

Beleidsregels short stay gemeente Leiden

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht, artikel 5.1, eerste lid, onder a, en artikel 5.34 van de Omgevingswet en het Omgevingsplan gemeente Leiden;
Besluit vast te stellen de Beleidsregels short stay gemeente Leiden.

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- **bedrijfsmatig verstrekken:** verstrekken van logies in de uitoefening van beroep of bedrijf;
- **horeca 6:** horeca 6 als bedoeld in (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan zoals dat luidde op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel;
- **huishouden:** alleenstaande dan wel vaste groep van twee of meer personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen;
- **omgevingsplan:** Omgevingsplan gemeente Leiden;
- **short stay:** bedrijfsmatig verstrekken van logies tot maximaal 12 maanden en met een minimumperiode van twee weken of met een minimumperiode van 26 weken in het geval van een horeca categorie 6 als bedoeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- **short stay accommodatie:** zelfstandige woonruimte met eigen toegang, eigen sanitaire voorziening en een eigen keuken met kooktoestel voor logies tot maximaal 12 maanden en met een minimumperiode van twee weken of met een minimumperiode van 26 weken in het geval van een horeca categorie 6 als bedoeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Artikel 2 Doelen

Deze beleidsregels hebben als doel om:

- a. de benodigde woningvoorraad te behouden en te beschermen;
- b. onevenredige aantasting van de leefomgeving en de leefbaarheid daarvan door short stay accommodaties te voorkomen;
- c. de mogelijkheid om in short stay te voorzien niet onevenredig in te perken;
- d. onevenredige aantasting van de leefomgeving en de leefbaarheid daarvan voor gebruikers van short stay accommodaties te voorkomen; en
- e. short stay accommodaties te faciliteren ten behoeve van bezoekers met een zakelijk verblijfsmotief dat gericht is op het tijdelijk verblijven in verband met werkzaamheden, opdrachten of projecten voor een werkgever of onderneming die zijn oorsprong heeft buiten de reguliere woonplaats van de persoon in kwestie.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet voor het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van short stay in strijd met het omgevingsplan.

Artikel 4 Voorwaarden

1. Het college kan op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet een vergunning verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van short stay in strijd met het omgevingsplan voor zover sprake is van:
 - a. een locatie waar horeca 6 is toegestaan op grond van het omgevingsplan; en
 - b. een short stay accommodatie voor een huishouden van maximaal twee personen.
2. De voorwaarden, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, worden opgenomen als voorwaarden voor de vergunning bedoeld in de aanhef van het eerste lid.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 4, eerste lid, wordt niet verleend wanneer:

- a. de short stay betrekking heeft op een locatie waar horeca 6 niet is toegestaan op grond van het omgevingsplan;
- b. de short stay betrekking heeft op logies voor een spoedzoeker of seizoensarbeider of betrekking heeft op logies met een toeristisch motief of vrijetijdsmotief;

- c. de door de gemeenteraad vastgestelde uitbreidingscapaciteit voor hotelkamers zoals bedoeld in hoofdstuk 5.4 van de horecavisie 2020-2026 al is ingevuld;
- d. de short stay voorziet in verblijf voor meer dan een huishouden of een huishouden van meer dan twee personen;
- e. de vergunning naar verwachting leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid, dan wel verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de afwijking betrekking heeft; of
- f. de short stay accommodatie minder dan 18 m² GBO heeft per persoon die in de accommodatie verblijft.

Artikel 6 Integrale beoordeling

Deze beleidsregel laat onverlet dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hieronder wordt in ieder geval verstaan dat de activiteit geen afbreuk mag doen aan een gezonde leefomgeving, waaronder de geluidsaspecten.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels short stay gemeente Leiden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Leiden, gehouden op 11 november 2025.

De secretaris,

De burgemeester,

Algemene toelichting

De gemeente Leiden heeft de afgelopen jaren te maken gehad met een toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers. Om deze vraag in goede banen te leiden, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de stad en de beschikbare woningvoorraad, heeft het College van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregels short stay gemeente Leiden' vastgesteld. Deze beleidsregels bieden kaders voor het gebruik van short stay accommodaties, waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan tijdelijk verblijf én de bescherming van de bestaande woon- en leefomgeving.

De druk op de woningmarkt in Leiden is hoog. Het is daarom cruciaal om bestaande woningen te behouden voor permanente bewoning en zorgvuldig om te gaan met de ontwikkeling van nieuwe short stay accommodaties. Short stay mag niet leiden tot een verstoring van de leefbaarheid in woonwijken of tot een afname van de sociale cohesie. Daarom worden er strikte voorwaarden gesteld aan de locaties waar short stay is toegestaan, evenals aan de duur en het doel van het verblijf.

In de 'Beleidsregels short stay gemeente Leiden' is vastgelegd dat short stay alleen is toegestaan op locaties die zijn aangewezen als 'horeca 6'-bestemmingen (hotels), en dat dergelijke accommodaties uitsluitend bestemd zijn voor kleine huishoudens van maximaal twee personen met een zakelijk motief. Hiermee wordt voorkomen dat short stay locaties concurreren met reguliere woonruimten, terwijl tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan tijdelijk verblijf voor specifieke doelgroepen.

