

Convenant

Studentenhuisvesting Haagweg 47

Haagweg 47, 2321 AC te Leiden



Ondertekend op
.. april 2019
te Leiden

CONVENANT

april 2019

Aanleiding

Op 31 mei 2018 is er een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Leiden om het gebruik van het pand aan de Haagweg 47 te wijzigen ten behoeve van 37 (onzelfstandige) studentenkamers. Deze aanvraag om omgevingsvergunning is op 19 november 2018 (met oplegging van enkele voorwaarden) verleend.

Gedurende het proces om te komen tot een omgevingsvergunning is er vanuit de studenten het idee geopperd om te komen tot een convenant. De studenten wensen een goede verstandhouding met de bewoners uit het Haagwegkwartier (-Noord) en Transvaal te hebben en begrijpen de zorgen vanuit de bewoners met betrekking tot mogelijke overlast. Middels het convenant willen de studenten gedragsregels opstellen en formaliseren om eventuele overlast richting omliggende bewoners te voorkomen.

Gesprekken om te komen tot dergelijke (aanvullende) gedragsregels zijn gedurende het vergunningproces helaas om diverse redenen niet van de grond gekomen. Desondanks is bij alle partijen de behoefte blijven bestaan om te komen tot goede afspraken. Na de vergunningverlening hebben twee gesprekken plaatsgevonden tussen afvaardigingen van de studenten, de bewoners uit de omgeving en de gemeente. d.d. 14 december 2018 en 15 februari 2019. De gesprekken hebben geleid tot onderhavig convenant.

Het aangaan van dit convenant staat los van de verdere bezwaar- en beroepsprocedures die gevoerd worden tegen de verleende omgevingsvergunning. Ook betekent het aangaan van het convenant niet dat bewoners uit de omgeving zich nu (opeens) wel kunnen vinden in de plannen.

Partijen

Aan de uitwerking, uitvoering en bewaking van dit convenant, nemen deel:

- Stichting Studenten Haagweg 47, gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 72542217, huurder van het pand Haagweg 47 en (onder)verhuurder richting de studenten, hierna te noemen **de Stichting**;
- Individuele (en toekomstige) studenten, woonachtig op het adres Haagweg 47, hierna te noemen **de Studenten**;
- De eigenaren van het pand Haagweg 47, bestaande uit 1) Noorderrijn B.V., gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 28057169, 2) dhr. M.M. van der Aa, wonende te Hazerswoude-Rijndijk en 3) dhr. C.M. van der Burg, wonende te Leiderdorp, gezamenlijk zijnde verhuurder van het pand Haagweg 47 aan de stichting, hierna te noemen **de Eigenaren**;
- Individuele (en toekomstige) bewoners, woonachtig in de wijken Haagwegkwartier-Noord en Transvaal, rondom het pand Haagweg 47, hierna te noemen **de Bewoners**;
- De belangenvereniging Haagwegkwartier, gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 27358914, belangenbehartiger voor bewoners uit Haagwegkwartier-Noord, hierna te noemen **de Belangenvereniging**;
- De wijkvereniging Transvaal Leiden, gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 28094893, belangenbehartiger voor bewoners uit Transvaal, hierna te noemen **de Wijkvereniging**;
- De gemeente Leiden, gevestigd te Leiden en ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 27364192, hierna te noemen **de Gemeente**.

Overwegende dat;

- Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden op 19 november 2018 een omgevingsvergunning is verleend voor het wijzigen van het bestaande gebruik (kantoor) naar 37 onzelfstandige studentenkamers, op het adres Haagweg 47 te Leiden (kenmerk 181501);
- Het aangaan van dit convenant los staat van verdere bezwaar- en beroepsprocedures ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning (kenmerk 181501);
- Het aangaan van dit convenant geenszins betekent dat bewoners positief staan tegenover de verleende omgevingsvergunning (kenmerk 181501);
- Alle betrokken partijen gebaat zijn bij het behouden en handhaven van een goed woon- en leefklimaat;
- Alle betrokken partijen de wil en intentie hebben uitgesproken dit goede woon- en leefklimaat te beschermen;
- Alle betrokken partijen de uitgesproken intenties willen omzetten in formele afspraken en zich conformeren aan het bepaalde in dit convenant;
- Dit convenant een 'groeiconvenant' betreft, in de zin dat voortschrijdend inzicht aanleiding kan zijn om nieuwe bepalingen op te nemen c.q. bestaande bepalingen te wijzigen, dan wel te verwijderen;
- Dit convenant een 'groeiconvenant' betreft, in de zin dat toekomstige partijen die een aantoonbaar belang hebben, zijnde toekomstige bewoner(s) of studenten, zich (indien wenselijk) kunnen conformeren aan dit convenant door (mede)ondertekening op een later tijdstip.

