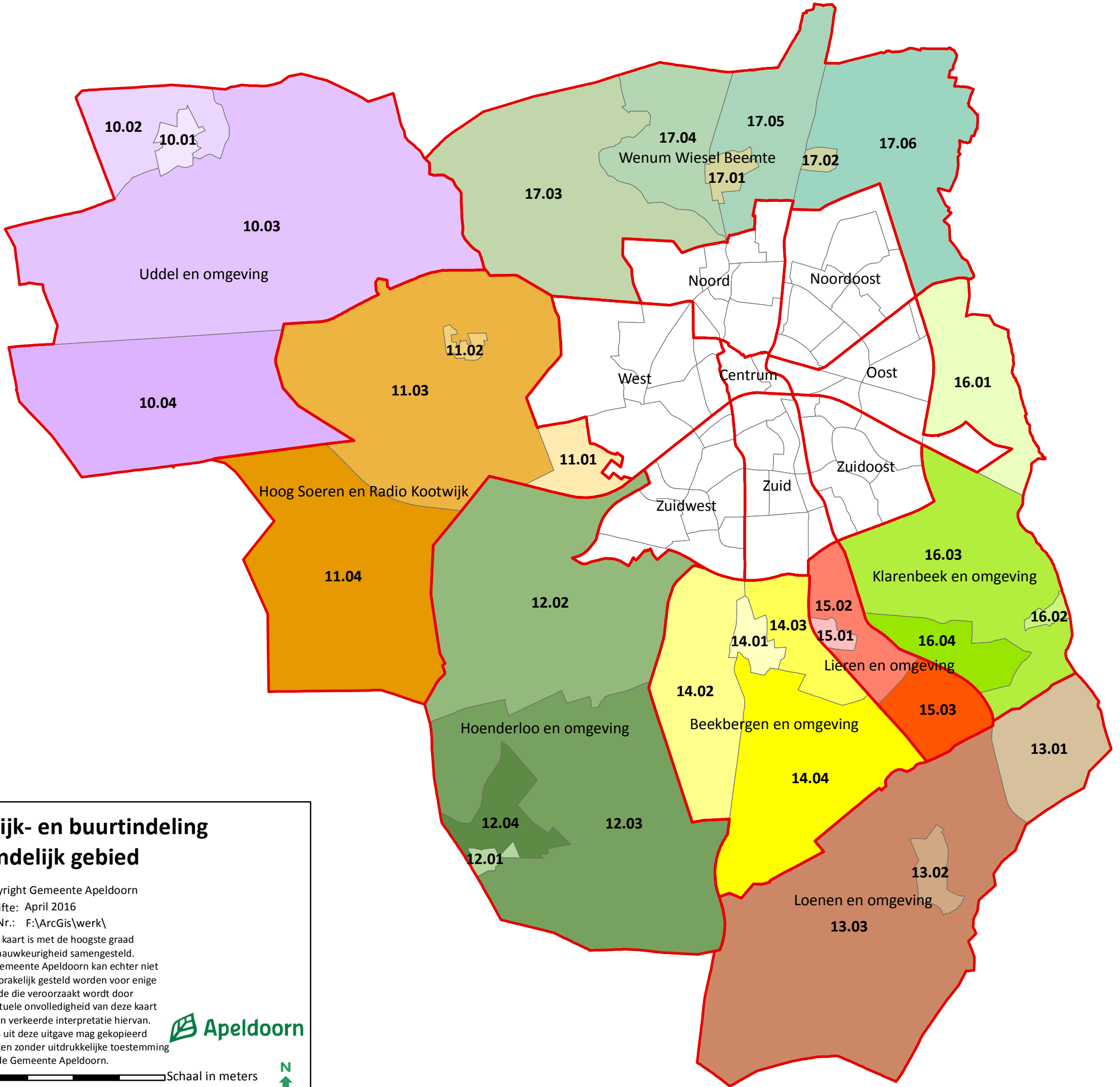
Uitgifte: April 2016

Art.Nr.: F:\ArcGis\werk\

Deze kaart is met de hoogste graad van nauwkeurigheid samengesteld. De Gemeente Apeldoorn kan echter niet aansprakelijk gesteld worden voor enige schade die veroorzaakt wordt door eventuele onvolledigheid van deze kaart of een verkeerde interpretatie hiervan. Niets uit deze uitgave mag gekopieerd worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de Gemeente Apeldoorn.



Schaal in meters
0 1.000 2.000 3.000 4.000



Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 april 2024

Onderwerp
TAM-voorbereidingsbesluit
voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden

Voorstel nr
48-2024

Datum
29 maart 2024

Portefeuille
P. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

Ingevolge artikel 4.14 Omgevingswet:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied dat is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1 en is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1, gedateerd 12-03-2024.

Artikel II

De regels die in bijlage A staan, maken onderdeel uit van het voorbereidingsbesluit dat in Artikel I genoemd wordt.

Artikel III

Dit besluit en de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels in bijlage A treden in werking op de dag van de bekendmaking van dit besluit.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Per 1 januari 2024 is door een wetswijziging van de Huisvestingswet de Apv-bepaling over de omzettingsvergunning van rechtsweg vervallen. Deze omzettingsvergunning was nodig om een zelfstandige woning om te zetten in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren. Het ongewenste effect hiervan is dat kamerverhuur vanaf 1 januari 2024 vergunningsvrij te realiseren is.

De snelste manier om dit te herstellen en de vergunningsplicht opnieuw te introduceren, is het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Bestuurlijk belang

Het is van belang dat er op korte termijn een nieuwe regeling komt om kamerverhuurpanden te reguleren. Het verhuren van onzelfstandige wooneenheden kan onder meer nadelige effecten op de fysieke leefomgeving veroorzaken en is daarmee niet zonder voorafgaande beoordeling op elke locatie in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom is het wenselijk om kamerverhuurpanden te kunnen blijven reguleren met een vergunningstelsel. Dat vergunningstelsel zal in het omgevingsplan worden vastgelegd. De voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan en het daarvoor doorlopen van de omgevingsplanprocedure vergen de nodige tijd. Met het voorbereidingsbesluit voorkomen we dat woningen in de tussentijd vergunningvrij kunnen worden omgezet in onzelfstandige wooneenheden.

Centrale vraag

Kan uw raad instemmen met het nemen van een voorbereidingsbesluit, waarin een vergunningstelsel als opgenomen in de Apv wordt voortgezet?

2. Kader

De vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimten is sinds 2009 van kracht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit voorstel wordt beoogd om de vergunningsplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte zo snel als mogelijk voort te zetten, en zo onder meer ongewenste effecten op de fysieke leefomgeving te beperken.

4. Argumentatie

Sinds 2009 voorziet Apeldoorn in het behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de bescherming van het woon- en leefmilieu door het reguleren van de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte. De geografische spreiding van kamerverhuurpanden zorgt ervoor dat er niet te veel druk op de omgeving van buurten en straten ontstaat. Per 1 januari 2024 is een wetwijziging in de Huisvestingswet 2014 van kracht geworden. Door deze wetwijziging is het mogelijk om op grond van de Huisvestingswet het omzetten van zelfstandige woonruimten naar onzelfstandige woonruimte te regelen gericht op het behoud en bevordering van leefbaarheid. Hierdoor is de regeling voor kamerverhuur in de Apv volgens artikel 122 van de Gemeentewet van rechtswege vervallen. Dit betekent dat woningen vergunningvrij omgezet kunnen worden naar kamerverhuurpanden. Nut en noodzaak tot het regelen van kamerverhuur is onveranderd. Het is daarom van belang om snel een nieuwe regeling te treffen. Van de oplossingen die voorhanden zijn is het nemen van een voorbereidingsbesluit de snelste en beste oplossing. Door het voorbereidingsbesluit nemen we het vergunningstelsel voorlopig op in het omgevingsplan. Na maximaal 1,5 jaar vervallen de voorbeschermingsregels, zodat binnen die termijn een besluit tot wijziging van het omgevingsplan bekend gemaakt moet zijn waarin een definitief vergunningstelsel is opgenomen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Voorafgaand aan het nemen van een voorbereidingsbesluit vindt geen overleg plaats. Wel impliceert een voorbereidingsbesluit dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid met de daarbij behorende participatie, het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

6. Risico's

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Het voorbereidingsbesluit wordt in de Omgevingswet niet genoemd als besluit waaraan een aanspraak op nadeelcompensatie ontleend kan worden (zie artikel 15.1 lid 1 van de Ow). Voor het omgevingsplan dat in vervolg op het voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld, ligt dat anders. Dit zal in het kader van de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan nader worden onderzocht.

7 Financiële paragraaf

De kosten voor het voorbereidingsbesluit worden binnen het budget van de algemene dienst gedekt.

8 Communicatie van het besluit

Het voorbereidingsbesluit wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad.

9 Realisatie van het besluit

Het (voorbereidings)besluit en de bij dit besluit behorende voorbeschermingsregels in bijlage A treden in werking op de dag na de van de bekendmaking van dit besluit. Tegen het besluit staat geen bezwaar en/of beroep open.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 29-03-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 29-03-2024

A.J.M. Heerts

Vergelijking Algemene plaatselijke verordening 2014 en TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden (was – wordt)

Algemene plaatselijke verordening 2014, hoofdstuk 5, afdeling 11 Kamerverhuurpanden	TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden	Toelichting De doorgehaalde tekst is geschrapt en de blauwe tekst is toegevoegd in de nieuwe regeling. Alle wijzigingen die niet nader zijn toegelicht zijn technisch van aard in verband met de overgang van de Apv naar deze voorbeschermingsregels op grond van de Omgevingswet.
	Artikel 1.1 Voorrangsbepaling In aanvulling op de regels van het omgevingsplan van de gemeente Apeldoorn gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover het omgevingsplan activiteiten mogelijk maakt die niet in overeenstemming zijn met de voorbeschermingsregels, zijn deze activiteiten door de werking van de voorbeschermingsregels niet toegestaan. De voorbeschermingsregels gaan in zoverre dus voor de regels van het omgevingsplan.	De voorbeschermingsregels maken onderdeel uit van het omgevingsplan. Hiermee wordt bepaald dat deze voorbeschermingsregels voorgaan op de al bestaande regels in het omgevingsplan wanneer ze met elkaar strijden.
Artikel 5.45 Definities In deze afdeling wordt verstaan onder: a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte of een gebouw. Onder 'eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek' wordt in deze verordening en de daarop berustende bepalingen mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van	Artikel 1.2 Definities In deze afdeling wordt verstaan onder: 1. <i>begeleid wonen</i> : een woonvorm waarbij de begeleiding van de bewoners door daartoe deskundige hulpverleners plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft. 2. <i>bewoning</i> : met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn	De definitie van 'eigenaar' is geschrapt, omdat deze niet meer in de tekst voorkomt. 'wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte' is vervangen door 'gemeenschappelijke voorzieningen' In plaats van een omzettingsvergunning is in de nieuwe regeling sprake van een

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend; b. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren; c. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; d. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; e. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw of logiesverblijf als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke kamers als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in het verband van een huishouden levende personen. Begeleid wonen wordt niet beschouwd als kamerverhuurpand; f. onzelfstandige woonruimte: een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik het privé-domein is van een bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Begeleid wonen valt niet onder deze definitie; g. gemeenschappelijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van drie of meer onzelfstandige woonruimtes; h. omzetting: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte; i. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen;	hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen; 3. <i>gebruiksoppervlaktemaat</i>: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580; 4. <i>gemeenschappelijke voorzieningen</i>: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van drie of meer onzelfstandige woonruimtes; 5. <i>huishouden</i>: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren; 6. <i>kamerverhuurpand</i>: gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw of logiesverblijf als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke kamers als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in het verband van een huishouden levende personen. Begeleid wonen wordt niet beschouwd als kamerverhuurpand; 7. <i>omzetting</i>: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte; 8. <i>omzettingsvergunning</i>: een vergunning als bedoeld in hoofdstuk 5, afdeling 11 van de Algemene plaatselijke verordening 2014, zoals geldend tot en met 31 december 2023; 9. <i>onzelfstandige woonruimte</i>: een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik het privé-domein is van een bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Begeleid wonen valt niet onder deze definitie;	omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het omzetten en het (daarna) omgezet houden. De definitie ‘omzettingsvergunning’ is aangepast en vooral van belang voor het overgangsrecht. Een kaart ‘Wijk- en buurindeling stedelijk gebied’ en een kaart ‘Wijk- en buurtindeling landelijk gebied’ maakt deel uit van de voorbeschermingsregels, waardoor een definitie van buurt of buurtindeling niet meer nodig is. Vanwege de ruime definitie van ‘Bijzonder woningcomplex’ en de daarmee samenhangende risico’s is de definitie en de regeling voor een bijzonder wooncomplex geschrapt. Het is voor deze gevallen mogelijk om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen.
---	--	---

