

Verzenddatum **22 AUG. 2023**
Ons kenmerk Z/23/167408/392398
Contactpersoon C. Dijks
Telefoonnummer 14 071

Onderwerp Besluit tijdelijke omzettingsvergunning Starkenborglaan 2

Op 7 februari 2023 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omzettingsvergunning voor het omzetten van Starkenborglaan 2, 2341 BM Oegstgeest van 1 zelfstandige woonruimte naar 5 onzelfstandige woonruimten.

Per besluit d.d. 30 maart 2023 is de omzettingsvergunning verleend. Tegen dit besluit is door een aantal personen bezwaar gemaakt.

Naar aanleiding van de ingebrachte bezwaren heeft u aangeven in te stemmen met wijziging van de verleende vergunning in die zin dat dit een persoonsgebonden beschikking wordt. Dat wil zeggen dat de vergunning alleen geldt zolang u de volledige eigendom heeft van de woning. Door middel van een akkoordverklaring in uw mail d.d. 20 juli 2023 heeft u verzocht om wijziging van de omzettingsvergunning in bovengenoemde zin.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat de omzettingsvergunning d.d. 30 maart 2023 moet worden ingetrokken, en dat de gevraagde omzettingsvergunning aan u wordt verleend voor de periode dat u de volledige eigendom heeft van het pand Starkenborglaan 2 Oegstgeest.

Besluit

1. Wij besluiten de omzettingsvergunning d.d. 30 maart 2023 voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte Starkenborglaan 2 Oegstgeest naar vijf onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur) in te trekken;
2. Wij besluiten aan u een tijdelijke omzettingsvergunning te verlenen voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte Starkenborglaan 2 Oegstgeest naar vijf onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur. Deze omzettingsvergunning wordt verleend voor de periode dat u de volledige eigendom heeft van het pand Starkenborglaan 2 Oegstgeest.

Voorwaarden en voorschriften

De voorwaarden als bedoeld in art. 4 lid 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022 dienen te worden nagekomen:

- a de onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal 1 persoon bewoond;
- b de geluidsisolatie van de woning is voldoende, waarbij is voldaan aan:
 - i. bescherming tegen geluid van buiten;

- II bescherming tegen geluid van installaties;
 - III beperking van galm;
 - IV geluidwering tussen ruimten.
- c. verhuurder stelt leefregels voor bewoners op, en er is een aanspreekpunt voor omwonenden.

Documenten

Bij dit besluit horen de volgende bijlagen. Deze zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd.

Document	d.d. ingediend
1. Aanvraagformulier omzetting woning naar onzelfstandige woonruimte 2022	7-2-2023
2. Schriftelijke toelichting bij aanvraagformulier	7-2-2023
3. Leefregels	7-2-2023
4. Afbeelding ankerloze spouw met beschrijving	7-2-2023
5. Plattegrond bestaande situatie	7-2-2023
6. Plattegrond nieuwe situatie	7-2-2023
7. Email aanvrager instemming tijdelijke omzettingsvergunning	20-7-2023

Overwegingen

Uw aanvraag ziet op het omzetten van 1 zelfstandige woonruimte naar vijf onzelfstandige woonruimtes (kamerverhuur). Het gaat om de woning Starkenborglaan 2, 2341 BM Oegstgeest.

Het betreft een twee-aaneen woning.

U heeft per email d.d. 20 juli 2023 aangegeven dat de aanvraag moet worden aangemerkt als een aanvraag voor een tijdelijke omzettingsvergunning. De periode waarvoor de vergunning wordt gevraagd is de periode dat u de volledige eigendom heeft van het pand Starkenborglaan 2 Oegstgeest.

Wij hebben beoordeeld of wordt voldaan aan de voorwaarden en voorschriften als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de Huisvestingsverordening gemeente Oegstgeest 2022 (hierna: de verordening), en of sprake is van één van de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2 van de verordening.

Artikel 4 lid 1 van de verordening

Een omzettingsvergunning moet op grond van artikel. 4 lid 1 van de verordening aan de volgende 4 aspecten worden getoetst: overbewoning, geluidsisolatie, leefregels en aanspreekpunt.

Op de tekening is aangegeven dat per kamer 1 persoon zal verblijven. Hiermee is geen sprake van overbewoning.

De geluidsisolatie van de woning is voldoende. De woning heeft ankerloze spouwmuren. Een ankerloze spouwmuur wordt voornamelijk gebruikt om geluidsoverlast sterk te verminderen. Gelet op de staat van de woning is er geen aanleiding te veronderstellen dat nu niet wordt voldaan aan de voorwaarden en voorschriften m.b.t. geluidsisolatie.

Bij de aanvraag is een kopie van de leefregels overgelegd. Ook is een aanspreekpunt voor omwonenden aangewezen.

Artikel 5 lid 1 en 2 van de verordening

Quotum en nabijheidscriterium

In de Starkenborglaan zijn er in totaal 20 panden met een woonstemming, dit houdt in dat 5% van die panden kunnen worden verhuurd (kamerverhuur). Hiervan is 5% het volgende: 1 pand.

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 het quotum valt waaraan moet worden voldaan. Hiermee wordt voldaan aan art. 5 lid 2 sub a van de verordening.

Daarnaast wordt er voldaan aan het nabijheidscriterium, dat wordt omschreven in art. 5 lid 2 sub b van de Huisvestingsverordening. De woning wordt in alle richtingen, horizontaal, verticaal en diagonaal minimaal 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. Hiermee voldoet het aan art. 4 lid 2 sub b van de Huisvestingsverordening.

Wij zijn van oordeel dat de omzettingsvergunning voor de periode dat u de volledige eigendom heeft van het pand Starkenborglaan 2 Oegstgeest kan worden verleend.

Melding brandveilig gebruik

De omzetting van de woning betreft de omzetting naar 5 onzelfstandige woonruimten bestemd voor kamergewijze verhuur. Nu er sprake is van 5 of meer onzelfstandige woonruimten, is er sprake van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur als bedoeld in het Bouwbesluit. Voordat een (bestaande) woning gebruikt mag worden als woonfunctie voor kamergewijze verhuur moet een melding brandveilig gebruik worden gedaan bij de gemeente. Vier weken voor ingebruikname moet de (volledige!) melding bij de gemeente binnen zijn. De melding bestaat uit een plattegrond van de kamergewijze verhuur met daarop aangegeven waar de rookmelders zijn geplaatst en of er sprake is van compartimentering.

Tevens moet de plaats van de handbrandblussers zijn aangegeven op de plattegronden. Controleer regelmatig of de rookmelders nog werken en of de vluchtwegen voldoende vrij worden gehouden. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding de kamers te verhuren. Voor meer informatie en het indienen van deze brandveiligheidsmelding kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl (kies voor 'bouwwerk brandveiliggebruik'). Zorg voor een veilig gebruik van het pand door de huurders bewust te maken van de risico's bij brand.

Geen gebruik maken van de vergunning, intrekken vergunning

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruikmaakt van de vergunning. Het college van Burgemeester en Wethouders kan de vergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

De vergunning kan ook worden ingetrokken als sprake van een situatie als bedoeld in artikel 7 van de Huisvestingsverordening

Huisvestingsverordening artikel 7 . Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de Huisvestingswet, een vergunning als bedoeld in de artikel 21 van de Huisvestingswet intrekken:
 - a. indien de woning niet in goede staat van onderhoud wordt gehouden;
 - b. indien er sprake is van overlast waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen niet langer aanvaardbaar is en die niet kan worden opgelost door het stellen van nadere voorwaarden en voorschriften;
 - c. indien de feitelijke situatie of het feitelijk gebruik niet meer in overeenstemming is met de vergunde situatie.

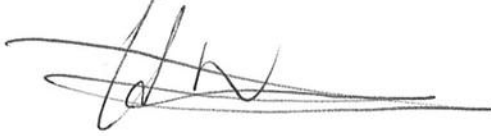
Publicatie

Het besluit om de vergunning te verlenen wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en via www.officiëlebekeendmakingen.nl.

Heeft u vragen? Bel ons op 14071

U bereikt ons maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. Vraag naar en vermeld over welk onderwerp het gaat. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Oegstgeest,



Kees Schrieks
Manager Ruimte

Als u het niet eens bent met het besluit ...

Wanneer u van plan bent een bezwaarschrift in te dienen, geven wij u in overweging om eerst nadere informatie in te winnen over het genomen besluit bij de bovengenoemde contactpersoon.

Wilt u toch een bezwaar indienen, dan kunt u dat binnen 6 weken na verzenddatum van deze brief doen. Zorg ervoor dat uw bezwaarschrift het volgende bevat:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar verstuurt of afgeeft op het gemeentehuis
- ons kenmerk (dit vindt u achter "Ons kenmerk", bovenaan deze brief)
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt
- een heldere uitleg waarom u het niet eens bent met ons besluit
- uw handtekening

Stuur uw bezwaar naar:
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1270
2340 BG Oegstgeest

... en u wilt dat het besluit direct wordt stopgezet / niet begint

Dan kunt u dat aanvragen bij de rechter (=voorlopige voorziening):

- via de post:
de Voorzieningenrechter van de rechtbank,
Postbus 20302, 2500 EH,
Den Haag
- online: loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht
(u heeft uw DigiD nodig)

Houdt u er rekening mee dat u hiervoor griffierecht betaalt.