Komen het navolgende overeen:

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1. *Buurt*: het gebied rondom Haagweg 47, in een straal van (circa) 100 meter gemeten vanaf de randen van het perceel Haagweg 47 (bijlage 1);
2. *Festiviteit*: een georganiseerde festiviteit (c.q. bijeenkomst of activiteit), waarbij minimaal 15 bezoekers aanwezig zijn, bovenop het aantal bewoners.

Artikel 2 - Toepassingsgebied

1. De bepalingen in dit convenant zijn van toepassing op het volgende gebied (bijlage 2):
 - a. Haagweg 47, hieronder wordt verstaan:
 - i. het pand op adres Haagweg 47 (2321AC te Leiden), inclusief bijbehorende tuin, kadastraal bekend als sectie O, nummer 3604 te Leiden, en;
 - ii. de steiger, gelegen op het water aan de achterzijde van het pand op Haagweg 47, en;
 - iii. het trottoir, gelegen loodrecht voor het hierboven benoemde kadastrale perceel, tot aan het eerste fietspad, voor zover Studenten (of bezoekers van studenten) zich hier ophouden.

Artikel 3 - Algemene bepalingen

1. Het gebruik ter plaatse van Haagweg 47, door de Studenten (en hun bezoekers) is zodanig dat dit niet voor overlast zorgt;
2. De Studenten zijn verantwoordelijk voor het gedrag van de bezoekers die zij meenemen en/of ontvangen;
3. Bezoekers worden gewezen op de afspraken uit onderhavig convenant alsmede het van kracht zijnde huisreglement;
4. Haagweg 47 dient op een goede en nette manier te worden onderhouden, zodat er sprake is van een representatieve uitstraling. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Stichting, de Studenten en de Eigenaren;
5. Het is niet toegestaan om te roken in het gedeelte van de tuin gelegen tussen de panden Haagweg 45 en 47;
6. Het is niet toegestaan om buitenruimtes, gelegen op daken, zijnde bijvoorbeeld dakterrassen en galerijen, als zodanig te gebruiken. Dergelijke buitenruimtes zijn enkel bedoeld en bestemd als vluchtroute in geval van nood;
7. Het is niet toegestaan om in de tuin versterkte muziek af te spelen;
8. Het is niet toegestaan om de steiger te gebruiken als vaste aanlegplaats voor vaartuigen;
9. Fietsen van Studenten en bezoekers dienen op eigen terrein én zoveel mogelijk binnen gestald te worden;
10. Het is niet toegestaan om fietsen tegen de gevels van belendende panden te plaatsen;
11. Afval wordt in de daarvoor bestemde afgesloten container, op eigen terrein, opgeslagen.

Artikel 4 - Voorkomen van overlast

Naast de algemene bepalingen (artikel 3) worden onderstaande (aanvullende) afspraken gemaakt tussen partijen om de eventuele kans op overlast zoveel mogelijk op voorhand te beperken.

1. Gebruik binnen (Pand Haagweg 47);
 - a. Indien de Student(en) binnen versterkte muziek afspelen dienen ramen en deuren zodanig gesloten te zijn dat (geluids)overlast richting Bewoners wordt voorkomen.
2. Gebruik buiten (Tuin Haagweg 47);
 - a. De tuin wordt op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en zondag (van 23 september tot en met 19 maart) na 20:00 uur niet meer gebruikt;
 - b. De tuin wordt op vrijdag en zaterdag (van 23 september tot en met 19 maart) na 21:00 uur niet meer gebruikt;

