

####  
####  
####

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

DATUM 19 november 2025  
ONS KENMERK O2025039993  
BIJLAGE(N)  
ONDERWERP Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 06-03-2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woning en twee logieseenheden op de locatie Lagedijk 104-106, 1544 BJ Zandijk.

### **Wij verlenen u de gevraagde vergunning**

In dit ontwerpbesluit leggen wij uit waarom wij de omgevingsvergunning verlenen. In dit besluit kunt u ook zien wat u nog moet doen om gebruik te maken van de vergunning. Ook ziet u wat u moet doen als u het niet eens bent met onze beslissing.

### **Lees de vergunning goed door**

Het is belangrijk dat u het hele besluit leest. Vooral de onderdelen 'Het besluit' en 'De voorschriften' zijn belangrijk.

### **Wanneer gaat dit besluit in?**

Dit besluit gaat in op de dag na het verstrijken van vier weken na de terinzagelegging van het definitieve besluit. Het betreft nu nog een ontwerpbesluit dat gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Het definitieve besluit dat daarna wordt genomen, treedt vier weken na de terinzagelegging ervan in werking.

Hierover leest u meer in het onderdeel 'De inwerkingtreding van het besluit'.

### **Inhoud van dit besluit**

Na dit voorblad komen de volgende onderdelen van dit besluit.

- A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten
- B. Het besluit
- C. Voorschriften bij deze vergunning
- D. De inwerkingtreding van het besluit
- E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies.
- F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten

- G. Niet eens met het besluit (bezwaar of beroep)
- H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels
- I. Gegevens en bescheiden
- J. De gevolgde procedure
- K. Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen

Deze onderdelen zijn alle onderdeel van dit besluit.

#### **Kosten (leges)**

Voor de behandeling van uw aanvraag betaalt u legeskosten. U ontvangt hierover een aparte brief met een besluit en een rekening.

#### **Misschien heeft u meer toestemmingen nodig van de gemeente of van een andere overheid**

Het kan zijn dat u voor uw project nog meer toestemmingen nodig heeft. In het onderdeel 'Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen' zetten wij dat zo goed mogelijk voor u op een rijtje.

Wij kunnen alleen beoordelen wat u nu heeft aangevraagd.

Let op: U mag de activiteit(en) pas uitvoeren als u alle nodige toestemmingen heeft. Daar bent u zelf verantwoordelijk voor.

#### **Heeft u nog vragen?**

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met Mark Mooij van de afdeling Omgevingsvergunningen. Mark Mooij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

Als u gaat bellen of mailen, wilt u dan dit dossiernummer vermelden: O2025039993.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Teamleider afdeling Vergunningen  
G. Dubbeld

\* Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

#### **Kopie:**

#  
#  
#

## **A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten**

U heeft vergunning (toestemming) voor de volgende activiteit(en) aangevraagd.

- Een aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (vergunning technische aspecten bouwen).
- Een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.
  - Voor het bouwen van een bouwwerk (vergunning ruimtelijke aspecten bouwwerk).
  - Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van het omgevingsplan).
- Een aanvraag omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit.

In het onderdeel “De beoordeling van de aangevraagde activiteiten” zullen wij deze activiteiten beoordelen.

In het onderdeel ‘Gegevens en bescheiden’ bevestigen wij uit welke stukken uw aanvraag bestaat.

In het onderdeel ‘Voorlichting: mogelijk benodigde andere toestemmingen’, wijzen wij u op mogelijke andere toestemmingen en meldingen die u verder eventueel nog nodig heeft.

## **B. Ontwerpbesluit**

Wij besluiten om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voor de motivering van dit besluit en de eventuele voorschriften er van verwijzen wij naar het onderdeel ‘Beoordeling van de aangevraagde activiteiten’.

In het onderdeel “Niet eens met het besluit (beroep)” staat wat u kunt doen als u het niet eens bent met dit besluit. Het ontwerpbesluit wordt eerst gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd, zodat een ieder er een zienswijze tegen kan indienen.

### Voorschriften

Aan het besluit om de vergunning te verlenen, verbinden wij de voorschriften zoals hieronder opgenomen onder onderdeel ‘Voorschriften’.

## **C. Voorschriften bij de vergunning**

Onder voorschriften worden ook voorwaarden verstaan.

Wij wijzen u er op dat u zich naast aan deze voorschriften, moet houden aan

- De vergunning (dus het project uitvoeren zoals het is aangevraagd en is vergund)
- Algemene regels
- Regels voor tijdens de uitvoering. Op deze regels en ook op andere regels en aandachtspunten gaan wij in, in onderdeel I ‘Verdere regels / verdere verplichtingen / nadere aanwijzingen / verdere informatie’.

Voor zover de vergunningaanvraag niet hetzelfde is als de vergunning met de voorschriften, gaat de vergunning met de voorschriften boven de vergunningaanvraag.

Wij verbinden aan uw vergunning de voorschriften die hieronder staan.

### Buitenplanse omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- Het gebouw aan Lagedijk 106 mag uitsluitend voor recreatieve/toeristische verhuur worden gebruikt. Permanente bewoning van de twee logiesverblijven is uitdrukkelijk niet toegelaten.

### Technische bouwactiviteit

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Bouw RO de volgende bescheiden worden ingediend:

- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;

- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.

#### Brandveiligheid

- Op basis van Artikel 3.115/ 4.208 van het Bbl is een BMI/OAI in de logiesfunctie verplicht. (in een logiesgebouw zonder 24-uursbewaking met een gebruiksfunctie op een vloer >1.5 hoogte) Echter kan de oplossing met NEN 2555 gekoppelde rookmelders en volledige bewaking dienen als gelijkwaardige oplossing mits controle, beheer en onderhoud van deze installatie op orde is. Dit dient aantoonbaar gemaakt te worden d.m.v. een logboek vergelijkbaar met de op taken voor een BMI/OAI.

#### Rijksmonumentenactiviteit

Voorschriften in het kader van omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit

- De gemeente Zaanstad (afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en monumenten) dient schriftelijk in kennis te worden gesteld, zodra met de werkzaamheden wordt aangevangen;
- Indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarden bezitten, dient contact te worden opgenomen met de gemeente om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
- Alle aanwezige oorspronkelijk interieur-elementen, waar deze vergunning geen betrekking dienen behouden te blijven;
- Alle ondergeschikte wijzigingen in de uitvoering, waarvoor tijdens de werkzaamheden goedkeuring wordt verleend, dienen te worden vastgelegd op een revisietekening, die aan de gemeente Zaanstad (afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en Monumenten) wordt toegezonden;

Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet bij de afdeling Erfgoed de volgende ingrepen ter goedkeuring worden ingediend en uitgewerkt op tekening of in de werkschrijving:

- De grote van de doorvoeren en mate van zicht op de kanalen moet uitgewerkt worden en ter beoordeling worden voorgelegd aan de adviseur erfgoed van de gemeente Zaanstad.
- De staat van de behangsels wordt regelmatig gemonitord wanneer de slaapvertrekken in gebruik worden genomen. Er worden stappen genomen om de kwaliteit van de unieke behangsels te waarborgen tijdens gebruik. Dit geldt ook voor de behangsels en schilderijen in de raadzaal. Alvorens in gebruik nemen ontvangen wij graag een korte toelichting/stappenplan om de kwaliteit van deze waardevolle delen te waarborgen. Hier hebben wij vertrouwen in.
- Onduidelijk hoe de voorzetwanden en scheidingswanden worden gemonteerd aan de historische delen (plafonds, wanden, vloeren). Deze detaillering wordt nog aangeleverd.

#### **D. De inwerkingtreding van het besluit**

Wij kunnen bepalen dat de omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van terinzagelegging van het besluit, indien naar ons oordeel sprake is van:

- a. het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt binnen die vier weken kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld, en
- b. de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen.

Het plan betreft het wijzigen van een rijksmonument, met als gevolg dat de bestaande monumentale waarde wordt gewijzigd. Deze wijzigingen kunnen niet meer ongedaan gemaakt worden. Daarom besluiten wij dat deze vergunning pas vier weken na bekendmaking van dit besluit in werking treedt.

Als er in die vier weken een verzoek tot schorsing wordt ingediend bij de voorzieningenrechter, treedt het besluit niet in werking, totdat de voorzieningenrechter op het verzoek heeft beslist.

Zo lang de vergunning nog niet onherroepelijk is, is het uitvoeren van de vergunde activiteiten op eigen risico.

## **E. Advies, advies met instemmingsrecht en bindend advies**

Wij moeten voor dit plan advies opvragen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zal namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap het verplichte advies geven. Het advies is verwerkt in onderdeel F 'De beoordeling van de aangevraagde activiteit'. In het advies worden bepaalde voorschriften gesteld. Deze voorschriften zijn opgenomen in onderdeel C "Voorschriften bij deze vergunning".