Aanvraagformulier vergunning voor omzetting naar onzelfstandige woonruimte

(art. 2 Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Oegstgeest 2022)

Algemeen

Naast het aanvraagformulier dienen ook **ten minste** de volgende stukken meegezonden te worden:

1. Alle plattegronden waarop de indeling, de afmetingen en het feitelijke gebruik van alle ruimten staan aangegeven in de bestaande toestand;
2. Alle plattegronden waarop de indeling, de afmetingen en het feitelijke gebruik van alle ruimten staan aangegeven in de nieuwe toestand;
3. Een schriftelijke toelichting waaruit blijkt:
 - Sinds wanneer u eigenaar bent van het pand;
 - De aanvangsdatum van gebruik van het pand als kamerverhuur;
 - Welke bouwkundige- en brandveiligheidsvoorzieningen zijn/worden getroffen;
 - Welke woon- en leefregels zijn opgenomen in de huurcontracten en hoe deze worden gehandhaafd;
 - Welke leefregels zijn opgesteld voor zowel binnen als buiten de woning, zoals het stallen van fietsen;
 - Welke geluidsmaatregelen zijn/worden genomen;
 - Uitgewerkte details van de woning scheidende wanden en vloeren inclusief de daarop aansluitende bouwdelen als dak, gevel en vloeren, voorzien van een onderbouwing van de geluidswerende werking.

Indien nodig is het mogelijk dat het college u om aanvullende informatie vraagt.

Kvk /Vestigingsnummer
voeren.

Klik of tik om tekst in te voeren./ Klik of tik om tekst in te

Bent u als gemachtigde:

- ☐ Architect
- ☐ Makelaar
- ☐ Huurder
- ☐ Toekomstig eigenaar
- ☐ Anders

Klik of tik om tekst in te voeren.

Gegevens woonruimte

Adres (straat + huisnummer)

Starkenborglaan 2

Postcode

2341 BM Oegstgeest

Kadastraal bekend: Gemeente Oegstgeest, sectie OGT00 B , perceelnummer: 3382

a. Betreft het een monument?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

b. Het betreft hier een:

- ☐ Bovenwoning
- ☐ Benedenwoning
- ☐ Tussenwoning
- ☐ Hoekwoning
- ☐ Vrijstaande woning
- ☐ Appartement
- ☒ Anders, Twee onder één kap

c. Zijn tussen uw woning of pand horizontaal en indien van toepassing verticaal ten minste twee aaneengesloten woningen aanwezig die gebruikt worden door één huishouden, dan wel andere panden niet zijnde woonruimte.

- ☐ Ja
- ☒ Nee

d. De op grond van het puntenstelsel berekende huurprijs per maand bedraagt:

Onbekend bij mij

De werkelijke ('kale') huurprijs per maand bedraagt:

2500 euro

Gegevens omtrent het beoogde gebruik

Hoeveel kamers wilt u verhuren?

5

Het totale vloeroppervlak van het te omzetten gedeelte van de woning bedraagt:
246 m2

Krijgt elke bewoner een huurcontract?

☒ Ja

☐ Nee

Voor welke periode wordt de vergunning aangevraagd?

☒ Onbepaalde tijd

☐ Voor een bepaalde periode namelijk, [Klik of tik om tekst in te voeren](#).

In verband met het gewijzigde gebruik zullen de volgende (bouwkundige) voorzieningen worden getroffen:

[Klik of tik om tekst in te voeren](#).

Motivering van de aanvraag:

[Ik ben geïnformeerd dat wij een dergelijke vergunning nodig hebben indien ik de woning wil verhuren aan diverse losse personen. Dus vandaar.](#)

Verklaring en ondertekening

Ik heb dit formulier volledig en naar waarheid ingevuld.

Plaats Amstelveen Datum Klik of tik om een datum in te voeren.

Handtekening aanvrager

Handtekening gemachtigde

(Klik op het icoontje  en voeg een gescande of digitale handtekening toe)

Leges

Voor de behandeling van een aanvraag vergunning worden leges in rekening gebracht. Over de leges ontvangt u afzonderlijk bericht.

Andere vergunningen – meldingen

Omgevingsvergunning

Ook bepaalde bouwkundige werkzaamheden kunnen omgevingsvergunningplichtig zijn. Bij het wijzigen van een rijks-of gemeentelijk monument of strijdigheid met het bestemmingsplan is doorgaans een omgevingsvergunning vereist. U kunt een vergunning check doen op het omgevingsloket om erachter te komen of u een vergunning nodig heeft.

Sloopmelding

Onder slopen wordt verstaan: het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan. Bij verbouwingen kan er sprake zijn van gedeeltelijk slopen. In dat geval moet u een sloopmelding doen, die kunt u doen via het omgevingsloket.

Gebruikersmelding (melding brandveilig gebruik)

Wanneer er sprake is van kamergewijze verhuur (vijf wooneenheden of meer) een melding brandveilig gebruik te doen. Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit moet u dient u dan een gebruikersmelding doen. Het is niet toegestaan om zonder of in afwijking van een gebruikersmelding de kamers te verhuren.

Voor meer informatie, het doen van een vergunningscheck, het indienen van een aanvraag omgevings-vergunning of doen van een gebruiks-, sloop- of een brandveiligheidsmelding kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl.

Is er al een samenloop met een sloopmelding, gebruikersmelding en/of een omgevingsvergunning?

Zo ja, welk kenmerknnummer:

☐ Sloopmelding

Klik of tik om tekst in te voeren.

☐ Gebruikersmelding

Klik of tik om tekst in te voeren.

☐ Omgevingsvergunning
voeren.

Klik of tik om tekst in te

Ter informatie

De 'Huisvestingsverordening Oegstgeest' kunt u raadplegen via www.oegstgeest.nl. De meetinstructie en een uniforme meetstaat kunt u raadplegen/downloaden via: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud>.

Aanspreekpunt voor burens:

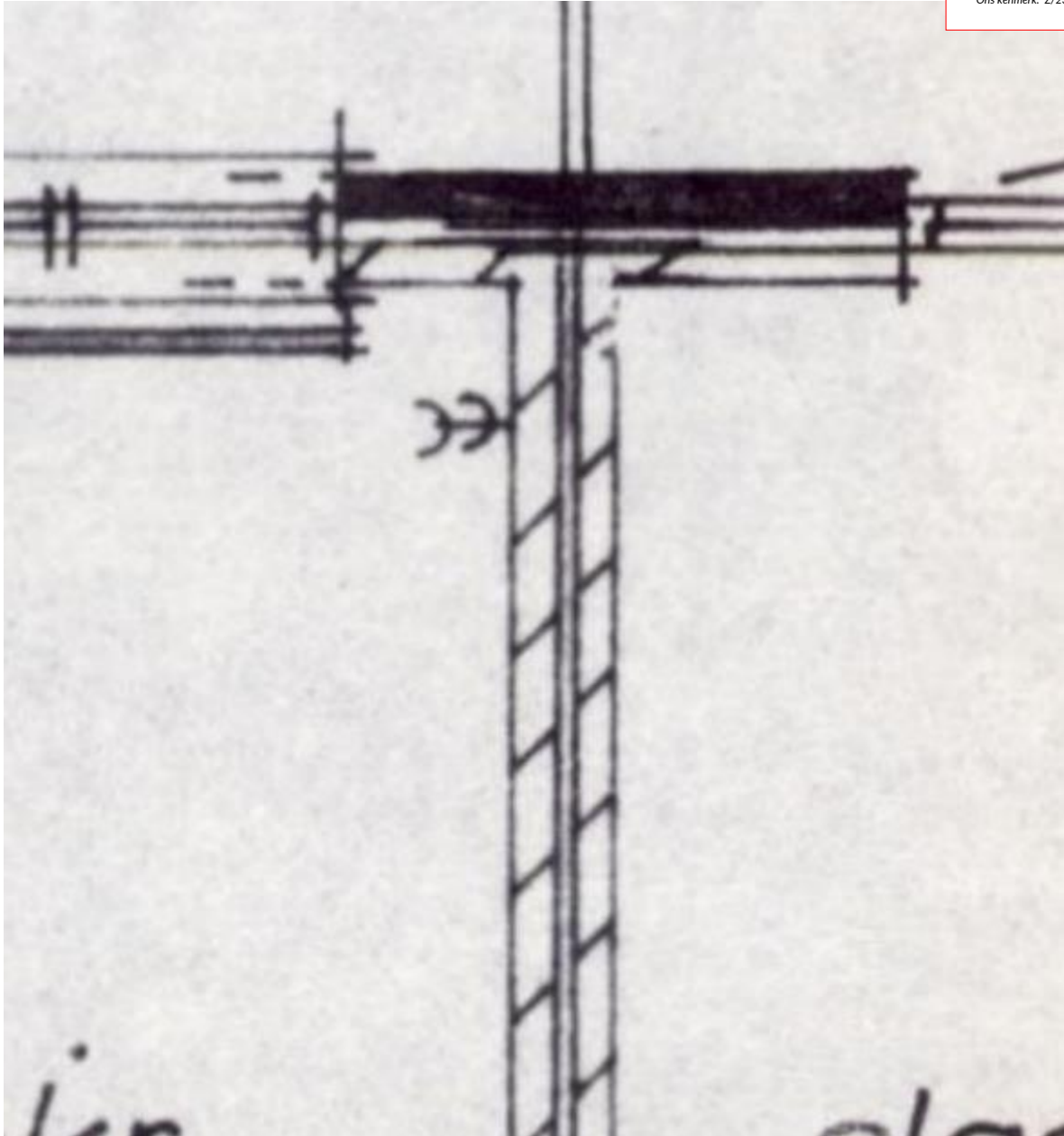
Woon- en leefregels:

- Ik stel duidelijke leefregels aan de mensen die erin komen te wonen. Dat heb ik ook altijd gedaan bij de mensen die hiervoor bij ons huurden. Men moet beseffen in “wat voor buurt” we en men woont. Ik heb in dit huis gewoond sinds 1985. Ben er weggegaan toen ik ging studeren in Amsterdam, maar heb nog tot 10 jaar terug gevoetbald bij UDO. Dus het is nogal mijn thuis en mijn buurt. Ik heb ook een zeer hechte band met diverse burens. Zo ben ik laatst nog even lang gegaan bij mevrouw Arps (nummer 4) en heb ik Allison Wolder (burens rechts) even gebeld. Teneinde ze te informeren over de staat van verhuur. Maar ook om even bij te praten. Dus de huurders moeten ook in de community passen en daar correct mee omgaan. Dat is een key element waarop ik huurders uitzoek en hoe ze zich dienen te gedragen. De buurt mag geen last van ze hebben. Het moet juist toegevoegde waarde zijn.
- Artikelen geldende woon en leefregels voor de huurders:
 - Huisdieren zijn zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie binnen 24 uur te worden verwijderd.
 - Huurder is verplicht een inboedel en AVP verzekering te hebben of af te sluiten.
 - Huurders dienen er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor hun rekening komen indien deze zich voordoen:
 - Verstoppen van het riool.
 - Verstoppen van de schoorsteen en dakgoten.
 - Verstoppen van dakgoten, afvoeren, balkon etc.
 - Schoonmaken van cv/ gaskachel door gerenommeerde partij.
 - Schoonmaken van de woning bij vertrek.
 - Ten behoeve van de hygiëne dient huurders het gehuurde schoon te houden.
 - Ten behoeve van de brandveiligheid zijn huurders verplicht alle ruimtes in het gehuurde schoon en vrij te houden van bijvoorbeeld vuilniszakken, fietsen en matrassen en tussendeuren nooit te blokkeren of open te zetten.
 - Huurders dienen zich te onthouden van geur en/of geluidsoverlast ten opzichte van burens. Indien verhuurder melding (van buurtgenoten) ontvangt ter zake overlast, dienen huurders na waarschuwing door verhuurder het veroorzaken van overlast per direct te staken en gestaakt te houden. De kosten gemoeid met communicatie hierover zullen worden doorberekend aan

huurders, met een minimum van EUR 150,- per incident. Na een eerste waarschuwing kan de boete pas worden opgelegd.

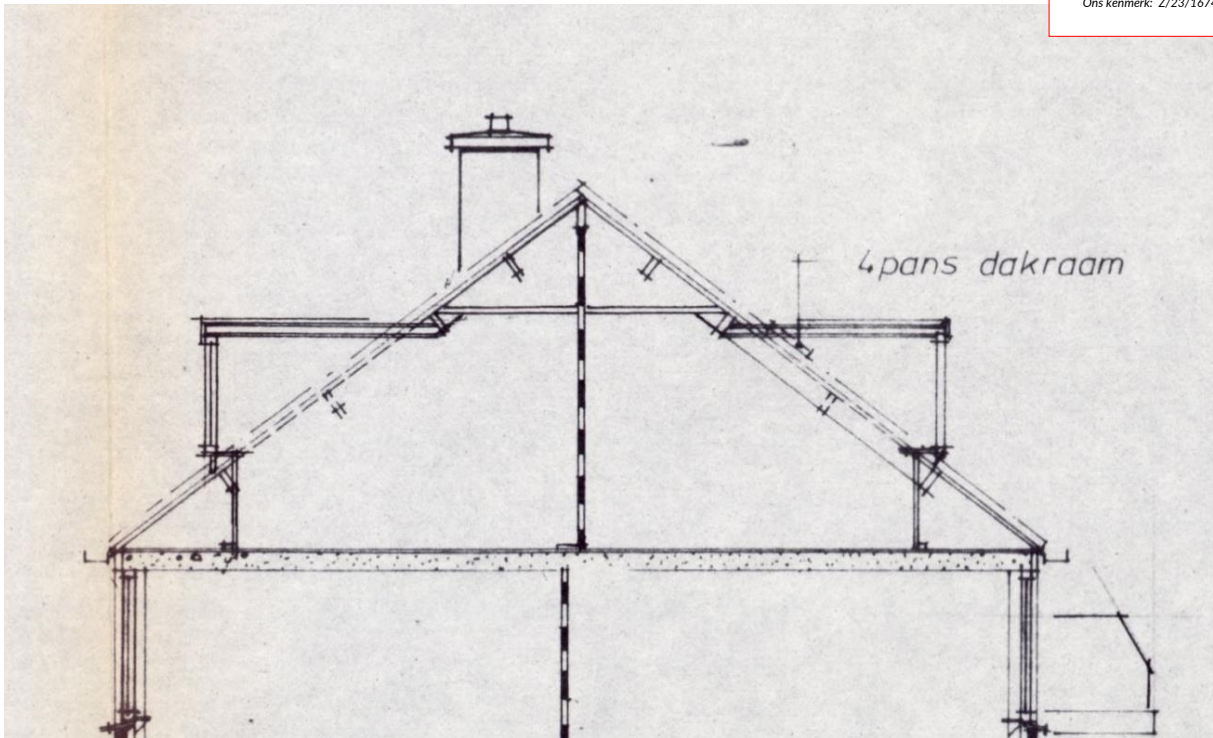
- Het is huurders verboden het platte dak te betreden of te gebruiken als dakterras.
- Roken in het gehuurde en algemene ruimten is niet toegestaan. Indien dit wel het geval is zal verhuurder
- Indien, op welke wijze dan ook, aannemelijk kan worden gemaakt dat het gehuurde is/wordt bezocht voor activiteiten als bedoeld in de Opiumwet, zoals vervaardigen, handel, bezit, opslag, vervoer en voorbereidingshandelingen daartoe, van middelen als genoemd in lijst 1 en lijst 2 van de Opiumwet, zal aan de huurder, ongeacht de mate van verantwoordelijkheid, een direct opeisbare boete worden opgelegd van 45.000 euro (zegge: vijfenveertigduizend euro), dit onverminderd het bepaalde in 1.1, 1.2 en 2. van deze overeenkomst.
- Wanneer blijkt dat er schade aan en in het appartement ontstaan door toedoen van onjuist gebruik door huurder(s), zullen deze schades verhaald worden bij huurder(s). Huurder(s) is verplicht de nodige maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde te treffen. Indien er zich schade voordoet dient deze binnen 24 uur te melden aan verhuurder.
- De huurders dient als een goed huisvader met gehuurde en omgeving om te gaan. Het gehuurde dient in een continue nette staat te verkeren. Als nodig, volgens verhuurder, dient hier een schoonmaker voor ingehuurd te worden. Tevens dient alles in de oorspronkelijke staat en schoon opgeleverd te worden. Middels een inventarisatielijst zal worden gecontroleerd of alle spullen in goede staat nog aanwezig zijn. Ingrijpende veranderingen dienen eerst overlegd te worden met de verhuurder. Dit geldt ook wanneer er bijv. gaten in de muur worden gemaakt.
- De huurders zijn verantwoordelijk voor het onderhouden van de voor en achtertuin. Deze dient constant in een goede staat te verkeren. Als nodig, volgens verhuurder, dient hier een tuinman voor ingehuurd te worden.
- Huurder dient rekening te houden met de burens en buurt. Wees je bewust van de buurt waar je woont. Aanhoudende klachten a.g.v. overlast, asociaal gedrag etc zijn voldoende grond voor ontbinding van het contract. Indien de klachten dan niet afnemen dan is dat dus voldoende grond voor ontbinding van de overeenkomst en opleggen van boetes.
- Houd alles goed schoon. Binnen en buiten. Laat geen huis- en grofvuil, post, folders en kranten liggen. Vuilniszakken horen in de container.
- Zet geen (brom)fietsen, scooters en fietsen op straat. Plaats ze direct op de eigen oprit. Bij brand of ander gevaar moeten de vluchtwegen vrij toegankelijk zijn.
- Zet huis- en grofvuil uitsluitend buiten op de ophaaldag.
- Wees rustig en stil in de buurt; verlang dit ook van uw visite en huisgenoten.

- In de woning, de tuin of op het balkon staat de muziek nooit hard.
- Viert u een verjaardag of ander feestje, houdt dan rekening met de burens. Informeer ze vroegtijdig en maak afspraken over het tijdstip wanneer het feest stopt. Houdt u hier dan ook aan
- Afscheid nemen van uw visite doet u in de woning met de (voor)deur dicht.
- Luidruchtig klussen doet u overdag. Informeer fatsoenshalve uw burens. Luidruchtig zijn vóór 's morgens 07.00 uur en na 22.00 uur is niet toegestaan.
- Het geluid van wasmachines, drogers en koelkasten klinken door naar de burens. Rubberdoppen of iets van de wand af plaatsen kan helpen deze wooncontactgeluiden te verminderen.
- Een balkon is geen opslagruimte van kratten bier, huis- of grofvuil. Hoorbare muziek en schreeuwen vanaf het balkon is niet toegestaan. Als u bloembakken aan uw balkonreling wilt hangen, doe dat dan aan de binnenkant.
- Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan.
- Zorg dat uw woning er verzorgd uitziet. Dit betekent regelmatig de ramen lappen en geen oude lappen of doeken voor de ramen hangen maar gordijnen, rolgordijnen of luxaflex.
- Het is verboden in de woning, het appartement, de berging of een gemeenschappelijke ruimte hennep te telen of drugs te bewaren of te verhandelen. Ook vuurwerk, benzine of andere brandbare of (chemische) explosieven mogen niet in deze ruimten worden bewaard.
- De woonomgeving gaat ons allemaal aan. De verhuurder kan alleen samen met u en andere instanties zoals gemeente en politie de wijk schoon, heel en veilig houden. Ziet u iets op de openbare weg of in de buitenruimte van uw woning of flat dat er niet hoort? Bel de gemeente of de politie op 0900-8844.

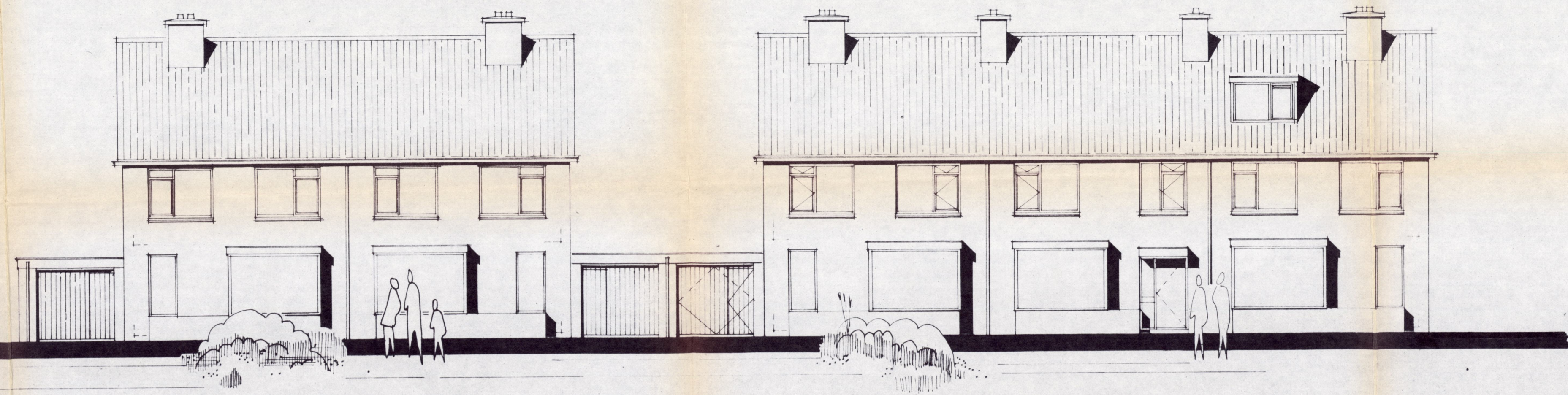


Ankerloze spouw

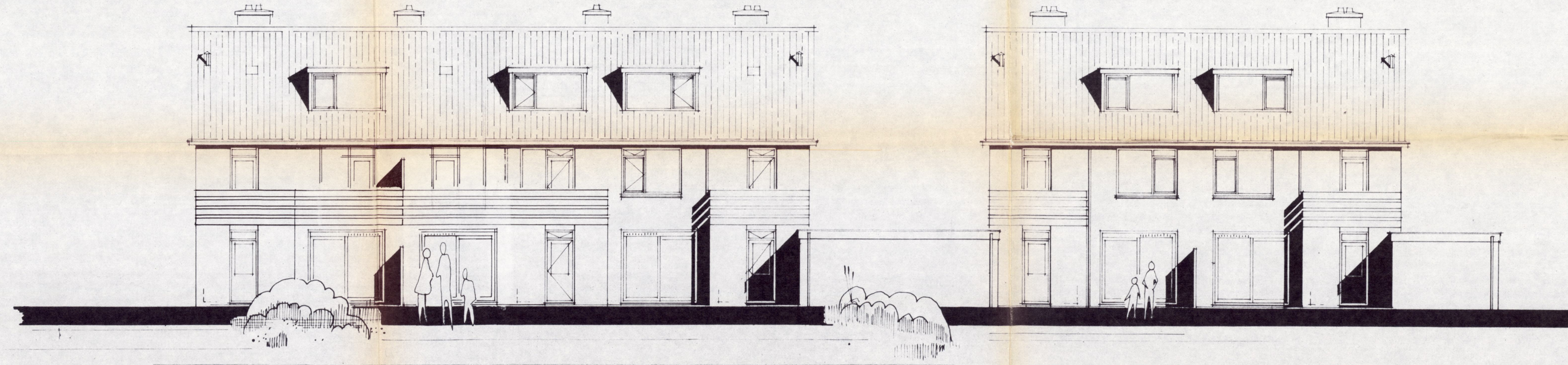
Kalkzandsteen 100 mm – Kalkzandsteen 100 mm