- c. De tuin wordt op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en zondag (van 20 maart tot en met 22 september) na 22:00 uur niet meer gebruikt;
 - d. De tuin wordt op vrijdag en zaterdag (van 20 maart tot en met 22 september) na 23:00 uur niet meer gebruikt.
3. Bouwkundige maatregelen;
- a. Om (geluids)overlast van dichtslaande buitendeuren te voorkomen worden door de Eigenaren – voor zover nog niet gedaan – deurdrangers geplaatst. Deze deurdrangers dienen ook te worden onderhouden;
 - b. De Studenten dienen deze deurdrangers, zoals bedoeld onder a, te laten zitten;
 - c. Indien wenselijk zal de gemeente i.h.k.v. privacy (in afwijking van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan) medewerking verlenen aan zijdelingse perceelsafschieding tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter;
 - i. Bij voorkeur worden zijdelingse perceelsafschiedingen groen uitgevoerd;
 - ii. Het bepaalde onder b, geldt alleen voor het gedeelte van de achtertuin gelegen tussen het pand Haagweg 47 en het boothuis behorende bij Haagweg 49 (bijlage 3);
 - iii. De gemeente levert een inspanningsverplichting om medewerking te onderzoeken aan zijdelingse perceelsafschiedingen met een maximale bouwhoogte tussen de 2,5 meter en 3,0 meter. Hierbij wordt rekening gehouden met het bepaalde onder i en ii;
 - d. Indien wenselijk zal de gemeente i.h.k.v. voorkomen van geluidsoverlast (in afwijking van de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan) medewerking verlenen aan een perceelsafschieding aan de achterzijde tot een maximale bouwhoogte van 2,5 meter, mits;
 - i. Een dergelijke afschieding transparant wordt uitgevoerd, en;
 - ii. gelegen is in de lijn zoals weergegeven in bijlage 3;
 - e. De kosten van eventuele perceelsafschiedingen worden in onderling overleg afgestemd tussen de betreffende Bewoner(s) en de Eigenaren.

Artikel 5 - Festiviteiten

Een aantal maal per jaar worden er door de Stichting en/of de Studenten festiviteiten georganiseerd. Bij deze festiviteiten is de kans op overlast richting de Bewoners groter dan bij normaal gebruik. Om eventuele overlast tot een minimum te beperken worden in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3 en 4 ten aanzien van het organiseren van festiviteiten een aantal aanvullende afspraken gemaakt.

1. Indien er een festiviteit plaatsvindt communiceert de Stichting dit minimaal twee weken voorafgaand aan de festiviteit richting Bewoners uit de buurt, hierbij communiceert men ook;
 - a. Het aantal verwachte bezoekers;
 - b. De maximum eindtijd van de festiviteit;
 - c. Welke studenten fungeren als aanspreekpunt tijdens de festiviteit;
2. Er vinden jaarlijks maximaal zes festiviteiten plaats, met een maximum van één per maand;
3. De Stichting en Studenten proberen, voor zover mogelijk, ieder kalenderjaar een kalender met daarop aangegeven de festiviteiten voor dat jaar te overleggen aan de Bewoners;
4. Festiviteiten vinden zoveel mogelijk binnen plaats;
5. Onderstaande festiviteiten keren jaarlijks terug;
 - a. Huisdiner, georganiseerd door de betreffende (vrouwelijke) Studenten, maximaal tweemaal per jaar;
 - b. Huisdiner, georganiseerd door de betreffende (mannelijke) Studenten, maximaal eenmaal per jaar;
 - c. Een barbecue tijdens de introductieweek, El-Cid, georganiseerd door de betreffende Studenten, maximaal eenmaal per jaar.

