

Verzenddatum **13 OKT. 2022**
Ons kenmerk Z/22/158585/313804
Contactpersoon Mw. C. Yagoubi
Telefoonnummer 14071

Onderwerp Weigering omzettingsvergunning naar onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur)

Op 27 juni 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een vergunning voor een omzettingsvergunning naar onzelfstandige woonruimte op Terweeplein 5a, 2341 CZ Oegstgeest. Wij hebben besloten de vergunning niet te verlenen. In deze brief motiveren wij ons besluit en gaan wij in op het vervolg.

Wij besluiten:

(art. 4 lid 1 Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022 en art. 21 Huisvestingswet)

- De omzettingsvergunning te weigeren voor het omzetten van vier zelfstandige woonruimtes naar vier onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur);
- Dat de overwegingen, de gewaarmerkte stukken en de voorschriften onderdeel uitmaken van de vergunning.

Proces:

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de reguliere procedure:

- Op 27 juni 2022 hebben wij uw aanvraag ontvangen
- Op 7 juli hebben wij u verzocht aanvullende gegevens aan te leveren.
- U heeft de aanvraag op 21 juli 2022 compleet gemaakt.
- De beslistermijn is eenmalig verlengd (met maximaal zes weken).

Overwegingen:

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Uw aanvraag ziet op het omzetten van vier zelfstandige woonruimtes naar vier onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur). Het gaat om de woning Terweeplein 5a, 2341 CZ Oegstgeest. Perceelnummer: 4063. Het betreft een appartement (bovenwoning).

Bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Oranje Nassau". Op de plankaart is de grond aangeduid met de enkelbestemming "Gemengd-1" en de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 3".

Voorwaarden en Voorschriften

Voor deze vergunning gelden de voorwaarden zoals bedoeld in art. 4 lid 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022.

- **Overbewoning**
De onzelfstandige woonruimtes worden, volgens de schriftelijke toelichting die u bij uw aanvraag hebt bijgevoegd, door u aan maximaal zeven personen verhuurd. Zie hiervoor document 2. Dit is in strijd met art. 4 lid 1 sub a van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest. Elke onzelfstandige woonruimte mag maar door één persoon per ruimte worden bewoond. Hiermee wordt niet voldaan aan de in deze lid genoemde voorwaarde.

- **Geluidsisolatie**
Volgens het controlebezoek van de toezichthouders is de geluidsisolatie, zoals bedoeld in art. 4 lid 1 sub b van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022 voldoende. Hiermee wordt voldaan aan de in deze lid genoemde voorwaarden. De toezichthouders hebben de geluidsisolatie op basis van het Bouwbesluit 2012 beoordeeld.

- **Leefregels**
In document 4 is te zien dat er leefregels zijn opgesteld in verschillende talen, namelijk Engels, Hongaars, Pools en Nederlands. Hiermee wordt voldaan aan de in deze lid genoemde voorwaarde.

Aanvullende voorwaarden en voorschriften

Voor deze vergunning gelden de volgende aanvullende voorwaarden en voorschriften zoals bedoeld in art. 4 lid 4 van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022.

Constatering controlebezoek

Brandveiligheid

Op 14 juni 2022 hebben twee toezichthouders tijdens een controlebezoek het volgende geconstateerd. Allereerst hebben de toezichthouders geconstateerd dat er rookmelders geplaatst moeten worden in alle kamers. Hiervan heeft de aanvrager foto's opgestuurd, zie document 12.

De toezichthouders hebben verder tijdens een controlebezoek geconstateerd dat er wordt voldaan aan de brandveiligheid. U heeft rookmelders geplaatst waarbij nodig. Verder hebben de toezichthouders gelet op detectie, blusmiddelen en bewustwording bij brand. U heeft bij het aanleveren van stukken een escapeplan opgestuurd, zie document 5. Door de constateringen van de toezichthouders kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de waarborging van de brandveiligheid.

Lichtinval

De toezichthouders hebben tijdens het controlebezoek tevens geconstateerd dat er niet werd voldaan aan de minimale daglicht toetreding (10% daglichtoppervlakte t.o.v. de vloeroppervlakte). Dit was in strijd met het Bouwbesluit 2012. Doordat er 2 slaapkamers extra zijn gebouwd vervielen de 2 dakramen voor de woonoppervlakte. De toezichthouders hebben aan u gevraagd om de minimale daglichttoetreding aan te passen. Dit is aangepast, zie foto's van de lichtkoepel die is toegevoegd (document 13). Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de minimale daglichttoetreding.

Quotum en nabijheidscriterium

In Terweeplein zijn er in totaal 9 panden, dit houdt in dat 5% van die panden kunnen worden verhuurd (kamerverhuur). Hiervan is 5% het volgende: 0,5 panden. Dit houdt in dat er in totaal 1 pand verhuurd kan worden. Er zijn geen andere panden die een omzettingsvergunning hebben ontvangen. Dit maakt dat het binnen de quotum valt waaraan moet worden voldaan. Hiermee wordt voldaan aan art. 4 lid 2 sub a van de Huisvestingsverordening.

Daarnaast wordt er voldaan aan de nabijheidscriterium, die wordt omschreven in art. 4 lid 2 sub b van de Huisvestingsverordening. Woningen met onzelfstandige woonruimten niet in alle richtingen, horizontaal, verticaal en diagonaal minimaal worden gescheiden door ten minste twee woningen of panden die niet zijn omgezet in onzelfstandige woonruimten, dan wel door een onbebouwde tussenruimte van minimaal 10 meter. Er zijn geen panden in de **directe** omgeving die een vergunning hebben ontvangen. Hierdoor voldoet het aan art.4 lid 2 sub b van de Huisvestingsverordening.

Overige bepalingen

Overgangsrecht

In art. 6 van de Huisvestingsverordening 2022 gemeente Oegstgeest wordt het overgangsrecht nader toegelicht. De aanvrager geeft aan onder de overgangsregeling te vallen. In de huidige huisvestingsverordening die vanaf februari 2022 van kracht is er geen sprake van een overgangsregeling voor de omzetting zelfstandig naar onzelfstandig.

In de vorige huisvestingsverordening die van kracht was van juli 2021 tot februari 2022 was er wel sprake van een overgangsregeling voor bestaande situaties voor omzetting van zelfstandig naar onzelfstandig van een half jaar, gerekend vanaf juli 2021. Deze termijn is ruimschoots verstreken. Hierdoor is er bij de aanvraag geen sprake van een overgangsregeling en wordt deze overgangsregeling dan ook niet getoetst.

Conclusie

De omzettingsvergunning voor het omzetten van vier zelfstandige woonruimtes naar vier onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur) wordt geweigerd, vanwege de strijdigheid met overbewoning.

Bijlage en bijgevoegde documenten

De volgende bijlage en documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document(en)	d.d. ingediend
1. Aanvraagformulier	27/6/2022
2. Schriftelijke toelichting bij aanvraagformulier	21/7/2022
3. Plattegronden	21/7/2022
4. Huisregels EN, HU, NL, PL en RO	21/7/2022
5. Escapeplan	21/7/2022
6. Huisreglement	21/7/2022
7. Veiligheidsinstructies	21/7/2022
8. Waarschuwingenlijst contacten	21/7/2022
9. Tekeningen lichtkoepels	21/7/2022
10. Bouwbesluit-berekeningen	21/7/2022

11. Foto's rookmelders	22/6/2022
12. Foto's lichtinval woonruimtes	8/8/2022

Leges

De leges voor deze vergunning bedragen €876,15 (Tarieventabel Legesverordening Oegstgeest 2022). Leges zijn de kosten die de gemeente maakt om de vergunningaanvraag te behandelen en de vergunning aan u te verstrekken. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u schriftelijk een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief. U stuurt uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest, postbus 1270, 2340 BG Oegstgeest. In het bezwaarschrift vermeldt u:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van de beslissing waartegen u bezwaar maakt. Daarvoor kunt u de datum en het kenmerk van deze brief in uw bezwaarschrift noemen of een kopie van deze brief meesturen;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit (gronden).

Let op: vergeet niet om uw bezwaarschrift te ondertekenen. Alleen dan kunnen wij het in behandeling nemen.

Tevens kan bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag, een verzoek tot voorlopige voorziening worden ingediend. Aan een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

Ook kunt u het beroep- en verzoekschrift digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Als u vragen heeft

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Dhr. C.W.J. Schrieks,
Manager Ruimte