

De heer E.M. Eikelenboom
AMPERESTRAAT 10
2563ZT 's-Gravenhage

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	11 december 2020	Contactpersoon	Michael Appel
Ons kenmerk	Z/20/1599283 / 202353 OLO	Doorkiesnummer	06-40579629
Onderwerp	HERENGRACHT 100A kamerverhuur met 7 wooneenheden Datum binnenkomst 30 juni 2020	Verzenddatum	11 december 2020

Geachte heer Eikelenboom,

Op 30 juni 2020 ontvingen wij uw aanvraag onttrekkingsvergunning. Wij hebben nu een besluit genomen over uw aanvraag onttrekkingsvergunning.

Besluit

Wij besluiten de gevraagde onttrekkingsvergunning te verlenen.

De vergunning geldt voor

Deze besluitvorming is geregeld in: Huisvestingsverordening onderdeel woonruimte Leiden 2020, Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bijlagen

Bij deze vergunning horen bijlagen:

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop.

Bijlage 2: Algemene aanwijzingen.

Documenten

De volgende toegevoegde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning:

- Aanvraag onttrekking Herengracht 100A_gestempeld.pdf
- Plattegronden nieuw gestempeld.pdf

Deze bijlagen en documenten vormen één geheel met deze onttrekkingsvergunning.

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.
- het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- waarom maakt u bezwaar.
- uw handtekening

U voegt een kopie van ons besluit bij uw bezwaarschrift.

Dat is geregeld in: art. 7:1 en artikel 6:5 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. U moet eerst uw bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden, 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.

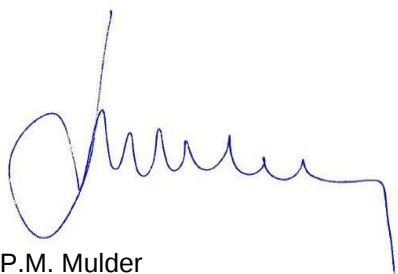
Heeft u meer informatie nodig?

Neemt u dan contact op met de behandelaar van uw aanvraag. U vindt zijn of haar naam en telefoonnummer boven aan deze brief.

Leiden d.d. 11 december 2020

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunningen

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop

Vormt één geheel met Onttrekkingsvergunning Z/20/1599283.

Locatie: Herengracht 100A.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 30 juni 2020 ontvangen. Kort daarna hebben wij uw aanvraag gepubliceerd. De inzagetermijn was 2 weken. De publicatie heeft drie reacties opgeleverd. Verderop in deze bijlage gaan wij op deze reacties in.

Voor uw aanvraag geldt een beslistermijn van maximaal 8 weken. Omdat uw aanvraag niet compleet was, hebben wij de beslistermijn onderbroken. Het aantal dagen van de onderbreking hebben wij opgeteld bij de 8 weken termijn. Daarna hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de termijn met 6 weken te verlengen. Aansluitend is de beslistermijn met 4 weken opgeschort. Voor afloop van de opschorting beslistten wij nu.

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

Dat gebeurt binnenkort op de gebruikelijke wijze.

Dat is geregeld in: Awb en Huisvestingswet.

2. Overwegingen

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

Bij onze toetsing hebben wij gelet op:

- **het quotum.**

Voor de straat waaraan het pand is gelegen geldt als quotum: 20 procent. Voor deze straat komt dat neer op 32 adressen die verkamerd mogen worden. Op het moment van het verlenen van deze vergunning is het quotum voor deze straat nog niet vol.

- **het woon- en leefklimaat.**

Gebleken is dat deze omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige 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.

- U heeft aannemelijk gemaakt dat aan de eisen voor geluidwering is voldaan. Dat geldt zowel voor de geluidwering tussen de woonruimten in uw pand als voor de geluidwering naar aangrenzende woningen.
Daarbij hebben wij kunnen vaststellen dat voor de woningscheiding een voorzetwand van tenminste 100 mm geplaatst zal zijn. Deze voorzetwand is vrijstaand van de woningscheidende wand, en moet dat ook blijven. Deze voorzetwand is voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw.
Daarbij hebben wij kunnen vaststellen dat voor de woningscheidende vloer een droge verend opgelegde dekvloer met een dikte van tenminste 30 mm zal zijn toegepast, en toegepast zal moeten worden gehouden, rondom voorzien van kantstroken.
- U heeft aannemelijk gemaakt dat de voordeur voorzieningen zal hebben die geluidsoverlast door dichtslaan van de deur voorkomen. De toe te passen voorziening is een deurdranger.

- U heeft aannemelijk gemaakt dat de trap in het pand voorzien zal zijn van geluiddempende bekleding.
- Afval kan direct worden afgevoerd naar de nabijgelegen ondergrondse vuilcontainers.
- Aangezien het een bovenwoning betreft waar op de begane grond een centrum voor geestelijke gezondheidszorg is gevestigd, is het redelijkerwijs niet mogelijk om hier inpandige fietsenstalling te realiseren. Het realiseren van inpandige fietsenstalling zou een ingrijpende bouwkundige aanpassing van de bestaande situatie vereisen, wat ook het openbreken van het bestaand huurcontract voor het gezondheidscentrum impliceert. Fietsen worden momenteel gestald langs het water van de Herengracht en de daar geplaatste fietsennietjes, in de ruimte tussen parkeervakken. Door deze stallingsmogelijkheid langs het water blijft de stoep goed toegankelijk en wordt er geen extra overlast verwacht. Wat betreft de stalling van fietsen is ook geen eerdere overlast bekend. Sinds de aanvraag voor de onttrekkingsvergunning is ingediend hebben een drietal omwonenden een melding gemaakt van overlast. Deze overlastmeldingen gaan echter enkel om geluidsoverlast ten gevolge van intensiever gebruik van het dakterras. Uit de meldingen blijkt ook dat de eigenaar, bewoners en omwonenden goed contact hebben. Gelet op deze overwegingen is voor deze aanvraag de hardheidsclausule toegepast ten behoeve van de stalling van de fietsen in de openbare ruimte.
- Wij hebben kunnen vaststellen dat in de door u te gebruiken huurovereenkomst tenminste de woon- en leefregels zijn opgenomen die door de gemeente verplicht zijn gesteld.
- U heeft aannemelijk gemaakt dat u de huurprijs van de onzelfstandige woonruimte baseert op de voorschriften van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte.
- U heeft bij de aanvraag aangegeven hoe u er voor wilt zorgen dat de verhuurder of beheerder en een van de huurders kenbaar zijn voor degenen die contact willen opnemen.

