

Vastgesteld

Beheersverordening

**Paraplubeheersverordening
woningsplitsing,
kamerverhuur en toeristische
verhuur**

Regels

**Paraplubeheersverordening woningsplitsing,
kamerverhuur en toeristische verhuur**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	Werking beheersverordening
Hoofdstuk 2	Algemene regels
Artikel 4	Algemene bouw- en gebruiksregels
Artikel 5	Afwijken van de algemene regels voor kamerverhuur en woningplitsing
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels
Artikel 6	Overgangsrecht
Artikel 7	Slotregel
Bijlagen	13
Bijlage 1	Beheersverordeningen Zaanstad

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 de beheersverordening:

- 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 de beheersverordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik.

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

1.7 beheersverordening

De paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur gemeente Zaanstad met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3888BV-0001.

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 voorzieningen

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 beheersverordening

3.1 Vigerende beheersverordeningen

De regels uit deze paraplubeheersverordening zijn van toepassing op de beheersverordeningen zoals benoemd in Bijlage 1 van de regels.

3.2 Betrekking tot andere beheersverordeningen

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

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 zelfstandige 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 verhuur

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 m².

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 de paraplubeheersverordening 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 de verordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende verordening, 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 de beheersverordening 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 de beheersverordening 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 de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van de beheersverordening
Paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur.

Bijlagen

Bijlage 1 Beheersverordeningen Zaanstad

Type	Naam	Datum vaststelling
Beheersverordening	Beheersverordening Centrum Assendelft	15-05-2018 onherroepelijk vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening lintbebouwing Westzaan	20-07-2017 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening Zaandam Oost en West	30-10-2016 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening Zaandam Oud-West	30-11-2017 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening Inverdan	30-06-2016 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening Krommeniedijk	20-07-2017 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening Bedrijven Molletjesveer	16-03-2017 vastgesteld
Beheersverordening	West – Knollendam	01-12-2016 vastgesteld
Beheersverordening	Van Spoorbrug tot Sluit	01-12-2016 vastgesteld
Beheersverordening	Beheersverordening 2009	29-08-2010 vastgesteld



gemeente Zaanstad

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

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl