

## ONTWERP-BESLUIT COLLEGE

**Datum**  
25 mei 2021

### **De Burgemeester en het College van Papendrecht,**

ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft;

gezien het voorstel VAN 18 mei 2021;

gelet op:

- artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 43.3 van de beheersverordening Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021;
- artikel 1:6 en afdeling 6a van de Algemene plaatselijke verordening Papendrecht (APV);

overwegende dat het wenselijk is om eenduidig te bepalen op welke wijze wordt beoordeeld:

- of het verlenen van aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.3 van de Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021 zal leiden tot een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- of het verlenen of in stand laten van de exploitatievergunning als bedoeld in artikel 2:37b van de APV zal leiden tot een onaanvaardbare druk op de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand waarvoor de vergunning is aangevraagd;
- of sprake is van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2:37b, vierde lid, aanhef en onder f van de APV.

### **B E S L U I T E N:**

vast te stellen de navolgende

### **Beleidsregels omzetten zelfstandige woonruimte en exploiteren van kamerverhuurbedrijven Papendrecht**

#### **Afdeling I      Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021 en omgevingsvergunning**

##### **Artikel 1              Toepassingsgebied**

Het bepaalde in deze beleidsregels is van toepassing op het gebied van de gemeente Papendrecht, waar de beheersverordening 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' geldt.

##### **Artikel 2              Quoteringsgebieden**

Als quoteringsgebieden, waar het aantal zelfstandige woonruimten dat mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen, aan een maximum is gebonden, zijn aangewezen de straten met bijbehorende woonhuisnummers als genoemd in de bijlage bij deze beleidsregels.

##### **Artikel 3              Woon- en leefklimaat**

Een omgevingsvergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen kan uitsluitend worden verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. in een quoteringsgebied mag ten hoogste 5% van het aantal panden met zelfstandige woonruimte worden omgezet in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen, waarbij geldt dat:
  1. ten tijde van de inwerkingtreding van de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' en deze beleidsregels bestaande legale panden met onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen

meetellen bij de beantwoording van de vraag of het maximum is bereikt;

2. in geval van een uitkomst met een cijfer achter de komma van 5 of lager naar beneden wordt afgerond;
3. in elk quoteringsgebied ten minste één omgevingsvergunning voor omzetting kan worden verleend.

- b. een zelfstandige woonruimte grenst nooit aan meer dan één onzelfstandige woonruimte (boven/onder dan wel links/rechts);
- c. panden met onzelfstandige woonruimte zijn niet naast elkaar gesitueerd;
- d. objectieve feiten en omstandigheden, zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden en bedrijven, alsmede de parkeerdruk, leiden tot het oordeel er geen sprake is van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

#### **Artikel 4 In behandeling nemen van aanvragen omgevingsvergunning**

Aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.3 van de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' worden in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst. Bij aanvragen op dezelfde dag / hetzelfde tijdstip wordt de volgorde bepaald door loting.

### **Afdeling II Algemene plaatselijke verordening en exploitatievergunning**

#### **Artikel 5 Toepassingsgebied**

Het bepaalde in deze afdeling is van toepassing op de gehele gemeente Papendrecht.

#### **Artikel 6 Leefbaarheid**

De druk op de leefbaarheid in de directe omgeving, als bedoeld in artikel 2:37, vierde lid aanhef en onder a van de APV wordt beoordeeld aan de hand van:

- a. klachten over en rondom het pand waarop de vergunning(aanvraag) betrekking heeft: de overlast moet een klachtenpatroon zijn en aantoonbaar zijn op grond van meldingen bij de gemeente en/of de politie en objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit  
constateringen van medewerkers van politie of gemeente;
- b. andere relevante factoren rondom het pand waarop de vergunning(aanvraag) betrekking heeft, zoals negatieve effecten van bestaande kamerverhuurbedrijven, horecagelegenheden, prostitutie en/of bij de gemeente bekende probleemgezinnen.

#### **Artikel 7 Goed verhuurderschap**

Er is sprake van goed verhuurderschap als bedoeld in artikel 2.37, vierde lid aanhef en sub f van de APV als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn afgegeven en de vereiste meldingen en inschrijvingen, zoals de Basisregistratie Personen, zijn gedaan;
- b. goede huisvesting:
  - het pand verkeert in goede staat van onderhoud en wordt in goede staat gehouden;
  - het pand voldoet aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen;
  - een keuken en sanitaire voorzieningen zijn aanwezig en functioneren;
- c. huisregels:
  - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huisregels opgesteld;
  - de huisregels zijn in het pand zichtbaar aanwezig, ook in de taal van de bewoners;
- d. alarmnummers zijn in het pand op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven;
- e. er is sprake van geregeld beheer, waarvoor iemand is aangesteld die:

- toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
- aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en bevoegd gezag bij klachten;
- een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

#### **Artikel 8 Slecht verhuurderschap**

Van slecht verhuurderschap is in elk geval sprake als binnen een periode van 3 jaar driemaal een sanctiebesluit, dat wil zeggen een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang, aan de verhuurder is opgelegd wegens overtreding van bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

#### **Artikel 9 Vervallen vergunning**

De exploitatievergunning vervalt van rechtswege indien binnen een jaar na het verlenen van de vergunning daarvan geen gebruik is gemaakt.

#### **Afdeling III Slotbepalingen**

#### **Artikel 10 Intrekking oude beleidsregels**

De 'Gebiedsaanwijzing omzetten zelfstandige woonruimte', vastgesteld op 16 juli 2019, en de 'Beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte', vastgesteld op 24 september 2019, worden ingetrokken.

#### **Artikel 11 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

#### **Artikel 12 Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels omzetten zelfstandige woonruimte en exploiteren van kamerverhuurbedrijven Papendrecht'.

Aldus vastgesteld op 25 mei 2021

De burgemeester,

A.J. Moerkerke

Het college van Papendrecht,  
de secretaris                      de burgemeester,

J.M. Ansems

A.J. Moerkerke