- Op 13 oktober 2020 hebben wij uw melding brandveilig gebruik bouwwerken geaccepteerd. Hiermee is voldoende aangetoond dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften is voldaan.

Dat is geregeld in: Huisvestingsverordening onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2020, Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

3. Voorwaarden

Wij verbinden, in aanvulling op het bovenstaande, nog de volgende voorwaarden aan deze onttrekkingsvergunning:

- De contactgegevens van de contactpersoon onder de bewoners en beheerder dienen middels een notitie nabij de voordeur kenbaar worden gemaakt voor derden;
- De beheerder en de aangewezen contactpersoon dienen extra toe te zien op het gebruik van het dakterras.

4. Ingekomen reacties

Wij hebben drie reacties ontvangen op uw aanvraag onttrekkingsvergunning.

De ingekomen reacties geven ons geen aanleiding om tot een weigering te besluiten.

De reacties kunnen als volgt worden samengevat:

In de reacties wordt gewezen op de geluidsoverlast dat het gebruik van het aanwezige dakterras veroorzaakt. Het dakterras is verdiept gelegen tussen een aantal hoge muren van aangrenzende panden waarbij door galm het geluid door gebruik van het dakterras hoorbaar is. Ook is vanaf het dakterras inkijk in de keuken van een omwonende mogelijk. Er wordt dringend verzocht het treffen van geluidwerende maatregelen, het afscheiden van het dakterras of het geheel verwijderen van het dakterras in de overweging te nemen bij de besluitvorming.

Ten aanzien van de ingediende reacties merken wij het volgende op:

Het aanwezige dakterras is al te zien op vergunningstekeningen uit 1995. De eigenaar heeft desgevraagd in een mondelinge toelichting aangegeven dat er geregeld contact is met de omwonenden over het gebruik van het dakterras. De eigenaar overweegt een afscheiding te plaatsen waardoor het dakterras wordt begrensd en inkijk vanaf het dakterras bij omwonenden zal worden voorkomen.

De indieners van de reacties ontvangen een kopie van dit besluit. Een indiener van een reactie heeft de mogelijkheid bezwaar te maken als hij/zij dat noodzakelijk vindt.

Dat is geregeld in: Awb.

Bijlage 2: Algemene Aanwijzingen

Vormt één geheel met onttrekkingsvergunning Z/20/1599283.

Locatie: Herengracht 100A.

1. Kan ik nu gebruik maken van mijn onttrekkingsvergunning?

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

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

De dag na de verzenddatum van deze vergunning gaat nog wel een termijn van 6 weken lopen.

In die termijn kan een belanghebbende een bezwaarschrift indienen tegen de afgifte van deze vergunning. Zodra wij een beslissing op het bezwaar hebben genomen, kan een belanghebbende ook nog beroep instellen. En 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.

Na het verlenen van de vergunning mag u het pand gebruiken voor kamerverhuur ook al zijn de 6 weken nog niet voorbij. Maar dat is niet zonder risico. Het pand gebruiken voor kamerverhuur als de vergunning nog niet onherroepelijk is, is voor uw eigen rekening en risico.

Dat is geregeld in: Awb.

2. Betaling leges

Als gevolg van het in behandeling nemen van uw aanvraag worden leges in rekening gebracht.

De legesfactuur zal u apart van deze vergunning worden toegezonden. Als u de factuur heeft betaald is er aan de legesplicht voldaan.

Dat is geregeld in: Legesverordening Leiden.

3. Andere vergunningen/meldingen

U ontvangt nu uw onttrekkingsvergunning.

Gaat u ook bouwen of verbouwen? Dan kan het zijn dat u ook een omgevingsvergunning nodig heeft. Laat u goed informeren.

4. Intrekken van de onttrekkingsvergunning of opleggen van aanvullende maatregelen

Wij kunnen deze onttrekkingsvergunning intrekken in de volgende situaties:

- als het pand een nieuwe eigenaar krijgt, moet deze eigenaar zich bekendmaken aan de gemeente. Deze nieuwe eigenaar verklaart ook dat hij het gebruik van pand ongewijzigd zal voortzetten. Als deze bekendmaking achterwege blijft, is voortgezet gebruik van het pand niet toegestaan.

Dat is geregeld in: art. 15 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- als het pand niet goed wordt onderhouden. Wij kijken dan naar de minimale eisen voor bestaande bouw in het Bouwbesluit.

Dat is geregeld in: art. 16 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- als blijkt van aantoonbare en stelselmatige overlast waardoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden is ontstaan.

Wij kunnen in een dergelijk geval ook besluiten aanvullende maatregelen voor te schrijven.

Dat is geregeld in: art. 17 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.