Artikel 6 - Communicatie

1. Algemene communicatie;
 - a. De Stichting wijst een lid van haar bestuur aan als vast aanspreekpunt voor zaken betreffende de uitvoering van dit convenant;
 - b. De Eigenaren wijzen een contactpersoon aan als vast aanspreekpunt voor zaken betreffende de uitvoering van dit convenant;
 - c. Het Klant Contact Centrum fungeert namens de Gemeente als eerste aanspreekpunt, daarnaast wijst de Gemeente een tweede contactpersoon aan als aanspreekpunt voor zaken betreffende de uitvoering van dit convenant;
 - d. De Stichting wijst vier Studenten aan als vast (eerste) aanspreekpunt voor bewoners;
 - e. De Stichting/Studenten richt(en) een WhatsApp groep op voor algemene dagelijkse communicatie met (geïnteresseerde) bewoners;
 - i. Op berichten in de WhatsApp groep wordt uiterlijk binnen 24 uur gereageerd;
 - ii. Op berichten in de WhatsApp groep gedurende festiviteiten, zoals bedoeld in artikel 5 wordt direct gereageerd;
 - f. De Stichting is naast het vaste aanspreekpunt ook per mail bereikbaar voor partijen (Stichtinghw47@gmail.com);
 - i. Op berichten via de mail wordt uiterlijk binnen een week gereageerd;
 - g. Indien aanspreekpunten wijzigen wordt dit schriftelijk gecommuniceerd richting de andere partijen.
2. Communicatie in het geval van overlast;
 - a. In het geval van overlast, aantoonbaar afkomstig van Haagweg 47, kunnen de Bewoners zich in onderstaande volgorde richten tot de volgende personen c.q. instanties;
 - i. De betreffende Student(en)
 - ii. De Stichting (*vaste aanspreekpunt...*) tel:
 - iii. De Eigenaren (*vaste aanspreekpunt...*) tel:
 - iv. De Gemeente
 1. Klant Contact Centrum tel: 14 071
 2. De gemeentelijke website (online indienen van meldingen/klachten)¹
 3. Vaste aanspreekpunt (...) tel:
 4. Wijkboa Haagwegkwartier (...) tel:
 5. Wijkregisseur (...) tel:
(*als eerste aanspreekpunt voor de belangen- en wijkvereniging*)
 - v. De Politie (buiten kantooruren van de gemeente, of in geval nood)
 1. In geval van nood tel: 112
 2. In geval van overlast tel: 0900-8844
 3. Wijkagent (.....) tel:
3. Periodiek overleg (ter monitoring)
 - a. De partijen komen periodiek (één keer per acht weken) bij elkaar om de uitvoering en nakoming van het convenant te monitoren;
 - i. Het eigenaarschap van deze periodieke overleggen ligt bij de Stichting en de Bewoners;
 - ii. Bij deze periodieke overleggen zijn in ieder geval de vaste aanspreekpunten (Stichting, Eigenaren en Gemeente) aanwezig, alsmede de Bewoners, al dan niet vertegenwoordigd door de Belangenvereniging en/of Wijkvereniging;
 - iii. De Gemeente faciliteert deze periodieke overleggen;
 - iv. De frequentie, locatie en samenstelling van deze periodieke overleggen kan door de partijen – in onderling overleg – worden bijgesteld.
 - b. jaarlijks zal een evaluatie plaatsvinden tussen de partijen.

¹ <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/melding-doen-klachten-en-overlast/overlast/>

Artikel 7 - Geschillen

1. Alle partijen zetten zich in om eventuele geschillen in goed onderling overleg op te lossen;
2. Geschillen worden in beginsel opgelost tussen de Studenten c.q. de Stichting en de Bewoners;
3. Indien noodzakelijk worden geschillen opgeschaald naar de Raad van Toezicht;
 - a. De Stichting richt een Raad van Toezicht op;
 - i. De Raad van Toezicht bestaat in ieder geval uit:
 1. een oud Student van Haagweg 47 (oud-bewoner van Haagweg 47);
 2. een ouder van een huidige Student van Haagweg 47;
 3. een Bewoner uit de buurt;
 - ii. De Raad van Toezicht ziet toe op het functioneren van de Stichting en kan – indien wenselijk – optreden als bemiddelaar tussen de partijen;
4. Indien geschillen door bemiddeling van de Raad van Toezicht niet kunnen worden opgelost kan worden opgeschaald naar de Gemeente;
5. Het staat partijen vrij om bij het niet naleven van de bepalingen uit dit convenant dit middels een civiel rechtelijke procedure af te dwingen.

