

Nadere regels Huisvestingsverordening Purmerend 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend;

gelet op artikel 3.3.2, aanhef en onder e. van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende Nadere regels Huisvestingsverordening Purmerend 2021

Nadere regels Huisvestingsverordening Purmerend 2021

Artikel 1 *Nadere regels eisen op het gebied van geluid*

De geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB. Daarnaast mag de vloerbekleding de geluidsisolatie niet verslechteren.

Deze geluidseisen gelden ook ten aanzien van de geluidsoverdracht tussen de nieuw te vormen woningen.

Bij de aanvraag om een vergunning beoordeelt het college daarom of aannemelijk is of aan deze vereisten is voldaan of dat de aanvrager hieraan aan kan voldoen.

Artikel 2 *Nadere regels eisen op het gebied van kwaliteit*

1. Eisen aan afmeting

- Een woning wordt omgezet tot maximaal 4 kamers.
- De woning heeft in ieder geval één gezamenlijke huiskamer (niet zijnde de keuken of een slaapkamer) met een gebruiksoppervlak (gbo) van ten minste 18 m² (conform NEN 2580).
- Het gebruiksoppervlak van een kamer bedraagt gemiddeld ten minste 18 m² (conform NEN 2580). Indien het gebruiksoppervlak van één of meerdere kamers (niet zijnde de gezamenlijke huiskamer) minder dan 18 m² bedraagt, dan dient de oppervlakte van de gezamenlijke huiskamer te worden vermeerderd met het 'ontbrekende' aantal m².

Voorbeeld: het per kamer beschikbare gebruiksoppervlak (conform NEN 2580) in de woning is ten minste 18 m² én de gezamenlijke huiskamer heeft een gebruiksoppervlak van ten minste 18 m². Wanneer de oppervlakte van een kamer 15 m² bedraagt dan is de gezamenlijke huiskamer ten minste 21 m² groot (18 m² + 3 m²).

2. Eisen ten aanzien van (brom)fietsparkeren:

- (brom)fietsparkeren altijd oplossen op het eigen terrein en zodanig, dat, indien voor een opstelruimte in de buitenlucht wordt gekozen, deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.
- Bij omzetting: per kamer is 2 m² stallingsruimte voor een (brom)fiets aanwezig.
- Bij woningvorming: per woning is 5 m² stallingsruimte voor de (brom)fiets(en) van het huishouden aanwezig.
- Verdere eisen: een inpandige stallingsruimte voor (brom)fietsen is niet hoger dan de begane grondvloer. Een inpandige (brom)fietsenstalling is gelegen in een afzonderlijk daartoe bestemde ruimte.

3. Eisen ten aanzien van opstelruimte voor afvalcontainers; indien van toepassing (indien geen sprake is van ondergrondse afvalcontainers):

- Bij woningvorming: op het eigen terrein moet voldoende opstelruimte zijn voor het in Purmerend verplichte aantal afvalcontainers per woning (drie). Voorbeeld: indien uit één woning drie woningen worden gecreëerd is opstelruimte nodig voor negen containers. De opstelruimte voor de extra containers als gevolg van de woningvorming is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
- Bij omzetting: de initiatiefnemer overlegt een contract met een commerciële inzamelaar van bedrijfsmatig afval. Op het eigen terrein is voldoende opstelruimte voor het benodigde aantal containers en deze opstelruimte is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Bij kamerverhuur (waarbij de eigenaar zelf niet in de woning woont) is sprake van bedrijfsmatig afval en moet de eigenaar/verhuurder zelf voor de afvalverwerking zorgen en daarvoor een bedrijf inhuren.

4. Eisen ten aanzien van de bij de om te zetten of om te vormen woning reeds aanwezige buitenruimten

- *Na woningvorming en omzetting blijven de bestaande buitenruimten in voldoende mate behouden voor recreatie door de bewoners.*

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 22 maart 2022

Purmerend,
burgemeester en wethouders van Purmerend,

*de secretaris,
H.J.C. Welage
de burgemeester,
D. Bijl*

Toelichting

Toelichting bij artikel 1 Nadere regels eisen op het gebied van geluid

Eisen aan geluid zijn zeer belangrijk. Een woning die voorheen door één huishouden werd bewoond, zal straks immers worden bewoond door meerdere huishoudens. Dat levert, zeker in oudere bestaande bouw, bijna altijd (fors) meer geluid op. Ook is er – vooral buiten de Purmerendse binnenstad – in de nieuwe situatie vaak sprake van aan slaapkamers grenzende (woon)kamers. In combinatie met het mogelijk toch net iets andere leefritme van de nieuwe burens levert dat vaak irritatie en zelfs overlast op. Maar ook binnen de omgezette of omgevormde woning is het voor de nieuwe bewoners onderling belangrijk om zo min mogelijk geluidsoverlast van elkaar te hebben. Tezamen draagt dit bij aan het behoud van de leefbaarheid in en om het betreffende pand. De initiatiefnemer van omzetting of woningvorming dient daarom te zorgen voor goede geluidsisolatie tussen de om te zetten of om te vormen woning en die van de burens en in geval van woningvorming tevens voor goede geluidsisolatie tussen de te vormen woningen. Indien nodig kan met een beroep op art. 3.2.3 lid 3 uit de huisvestingsverordening van de initiatiefnemer vooraf een geluidsplan worden gevraagd. Daarin laat een initiatiefnemer zien op welke wijze aan alle geluidseisen wordt voldaan.

Toelichting bij artikel 2: Nadere regels eisen op het gebied van kwaliteit

Als er woningen worden toegevoegd aan de voorraad door middel van woningvorming zien we graag dat deze niet alleen een kwantitatieve, maar ook een kwalitatieve toevoeging zijn aan de woningvoorraad. Ook bij omzetting komt het stellen van enkele basale kwaliteitseisen waaraan moet worden voldaan ten goede aan zowel het woongenot van de omwonenden als van de bewoners zelf – en draagt zo tevens bij aan het behoud van de leefbaarheid in en om het pand. Ook wordt zo beter geborgd dat bij woningvorming woningen ontstaan die niet alleen nu, maar ook in de toekomst goed verhuur- en verkoopbaar blijven, zodat de panden en hun omgeving in tijden van een meer ontspannen woningmarkt minder risico lopen op leegstand en verpaupering.

Bij omzetting betekent dit een beperking van het aantal te verhuren kamers per woning. Ook worden eisen gesteld aan de minimale oppervlakte per kamer, opdat de afzonderlijke kamers niet te klein worden en aan de aanwezigheid van voldoende gemeenschappelijke binnenruimte. Deze laatste eis is belangrijk; in Purmerend worden omgezette panden relatief vaak door arbeidsmigranten bewoond. Met de aanwezigheid van een gezamenlijke huiskamer van voldoende afmetingen hoeft niet altijd uitgeweken te worden naar de tuin of het terras om gezamenlijk te eten of te recreëren.

Bij zowel woningvorming als omzetting betekent kwaliteit ook dat er voldoende opstelruimte is voor de (brom)fietsen en de (extra) afvalcontainers van de nieuwe bewoners en dat de vóór omzetting of woningvorming reeds bij de woning aanwezige buitenruimten in voldoende mate beschikbaar blijven als buitenrecreatieruimten voor de bewoners en op de begane grond bovendien niet geheel of teveel in beslag worden genomen door de opstelruimte voor (brom)fietsen en afvalcontainers.