

Vastgesteld

**Bestemmingsplan**

**Paraplubestemmingsplan**

**woningsplitsing,  
kamerverhuur en toeristische  
verhuur**

Regels



**Paraplubestemmingsplan woningsplitsing,  
kamerverhuur en toeristische verhuur**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Werking bestemmingsplan	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>9</b>
Artikel 4	Algemene bouw- en gebruiksregels	9
Artikel 5	Afwijken van de algemene regels voor kamerverhuur en woningsplitsing	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>11</b>
Artikel 6	Overgangsrecht	11
Artikel 7	Slotregel	12
<b>Bijlagen</b>		<b>13</b>
Bijlage 1	Bestemmingsplannen gemeente Zaanstad	14

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.3 bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.4 bed & breakfast

Verhuur van een deel van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt.

### 1.5 bestaande bebouwing

Bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:

- a. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
- b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

### 1.6 bestaand gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik.

Hieronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 1.7 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.10 bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.11 gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.12 hoofdbewoner**

Degene die officieel als bewoner van een woning of ander gebouw geregistreerd is en daarmee onder andere verantwoordelijk is voor het betalen van bepaalde lasten.

### **1.13 hoofdgebouw**

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.14 huishouden**

Een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.

### **1.15 huisvestingen behoeve van mantelzorg**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

### **1.16 kamergewijze verhuur**

Het duurzaam verblijven in een deel van een pand, zonder de bedoeling met de andere bewoners duurzaam in gezinsverband samen te wonen of duurzaam een gezamenlijk huishouden te voeren.

### **1.17 mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.18 omzetten**

Het omzetten van een (gedeelte van een) woning/zelfstandige woonruimte of een (gedeelte van een) gebouw waarin wonen is toegestaan, naar één of meerdere onzelfstandige woonruimte(n).

### **1.19 onzelfstandige woonruimte**

Woonruimte, die geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

**1.20 particuliere vakantieverhuur**

Verhuur van woonruimte bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt.

**1.21 toeristischeverhuur**

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) verblijft. Daaronder ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur.

**1.22 wezenlijke voorziening**

Als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

**1.23 wonen**

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning.

**1.24 woning**

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde kamerverhuur.

**1.25 woningsplitsing**

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk.

**1.26 zelfstandige huurwoning**

Zelfstandige woonruimte, die verhuurd wordt.

**1.27 zelfstandige woonruimte**

Woonruimte die door een huishouden wordt bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij sprake moet zijn van een eigen toegang tot de woonruimte.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

### 2.2 bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

### 2.3 brutovloeroppervlakte (toeristischeverhuur)

Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen (NEN 2580).

### 2.4 gebruiksoppervlakte (kamergewijze verhuur)

Het bruikbare vloeroppervlakte van een bouwwerk, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang (NEN 2580).

### 2.5 oppervlakte

#### Oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

#### Oppervlakte van een activiteit

De oppervlakte van een activiteit is de totale vloeroppervlakte van ruimten die ten dienste staan van die activiteit, met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

## **Artikel 3 Werking bestemmingsplan**

### **3.1 Vigerende bestemmingsplannen**

De regels uit dit paraplubestemmingsplan zijn van toepassing op de bestemmingsplannen zoals benoemd in Bijlage 1 van de regels.

### **3.2 Betrekking tot andere bestemmingsplannen**

- a. De regels uit dit paraplubestemmingsplan zijn een aanvulling op of vervangen gedeeltelijk de regels van de onderliggende bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad. Indien de onderliggende bestemmingsplannen geen regels bevatten omtrent toeristische verhuur, kamerverhuur- en/of woningsplitsing dan gelden de regels uit dit paraplubestemmingsplan als aanvulling op het onderliggende bestemmingsplan.
- b. Indien het onderliggende bestemmingsplan wel regels bevat omtrent toeristische verhuur, kamerverhuur- en/of woningsplitsing dan worden deze regels vervangen door de regels uit dit paraplubestemmingsplan.
- c. Andere regels dan regels met betrekking tot toeristische verhuur, kamerverhuur- en/of woningsplitsing blijven gelden zoals benoemd in onderliggende bestemmingsplannen.

## Hoofdstuk 2 Algemene regels

### Artikel 4 Algemene bouw- en gebruiksregels

#### 4.1 Woningsplitsingen kamergewijze verhuur

- a. Het splitsen van een woning in twee of meer woningen is niet toegestaan, tenzij huisvesting voor mantelzorg gerealiseerd wordt. Tevens is geen vergunning nodig voor het gebruiken van een bestaand bouwwerk indien dit huisvesting in verband met mantelzorg betreft.
- b. Het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan twee onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan.

#### 4.2 Toeristische verhuur

##### 4.2.1 Particuliere vakantieverhuur

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie wonen is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van particuliere vakantieverhuur toegestaan, indien en voor zover:

- a. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur;

Bestaand gebruik mag blijven voortbestaan.