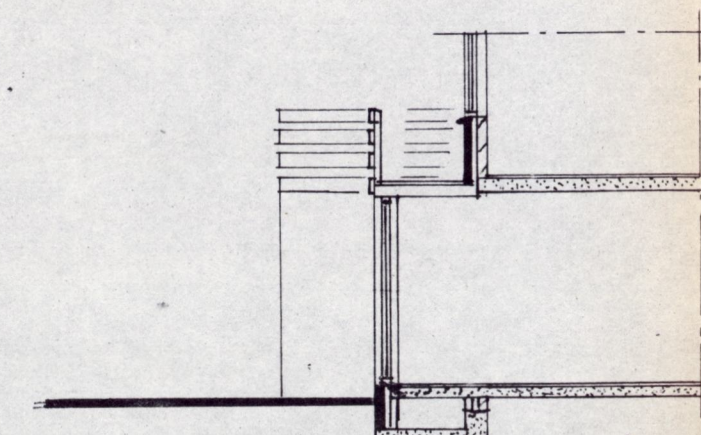
Dak aansluiting op de vloer



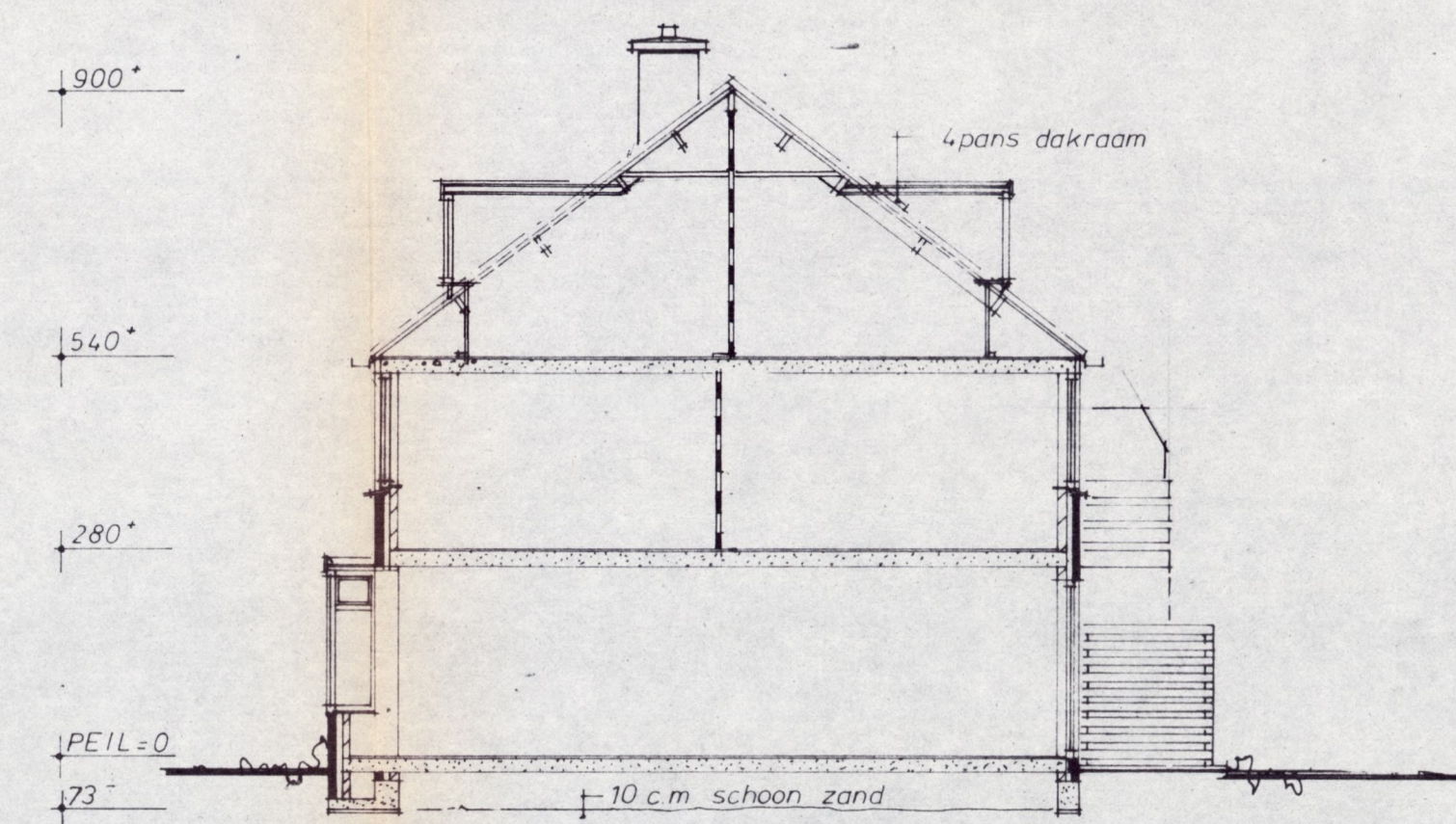
voorgevel



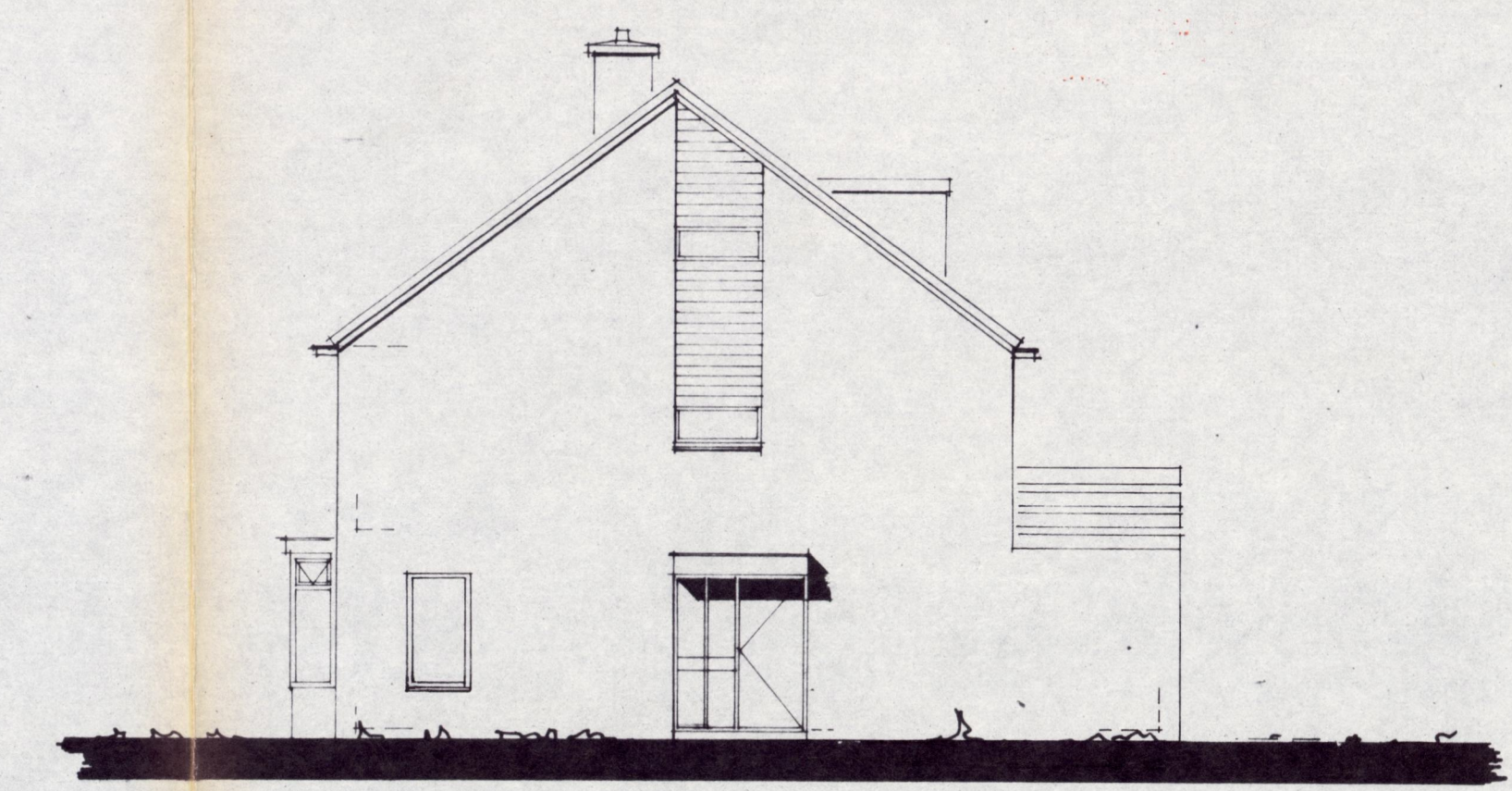
achtergevel



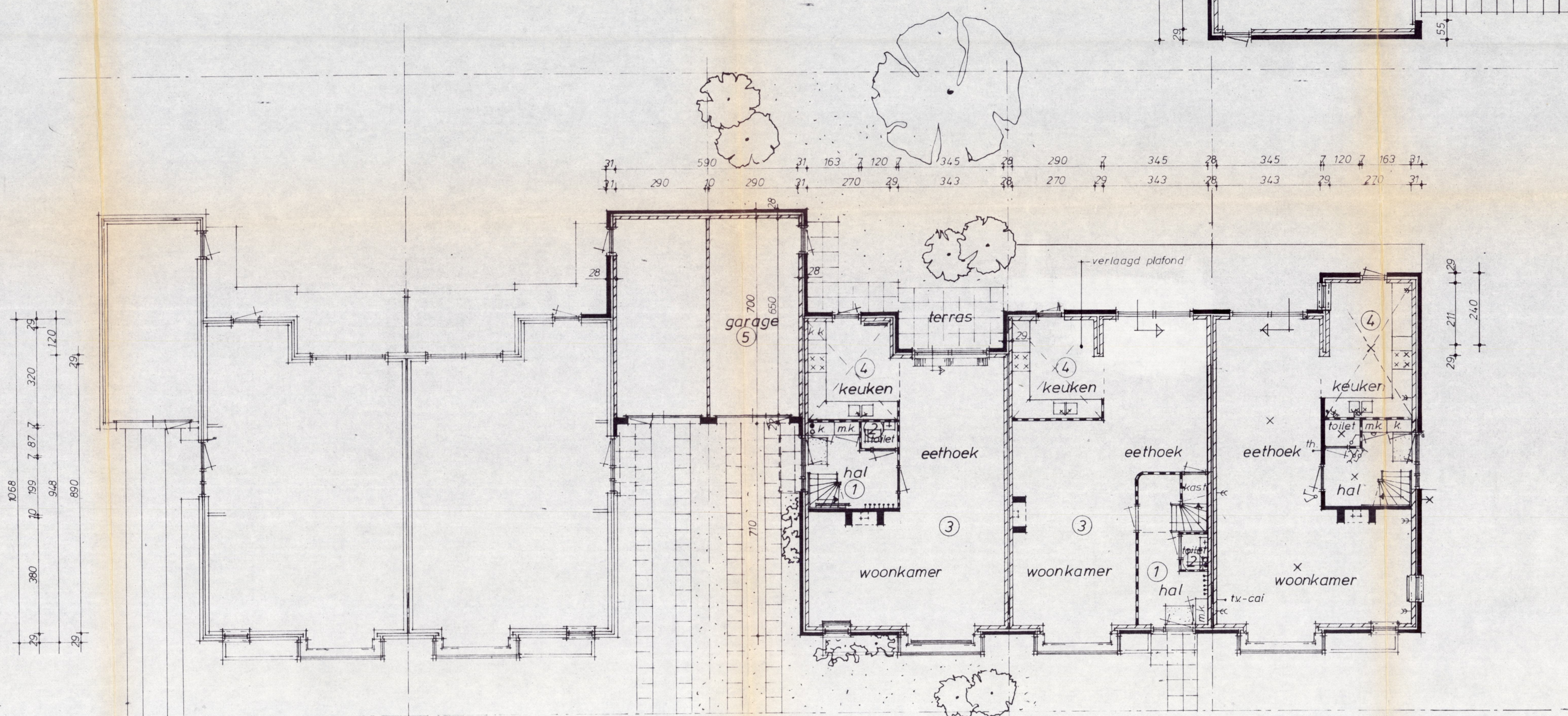
zijgevel keuken



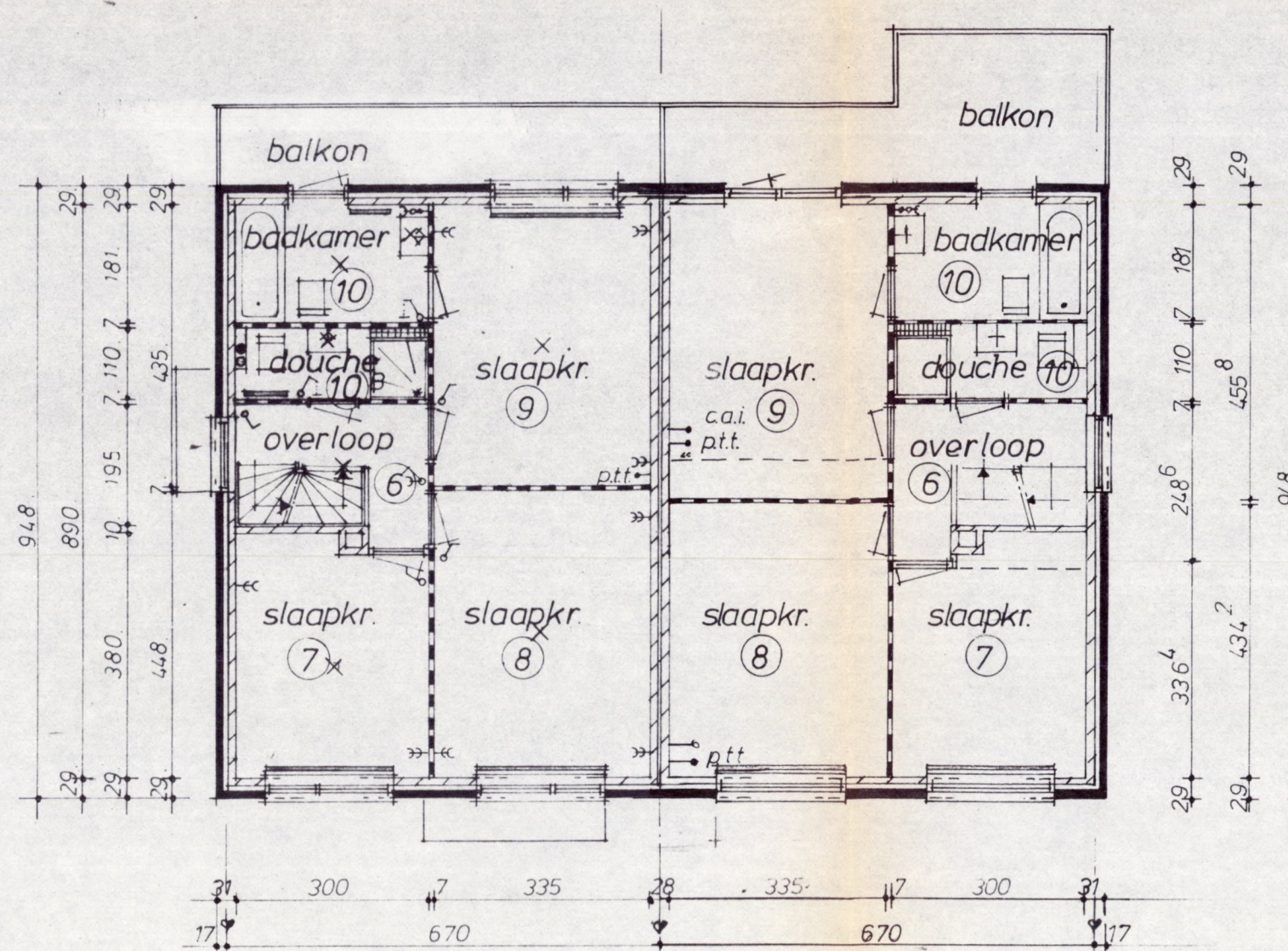
doorsnede



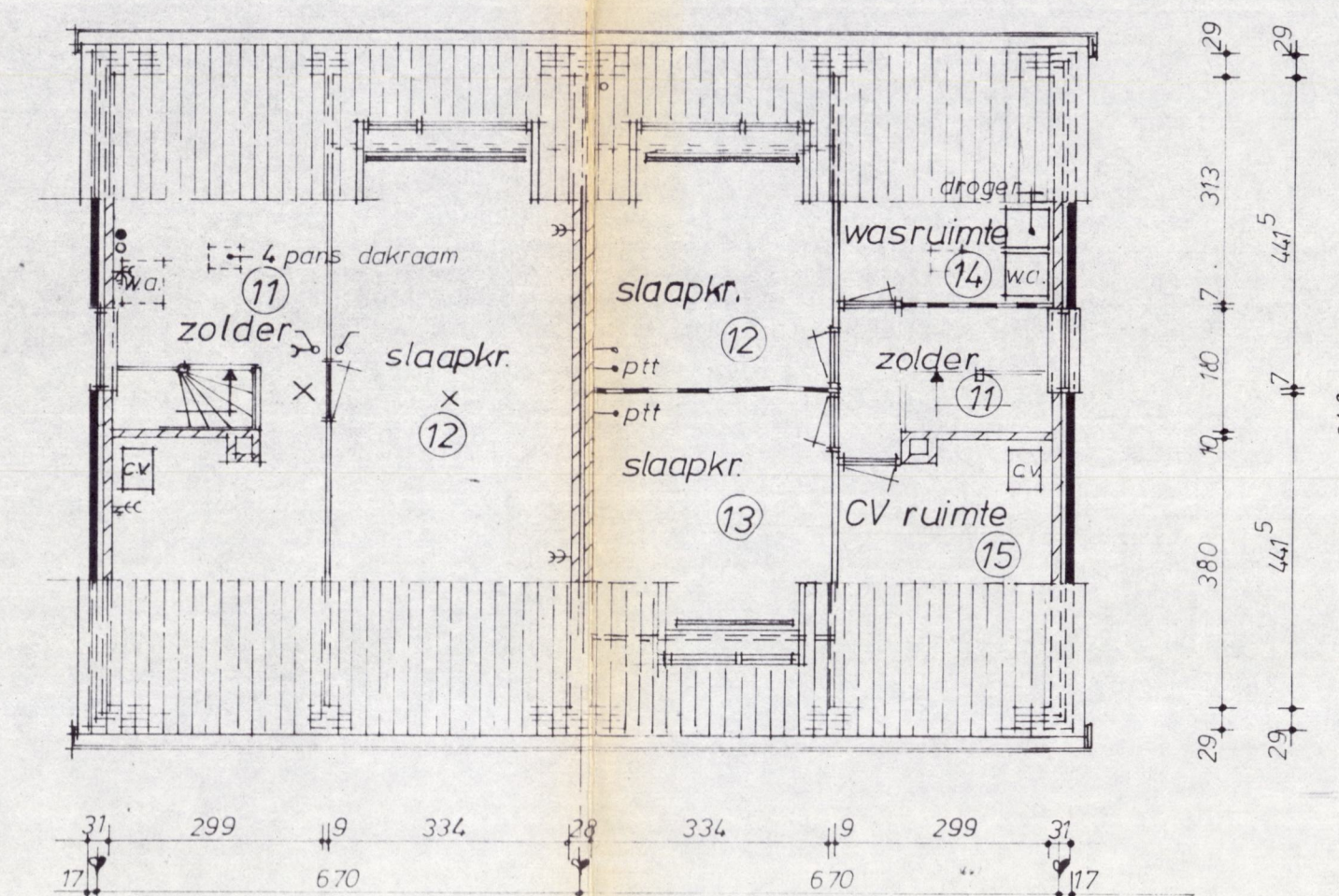
zijgevel



begane grond



1° verdieping

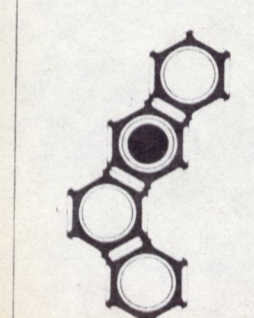


2° verdieping

renvooi:
 - kalkzandsteen
 - gevelsteen
 - gipsblokken

Gemeente Oegstgeest
 afd. Bouw- en Woningtoezicht
 GOEDGEKEURD
 Gemeente Oegstgeest met toestemming van de in
 raad aangenomen wijzigingen
 Behoudens toewijzing c.q. rechten van derden
 Onder uitsluiting van elke aansprakelijkheid
 Het is niet aan te raden om af te wijken van het
 goedgekeurde bouwplan.
 Gecontroleerd d.d. 23/11/94
 De ambtenaar - bouwtoezicht

INGEKOMEN
 12 NOV. 1984
 GEM. WERKEN



bouwplan „prinsenweide“
 oegstgeest
 11 woningen type B
 bestektekening aanvraag uitbouw
 woning type B6-7

1013
 19
 1:100
 7 nov. 1984
 770x110
 1:10

ARCHITECTENBUREAU PRINSEN & DEN OUDEN B.V.
 OEGSTGEEST
 telefoon 071-177300

Een schriftelijke toelichting waaruit blijkt:

- Sinds wanneer u eigenaar bent van het pand; Ik heb het huis samen met mijn zus geërfd van mijn moeder. Die is helaas overleden op 9 augustus 2011. Oktober 2022 heb ik mijn zus uitgekocht op haar verzoek.

- De aanvangsdatum van gebruik van het pand als kamerverhuur; Wanneer de vergunning gegeven gaat worden.

- Welke bouwkundige- en brandveiligheidsvoorzieningen zijn/worden getroffen; Er zijn doorgekoppelde rookmelders en brandblussers aanwezig. Het huis is in de jaren 80 gebouwd. De kamers en het hele huis zijn daardoor goed geïsoleerd extern en intern.