## **F. De beoordeling van de aangevraagde activiteiten**

### **Algemene beoordelingsregels**

#### Toetsing aanvraag Wet Bibob

Uw aanvraag was voor ons geen aanleiding om een Bibob-toets te doen. Er is niet gebleken dat wij de vergunning moeten weigeren wegens Bibob.

#### Toetsing gezondheidsrisico's

Wij beoordelen de aanvraag ook op mogelijke ernstige gezondheidsrisico's.

Aan de hand van een eerste beoordeling verwachten wij niet dat er (ernstige) gezondheidsrisico's zijn te verwachten. Wij zien ook geen aanleiding om de Gemeentelijke Gezondheids Dienst (GGD) om advies te vragen.

#### Toetsing aanvraag aan vereiste instemming ander bestuursorgaan

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zal namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap verplicht advies geven, omdat het plan betrekking heeft op het wijzigen van een rijksmonument.

### **Bijzondere beoordelingsregels (per aangevraagde toestemming).**

Hieronder beoordelen wij per toestemming die u heeft aangevraagd, of deze toestemming gegeven kan worden.

#### Technische bouwactiviteit

U heeft toestemming technische bouwactiviteit aangevraagd voor het realiseren van een woning en twee logieseenheden op de locatie Lagedijk 104-106, 1544 BJ Zaandijk. De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het gaat om de beoordelingsregels van Hoofdstuk 5 (verbouw en verplaatsing van een bouwwerk en wijziging van een gebruiksfunctie) en afdeling 7.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### Conclusie

Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend als er voorschriften aan worden gesteld. Deze voorschriften zijn opgenomen in onderdeel 'Voorschriften bij deze vergunning'. Deze voorschriften zijn nodig om te voldoen aan de toepasselijke regels en de achterliggende belangen.

#### Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Onderdeel van uw vergunningaanvraag is de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, ten behoeve van het realiseren van een woning en twee logieseenheden op de locatie Lagedijk 104-106, 1544 BJ Zaandijk. De aanvraag is getoetst aan de (beoordelings)regels hiervoor in het Omgevingsplan gemeente Zaanstad (hierna: omgevingsplan).

#### *Voormalig bestemmingsplannen*

Het project ligt in een gebied waar het voormalige bestemmingsplan Zaanse Schans van toepassing is. Ook gelden ter plaatse het voormalige Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur en het voormalige Parapluplan Parkeren Zaanstad.

## **Bestemmingsplan Zaanse Schans**

### *Bestemming Gemengd - Horecabedrijf*

Uit de aanvraag met de daarbij behorende documenten en tekeningen, alsmede uit het overleg dat wij op 6 november 2025 met u hebben gehad, blijkt dat het project aan Lagedijk 106 betrekking heeft op het realiseren van twee recreatieverblijven/logiesfuncties. U beoogt daar een 'Bed & Monument', hetgeen een vorm van recreatief verblijf is, waarbij bezoekers kunnen overnachten in een (rijks)monument en zo het monument kunnen beleven.

Het oude raadhuis aan Lagedijk 106 wordt opgedeeld in twee afzonderlijke verblijfseenheden. Beide delen kunnen afzonderlijk worden gehuurd ten behoeve van recreatieve/toeristische doeleinden. Vereniging Hendrick de Keyser beheert een website waarop geïnteresseerden een overnachting kunnen boeken in een monument. Ook is het mogelijk het monument voor een dag te boeken, ten behoeve van bijvoorbeeld een bruiloftsfeest, vergaderruimte of bedrijfsfeest. De monumenten zijn niet via vergelijkbare boekingssites te huren, maar uitsluitend via de website van Vereniging Hendrick de Keyser. De vereniging werkt met vaste coördinatoren die de sleutel aan bezoekers geven, ervoor zorgen dat de recreatieverblijven worden schoongemaakt en zorgen voor schoon beddengoed en dergelijke. Bezoekers ontvangen bij hun boeking ook instructies over het monument. Na afloop van het verblijf checken bezoekers uit en leveren zij de sleutel weer in. Als er geen coördinator beschikbaar is wordt ook wel gewerkt met een sleutelkastje. Het gaat dus echt om recreatieve verhuur en niet om een woonfunctie. Er wordt niet voorzien in ontbijt, dus het is niet bedoeld als Bed & Breakfast. In één van de recreatieverblijven is een grote salonruimte beschikbaar die geschikt is voor vergaderingen of feestjes. Daarbij zal externe catering aan de orde zijn, want er wordt niet voorzien in een restaurantfunctie. Een bezoeker die de salonruimte wil gebruiken voor bijvoorbeeld een bruiloftsfeest of een bedrijfsvergadering, huurt het volledige recreatieverblijf. Het is dus niet mogelijk dat twee afzonderlijke groepen bezoekers hetzelfde verblijf op hetzelfde moment gebruiken. De doelgroep van Bed & Monumentverhuur betreft mensen met een interesse in monumenten, die het monument willen beleven en die ook de monumentale waarden respecteren.

Op grond van artikel 1.46 sub c van de planregels is bovenbeschreven vorm van recreatieve/toeristische verhuur aan te merken als horecabedrijf. Het betreft namelijk het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, zoals – in dit geval – zaalverhuur ten behoeve van bijvoorbeeld een bruiloftsfeest of bedrijfsfeest.

Op de gronden waarop het gebouw aan Lagedijk 106 is gesitueerd rust de bestemming Gemengd. Volgens artikel 7.1 sub e van de planregels zijn de gronden met de bestemming Gemengd onder meer bedoeld voor horeca, maximaal categorie 1, mits deze vorm van horeca ten dienste staat aan de bestemming en aan die bestemming gerelateerd en ondergeschikt is. Omdat aan Lagedijk 106 geen andere functie aanwezig is dan de recreatieve verhuur van de twee ruimten en deze vorm van recreatieve verhuur dus de hoofdfunctie is, is geen sprake van een ondergeschikt horecabedrijf. Om deze reden is het project aan Lagedijk 106 in strijd met het bestemmingsplan Zaanse Schans.

### *Bestemming gemengd – Wonen*

Aan Lagedijk 104 wordt een zelfstandige woning beoogd, bedoeld voor een reguliere woonfunctie. De woning wordt bouwkundig geheel gescheiden van het gebouw aan Lagedijk 106. In de huidige situatie betreft het pand aan Lagedijk 104 een voormalige bodewoning die met interne verbindingsdeuren verbonden is aan het gebouw aan Lagedijk 106. Nadat de twee gebouwen bouwkundig van elkaar gescheiden zijn, zal de woning aan Lagedijk 104 functioneren als zelfstandige woning. Ook de binnentuin van dit onderdeel van het gebouw zal worden gescheiden van het deel van de binnentuin behorend bij Lagedijk 106.

Op de gronden waarop het gebouw aan Lagedijk 104 staat rust eveneens de bestemming Gemengd. Op grond van artikel 7.1 onder j van de planregels zijn gronden met de bestemming Gemengd bestemd voor Wonen, met de daarbij behorende voorzieningen.

De woning aan Lagedijk 104 past daarom binnen het bestemmingsplan Zaanse Schans.

#### *Dubbelbestemmingen, functieaanduidingen gebiedsaanduidingen*

Op de gronden aan Lagedijk 104-106 rusten ook de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waterstaat - Waterkering. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en voor de instandhouding en bescherming van de waterkering. Omdat het project uitsluitend betrekking heeft op enkele bouwwerkzaamheden binnen de bestaande contouren van de gebouwen en er geen uiterlijke aanpassingen of uitbreidingen zijn beoogd, zijn deze dubbelbestemmingen niet van toepassing. Op de gronden rusten verder de gebiedsaanduidingen beschermd dorpsgezicht - gortershoek, geluidzone - industrie en vrijwaringszone - molenbiotoop en de functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Ook deze aanduidingen vormen geen belemmering voor het project.

#### **Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur**

Het project bestaat uit het realiseren van een woning aan Lagedijk 104, waar in de bestaande situatie ook reeds een woning aanwezig is. De bestaande woning wordt slechts bouwkundig gescheiden van Lagedijk 106 doordat interne verbindingen worden afgesloten. Aan Lagedijk 106 worden twee logiesverblijven beoogd die uitsluitend voor recreatieve/toeristische functies bedoeld zijn en niet voor reguliere bewoning.

