

Huize Elsgeest Vastgoed Beleggingsfonds
t.a.v. de heer/mevrouw P.L.G. Fisser
PRINSENGRACHT 253
1016 GV Amsterdam

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	21 december 2020	Contactpersoon	Michael Appel
Ons kenmerk	Z/20/1601946 / 203059 OLO	Doorkiesnummer	06-40579629
Onderwerp	HAARLEMMERSTRAAT 48A kamerverhuur met 6 wooneenheden Datum binnenkomst 9 september 2020	Verzenddatum	21 december 2020

Geachte heer/mevrouw Fisser,

Op 9 september 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 Haarlemmerstraat 48A.

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:

- Plattegronden aanvraag onttrekkingsvergunning Haarlemmerstraat 48A_gestempeld.pdf
- Aanvraagformulier aanvraag onttrekkingsvergunning Haarlemmerstraat 48A_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.

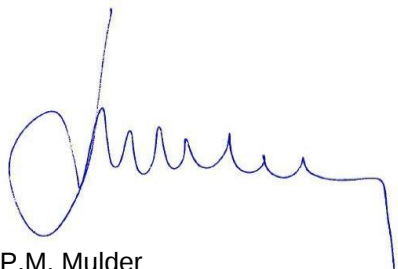
Heeft u meer informatie nodig?

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. 21 december 2020

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leiden,
namens dezen,



W.P.M. Mulder
Teammanager Omgevingsvergunning

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop

Vormt één geheel met Onttrekkingsvergunning Z/20/1601946.

Locatie: Haarlemmerstraat 48A.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 9 september 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. 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 nog gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de termijn met 6 weken te verlengen. Voor afloop van de verlenging beslissen 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

Leiden heeft als universiteitsstad een grote behoefte aan studentenhuisvesting. Dat blijkt uit onder meer uit de "Uitvoeringsagenda Wonen Leiden; 2020-2023. De gehele woonruimte-voorraad, zowel koop- als huurwoningen, is in Leiden schaars. De mogelijkheid om door onttrekking onzelfstandige woonruimten te realiseren blijft bestaan, zodat de bestaande schaarste niet wordt vergroot. Door in deze situatie een vergunningplicht op te leggen, worden wel voorwaarden gesteld waarbinnen de onttrekking moet plaatsvinden.

Dit zorgt voor een evenwichtige verdeling van woonruimte. 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: 100 procent.

- **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.
- 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 worden afgevoerd naar de nabijgelegen ondergrondse containers.
- Er geldt een fietsparkeereis om te bepalen of op eigen terrein voldoende ruimte is aangebracht voor de stalling van fietsen. De fietsparkeereis wordt bepaald door de fietsparkeervraag in de oude situatie te verrekenen met de fietsparkeervraag in de

nieuwe situatie (salderen). Alleen in geval van een positief saldo ontstaat er een op te lossen fietsparkeereis. Dit getal moet worden toegevoegd aan het aantal bestaande fietsparkeerplaatsen. Het eventuele fietsparkeertekort in de bestaande situatie hoeft dus niet opgelost te worden.

Van de fietsparkeereis kan ik bepaalde situaties gedeeltelijk of geheel worden afgeweken. Zo hoeft in de historische binnenstad het bezoekersaandeel van de nieuwe parkeereis niet te worden voorzien, en geldt ditzelfde voor zowel het bezoekers- als bewonersaandeel in het kernwinkelgebied. Aangezien het aantal kamers gelijk blijft aan het aantal kamers in de laatst vergunde (verkamerde) toestand, ontstaat er geen op te lossen fietsparkeereis. Gelet op de ligging in het kernwinkelgebied hoeft niet te worden voorzien in stallingsplekken voor fietsen op eigen terrein.

- 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 bent in het bezit van een gebruiksvergunning. Hiermee is het pand bekend bij de brandweer en vindt er een periodieke controle plaats op de brandveiligheidsvoorschriften. 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 voorwaarde aan deze onttrekkingsvergunning.

- De contactgegevens van de beheerder en van het aanspreekpunt vanuit de bewoners dienen afdoende kenbaar te worden gemaakt voor omwonenden en derden middels een notitie nabij de buitendeur.

Bijlage 2: Algemene Aanwijzingen

Vormt één geheel met onttrekkingsvergunning Z/20/1601946.

Locatie: Haarlemmerstraat 48A.

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.

- als u geen gebruik van de vergunning maakt binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning.