

De heer R. Porsius
DE GINCKELLAAN 12
1272RM Huizen

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadskantoor
Bargelaan 190
Postadres Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon 14071
Contact <https://gemeente.leiden.nl/contact-en-openingstijden/>
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum	18 november 2020	Contactpersoon	Dhr./Mw. Appel
Ons kenmerk	Z/20/1599825 / 202484 OLO	Doorkiesnummer	06-40579629
Onderwerp	HAARLEMMERSTRAAT 186A Woonvorming met 3 zelfstandige wooneenheden Datum binnenkomst 11 juni 2020	Verzenddatum	18 november 2020

Geachte heer Porsius,

Op 11 juni 2020 ontvingen wij uw aanvraag voor een woningvormingsvergunning. Wij hebben nu een besluit genomen over uw aanvraag.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde woningvormingsvergunning te verlenen.

Dit besluit geldt voor de locatie .

Dat is geregeld in : Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019 en Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

Bijlage

Bij dit besluit hoort een bijlage. De bijlage vormt één geheel met dit besluit.

Bezwaar

Bent u het niet eens met onze beslissing? U kunt bezwaar maken tegen ons besluit.

Stuur dan een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden. Dat moet u doen binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit.

Het adres is: Postbus 9100, 2300 PC LEIDEN.

Dit moet minimaal in uw bezwaarschrift staan:

- uw naam en adres.
- de datum van uw bezwaarschrift.
- tegen welk besluit maakt u bezwaar.
- waarom maakt u bezwaar.
- uw handtekening.

U voegt een kopie van ons besluit bij uw bezwaarschrift.

Dat is geregeld in: art. 7:1 Algemene Wet Bestuursrecht (Awb).

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift, stelt ons besluit nog niet buiten werking.

In een dringend geval, de wet noemt dat 'onverwijlde spoed', kunt u de rechter vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is altijd tijdelijk.

De voorzieningenrechter kan uw verzoek geheel of gedeeltelijk toewijzen of afwijzen.

U moet eerst uw bezwaarschrift indienen bij de gemeente, daarna is pas een verzoek om een voorlopige voorziening mogelijk.

De voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

Voorzieningenrechter Rechtbank Den Haag.

Het adres is: Postbus 20302, 2500 EH DEN HAAG.

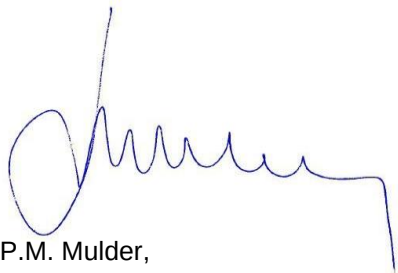
Dat is geregeld in: art. 8:81 Awb.

Hebt u meer informatie nodig?

Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw aanvraag.

U vindt zijn of haar naam en telefoonnummer boven aan deze brief.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Bijlage.

Vormt één geheel met het besluit tot het verlenen van een woningvormingsvergunning met het nummer Z/20/1599825.

Locatie: Haarlemmerstraat 186A.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 11 juni 2020 ontvangen.

Kort daarna hebben wij uw aanvraag gepubliceerd. De inzage termijn was 2 weken.

De publicatie heeft geen reacties opgeleverd.

Voor uw aanvraag geldt een beslistermijn van maximaal 8 weken. Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot verlengen met maximaal 6 weken. Aansluitend is de beslistermijn in totaal nog 9 weken opgeschort tot uiterlijk 18 november 2020. Binnen deze termijn beslissen wij.

Wij zijn verplicht om ook de afgifte van deze woningvormingsvergunning te publiceren.

Dat gebeurt binnenkort op de gebruikelijke wijze.

Dat is geregeld in: Awb.

2. Overwegingen en voorwaarden

Wij hebben vastgesteld dat voor uw activiteit een woningvormingsvergunning verplicht is.

Bij onze toetsing hebben wij gelet op:

- het woon- en leefklimaat.

Gebleken is dat deze omzetting van het pand in meerdere zelfstandige woonruimte(n) geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal opleveren.

Wij hebben de hierna opgesomde punten laten meewegen bij ons oordeel dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan.

Dat is geregeld in: Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019, Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- aantal m2 gebruiksoppervlakte.

