

Leefbaarheidstoets 2023, gemeente De Ronde Venen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen;

Gelet op artikel 52, lid 2 van de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2023, Gemeente De Ronde Venen;

Overwegende dat in de gemeente De Ronde Venen sprake is van schaarste van betaalbare huur- en koopwoningen;

Overwegende dat het wenselijk is een goede woonkwaliteit en leefbaarheid te behouden, stellen we nadere regels en voorwaarden aan woningomzetting en woningsplitsing;

besluit:

vast te stellen de volgende regeling:

Leefbaarheidstoets 2023, gemeente De Ronde Venen

Begrippen

Woningomzetting: Het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden in een al bestaande zelfstandige woning door verkamering (kamerverhuur)

Woningsplitsing: Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.

Artikel 1 Leefbaarheidstoets

Lid **Fysieke leefbaarheidseisen**

- 1 a. *Voorkomen van geluidsoverlast*
De om te zetten of te splitsen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit)
- b. *Voldoende woonoppervlak*
Bij woningomzetting: Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m² per bewoner (volgens de normen van NEN 2580).
Bij woningsplitsing: De te vormen zelfstandige woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m² (volgens de normen van NEN 2580)
De eisen voor de gebruiksoppervlakte van sociale huurwoningen zijn afhankelijk van de huur en opgenomen in Art 8. Doelgroepenverordening 2020 gemeente De Ronde Venen.
- c. *Voldoende bergruimte en buitenruimte*
Er is voldoende bergruimte en buitenruimte overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan.
- d. *Voorzien in parkeergelegenheid*
Er is voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan.

Lid **de leefbaarheid in de omgeving van het pand**

- 2 a. *Voorkomen leefbaarheidsproblemen in de wijk*
Een te grote concentratie van omgezette of gesplitste woningen kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. De leefbarometer geeft aan dat er in de Ronde Venen geen buurten zijn die onvoldoende scoren op het gebied van leefbaarheid. De leefbarometer is een belangrijke graadmeter voor het beoordelen van de leefbaarheid in buurten. De leefbaarheidstoets neemt extra beoordelingscriteria op als buurten negatief score volgens de leefbarometer. De negatieve score moet een aantoonbaar gevolg zijn van splitsen of omzetten van woningen.

Artikel 2 Toetsing

Deze leefbaarheidstoets geeft de toetsingscriteria aan voor een aanvraag voor een omzettings- en splitsingsvergunning. De gemeente maakt zo, samen met de eisen voor een omgevingsvergunning, en integrale afweging binnen de gemeente.

Artikel 3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze regeling afwijken voor zover de toepassing daarvan gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de bepalingen te dienen doelen.

Artikel 4 Inwerkingtreding nieuwe regeling

Deze regeling treedt in werking op 3 oktober 2023.

Artikel 5 Citeertitel

De titel van deze regeling is: Leefbaarheidstoets 2023, gemeente De Ronde Venen

Aldus vastgesteld op 3 oktober 2023 te Mijdrecht.

Burgemeester en wethouders van De Ronde Venen,

de gemeentesecretaris, Marco Vonk

de burgemeester, Maarten Divendal