##### *Woningsplitsing*

Op grond van artikel 1.25 van de planregels van het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur wordt onder woningsplitsing verstaan 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. Omdat in dit geval een bestaande woning behouden blijft als woning en er geen nieuwe woningen ontstaan, is van woningsplitsing in de zin van het Parapluplan geen sprake.

##### *Toeristische verhuur*

Onder toeristische verhuur wordt op grond van artikel 1.21 van de planregels verstaan 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 zijn ook begrepen Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur. Omdat het project niet voorziet in een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, is van toeristische verhuur als hier bedoeld ook geen sprake. De woonfunctie aan Lagedijk 104 is namelijk geheel losgekoppeld van de recreatieve functie die aan Lagedijk 106 beoogd is.

Gezien het voorgaande is het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur op het project niet van toepassing.

#### **Parapluplan Parkeren Zaanstad**

Op grond van artikel 4.1 sub a van het Parapluplan Parkeren Zaanstad geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wanneer sprake is van 'voldoende' is uitgewerkt in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en diens rechtsopvolgers (hierna: de Uitvoeringsnota).

Wij hebben het plan getoetst aan de beoordelingsregels:

##### *Oud voor nieuw auto:*

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' worden toegepast, omdat er sprake is van een oude situatie met een parkeerbehoefte. De oud voor nieuw regeling houdt in, dat de bestaande parkeerbehoefte van de nieuwe parkeerbehoefte mag worden afgehaald.

##### *Vervallen parkeereis auto*

De parkeerbehoefte is bij dit project gelijk aan of minder dan twee parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeereis vervalt. Alhoewel dit niet gerealiseerd kan worden op eigen terrein, zijn de huidige parkeerplekken die gebruikt worden voor de huidige functie voldoende voor de nieuwe functies. Fietsen kunnen in de bestaande berging worden gestald.

### Tussenconclusie

Uw project in het gebouw aan Lagedijk 106 is in strijd met artikel 7.1 onder e van het bestemmingsplan Zaanse Schans omdat horeca in een niet-ondergeschikte vorm ter plaatse niet is toegestaan. Voor het overige voldoet het project aan het bestemmingsplan Zaanse Schans. Ook wordt voldaan aan het Parapluplan Parkeren Zaanstad. Het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur is niet van toepassing op het project.

### **Beoordeling**

Het bestemmingsplan Zaanse Schans kent voor het hierboven beschreven afwijkende gebruik van Lagedijk 106 voor 'Bed & Monument' geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Aan het project kan dus alleen door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden meegewerkt. Op grond van artikel 8.0a lid 2 van het Bkl wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hieronder motiveren wij waarom wij uw project aan Lagedijk 104-106 een evenwichtige ontwikkeling op die locatie vinden.

Het projectgebied ligt aan de oostkant van de kern Zaandijk langs de linkeroever van de Zaan. De omliggende percelen aan de Lagedijk kennen overwegend een woonfunctie. Aan de overzijde van de Zaan bevindt zich de Zaanse Schans. Op het perceel Lagedijk 106 bevindt zich het oude raadhuis van Zaandijk.

Het pand aan Lagedijk 104-106 is in 1752 gebouwd als woonhuis voor de koopman en oliefabrikant Cornelis Florisz de Lange. In 1765 is het pand betrokken door Cornelis Gerritz Honig, waarna het huis enkele generaties in eigendom van de bekende Zaanse fabrikantenfamilie Honig is geweest. In 1804 is het pand bouwkundig gewijzigd, waarna het in 1854 werd gekocht door het gemeentebestuur van de (voormalige) gemeente Zaandijk. Daarbij is het gebouw in gebruik genomen als raadhuis. Vanaf 1974, toen Zaandijk opging in de gemeente Zaanstad, was het gebouw nog in gebruik als gemeentesecretarie en trouwzaal. In 1991 is het overgedragen aan een stichting die als doel heeft om de bebouwing te behouden en open te stellen. In de periode 1991-1993 heeft de stichting het gebouw gerestaureerd.

Het gebouw had twee decennia een horecafunctie voor bijeenkomsten, evenementen en diners.

De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van de functie van het pand ten behoeve van een reguliere woning en twee logiesverblijven waarin een Bed & Monument wordt geëxploiteerd. Deze functie maakt het mogelijk bezoekers te laten beleven hoe het is om in het monumentale pand te verblijven. Een en ander leidt ertoe dat het monument op een economisch verantwoorde en daarmee ook bestendige wijze geëxploiteerd wordt, terwijl ook de monumentale waarden van het pand bescherming blijven genieten. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bovendien een positieve ontwikkeling dat de binnentuin behorend bij Lagedijk 106 zoveel mogelijk open blijft, zonder dat dus tussen de twee logiesverblijven een erfafscheiding wordt gesitueerd.

Op de gronden aan Lagedijk 104-106 rust de bestemming Gemengd. Daar zijn bedrijven van categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging toegestaan, zoals bijvoorbeeld uitgeverijen, meubelstofeerderijen, autobekleiderijen, reparatiebedrijven, reisbureaus of telecommunicatiebedrijven. Verder zijn op gronden met de bestemming Gemengd culturele voorzieningen toegelaten, detailhandelsfuncties, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen en horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten (mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie). In categorie 1 zijn horecabedrijven zoals broodjeszaken, cafetaria's, lunchrooms, snackbars, ijssalons, restaurants zonder bezorg- of afhaalservice en hotels opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt het exploiteren van het gebouw aan Lagedijk 106 voor een regulier hotel dus mogelijk, mits dit ondergeschikt aan – bijvoorbeeld – een woonfunctie gebeurt. Aan Lagedijk 104 blijft de bestaande woning weliswaar gehandhaafd, maar het is niet langer de bedoeling dat deze woning verbonden blijft aan het gebouw aan Lagedijk 106. Zowel bouwkundig als functioneel worden de beide panden van elkaar gescheiden. De exploitatie van de twee Bed & Monument-functies aan Lagedijk 106 vindt plaats op afstand. Desalniettemin menen wij dat het beoogde gebruik naar aard en functie gelijk te stellen is met een regulier, ondergeschikt hotel. Qua ruimtelijke uitstraling zal de Bed & Monumentfunctie niet van grotere invloed op de omgeving zijn dan een regulier hotel. De uitstraling is



bovendien geringer dan die van bijvoorbeeld een restaurant of lunchroom, omdat dergelijke functies meer bezoekers per dag trekken. De twee Bed & Monument-woningen trekken maximaal twee groepjes bezoekers per keer/overnachtingsperiode. De verblijven worden uitsluitend als geheel verhuurd, dus er zal geen sprake zijn van meerdere gezinnen of groepen die gelijktijdig in één van de verblijven recreëren. Lagedijk 104-106 is bovendien gelegen in een gebied waar meerdere percelen een gemengde bestemming hebben en dat relatief dicht bebouwd is. Het perceel ligt aan de Zaan en aan de overzijde is de Zaanse Schans gelegen. Qua functie past een Bed & Monument goed binnen dit gebied. Ook een woning past er goed, want verschillende percelen rond de projectlocatie hebben reeds een woonbestemming. Wij nemen verder in overweging dat het gebouw aan Lagedijk 106 twee decennia is gebruikt voor verschillende recreatieve functies zoals evenementen, diners en bijeenkomsten zoals trouwerijen, lezingen, exposities en productpresentaties. De komst van twee Bed & Monument-functies zal daarom in redelijkheid niet tot een onevenredige toename van nadelige gevolgen voor de omgeving leiden, zodat wij geen aanleiding zien het project om die reden te weigeren. Ten slotte nemen wij bij dit oordeel in aanmerking dat u op 19 september 2024 een informatiebijeenkomst hebt georganiseerd voor de directe burens van Lagedijk 104-106, waarbij alle aanwezigen hebben aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan.

Gezien al het voorgaande concluderen wij dat het realiseren een woning aan Lagedijk 104 en twee Bed & Monument-logiesverblijven aan Lagedijk 106 evenwichtige functies zijn op die locatie. Ook aan het Parapluplan Parkeren Zaanstad wordt voldaan. Ten slotte voldoet het project aan de overige toetsingscriteria, bestaande uit:

- artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 8.0b – 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- de toepasselijke instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de regels die ook gelden voor omgevingsplannen;
- de toepasselijke instructieregels in de provinciale verordening.

#### *Bouwen op verontreinigde grond*

Het gaat om bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw is namelijk een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Zowel in een woning als in een logiesfunctie zijn personen gemiddeld meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig. Er is daarom sprake van bodemgevoelige functies.

U heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De kwaliteit van de grond voldoet niet aan de eisen voor de maximale toelaatbare kwaliteit van de bodem van een bodemgevoelig gebouw. De risicogrenswaarde van 370 mg/kg lood wordt ruimschoots overschreden. Op 23 september 2025 is een ontvankelijke MBA saneren ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. U hebt hiermee aannemelijk gemaakt dat de risico's weggenomen worden en het perceel geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik.

#### *Ruimtelijk milieu*

Voor de ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning is getoetst of deze volledig is. Met een volledige aanvraag kan afgewogen worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor het project is de haalbaarheid op milieugebied getoetst. Bij een haalbaar project zijn belemmeringen niet zodanig dat geen sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing van de aanvraag/het project heeft plaatsgevonden aan wetgeving, beleid, normen en bij de gemeente beschikbare milieu-informatie en openbaar te raadplegen bronnen.

Het project is voor wat betreft de milieuaspecten is haalbaar. De locatie bevindt zich in de geurcontour van Olam en daarom wordt ook geadviseerd om luchtfilters en balansventilatie door te voeren. Op basis van geluid is er geen belemmering vanuit het wegverkeer en vanuit de geluidszone De Bijenkorf is ook geen hogere waarde benodigd.

### *Conclusie*

Wij komen tot de conclusie dat wij medewerking aan het project kunnen verlenen en dat wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen. Daaraan verbinden wij het voorschrift dat de logiesverblijven aan Lagedijk 106 uitsluitend voor recreatieve/toeristische doeleinden mogen worden gebruikt en dat er niet (permanent) mag worden gewoond. Dit voorschrift is opgenomen in het onderdeel "Voorschriften bij deze vergunning".

### Rijksmonumentenactiviteit

U heeft toestemming aangevraagd voor een rijksmonumentenactiviteit.

De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Tevens is advies uitgebracht door de gemeentelijke adviescommissie. Zie daarover ook onderdeel E.

De omgevingsvergunning voor een rijksmonument kan alleen kan worden verleend als er voldoende rekening wordt gehouden met het belang van de monumentenzorg. Wij moeten hierbij als vergunningverlener - gemeente rekening houden met de volgende uitgangspunten, die ook in internationale verdragen zijn vastgelegd:

- Het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten.
- Het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten.
- Het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door het veranderen van die monumenten. Hierbij moet de vergunningverlener rekening houden met de monumentale waarden.
- Het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten. Dit gebeurt bij voorkeur op dezelfde plek (in situ) en zonder verstoring.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 28 april 2025 (wettelijk) advies gegeven. Daar is uitgekomen:

### *Het plan*

Het voorliggend plan voorziet in de herbestemming van het voormalig raadhuis aan de Lagedijk 104-106 te Zaandijk. Het huidige gebruik van het raadhuis (104) is voor evenementen en bijeenkomsten. Het voormalig koetshuis/ secretarishuis (106) herbergt hiervoor noodzakelijke ondersteunende functies als sanitair en keuken. Het voormalig koetshuis/ secretarishuis zal weer de functie van permanente bewoning krijgen. Het voormalig raadhuis zal worden gesplitst in een tweetal woningen ten behoeve van monumentenlogies. Functioneel gezien zullen beide woningen afzonderlijk te gebruiken zijn, maar kunnen ook gekoppeld worden met elkaar. Indien gewenst kan tevens de ruimte verhuurd worden ten behoeve van bijeenkomsten of evenementen.

### *Motivering*

#### *Algemeen*

Op 8 november 2024 heb ik u reeds van advies (referentie 1613549) voorzien. In dit advies geef ik aan dat ik het initiatief en de beoogde nieuwe functie passend zijn voor het rijksmonument. Echter diende het plan op een aantal punten nader uitgewerkt te worden alvorens ik tot een positief advies kon komen. Deze stukken zijn reeds aangeleverd en besproken (overleg d.d. 23 april 2025). Graag spreken wij onze waardering uit waarop het advies is opgepakt door de initiatiefnemers.

Onderstaand puntsgewijs de onderdelen zoals in het preadvies ter nadere uitwerking meegegeven.

### *Waardenstelling*

Deze waardenstelling is uitgevoerd en vormt de basis van het voorliggend plan. Wij onderschrijven de hierin beschreven waarden.

#### *Omgang behangsels en andere interieuronderdelen*

De behangstaat is een nette beschrijving van de behangsels, waarin zowel de uniciteit (dergelijke behangsels zijn nergens anders in ons land in situ bewaard) als een duiding van de fysieke toestand aan bod komt. Voorop moet staan dat de restaurator die hiermee aan de slag zal gaan een ervaren restaurator van geschilderde behangsels is. Hierbij merk ik graag op dat de meeste restauratoren op dit terrein zich nog niet als erkende restaurator hebben laten registreren. Dit is dus in dit geval niet per definitie een selectie criterium. De staat van de behangsels is voornamelijk in dergelijke relatief goede toestand doordat van deze ruimten weinig gebruik werd gemaakt. Bij intensief gebruik (ook al zijn dit slaapvertrekken) is het onvermijdelijk dat op termijn slijtage ontstaat. Ik adviseer dat dit door de initiatiefnemer geborgd wordt. Graag vraag ik tot slot aandacht voor de behangsels in de raadzaal. Het ontbreekt in de stukken aan een toelichting over de conditie van de behangsels in de raadzaal en bijvoorbeeld de toepassing van lichtbescherming (met name UV-wering). Wij adviseren om de initiatiefnemers hierop te wijzen.

#### *Positionering natte cel*

In voorliggend plan is onderzocht waar de natte cel het best gepositioneerd kan worden. Ik kan mij vinden in de gekozen locatie en de omgang van het plaatsen van leidingen e.d. Ik adviseer om een dubbelde waterkerende bescherming aan te brengen om elk risico op een lekkage, en hiermee samenhangend schade aan de belangrijke historische interieurs, te voorkomen.

#### *Kleur- en schilderwerk*

De huidige kleuren blijven ongewijzigd en is derhalve akkoord.

#### *Betonnen poeren*

Het aanbrengen van betonnen poeren is komen te vervallen daar hiervoor geen noodzaak is gebleken en is derhalve akkoord.

#### *Advies*

Wij adviseren u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bij een rijksmonumentenactiviteit zijn wij verplicht om advies uit te laten brengen door een gemeentelijke adviescommissie van de Omgevingswet. In Zaanstad is dat de adviescommissie welstand en monumenten. Deze commissie heeft op 01 april 2025 advies uitgebracht over de rijksmonumentenactiviteit die u heeft aangevraagd.

Daar is uitgekomen:

## Behandeling 01-04-2025

### Bevindingen

De projectleider en restauratiearchitect zijn aanwezig voor een toelichting.

De aanvraag betreft het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van een aanpassing van het Raadhuis en koetshuis. Het rijksmonument wordt gerestaureerd en herbestemd tot twee vakantiewoningen en één woning in het koetshuis. De twee woningen in het raadhuis kunnen ook worden samengevoegd voor het organiseren van bijeenkomsten. De restauratiearchitect geeft aan dat de bestaande beglazing behouden blijft en niet wordt geïsoleerd.

De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels die zijn opgenomen in de Welstandsnota Zaanstad 2013, zijnde de gebiedsgerichte criteria en de criteria voor erfgoed. Ook baseert de commissie haar advies over een rijksmonumentenactiviteit op artikel 8.8o van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

### Bevindingen

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige wijze waarop de nieuwe functie is ingepast in de bestaande structuur van het pand rekening houdend met de bouwhistorische waarden. Zij heeft begrip voor de wijzigingen die nodig zijn om de vakantiewoningen geschikt te maken voor gebruik maar is nog wel bezorgd over het behoud van het waardevolle interieur, in het bijzonder het behang. Gezien de ervaring van de opdrachtgever met de verhuur van monumentale panden vertrouwt zij erop dat dit voldoende is geborgd in het beheer van het pand, zoals is toegelicht tijdens de behandeling. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op

grond van het bovenstaande om akkoord te gaan met voorwaarde  
- Het aanpassen van het bestek waarin staat dat de huidige beglazing wordt vervangen.  
De beoordeling hiervan kan worden afgedaan door de afdeling erfgoed.