De gemeente Leiden is voornemens om deze beleidsregel en de uitwerking daarvan te evalueren. Afhankelijk van de uitkomst van deze evaluatie kan de gemeente er voor kiezen om in toekomst regels over short stay op te nemen in het omgevingsplan van de gemeente Leiden.

Deze toelichting dient ter verduidelijking van de bepalingen in de beleidsregels en geeft inzicht in de afwegingen die ten grondslag liggen aan de gekozen maatregelen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1: Definities

De in dit artikel opgenomen definities zijn cruciaal voor de juiste toepassing van de beleidsregels. Short stay wordt specifiek gedefinieerd als het bedrijfsmatig verstrekken van logies voor een periode van minimaal twee weken tot maximaal twaalf maanden, afhankelijk van de locatie en de aard van de ac-

commodatie. Deze definitie sluit aan bij de jurisprudentie van de Raad van State, die stelt dat short stay niet onder het begrip 'wonen' valt, omdat er geen sprake is van een duurzame verblijfplaats.

Artikel 2: Doelen

Deze beleidsregels zijn gericht op het waarborgen van een evenwicht tussen het behoud van de woningvoorraad, het beschermen van de leefomgeving, en het faciliteren van short stay accommodaties voor bezoekers met een zakelijk verblijfsmotief.

Een zakelijk verblijfsmotief betreft in dit kader tijdelijk verblijf in verband met werkzaamheden, opdrachten of projecten die direct gerelateerd zijn aan hooggekwalificeerde of gespecialiseerde beroepsactiviteiten. Dit geldt met name voor sectoren zoals life sciences, gezondheidswetenschappen, of vergelijkbare kennisintensieve industrieën. Hiermee wordt voorkomen dat short stay een nadelige impact heeft op de reguliere woningmarkt en de leefbaarheid van woonwijken.

Het verblijf is noodzakelijk voor de duur van een specifieke taak, opdracht of project, en is gelimiteerd tot een maximum van 12 maanden. Hierdoor wordt tegemoetgekomen aan de behoeften van deze specifieke doelgroep zonder dat dit leidt tot een onevenredige belasting van de woningvoorraad of de leefomgeving.

Artikel 3: Toepassingsbereik

De beleidsregels zijn van toepassing op het verlenen van omgevingsvergunningen voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van short stay, wanneer dit gebruik in strijd is met het omgevingsplan. Dit betekent dat de regels van toepassing zijn in gevallen waarin short stay niet direct is toegestaan op basis van het omgevingsplan en er een afwijking nodig is.

Artikel 4: Voorwaarden

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor short stay, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden zijn streng en specifiek, gericht op het beperken van de omvang van short stay en het waarborgen dat het verblijf van tijdelijke aard is. Zo mag short stay alleen plaatsvinden op locaties waar horeca 6 is toegestaan en moet de accommodatie bestemd zijn voor maximaal twee personen. Op grond van het eerste lid, onder b, en de begripsbepaling van 'short stay accommodatie' geldt bovendien dat de vergunning alleen wordt verleend voor een zelfstandige verblijfsruimte met eigen toegang, eigen sanitaire voorziening en een eigen keuken met kooktoestel.

Artikel 5: Weigeringsgronden

Een vergunning voor short stay kan worden geweigerd als niet aan de voorwaarden van artikel 4 wordt voldaan, of als er andere negatieve effecten worden verwacht, zoals verstoring van de openbare orde of de leefomgeving. Ook wordt expliciet bepaald dat short stay niet is toegestaan op locaties waar horeca 6 niet is toegestaan, en dat logies voor spoedzoekers, seizoensarbeiders, of bezoekers met een toeristisch of studie motief niet onder short stay valt.

De vergunning voor short stay is expliciet niet bedoeld voor spoedzoekers. Spoedzoekers zijn personen die (zeer) dringend een woonruimte zoeken, vaak door persoonlijke omstandigheden. Denk hierbij aan relatieproblemen, echtscheidingen, jongeren in nood, brand of verbouwing in huidige woonruimte, of een periode tussen twee verhuizingen.

Artikel 6: Integrale beoordeling

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor short stay moet het college zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat de impact van short stay op de gezondheid, veiligheid, en leefbaarheid in de omgeving zorgvuldig wordt beoordeeld. Hierbij wordt met name gelet op geluidsaspecten en de invloed op een gezonde leefomgeving.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Dit artikel heeft geen toelichting.

Artikel 8: Citeertitel

De beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels short stay gemeente Leiden'. Deze citeertitel kan gebruikt worden voor eenvoudige verwijzing naar de regels in de communicatie en documentatie van de gemeente.

Met deze toelichting wordt beoogd de beleidsregels voor short stay in de gemeente Leiden duidelijk te maken en toe te lichten hoe en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt, waarbij zowel de bescherming van de woningmarkt als de leefbaarheid van de stad centraal staan.