Artikel 8 - Handhaving

1. Partijen spreken elkaar aan op het (niet) nakomen van de bepalingen uit dit convenant;
2. De Stichting neemt de (relevante) bepalingen uit dit convenant over in haar huishoudelijk reglement en maakt dit onderdeel van de afzonderlijke huurcontracten met de Studenten;
3. De Gemeente zal vanuit de afdeling Handhaving Openbare Ruimte toezicht houden rondom Haagweg 47;
 - a. Jaarlijks zal de Gemeente het toezichthouden evalueren en afhankelijk van de uitkomsten de intensiteit bijstellen;
 - b. De Gemeente bespreekt bovengenoemde evaluatie met de overige partijen tijdens één van de periodieke overleggen;
4. De Gemeente geeft prioriteit aan eventuele binnengekomen klachten en meldingen ten aanzien van Haagweg 47, die zien op de overtreding(en) van de voorwaarden die gesteld zijn in de omgevingsvergunning en het onderhavige convenant;
 - a. Indien er in een kortere periode meerdere klachten en meldingen binnenkomen ten aanzien van Haagweg 47 zal het toezichthouden over een bepaalde periode worden geïntensiveerd door de Gemeente;
5. Indien noodzakelijk zal bij (aanhoudende) overlast binnen de Gemeente bestuurlijk worden opgeschaald;
 - a. De Gemeente kan besluiten om bestuurlijke maatregelen te treffen om eventuele overlast tegen te gaan;
6. De Politie blijft het systeem van het uitdelen van gele en rode kaarten hanteren.

Artikel 9 - Continuering

1. Indien de Stichting als huurder van het pand en verhuurder richting de Studenten wegvalt, zullen de Eigenaren dit convenant opnemen in eventuele nieuwe huurcontracten richting huurder(s), zodat Studenten op de Haagweg 47 gebonden blijven aan de bepalingen in dit convenant;
2. Indien de (huidige) Eigenaren het pand Haagweg 47 verkopen, maar het gebruik onder de nieuwe eigenaren onveranderd blijft brengen de (huidige) Eigenaren de nieuwe eigenaren op de hoogte van de bepalingen in dit convenant bij de verkoop.

Artikel 10 - Looptijd

1. Dit convenant geldt voor onbepaalde tijd en treedt in werking op het moment van ondertekening door alle partijen;
2. Het convenant eindigt op het moment dat het gebruik van het pand op het adres Haagweg 47 te Leiden niet langer ziet op de huisvesting van studenten in onzelfstandige kamers

Artikel 11 - Toepasselijk recht

1. Op dit convenant is het Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen kunnen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 12 - Bijlagen

1. De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van dit convenant
 - bijlage 1: Buurt rondom Haagweg 47 (straal van 100 meter);
 - bijlage 2: Toepassingsgebied Haagweg 47;
 - bijlage 3: Locatie(s) m.b.t. bouwkundige maatregelen;
 - bijlage 4: Huishoudelijk Reglement Haagweg 47 d.d.

CONCEPT

Aldus overeengekomen, in ...voud opgemaakt en ondertekend te Leiden op ... april 2019,

Stichting Studenten Haagweg 47

namens deze,

.....
Naam
functie

Belangenvereniging Haagwegkwartier

namens deze,

.....
Naam
functie

Gemeente Leiden

namens deze,

.....
Naam
functie

(Individuele) Bewoner

.....
Naam
Adres

(Individuele) Student

.....
Naam
Adres

Eigenaren Haagweg 47

namens deze,

.....
Naam
functie

Wijkvereniging Transvaal Leiden

namens deze,

.....
Naam
functie

(Individuele) Bewoner

.....
Naam
Adres

(Individuele) Bewoner

.....
Naam
Adres

(Individuele) Student

.....
Naam
Adres

Bijlage 1: Buurt rondom Haagweg 47 (straal van circa 100 meter)



Bijlage 2: Toepassingsgebied Haagweg 47



Bijlage 3: Locatie(s) m.b.t. bouwkundige maatregelen



- Rode lijn: locatie voor een zijdelingse perceelsafschieding, behorende bij artikel 4, derde lid, onder b;
- Blauwe lijn: locatie voor een perceelsafschieding, behorende bij artikel 4, derde lid, onder c.

CONCEPT