### Welstandsadvies

### Erfgoedadvies

### Behandelwijze

### Aanvraagsoort

### Akkoord met voorwaarde

### Akkoord met voorwaarde

### Grote commissie

### Omgevingsvergunning

Wij hebben uw bouwplan beoordeeld en komen daarbij tot het volgende:

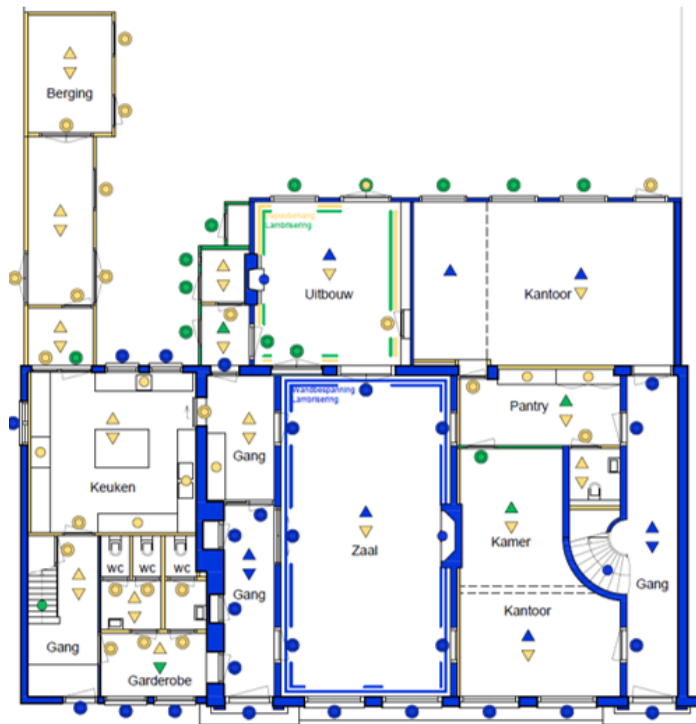
### Plananalyse

De stichting Raadhuis Zandijk wil het pand overdragen aan Hendrik de Keyser monumenten. Zij hebben voor het pand een plan opgesteld om het te verbouwen tot 2 vakantiewoningen en een woning. Om het voormalig raadhuis te transformeren naar 2 vakantiewoningen op adres 104 en een woning in het voormalig koetshuis op 106 worden er verschillende aanpassingen gedaan. Deze aanpassingen volgen duidelijk de implicaties welke zijn voortgekomen uit het bouwhistorisch onderzoek.

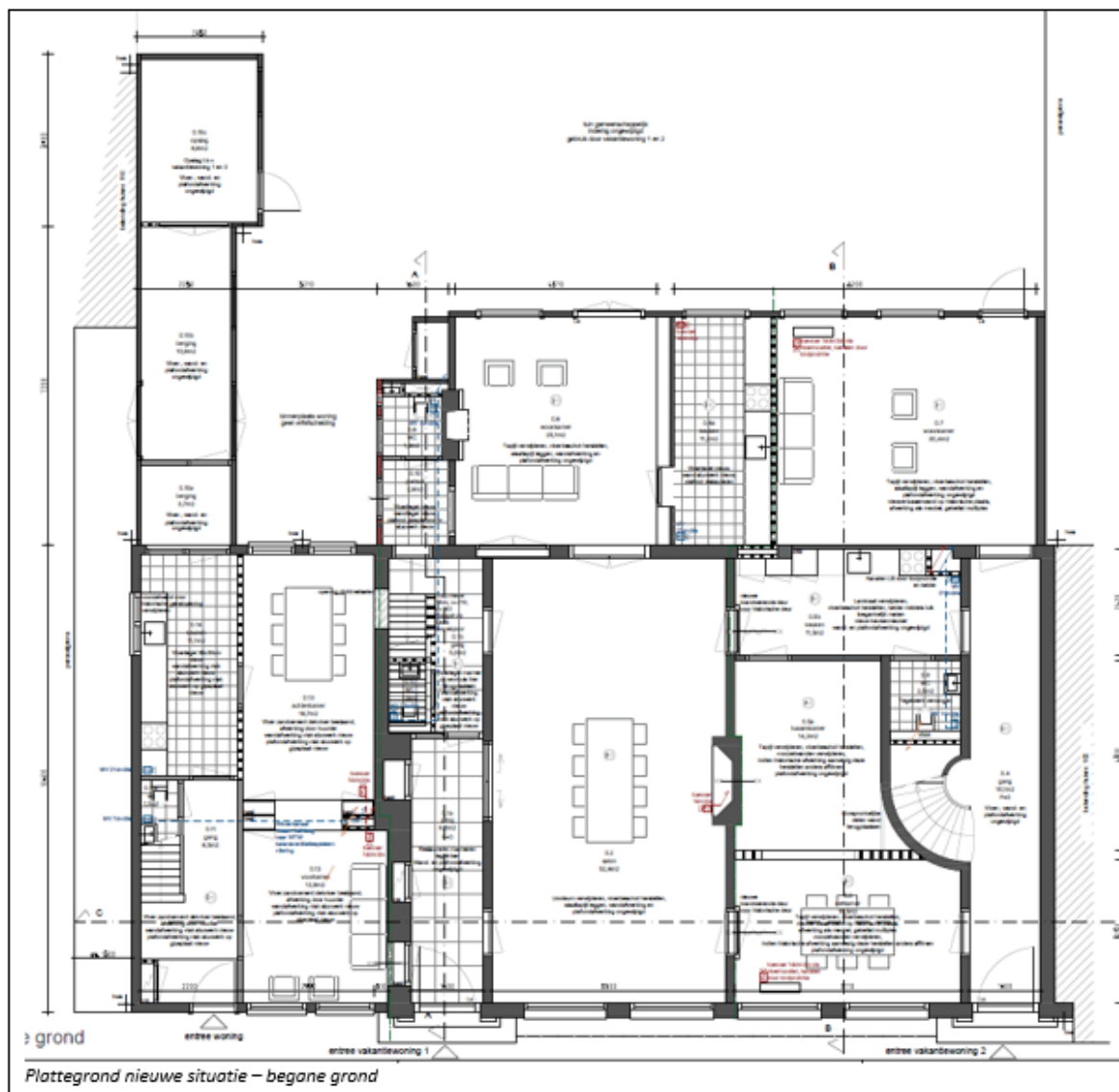
### Indeling Begane grond

Op de begane grond zien we dat indifferente delen bij de pantry en het koetshuis (keuken, toiletten, vloer) worden verwijderd. De structuur in het rechtergedeelte blijft echter behouden. Ook de zaal, welke vrijwel geheel van monumentale waarde is, behalve de later aangebrachte vloerafwerking, wordt hersteld en blijft verder intact. Voor de historische deur richting de voorkamer wordt een brandwerende deur geplaatst. Deze deur is nu verborgen wegens de plaatsing van een voorzet wand. Ventilatie in de zaal wordt verzorgd door gebruik te maken van bestaande schachten.

Voor de gehele begane grondvloer geldt dat over het algemeen de modernere afwerkingen worden verwijderd. Een nieuwe scheidingswand ter hoogte van de voorkamer (rechts) wordt reversibel geplaatst op de oorspronkelijke plek. Ook worden wanden van de bedstee welke elders in het pand zijn opgeslagen deels teruggeplaatst. De kast in de gang van vakantiewoning 1 wordt verwijderd en hier wordt opnieuw een trap geplaatst, daar waar we op de overloop van de verdieping een oorspronkelijk trapgat vinden. De ventilatie van keuken in de pantry wordt geregeld via de kruipruimte en de kelder.



juwhistorische waarde stelling - Plattegrond — begane grond



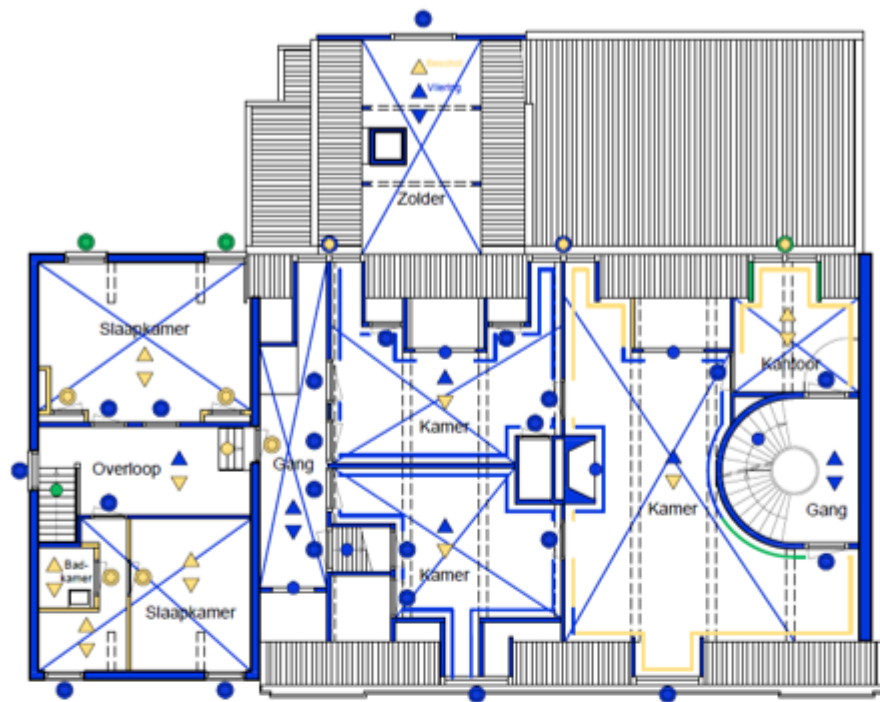
### Indeling verdieping

Op de verdieping zien we dat indifferente delen waar nodig worden verwijderd. Men eerbiedigt ook hier de bouwhistorie. De bestaande vloerafwerking van de verdieping wordt verwijderd. Betreft: Linoleumvloeren (koetshuis, nr. 106), Lamelparket en tapijt in de overige delen van de verdieping. De bestaande vloerdelen worden hersteld waarna een sisal tapijt wordt aangebracht. Het behang wordt door een behangrestaurator gerestaureerd.