- Welke woon- en leefregels zijn opgenomen in de huurcontracten en hoe deze worden gehandhaafd; Zie een aantal voorbeelden van artikelen die ik standaard wil opnemen. Daarbij stel ik duidelijke leefregels aan de mensen die erin komen te wonen. Dat heb ik ook altijd gedaan bij de mensen die hiervoor bij ons huurden. Men moet beseffen in “wat voor buurt” we en men woont. Ik heb in dit huis gewoons sinds 1985. Ben er weggegaan toen ik ging studeren in Amsterdam, maar heb nog tot 10 jaar terug gevoetbald bij UDO. Dus het is nogal mijn thuis en mijn buurt. Ik heb ook een zeer hechte band met diverse burens. Zo ben ik gisteren nog even lang gegaan bij mevrouw Arps (nummer 4) en heb ik Allison Wolder (buren rechts) even gebeld. Teneinde ze te informeren over de staat van verhuur. Maar ook om even bij te praten. Mevr. Arps vroeg me om onze gezamenlijke schutting te vervangen. Dus dat heb ik direct in gang gezet voor ons. Mijn connectie met de burens en buurt is zeer groot. Dus de huurders moeten ook in de community passen en daar correct mee omgaan. Dat is een key element waarop ik huurders uitzoek en hoe ze zich dienen te gedragen. De buurt nooit en te nimmer last van ze hebben. Het moet juist toegevoegde waarde zijn. Die feedback kreeg ik ook van de burens over de laatste huurders.

- Voorbeelden van artikelen woon en leefregels:
- Huisdieren zijn zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar niet toegestaan en dienen bij constateren van wanprestatie binnen 24 uur te worden verwijderd.
- Huurder is verplicht een inboedel en AVP verzekering te hebben of af te sluiten.
- Huurders dienen er rekening mee te houden dat de volgende zaken in ieder geval voor hun rekening komen indien deze zich voordoen:
 - Verstopingen van het riool.

