

De heer A. Wijsman
Van Heussenstraat 28
2315 MC Leiden

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	14 januari 2021	Contactpersoon	Michael Appel
Ons kenmerk	Z/20/1604924	Doorkiesnummer	06-40579629
Onderwerp	kamerverhuur met 11 wooneenheden Datum binnenkomst 3 november 2020	Verzenddatum	14 januari 2020

Geachte heer Wijsman,

Op 3 november 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 Oude Vest 107A 2312XV Leiden.

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:

- Aanvraagformulier onttrekkingsvergunning Oude Vest 107A_gestempeld.pdf
- Plattegronden aanvraag onttrekkingsvergunning Oude Vest 107A_gestempeld.pdf
- Principe details aanvraag onttrekkingsvergunning Oude Vest 107A_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.

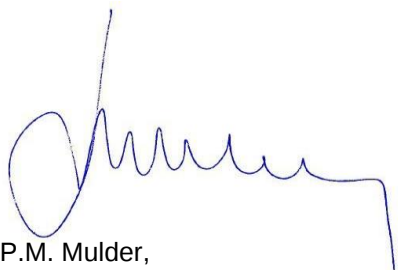
Dat is geregeld in: art. 8:81 Awb.

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. 14 januari 2021

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders gemeente Leiden,



W.P.M. Mulder,
Teammanager Omgevingsvergunningen

Bijlage 1: Overwegingen en voorwaarden en procedureverloop

Vormt één geheel met Onttrekkingsvergunning Z/20/1604924.

Locatie: Oude Vest 107A 2312XV Leiden.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 3 november 2020 ontvangen. Kort daarna hebben wij uw aanvraag gepubliceerd. De inzagetermijn 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. Binnen deze 14 weken beslissen wij.

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.

‘Leiden heeft als universiteitsstad een grote behoefte aan studentenhuisvesting.

Dat blijkt uit onder meer uit de “Uitvoeringsagenda Wonen Leiden; 2020-2023.

De gehele woonruimtevoorraad, 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.

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 43 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 ook kunnen vaststellen dat voor de woningscheidende vloer een droge verend opgelegde dekvloer met een dikte van tenminste 30 mm zal zijn toegepast, en 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.
- U heeft aannemelijk gemaakt dat afval kan direct worden afgevoerd naar de nabijgelegen ondergrondse vuilcontainers. Inpandig is ook een tijdelijke stallingsplaats voorzien.
- Inpandige fietsenstalling is lastig realiseerbaar. Het betreft hier een bovenwoning. Een stalling op de begane grond zou enkel realiseerbaar zijn door de contracten met de huurders aldaar open te breken. De eigenaar gaf aan dat hij op de Vollersgracht nr. 21 een pand bezit waar hij een stalling zou kunnen realiseren. Dit pand ligt op 84 meter afstand van de Oude Vest nr. 107A. Met oog op deze feiten is deze aanvraag voorgelegd aan het college voor toepassing van de hardheidsclausule. Het college heeft besloten dat voor deze aanvraag de clausule zal worden toegepast met betrekking tot de stalling van fietsen. Fietsen hoeven dus niet inpandig of op eigen terrein te worden gestald in dit specifieke geval.
- 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 2 januari 2018 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 voorwaarde aan deze onttrekkingsvergunning

- Vanuit de bewoners dienen gegevens van een contactpersoon kenbaar gemaakt te worden middels een briefje op het raam / naamplaatje bij de deur.

Bijlage 2: Algemene Aanwijzingen

Vormt één geheel met onttrekkingsvergunning Z/20/1602804.

Locatie: Oude Vest 107A.

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.