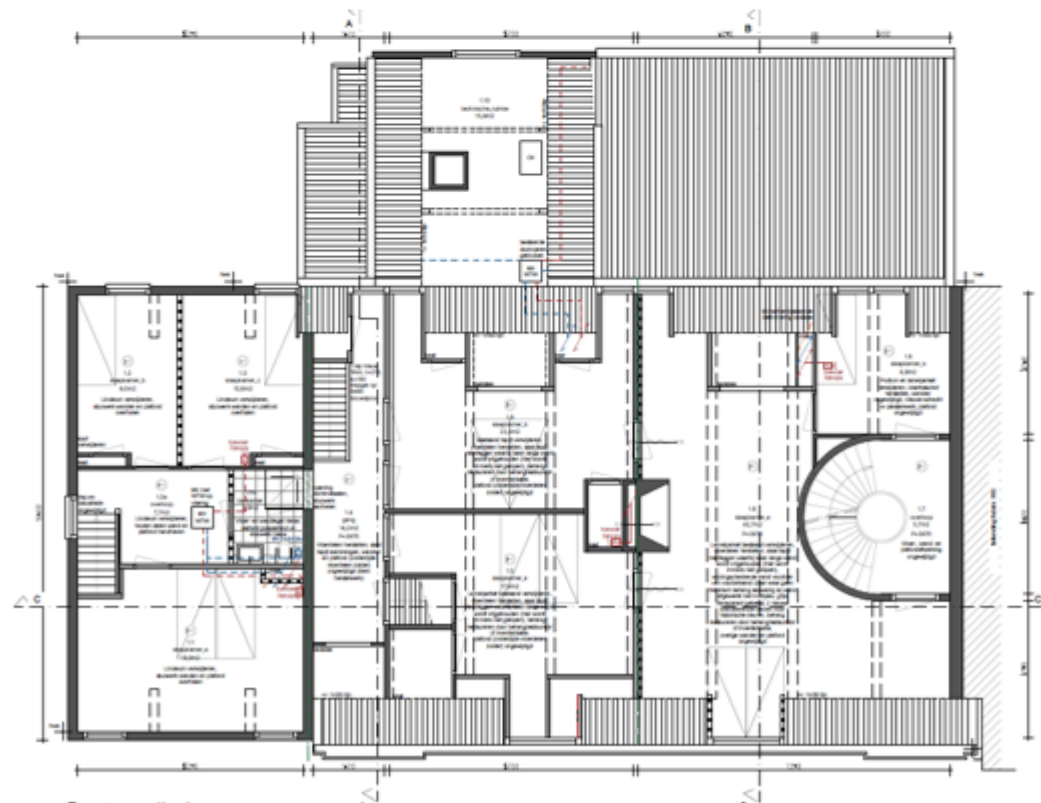
Op de overloop van het koetshuis wordt een badkamer gerealiseerd waarbij de doorgang naar het raadhuis dicht wordt gezet. In het raadhuis wordt in de gang (links) een nieuwe trapopgang gerealiseerd, de locatie is gekozen op basis van bouwsporen.

Tussen de woningen in het raadhuis wordt een woningscheidende voorzetwand geplaatst waar geen historisch behang aanwezig is. Deze wand wordt afgewerkt met multiplex, grijs transparant gebeitst. Voor de bestaande historische deuren (die behouden blijven) worden nieuwe brandwerende deuren geplaatst.

Vloeren met marmerschildering (1<sup>e</sup> verdieping) worden nu afgedekt met tapijt. Onduidelijk of en hoe de beschildering wordt gerestaureerd of behouden, wel wordt aangegeven dat het tapijt niet tot aan de wand wordt gelegd en dat vloerdelen worden hersteld. Behoud van de schilderijen tijdens gebruik dient te worden gewaarborgd.



Bouwhistorische waarde stelling - Plattegrond – verdieping

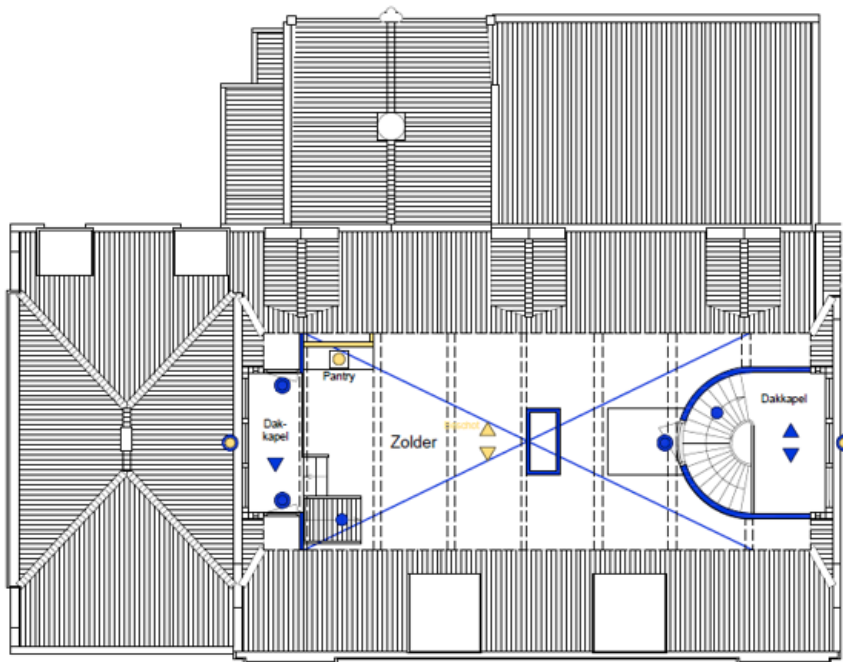


Plattegrond nieuwe situatie – verdieping

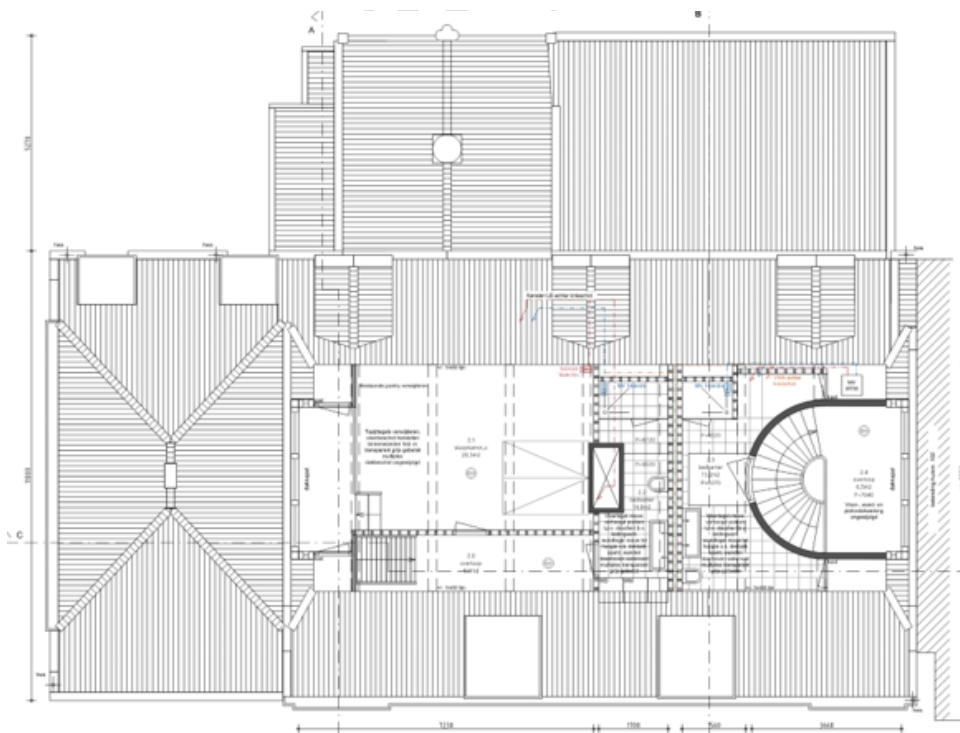
### Indeling Zolder

Op de zolder wordt een slaapkamer, overloop en twee badkamers gerealiseerd. De bestaande pantry met indifferente waarde wordt verwijderd evenals de bestaande vloerafwerkingen. Het dakbeschot blijft ongewijzigd.