j. omzettingsvergunning: de vergunning vereist voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte; k. buurtindeling: de indeling volgens de CBS wijk- en buurtindeling van de gemeente Apeldoorn; l. gebruiksoppervlaktemaat: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580; m. bijzonder woningcomplex: samengesteld geheel van tenminste drie zelfstandige of onzelfstandige woonruimtes; n. buurt: deel van een wijk volgens de wijk- en buurtindeling van de gemeente Apeldoorn, laatstelijk vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2001; o. begeleid wonen: een woonvorm waarbij de begeleiding van de bewoners door daartoe deskundige hulpverleners plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.	10. <i>woonruimte</i>: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; 11. <i>zelfstandige woonruimte</i>: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat men voor de bewoning afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen.	
Artikel 5.46 Werkingsgebied [vervallen]	Het gebied dat is vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1 en is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. NL.IMRO.0200.tamvb001-vas1, gedateerd 12-03-2024.	Dit gebied betreft het grondgebied van de gemeente Apeldoorn.
Artikel 5.47 Vergunningvereiste Het is verboden om een zelfstandige woonruimte zonder vergunning van het college om te zetten in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren.	Artikel 1.3 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten voor het omzetten en het (daarna) omgezet houden van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren.	
Artikel 5.48 Aanvragen voor een omzettingsvergunning 1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar in drievoud ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier.	Artikel 1.4 Aanvraagvereisten Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd: a. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de	

2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd: a. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting; b. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van gebruiksoppervlaktelaten; c. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van gebruiksoppervlaktelaten waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt. 3. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag voor een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden te vragen. 4. Aan de aanvrager wordt binnen een week na de datum van ontvangst van de aanvraag een ontvangstbevestiging gestuurd waarin de datum van ontvangst is vermeld. 5. Van de in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde bevoegdheid om de aanvraag wegens onvolledigheid niet te behandelen, kan slechts gebruik worden gemaakt, indien de aanvrager binnen vier weken na de ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. De door het college ingevolge dat artikel te stellen termijn bedraagt vier weken. 6. De beschikking wordt genomen binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene	aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting; b. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van gebruiksoppervlaktelaten; c. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van gebruiksoppervlaktelaten waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt. Artikel 1.6 Termijn omgevingsvergunning 1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 geldt voor een in de omgevingsvergunning aan te	
--	---	--

wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is niet van toepassing. 7. Het college verleent de gevraagde omzettingsvergunning voor een in de beschikking aan te geven maximale termijn die niet langer kan zijn dan vijf jaar en na verloop van een periode van vijf jaar met inachtneming van artikel 5.49 van deze verordening op aanvraag telkens met een nieuwe periode van maximaal vijf jaar kan worden verlengd. 8. Bij het verlopen van de in het vorige lid genoemde periode vervalt de omzettingsvergunning van rechtswege. 9. In de omzettingsvergunning vermeldt het college de volgende informatie: a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; b. de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; c. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; d. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden 10. Aan een omzettingsvergunning worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden: a. onverminderd het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Omgevingswet mogen er geen ingrijpende verbouwingen worden uitgevoerd die de geschiktheid om als woonruimte te kunnen dienen aantasten;	geven maximale termijn die niet langer kan zijn dan vijf jaar en na verloop van een periode van vijf jaar met inachtneming van artikel 1.5 op aanvraag telkens met een nieuwe periode van maximaal vijf jaar kan worden verlengd. 2. Bij het verlopen van de in het vorige lid genoemde periode vervalt de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 van rechtswege. Artikel 1.7 Voorschriften omgevingsvergunning 1. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden: a. onverminderd het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en de Omgevingswet mogen er geen ingrijpende verbouwingen worden uitgevoerd die de geschiktheid om als woonruimte te kunnen dienen aantasten; b. de vergunninghouder stelt burgemeester en wethouders in kennis van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 is verleend;	
--	--	--

