

TRF Vastgoed B.V.
t.a.v. de heer T. Rossdorf
Essenpark 6
2351 CH Leiderdorp

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	3 februari 2021	Contactpersoon	Dhr. R.F.M. Bakker
Ons kenmerk	Z/20/1603305 / 203474 OLO	Doorkiesnummer	06-40933191
Onderwerp	HAARLEMMERSTRAAT 218A Woonvorming met drie zelfstandige wooneenheden Datum binnenkomst 21 oktober 2020	Verzenddatum	3 februari 2021

Geachte heer Rossdorf,

Op 21 oktober 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 Haarlemmerstraat 218A.

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

Bijlage

Bij dit besluit hoort een bijlage. Deze bijlagen 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 'onverwijldde 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.

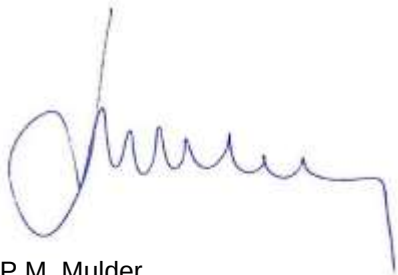
Hebt u meer informatie nodig?

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/20/1603305 / 203474 OLO.

Locatie: Haarlemmerstraat 281A.

1. Procedure

Wij hebben uw aanvraag op 21 oktober 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. 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 beslist wij nu.

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: Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020, 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 Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020; art. 10 Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.

- fietsenstalling en afvalberging.

Afval kan direct worden afgevoerd naar nabijgelegen ondergrondse vuilcontainers.

Aangezien het een bovenwoning betreft waar op de begane grond een winkelpand is gesitueerd, is het redelijkerwijs niet mogelijk om op de begane grond voldoende stallingsruimte te realiseren. Dit zou een ingrijpende bouwkundige aanpassing van de bestaande situatie vereisen, hetgeen ook afbreuk doet aan het gebruik van de begane grond als winkelruimte. Gelet op de situering van dit pand aan de rand van het kernwinkelgebied wordt niet verwacht dat de stalling van de fietsen van toekomstige bewoners zal leiden tot overlast en verminderde toegankelijkheid.

Gezien het aantal te creëren wooneenheden is ook geen sprake van een significante toename wat betreft het aantal bewoners en aantal fietsen in het straatbeeld. Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft het college op 2 februari 2021 besloten om de hardheidsclausule toe te passen voor deze aanvraag met betrekking tot de stalling van fietsen.

Dat is geregeld in: art. 2 Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020; 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).

5. Andere vergunningen/meldingen

Voor de verbouw van het pand naar een pand met meerdere zelfstandige wooneenheden hebt u een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Deze vergunning hebben wij op 2 februari 2021 verleend. U kunt dus pas van deze woningvormingsvergunning gebruik maken wanneer de woningen op basis van de aan u verleende omgevingsvergunning zijn opgeleverd. Laat u hierover goed informeren.