Ter hoogte van de badkamers wordt een verhoogd podium ter plaatse van de douche gerealiseerd tbv leidingen. Onduidelijk is waar doorvoeren door het dak en bestaande vloeren worden gecreëerd, waar deze komen, hoe deze eruit zien en hoe hoog deze worden: waar mogelijk worden bestaande schachten gebruikt.



Bouwhistorische waarde stelling - Plattegrond – zolder



Plattegrond nieuwe situatie – zolder



### *Geschilderde behangsels*

Zoals beschreven in het cultuurhistorisch rapport, heeft de 1<sup>e</sup> verdieping grotendeels oorspronkelijke structuren en afwerkingen welke absoluut behouden dienen te worden. De oorspronkelijke behangsels welke rijkelijk aanwezig zijn in de slaapkamers zijn geïnventariseerd en verkeren over het algemeen in redelijke tot goede staat. Bevestigd met spijkers zijn er wel diverse beschadigingen zichtbaar welke hersteld worden. In het plan wordt gesproken van een erkende restaurator van geschilderde behangsels die het herstel moet gaan verzorgen. Ook in de werkomschrijving zien we een zorgvuldige aanpak terug om de conditie van de behangsels te waarborgen tijdens en na de werkzaamheden.

Er is een uitgebreid restauratieplan opgesteld voor het gehele pand. Deze inventariseert niet alleen de te herstellen delen en de uitvoering hiervan maar bespreekt ook mogelijke risico's en de beperking hiervan. In het restauratieplan en de werkomschrijving zijn geen afwijkende of ongewenste maatregelen gedetecteerd.

De zolder van het luchthuis wordt in gebruik genomen als technische ruimte. Hier staat de CV-ketel en de installatie voor de mechanische ventilatie met WTW. Voor de toevoer en afvoer van lucht worden bestaande doorvoeren gebruikt. Dit lijkt bij het koetshuis (links) niet helemaal het geval.

### *Werkzaamheden buiten gevels*

Uitgangspunt is dat er geen beeldwijziging plaatsvindt. Betreft met name onderhoudswerkzaamheden:

- Voegwerkherstel, daar waar slecht, samenstelling conform bestaand
- Houtrotherstel daar waar slecht
- Schilderwerk, kleurstelling conform bestaand
- Lood- en zinkwerk daar waar slecht
- Huidige kleuren van de gevels en interieur blijven gehandhaafd.

De kruipruimte wordt opgeschoond en geventileerd middels koekoekroosters (2x) in het maaiveld. Bodem wordt uitgevlakt en voorzien van een schelpenbed. Vloerbalken worden behandeld tegen ongedierte. De beglazing blijft conform bestaand, hier worden geen verduurzamende ingrepen toegepast.

In overleg met het RCE en de initiatiefnemer zijn tevens de volgende punten naar voren gekomen welke duidelijkheid bieden over de uitwerking van het plan:

- De natte cel komt boven de slaapkamer met de minst waardevolle behangsels (de rechter kamer op de 1<sup>e</sup> verdieping). Er is een groot besef van de gevolgen van eventuele lekkage en hier wordt in de detaillering van de cel rekening mee gehouden. De leidingen worden verlegd naar een bestaande schacht om risico op schade te voorkomen.
- De fundering is goed en wordt niet meegenomen in de aanvraag.
- Na aankoop worden de vloeren met marmerschikking geïnventariseerd en gerestaureerd door een expert. Deze liggen met name langs de randen van de kamers. Hier zal niet veel op gelopen worden stelt de initiatiefnemer. Het tapijt zal reversibel worden aangebracht om schade te voorkomen.
- Na aankoop worden de aansluitingsdetails van de voorzet- en scheidingswanden uitgewerkt. Deze worden gezien als losse reversibele meubels.

### *Gevolgen voor de monumentale waarde*

Doorvoeren voor mechanische installatie tasten monumentale waarden aan: onderbreking historisch materiaal en eventueel zicht/beleving. Waar mogelijk wordt wel gebruik gemaakt van bestaande schachten en doorvoeren. Natte cellen boven de verdieping met behangsels is risicovol echter is afdoende rekening gehouden met de risico's d.m.v. locatie natte cel en bouwkundig/bouwtechnische uitwerking.

### *Ambtelijk advies – positief onder voorwaarden*

Ingrepen zijn acceptabel omdat bij herbestemming en het voortbestaan van het monument aanpassingen onvermijdelijk zijn. Het plan laat duidelijk zien dat de aanpassingen geminimaliseerd zijn en het historische karakter zoveel mogelijk wordt behouden.

De restauratie van de verschillende onderdelen zoals de schouw, de behangsels en vloerdelen wordt zorgvuldig behandeld in de planvorming op wenselijke wijze. Huidige indeling volgt goed de bestaande structuur welke zich ook voor deze functiewijziging leent – geschikte herbestemming van het pand. Er is aangegeven dat pas na aankoop van het pand deconstructie kan plaatsvinden voor bepaalde delen welke verdere duidelijkheid zullen bieden over de uitvoering.

Erfgoed is akkoord onder voorwaarden dat onderstaande ingrepen verder uitgewerkt dienen te worden op tekening of in de werkschrijving:

- De grote van de doorvoeren en mate van zicht op de kanalen moet uitgewerkt worden en ter beoordeling worden voorgelegd aan de adviseur erfgoed van de gemeente Zaanstad.
- De staat van de behangsels wordt regelmatig gemonitord wanneer de slaapvertrekken in gebruik worden genomen. Er worden stappen genomen om de kwaliteit van de unieke behangsels te waarborgen tijdens gebruik. Dit geldt ook voor de behangsels en schilderijen in de raadzaal. Alvorens in gebruik nemen ontvangen wij graag een korte toelichting/stappenplan om de kwaliteit van deze waardevolle delen te waarborgen. Hier hebben wij vertrouwen in.
- Onduidelijk hoe de voorzetwanden en scheidingswanden worden gemonteerd aan de historische delen (plafonds, wanden, vloeren). Deze detaillering wordt nog aangeleverd.

De RCE heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning te verlengen: wij sluiten ons aan bij dit advies.

### Conclusie

Uit de toets aan de beoordelingsregels komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend als er voorschriften aan worden gesteld. Deze voorschriften zijn nodig om te voldoen aan de toepasselijke regels en om recht te doen aan de betrokken belangen. Deze voorschriften zijn opgenomen in het onderdeel "Voorschriften bij deze vergunning".

### **G. Niet eens met het besluit (beroep)**

Let op! Deze rechtsmiddelenclausule geldt pas bij een definitief besluit. Tegen dit ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn een zienswijze indienen.

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen 6 weken na de datum van verzending van dit besluit schriftelijk een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de Rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

U kunt de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400. Dat is gratis. U kunt de brochure ook downloaden van deze site.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Als er spoed is, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

### **H. Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels**

Het gaat hier om een algemeen overzicht dat wij met alle besluiten over vergunningen meesturen. Het hangt van uw project af welke aandachtspunten, en verdere informatie en regels op uw project van toepassing zijn.

### Algemeen

De omgevingsvergunning geldt voor iedereen die de activiteit uitvoert waarvoor de vergunning bedoeld is. Dit kan degene zijn aan wie de vergunning is verleend, maar bijvoorbeeld ook zijn / haar opvolger.

Wij kunnen de vergunning intrekken, onder andere als er langere tijd geen gebruik van wordt gemaakt of als de regels en voorschriften niet worden nageleefd.

Voor veel activiteiten in de fysieke leefomgeving gelden algemene regels en/of meldingsplichten en/of vergunningplichten. Iedereen wordt geacht zelf de regels hiervoor te kennen en na te leven.

De Omgevingswet heeft verder ook nog verschillende zorgplichten, die vaak in plaats van vergunningplichten en algemene regels zijn gekomen. Iedereen moet zich aan deze zorgplichten houden. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het ministerie Zorgplicht in de Omgevingswet | Informatiepunt Leefomgeving (iplo.nl), en de daar te vinden nadere pagina's.