b. de vergunninghouder stelt het college in kennis van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omzettingsvergunning is verleend; c. de verhuurder verhuurt de onzelfstandige woonruimte slechts aan degene die uiterlijk vijf dagen nadat hij de onzelfstandige woonruimte heeft betrokken, hiervan aangifte doet bij de gemeente Apeldoorn conform de Wet Basisregistratie Personen. 11. De voorschriften genoemd in het tiende lid, onder c, gelden niet voor: a. aanvragen om een vergunning die het college heeft ontvangen voor de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van deze verordening heeft vastgesteld; b. aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in het zevende lid, mits de vergunning waarvan verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van deze verordening heeft vastgesteld. 12. Een omzettingsvergunning is gebonden aan de woonruimte waarvoor die vergunning is verleend en kan op verzoek van de eigenaar of een rechtverkrijgende worden overgeschreven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.	c. de verhuurder verhuurt de onzelfstandige woonruimte slechts aan degene die uiterlijk vijf dagen nadat hij de onzelfstandige woonruimte heeft betrokken, hiervan aangifte doet bij de gemeente Apeldoorn conform de Wet Basisregistratie Personen. 2. De voorschriften genoemd in het eerste lid onder c, gelden niet voor aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in artikel 1.6, eerste lid, mits de vergunning waarvan verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor 7 oktober 2021, zijnde de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van Algemene plaatselijke verordening 2014 heeft vastgesteld.	
--	--	--

Artikel 5.49 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning

1. In afwijking van artikel 1:8 weigert het college een vergunning, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en in de omgeving van het gebouw. Hiervan is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven' en tenminste 1% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de overige buurten ~~volgens de CBS wijk- en buurtindeling~~ van de gemeente Apeldoorn wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel ~~5.47~~, of
 - b. de aanvraag betrekking heeft op een pand dat, rondom dat pand gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevelwanden, is gelegen op minder dan vijftig meter van een geregistreerd kamerverhuurpand, rondom gemeten van gevel tot gevel, dan wel van een pand waarvoor een aanvraag tot ~~registratie of omzettingsvergunning~~ is ingediend;
 - c. de gebruiksoppervlakte in de woning per persoon kleiner is dan 25 m², gemeten conform de NEN 2580.
2. Het afstandscriterium zoals genoemd in het eerste lid, onder b, van dit artikel wordt niet toegepast in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven'.
3. ~~Het college weigert een vergunning tevens, indien het beoogde gebruik in strijd is met het bepaalde in artikel 5.1 van de Omgevingswet.~~

Artikel 1.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 wordt geweigerd indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en in de omgeving van het gebouw. Hiervan is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven' en tenminste 1% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de overige buurten van de gemeente Apeldoorn wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel 1.3, [zoals aangegeven op de bij deze voorbereidingsregeling gevoegde kaart 'Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied' en kaart 'Wijk- en buurtindeling landelijk gebied' of](#) ;
 - b. de aanvraag betrekking heeft op een pand dat, rondom dat pand gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevelwanden, is gelegen op minder dan vijftig meter van een geregistreerd kamerverhuurpand, rondom gemeten van gevel tot gevel, dan wel van een pand waarvoor een aanvraag tot [een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3](#) is ingediend;
 - c. de gebruiksoppervlakte in de woning per persoon kleiner is dan 25 m², gemeten conform de NEN 2580.
2. Het afstandscriterium zoals genoemd in het eerste lid, onder b, van dit artikel wordt niet toegepast in de buurten 'Binnenstad' en 'De Haven', [zoals aangegeven op de bij deze voorbereidingsregeling gevoegde kaart 'Wijk- en buurtindeling stedelijk gebied' en kaart 'Wijk- en buurtindeling landelijk gebied'.](#)