Tenminste 1 zelfstandige woonruimte is kleiner dan 40 m2.

Daarom controleren wij ook of deze(n) niet kleiner is/zijn dan 24 m2.

Gebleken is dat alle te vormen zelfstandige woonruimten een gebruiksoppervlakte hebben van tenminste 24 m2. Kleiner is niet toegestaan.

Dat is geregeld in: art. 2 Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019; art. 10 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- fietsenstalling en afvalberging.

Aangezien het hier een bovenwoning betreft waar op de begane grond een winkelpand is gevestigd, is het redelijkerwijs niet mogelijk om op eigen terrein fietsenstalling te realiseren.

Dit zou een ingrijpende bouwkundige aanpassing van de bestaande situatie vereisen, wat ook het openbreken van het bestaand huurcontract voor de winkel impliceert. De fietsen van bewoners worden momenteel al in de openbare ruimte gestald en hier is tot op heden geen overlast van bekend.

- Het wordt niet verwacht dat het legaliseren van deze situatie zal leiden tot extra overlast, zeker gelet op de afname van het aantal kamers. Het college heeft daarom besloten in dit uitzonderlijke geval de hardheidsclausule toe te passen en de woningvormingsvergunning te verlenen, ondanks het ontbreken van een inpandige fietsenstalling, dan wel een fietsenstalling op eigen terrein

U hebt ook aannemelijk gemaakt dat het opslaan en verzamelen van afval inpandig dan wel op eigen terrein mogelijk is. Deze afvalopslag en –verzameling moet gemakkelijk toegankelijk zijn en gehouden worden, met goede ontsluiting naar de openbare weg.

Dat is geregeld in: art. 2 Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019; art. 10 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

3. Kan ik nu gebruik maken van mijn woningvormingsvergunning?

Ja, dat kan. Maar leest u wel goed het volgende.

De vergunning treedt in werking op de dag van de publicatie danwel op de dag na de verzenddatum van deze vergunning.

De dag na inwerktreding van deze vergunning gaat nog wel een termijn van 6 weken lopen. In die termijn kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen deze vergunning.

Zodra wij een beslissing op het ingebrachte bezwaar hebben genomen, kan een belanghebbende ook nog beroep instellen. En daarna ook nog hoger beroep.

Zijn de 6 weken voorbij en niemand heeft bezwaar gemaakt? Pas dan weet u zeker dat de vergunning onveranderd blijft. Dan pas is de vergunning onherroepelijk.

U mag dus starten met de uitvoering van uw plan ook al zijn de 6 weken nog niet voorbij.

Maar dat is dus niet zonder risico. Starten met het werk als de vergunning nog niet onherroepelijk is, is voor uw eigen rekening en risico.

Dat is geregeld in: Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4. Betaling leges

U ontvangt binnenkort een factuur voor de definitieve legesbetaling.

In de factuur ziet u of wij na controle van uw aanvraag een herberekening hebben gemaakt.

Soms schrijft onze Legesverordening voor dat wij nog andere kosten moeten toevoegen.

Het bedrag van de voorlopige legesfactuur hebben wij in mindering gebracht op de definitieve factuur.

Als u moet bijbetalen, dan geldt weer een betalingstermijn van 14 dagen.

Blijkt uit de definitieve factuur dat u geld terug krijgt? U hoeft dan niets te doen. De gemeente betaalt dit bedrag automatisch terug op het bankrekeningnummer dat wij van u kennen.

Dat is geregeld in: Legesverordening Leiden.

5. Intrekken van de woningvormingsvergunning of opleggen van aanvullende maatregelen

Wij kunnen deze woningvormingsvergunning intrekken als het volgende zich voordoet:

- Wij kunnen de woonvormingsvergunning intrekken als het pand niet goed wordt onderhouden. Wij kijken dan naar de minimale eisen voor bestaande bouw in het Bouwbesluit.
- Bij aantoonbare en stelselmatige overlast en het woon- en leefklimaat daardoor niet langer aanvaardbaar is.

Wij wegen wel eerst af of intrekking te voorkomen is door aanvullende maatregelen en/of voorschriften op te leggen.

Dat is geregeld in: art. 6 Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019; artt. 15 en 16 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.