In het onderdeel "Voorlichting: mogelijke benodigde andere toestemmingen" van dit besluit wijzen wij op de vergunningplichten en meldingsplichten die naar onze eerste inschatting voor uw project nodig kunnen zijn, naast deze omgevingsvergunning.

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is uitsluitend getoetst aan de beoordelingsregels voor de activiteiten die u heeft aangevraagd. Aspecten in deze aanvraag die betrekking hebben op andere activiteiten (die u niet heeft aangevraagd), zijn niet meegenomen.

Let op! U ontvangt een omgevingsvergunning voor de activiteiten die u heeft aangevraagd. Mocht u deze activiteiten ook gebruiken om weer andere activiteiten mogelijk te maken, dan kan daarvoor ook een toestemming nodig zijn. Als u bijvoorbeeld een uitweg realiseert om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, dan kan dit parkeren mogelijk in strijd zijn met het omgevingsplan. Dit kan ook zo zijn met andere vormen van grondgebruik die samenhangen met de uitweg. U kunt dit zelf nagaan via [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart). Als er strijd is met het omgevingsplan (tot 1 januari 2024 bestemmingsplan), dan heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het omgevingsplan. Het (tijdig) beschikken over alle benodigde toestemmingen is uw eigen verantwoordelijkheid.

## Bouwen

### *1. Mededelingsplicht begin en eind bouw*

Als u gaat bouwen als technische bouwactiviteit moet u twee werkdagen voor start van de bouwwerkzaamheden (inclusief graven), een mededeling doen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Vervolgens moet u uiterlijk één werkdag nadat de bouwwerkzaamheden klaar zijn daarvan mededeling doen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Als u deze meldingen niet doet mag het bouwwerk niet in gebruik worden gegeven of genomen.

### *2. Bemalen van bouwputten*

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet leiden tot een zodanige verandering van de grondwaterstand, dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via het loket van het DSO een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit aanvragen.

### *3. Beschadiging of bevuiling*

Beschadiging of bevuiling van openbare wegen en terreinen door de bouwer / aannemer of zijn onderaannemers, moeten direct worden hersteld of verwijderd. Als hij in gebreke blijft doet de gemeente dit, maar wel voor rekening van de bouwer. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.

#### 4. Aanwezigheid bescheiden bouwen

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, moeten de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- De omgevingsvergunning
- De bouwmelding (voor de technische bouwactiviteit, voor zover een bouwmelding aan de orde is)
- Een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- De risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- De maatwerkvoorschriften zoals bedoeld in artikel 3.7 en 7.23 Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Als op grond van artikel 7.5 of 7.5a Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Besluit bouwwerken leefomgeving moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden

#### 5. Aanwezigheid bescheiden slopen

Tijdens het slopen zijn, voor zover deze zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het sloopterrein aanwezig:

- De sloopmelding en de daarbij behorende gegevens en bescheiden;
- De risicomatrix, het sloopveiligheidsplan, en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de sloopwerkzaamheden;
- Als op grond van artikel 7.5 of 7.5a Besluit bouwwerken leefomgeving een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b Besluit bouwwerken leefomgeving moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- Een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7, 7.5 en 7.23 Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom;
- Overige voor het slopen van belang zijnde gegevens en bescheiden; en
- Als op grond van artikel 7.9 Besluit bouwwerken leefomgeving een asbestinventarisatierapport is vereist, het asbestinventarisatierapport, of een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 7.22 Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Graven

Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl) of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

#### Woningsplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

#### Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

## **I. Gegevens en bescheiden**

Naast deze vergunning, inclusief de met hoofdletters aangegeven onderdelen, zijn ook de volgende stukken (bestanden, documenten) onderdeel van de vergunning.

### Bij de aanvraag behorende stukken:

- Situatietekening blad BS-00, gedateerd 10-10-2024;
- Plattegrond begane grond bestaand blad BS-01a, gedateerd 18-02-2025;
- Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping bestaand blad BS-02a, gedateerd 18-02-2025;
- Plattegrond zolder bestaand blad BS-03a, gedateerd 18-02-2025;
- Doorsnede AA, BB bestaand blad BS-11a, gedateerd 18-02-2025;
- Doorsnede CC bestaand blad BS-12a, gedateerd 18-02-2025;
- Gevelaanzichten west, noord bestaand blad BS-21a, gedateerd 18-02-2025;
- Gevelaanzicht oost bestaand blad BS-22a, gedateerd 18-02-2025;
- Plattegrond begane grond nieuw blad BA-01, gedateerd 11-11-2025;
- Plattegrond verdieping nieuw blad BA-02, gedateerd 11-11-2025;
- Plattegrond zolder nieuw blad BA-03, gedateerd 11-11-2025;
- Doorsnede AA, BB nieuw blad BA-11, gedateerd 11-11-2025;
- Doorsnede CC nieuw blad BA-12, gedateerd 11-11-2025;
- Gevelaanzichten west, noord nieuw blad BA-21a, gedateerd 18-02-2025;
- Gevelaanzicht oost blad BA-22a, gedateerd 18-02-2025;
- Slooptekening SL-01, gedateerd 18-02-2025;
- Bouwhistorische beschrijving, gedateerd november 1990;
- Verkennend bodemonderzoek BACK milieuvadvis, gedateerd 11-02-2025;
- Rapportage werkomschrijving HDK, gedateerd 30-01-2025;
- Rapportage restauratieplan HDK, gedateerd 30-01-2025;
- Rapportage Fasering en waardering HDK, gedateerd 18-02-2025;
- Rapportage cultuurhistorische waardenstelling HDK, gedateerd januari 2025;
- Rapportage monumentenwacht Noord-Holland, gedateerd 06-06-2024;
- Inventarisatie en staat beschilderd behang HDK, gedateerd 30-01-2025;
- Controlerapport balklaag constructief NAP ingenieurs, gedateerd 09-10-2024;
- Notitie fundering NAP ingenieurs, gedateerd 30-09-2024;
- Akoestisch onderzoek Buro DB, gedateerd 08-10-2024;
- Bevestiging indiening MBA saneren ODNZKG, gedateerd 25-09-2025.

Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

Uw aanvraag met de daarbij behorende stukken zijn onderdeel van het besluit.

## **J. De gevolgde procedure**

### Gevolgde procedure

Het besluit op uw aanvraag is voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het project betreft een wijziging van een rijksmonument, als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 10.24, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit.

Vanaf ## datum heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

### Advies andere instanties

Één instantie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, advies uitgebracht.

#### Verloop procedure

U heeft uw aanvraag op 6 maart 2025 ingediend. De ontvangst is aan u bevestigd.

Op 12 maart 2025 hebben wij er via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) algemeen kennis van gegeven dat de aanvraag was ingediend (algemene publicatie).

Met onze brief van 10 maart 2025 hebben wij u verschillende mededelingen gedaan over uw aanvraag en over de procedure.

#### *Ontvankelijkheid*

Met onze brief van 19 maart 2025 en een 2<sup>e</sup> verzoek om aanvulling op 8 mei 2025 hebben wij u verzocht om de aanvraag aan te vullen. Per 10 november 2025 heeft u daaraan voldaan.

Hierdoor is de beslistermijn verlengd met 124 dagen.

#### **K. Voorlichting: mogelijke benodigde andere toestemmingen**

Bij een project zijn vaak verschillende toestemmingen van de gemeente nodig, bijvoorbeeld voor slopen, bomen kappen, bouwen, uitweg maken. Soms is er ook toestemming van een andere overheid nodig.

Verder kan het zijn dat u ook toestemming nodig heeft van derde partijen, bijvoorbeeld van bureaus.

Veel informatie over welke regels voor activiteiten gelden, zijn te vinden op Home | Informatiepunt Leefomgeving ([iplo.nl](http://iplo.nl)) U kunt daar het onderwerp invullen, en uitleg over regels krijgen.

Hierboven, in het onderdeel "Aandachtspunten uitvoering en verdere informatie en regels" hebben wij daarover ook al informatie gegeven. Meer concreet wijzen wij u hieronder op mogelijke benodigde toestemmingen.

Volgens onze eerste inschatting, heeft u naast de tot nu aangevraagde en eventueel verleende toestemmingen, ook nog de volgende toestemmingen nodig. Het kan ook zijn dat u in plaats van een vergunning nodig heeft, iets moet melden.

- Horeca exploitatievergunning;
- Sloopmelding.

Hoe en wanneer u deze toestemmingen aanvraagt, is aan u.

Deze inschatting is uitsluitend voorlichting. Het is en blijft wel uw eigen verantwoordelijkheid dat u tijdig alle benodigde toestemmingen hebt, voordat u met uw project begint.