##### 4.2.2 Bed & Breakfast

Bij de bestemming 'wonen' of een bestemming waar de functie wonen is opgenomen, is het gebruik van (gedeelten van) woningen en/of bijbehorende aangebouwde bouwwerken ten behoeve van Bed & Breakfast toegestaan, indien en voor zover:

- a. per woning maximaal 1 Bed & Breakfast verleend wordt;
- b. niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de Bed & Breakfast ;
- c. er niet meer dan 2 kamers ter beschikking worden gesteld als slaapvertrekken in een Bed & Breakfast;
- d. een Bed & Breakfast op de begane grond is niet toegestaan aan de straatzijde.
- e. de Bed & Breakfast door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
- f. de hoofdbewoner tijdens het nachtverblijf in de bed & breakfast aanwezig is;
- g. het vloeroppervlak voor een Bed & Breakfast niet meer bedraagt dan 35% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximum van 65 m<sup>2</sup>.

Tevens is het niet toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren in vrijstaand bijbehorende bouwwerken, zoals tuinhuisjes etc. Het is wel toegestaan om een Bed & Breakfast te realiseren aan huis met een doorgang naar het hoofdgebouw toe. Bestaand gebruik mag wel blijven voortbestaan.

## **Artikel 5 Afwijken van de algemene regels voor kamerverhuur en woningsplitsing**

### **5.1 Afwijkingsmogelijkheden**

Van de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels, zoals benoemd in artikel 4.1 kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning, indien:

- a. voor kamerverhuur wordt voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 en voor woningsplitsing wordt voldaan aan artikel 3.3.1b van de Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad 2021 en;
- b. voldaan wordt aan de parkeernormen die voortvloeien uit de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' of rechtsopvolgers hiervan.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 6 Overgangsrecht

#### 6.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 6.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
3. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 7 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan  
Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur.

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1 Bestemmingsplannen gemeente Zaanstad**

Type	Naam	Datum vaststelling
Bestemmingsplan	Eerste partiële herziening Landelijk gebied Assendelft	07-06-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Omgeving Nauerna	15-08-2018 vastgesteld
Bestemmingsplan	Landelijk gebied Assendelft	05-09-2013 deel onherroepelijk in werking
Bestemmingsplan	Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid	21-12-2017 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Derde partiële herziening Bedrijven Zuid	05-06-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Geluidverdeelplan Hoogtij	15-02-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Westzanerdijk	27-06-2013 vastgesteld
Bestemmingsplan	Havenstraat – Hemkade	28-05-2019 geheel in werking getreden
Bestemmingsplan	Oude Haven	27-07-2012 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Houthavenkade	02-07-2020 vastgesteld
Bestemmingsplan	Poelenburg	27-06-2013 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaandam Zuid	22-01-2009 vastgesteld
Bestemmingsplan	Pauwenven	28-05-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Herziening Peldersveld- Hoornseveld 1	07-06-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaans Medisch Centrum	17-10-2013 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Gouwpark	02-10-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Vincent van Goghweg	20-11-2008 vastgesteld
Bestemmingsplan	Eerste partiële herziening Inverdán	04-06-2009 vastgesteld
Bestemmingsplan	Burano	21-12-2017 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	De Zaanse Eilanden	18-12-2014 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Landelijk gebied Westzaan	27-06-2013 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Plan Molenaer fase 2	12-12-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Westzaan - Noord	02-04-2009 vastgesteld
Bestemmingsplan	Kerkbuurt westzaan	14-03-2013 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Vaartzicht	22-07-2017 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Sportpark de Koog	27-11-2014 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Oud Koog – Rooswijk	19-07-2012 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Bannehof Zaandijk	13-08-2020 vastgesteld

Bestemmingsplan	Westerkoog	28-08-2008 vastgesteld
Bestemmingsplan	Sportpark Hoornseveld	30-03-2020 vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaandam Noord	24-02-2016 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaanse Schans	16-02-2012 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Kalverringdijk Noord	19-07-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Oud Zandijk	02-04-2009 vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaandijkerkerk en omgeving	29-06-2017 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Wormerveer	11-06-2015 vastgesteld
Bestemmingsplan	Wormerveer – Noord	07-12-2006 vastgesteld
Bestemmingsplan	Basisschool De toermalijn – Noordeinde	12-12-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Eerste partiële herziening Wormerveer	20-07-2017 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Noordeinde, Wormerveer	12-12-2019 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Bedrijventerrein Noorderveld	05-09-2013 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Zaans Pijl	25-01-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Eerste partiële herziening Krommenie	20-06-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Krommenie	07-06-2018 onherroepelijk vastgesteld
Bestemmingsplan	Krommenie – Oost	19-02-1998 vastgesteld
Bestemmingsplan	Industrieterrein Assendelft – Noord	22-01-2015
Bestemmingsplan	Saendelft	04-07-2013 vastgesteld
Bestemmingsplan	Kreekrijk	15-05-2014 vastgesteld
Bestemmingsplan	De Overhoeken	12-08-2014 ontwerp
Bestemmingsplan	Noorderveen	10-11-2020 voorontwerp





**gemeente Zaanstad**

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075  
[antwoord@zaanstad.nl](mailto:antwoord@zaanstad.nl)  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