4. De weigeringsgrond genoemd in het eerste lid, onder c, geldt niet voor: a. aanvragen om een vergunning die het college heeft ontvangen voor de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van deze verordening heeft vastgesteld; b. aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in het zevende lid, mits de vergunning waarvan verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van deze verordening heeft vastgesteld. Artikel 5.50 Bijzonder woningcomplex Het college kan in afwijking van artikel 5.49 een omzettingsvergunning verlenen: a. wanneer de aanvraag een bijzonder woningcomplex betreft, en b. de aanvraag alle ruimten van het bijzondere woningcomplex betreft.	3. De weigeringsgrond genoemd in het eerste lid, onder c, geldt niet voor aanvragen om verlenging van de vergunning als bedoeld in artikel 1.6, eerste lid, mits de vergunning waarvoor verlenging wordt gevraagd, is verstrekt voor 7 oktober 2021, zijnde de datum waarop de gemeenteraad de 16e wijziging van de Algemene plaatselijke verordening 2014 heeft vastgesteld.	Zie de toelichting bij definitie.
Artikel 5.51 Intrekken van de omzettingsvergunning 1. In afwijking van artikel 1:6 kan het college de omzettingsvergunning intrekken indien: a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren; b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen; c. de vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt of de woonruimte		

waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer in gebruik is; d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft; e. het aantal onzelfstandige woonruimten afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal. 2. Het college gaat niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief in kennis is gesteld dat het voornemens is, dat het de vergunning zal intrekken, indien voor een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.		
Artikel 5.52 Hardheidsclausule Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de verordening.		
Artikel 5.53 Voortzetting gebruik als kamerverhuurpand 1. Wanneer in een gebied door inwerkingtreding van een omgevingsplan een specifieke regeling voor kamerverhuurpanden vervalt, mag het gebruik als kamerverhuurpand worden voortgezet indien:	Artikel 1.8 Overgangsrecht: voortzetting gebruik als kamerverhuurpand 1. Er is geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.3 nodig indien de omzetting van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimtes dan wel het (doen)	

a. dit gebruik aantoonbaar bestond op het moment van inwerkingtreding van dit omgevingsplan; b. dit gebruik in overeenstemming was met het omgevingsplan, waarin een specifieke regeling voor kamerverhuurpanden was opgenomen en c. binnen drie maanden na inwerkingtreding van dit omgevingsplan een vergunning wordt aangevraagd als bedoeld in artikel 5.47 van deze verordening. 2. Aan de eigenaar van een kamerverhuurpand als bedoeld in het eerste lid wordt geacht een tijdelijke vergunning te zijn verleend vanaf het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan totdat op de aanvraag is beslist. 3. Op de aanvraag als bedoeld in het eerste lid is het bepaalde in artikel 5.49 eerste lid, onder a en b, niet van toepassing. 4. Het bepaalde in artikel 5.49, eerste lid, onder a en b, is evenmin van toepassing op een aanvraag om verlenging van een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 5.48, zevende lid, voor zover de aanvraag betrekking heeft op a. een kamerverhuurpand als bedoeld in het eerste lid. b. een kamerverhuurpand dat op 1 januari 2008 aantoonbaar als zodanig in gebruik was en waarvoor uiterlijk op 21 augustus 2009 een omzettingsvergunning is verleend conform artikel 4.1, eerste lid van de op 1 juli 2015 vervallen Verordening voor kamerverhuurpanden.	exploiteren van zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand legaal is; 2. De omzetting en exploitatie bedoeld in het vorige lid zijn uitsluitend legaal a. indien: - de zelfstandige woonruimte ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit was omgezet en voor deze omzetting een omzettingsvergunning was verleend; en - de termijn van deze omzettingsvergunning niet is verstreken; b. indien er een omzettingsvergunning is, waarbij de omzetting nog niet feitelijk is gerealiseerd en deze omzetting binnen de termijn in de omzettingsvergunning alsnog wordt gerealiseerd; of; c. indien voor het omzetten van zelfstandige woonruimte dan wel het (doen) exploiteren als kamerverhuurpand op grond van de Verordening voor kamerverhuurpanden of de Algemene plaatselijke verordening 2014, geen omzettingsvergunning was vereist en hiermee is gestart vóór 1 januari 2024 en daarna onafgebroken wordt voortgezet. Er is geen sprake van ononderbroken voortzetting als het betreffende gebruik gedurende een aangesloten periode van één jaar gestaakt is geweest.	
---	--	--