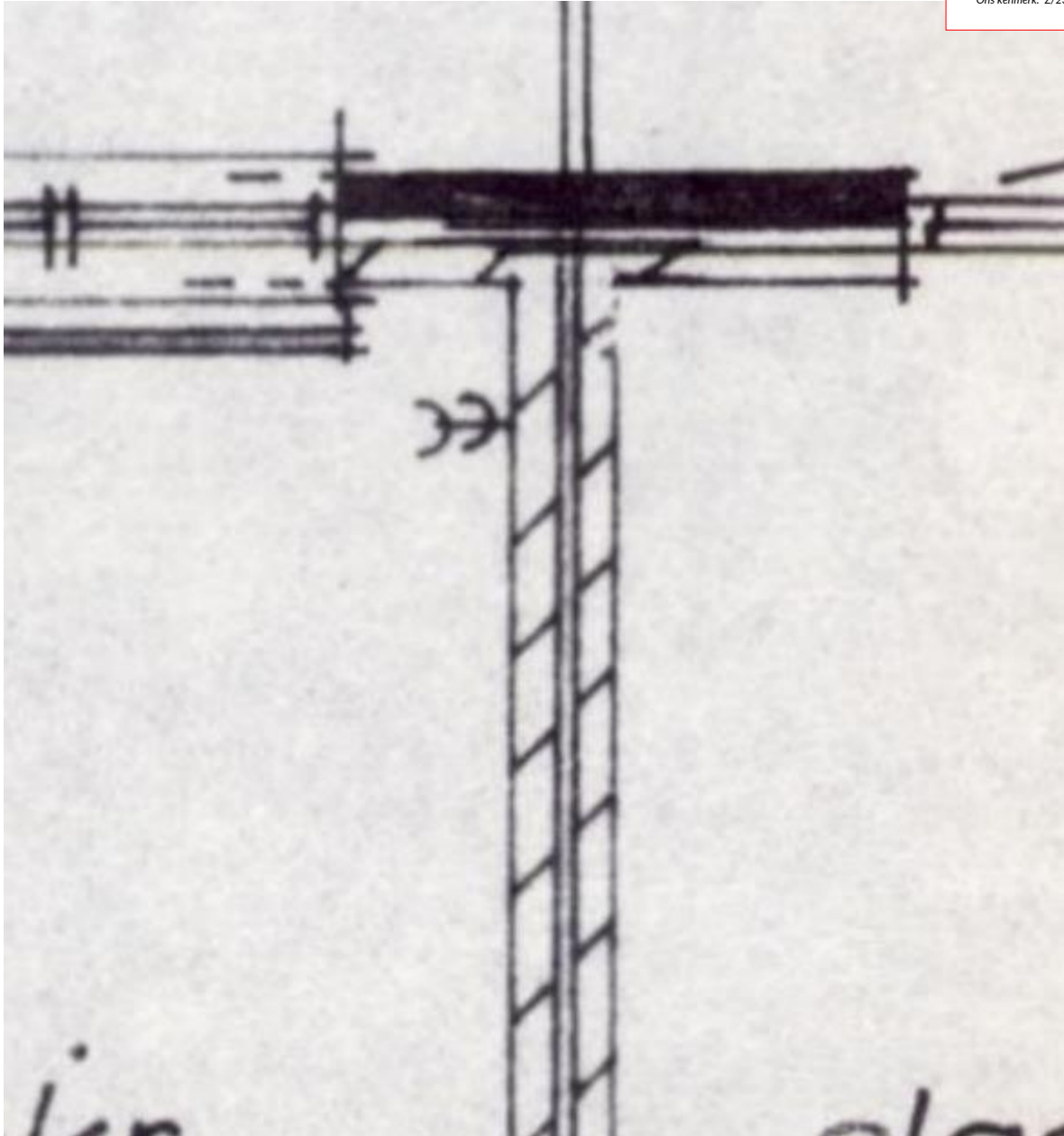
- Verstoppen van de schoorsteen en dakgoten.
- Verstoppen van dakgoten, afvoeren, balkon etc.
- Schoonmaken van cv/ gaskachel door gerenommeerde partij.
- Schoonmaken van de woning bij vertrek.

- Ten behoeve van de hygiëne dient huurders het gehuurde schoon te houden.
- Ten behoeve van de brandveiligheid zijn huurders verplicht alle ruimtes in het gehuurde schoon en vrij te houden van bijvoorbeeld vuilniszakken, fietsen en matrassen en tussendeuren nooit te blokkeren of open te zetten.
- Huurders dienen zich te onthouden van geur en/of geluidsoverlast ten opzichte van burens. Indien verhuurder melding (van buurtgenoten) ontvangt ter zake overlast, dienen huurders na waarschuwing door verhuurder het veroorzaken van overlast per direct te staken en gestaakt te houden. De kosten gemoeid met communicatie hierover zullen worden doorberekend aan huurders, met een minimum van EUR 150,- per incident. Na een eerste waarschuwing kan de boete pas worden opgelegd.
- Het is huurders verboden het platte dak te betreden of te gebruiken als dakterras.
- Roken in het gehuurde en algemene ruimten is niet toegestaan. Indien dit wel het geval is zal verhuurder over gaan tot het opleggen van een boete van EUR 250,- per incident/ overtreding.
- Indien, op welke wijze dan ook, aannemelijk kan worden gemaakt dat het gehuurde is/wordt gebezigd voor activiteiten als bedoeld in de Opiumwet, zoals vervaardigen, handel, bezit, opslag, vervoer en voorbereidingshandelingen daartoe, van middelen als genoemd in lijst 1 en lijst 2 van de Opiumwet, zal aan de huurder, ongeacht de mate van verantwoordelijkheid, een direct opeisbare boete worden opgelegd van 45.000 euro (zegge: vijfenveertigduizend euro), dit onverminderd het bepaalde in 1.1, 1.2 en 2. van deze overeenkomst.
- Wanneer blijkt dat er schade aan en in het appartement ontstaan door toedoen van onjuist gebruik door huurder(s), zullen deze schades verhaald worden bij huurder(s). Huurder(s) is verplicht de nodige maatregelen ter voorkoming van schade aan het gehuurde te treffen. Indien er zich schade voordoet dient deze binnen 24 uur te melden aan verhuurder.
- De huurders dient als een goed huisvader met gehuurde en omgeving om te gaan. Het gehuurde dient in een continue nette staat te verkeren. Als nodig, volgens verhuurder, dient hier een schoonmaker voor ingehuurd te worden. Tevens dient alles in de oorspronkelijke staat en schoon opgeleverd te worden. Middels een inventarisatielijst zal worden gecontroleerd of alle spullen in goede staat nog aanwezig zijn. Ingrijpende veranderingen dienen eerst overlegd te worden met de verhuurder. Dit geldt ook wanneer er bijv. gaten in de muur worden gemaakt.
- De huurders zijn verantwoordelijk voor het onderhouden van de voor en achtertuin. Deze dient constant in een goede staat te verkeren. Als nodig, volgens verhuurder, dient hier een tuinman voor ingehuurd te worden.
- Huurder dient rekening te houden met de burens en buurt. Wees je bewust van de buurt waar je woont. Aanhoudende klachten a.g.v. overlast, asociaal gedrag etc zijn voldoende grond voor ontbinding van het contract. Indien de klachten dan niet afnemen dan is dat dus voldoende grond voor ontbinding van de overeenkomst en opleggen van boetes.
- Houd alles goed schoon. Binnen en buiten. Laat geen huis- en grofvuil, post, folders en kranten liggen. Vuilniszakken horen in de container.

- Zet geen (brom)fietsen, scooters en fietsen op straat. Plaats ze direct op de eigen oprit. Bij brand of ander gevaar moeten de vluchtwegen vrij toegankelijk zijn.
- Zet huis- en grofvuil uitsluitend buiten op de ophaaldag.
- Wees rustig en stil in de buurt; verlang dit ook van uw visite en huisgenoten.
- In de woning, de tuin of op het balkon staat de muziek nooit hard.
- Viert u een verjaardag of ander feestje, houdt dan rekening met de burens. Informeer ze vroegtijdig en maak afspraken over het tijdstip wanneer het feest stopt. Houdt u hier dan ook aan
- Afscheid nemen van uw visite doet u in de woning met de (voor)deur dicht.
- Luidruchtig klussen doet u overdag. Informeer fatsoenshalve uw burens. Luidruchtig zijn vóór 's morgens 07.00 uur en na 22.00 uur is niet toegestaan.
- Het geluid van wasmachines, drogers en koelkasten klinken door naar de burens. Rubberdoppen of iets van de wand af plaatsen kan helpen deze wooncontactgeluiden te verminderen.
- Een balkon is geen opslagruimte van kratten bier, huis- of grofvuil. Hoorbare muziek en schreeuwen vanaf het balkon is niet toegestaan. Als u bloembakken aan uw balkonreling wilt hangen, doe dat dan aan de binnenkant.
- Het plaatsen van (schotel)antennes is niet toegestaan.
- Zorg dat uw woning er verzorgd uitziet. Dit betekent regelmatig de ramen lappen en geen oude lappen of doeken voor de ramen hangen maar gordijnen, rolgordijnen of luxaflex.
- Het is verboden in de woning, het appartement, de berging of een gemeenschappelijke ruimte hennep te telen of drugs te bewaren of te verhandelen. Ook vuurwerk, benzine of andere brandbare of (chemische) explosieven mogen niet in deze ruimten worden bewaard.
- De woonomgeving gaat ons allemaal aan. De verhuurder kan alleen samen met u en andere instanties zoals gemeente en politie de wijk schoon, heel en veilig houden. Ziet u iets op de openbare weg of in de buitenruimte van uw woning of flat dat er niet hoort? Bel de gemeente of de politie op 0900-8844.

