

TAM Voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels kamerverhuurpanden Apeldoorn

Bekendmaking voorbereidingsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Apeldoorn maken bekend dat de gemeenteraad op 4 april 2024 heeft besloten:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet voor het grondgebied van Apeldoorn zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200tam-vb001-vas1 en zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart nr. tamvb001.
2. De gemeenteraad heeft in het voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels opgenomen in 'Bijlage A bij Artikel II'. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met deze voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels gelden voor het grondgebied van Apeldoorn en luiden als volgt:

'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 vergunningsplichtige 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.

Inzien

Het digitale voorbereidingsbesluit is te raadplegen via onze website www.apeldoorn.nl/voorbereidingsbesluiten.

Het voorbereidingsbesluit is ook digitaal in te zien bij het Apeldoorns omgevingsloket. De medewerkers van het omgevingsloket kunnen u er meer over vertellen. Bij het omgevingsloket kunt u alleen op afspraak terecht. Informatie over het maken van een afspraak en over de locatie van het Apeldoorns omgevingsloket vindt u op www.apeldoorn.nl/afsprakenomgevingsloket.

Inwerkingtreding en vervallen

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van 5 april 2024.

De voorbereidingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of, als binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarvan de regels, bedoeld in het eerste lid, deel uitmaken is bekendgemaakt, op het tijdstip waarop dat besluit in werking treedt of is vernietigd.

Geen bezwaar of beroep

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

Apeldoorn, 5 april 2024