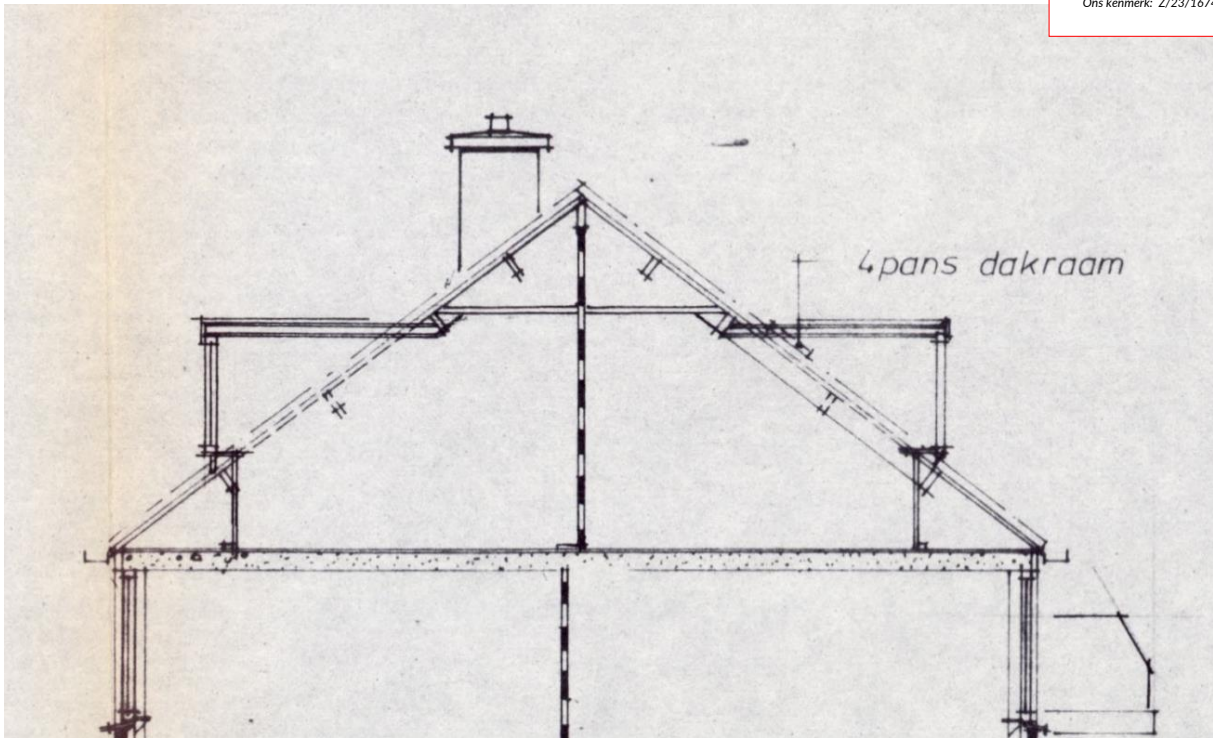
o

- Welke leefregels zijn opgesteld voor zowel binnen als buiten de woning, zoals het stallen van fietsen; Zie bovenstaand.
- Welke geluidsmaatregelen zijn/worden genomen; Alles is goed geïsoleerd. Naar de burens toe en intern tussen de kamers. Hier zijn nog nooit klachten over geweest de laatste 12 jaar sinds verhuur. Het huis is simpel gezegd van goed beton en goed geïsoleerd.
- Uitgewerkte details van de woning scheidende wanden en vloeren inclusief de daarop aansluitende bouwdelen als dak, gevel en vloeren, voorzien van een onderbouw van de geluidswerende werking. Is meegestuurd genoeg?

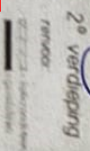
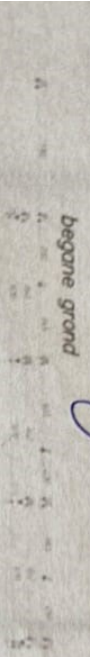
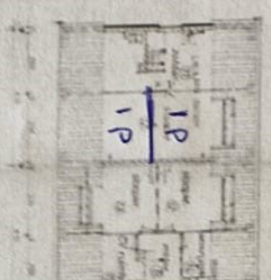
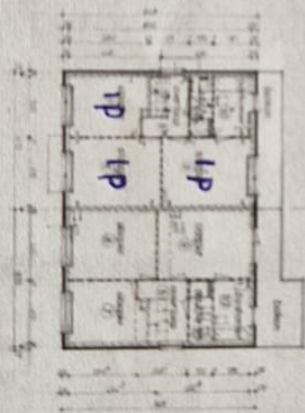
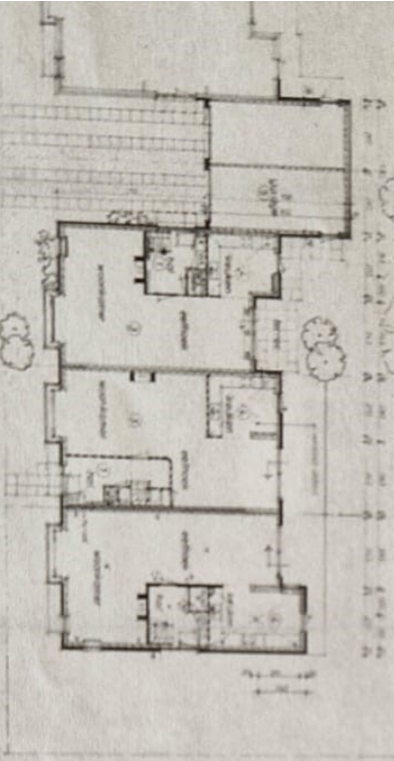
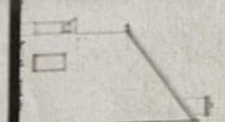
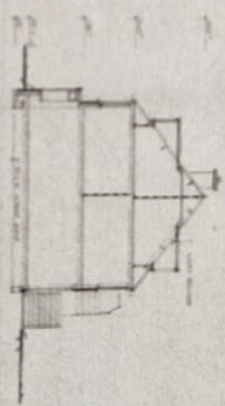
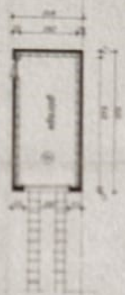
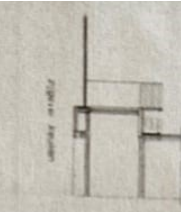
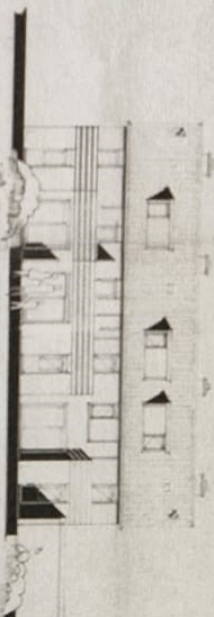
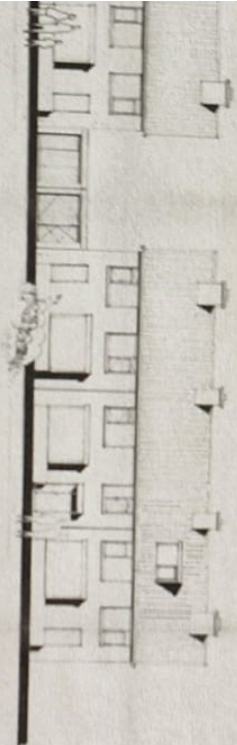


Ankerloze spouw

Kalkzandsteen 100 mm – Kalkzandsteen 100 mm



Dak aansluiting op de vloer



Gemeente Oegstgeest
 Behoort bij besluit van burgemeester
 en wethouders van Oegstgeest
 Datum besluit: 22-08-2023
 Ons kenmerk: Z/23/167408/392398

Aan: [Kooij, Adriaan](#)
Onderwerp: Re: omzettingsvergunning Starkenborglaan 2
Datum: donderdag 20 juli 2023 13:29:04

Akkoord.

Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 15:55

Aan:

Onderwerp: omzettingsvergunning Starkenborglaan 2

Op 7 juli 2023 heeft de Regionale commissie bezwaarschriften het bezwaarschrift behandeld dat door en aantal belanghebbenden is ingediend tegen de aan u verleende omzettingsvergunning voor Starkenborglaan 2 Oegstgeest. U was daarbij aanwezig.

Uit hetgeen door bezwaarmakers naar voren is gebracht blijkt dat er vrees bestaat voor meer overlast als u in de toekomst geen eigenaar meer zou zijn van de woning en dus ook geen aanspreekpunt voor klachten meer zou zijn.

Om die vrees teniet te doen, heeft u aangegeven dat u instemt met wijziging van de verleende vergunning in die zin dat dit een persoonsgebonden beschikking wordt. Dat wil zeggen dat de vergunning alleen geldt zolang u de volledige eigendom heeft van de woning, en dat u daarom wijziging van de vergunning zou vragen.

Met u is afgesproken dat u die wijziging via een akkoord op de door mij te sturen mail zou bevestigen. Daarom verzoek ik u hierbij om te bevestigen dat u verzoekt om wijziging van de d.d. 30 maart 2023 verleende omzettingsvergunning voor het pand Starkenborglaan 2 Oegstgeest (kenmerk Z/23/167408/375709) naar een persoonsgebonden besluit waardoor de omzettingsvergunning alleen geldt zolang u de volledig eigenaar van dat pand bent.

Graag hoor ik van u.

Met vriendelijke groet,

Juridisch adviseur team Ruimte
Tel 06-
Werk dinsdag en donderdag

