MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25050254 / O2024036162
J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

MOOI nummer	25050254
Zaaknummer partij	O2024036162
Omschrijving	het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Zaanstad
Zaakbeheerder	Rob Huijser
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gewogen bijzonder
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 27-05-2025

Bevindingen

De bouwhistoricus/ontwerper en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Namens de gemeente is de adviseur erfgoed aanwezig.

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit: het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel. Het pand is een rijksmonument en maakt deel uit van het karakteristieke Zaanse lint. Het woonhuis was aan de binnenzijde volledig afgetimmerd, waardoor eerder bouwhistorisch onderzoek beperkt bleef tot een waardestelling op basis van zichtbare elementen. Na uitvoering van destructief onderzoek is gebleken dat het oorspronkelijke casco van het pand in het verleden zwaar is aangetast. Draagconstructies zijn verwijderd en de hoofdstructuur is grotendeels ontmanteld. Desondanks wordt in het plan ingezet op herstel van het oorspronkelijke casco uit de 18e eeuw, waarin ook de aanpassingen uit de 19e eeuw worden meegenomen. De beoogde restauratie richt zich op het terugbrengen van het 19e-eeuwse gevelbeeld, waarmee ook wordt aangesloten op het ensemble met het tegenovergelegen pand.

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 criteria voor erfgoed en de objectgerichte criteria (Zaanse huizen). Ook baseert de commissie haar advies over een rijksmonumentenactiviteit op artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen
De commissie spreekt haar waardering uit voor de inzet van de eigenaar en de bouwhistoricus bij het herstel van dit waardevolle rijksmonument. Positief wordt geoordeeld over het vervangen van de niet-passende aanbouw uit 1968 door een aanluiving, waardoor de oorspronkelijke

hoofdvorm van het pand beter herkenbaar wordt. Wel blijft het essentieel dat de restauratie met grote zorgvuldigheid wordt uitgevoerd, met oog voor de complexe bouwhistorie van het pand.
Uit historisch beeldmateriaal blijkt dat de voordeur zich oorspronkelijk in de aanbouw bevond, die destijds in het verlengde van de voorgevel lag. In het huidige ontwerp is de voordeur geplaatst dicht op de rand van het gevelvlak, wat volgens de commissie afbreuk doet aan de balans en compositie van de voorgevel.
Daarnaast wordt geconstateerd dat de zijwangen van de dakkapel in kleur beter kunnen afwijken van de rest van de gevel. Verder roept de combinatie van een bouwvorm die teruggrijpt op de 18e eeuw met duidelijk 19e-eeuwse zesruitsvensters vragen op over de gekozen historische referentieperiode. Daarom adviseert de commissie om een duidelijke keuze te maken tussen:
·het terugbrengen van een consistent historisch gevelbeeld (bijvoorbeeld op basis van de 19e-eeuwse situatie), of
·het erkennen en tonen van het pand als een optelsom van historische bouwlagen en gebruiksfasen, met nadruk op de architectonische gelaagdheid.
Deze keuze is bepalend voor de verdere uitwerking van onder meer de voordeur, de aanbouw en de detaillering van het gevelbeeld. De commissie is zich ervan bewust dat het verplaatsen van de aanbouw mogelijk een buitenplanse afwijking met zich meebrengt, maar adviseert desalniettemin te onderzoeken of dit ruimtelijk en stedenbouwkundig toelaatbaar is. De commissie is hiervan een voorstander vanwege juist het aansluiten op de geschiedenis van het pand.
Concluderend constateert de commissie een conflict met de beoordelingsregels voor erfgoed, te weten:
·wijzigingen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien vanhet object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan.

Welstandsadvies	**Niet akkoord**
Erfgoedadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25050254 / O2024036162
J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

MOOI nummer	25050254
Zaaknummer partij	O2024036162
Omschrijving	het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Zaanstad
Zaakbeheerder	Rob Huijser
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gewogen bijzonder
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 30-09-2025

Bevindingen

Namens de commissie door de erfgoedleden uit te brengen advies d.d. 25 september 2025;

De adviseur erfgoed is aanwezig voor overleg.

Het plan betreft het restaureren en aanpassen van een woonhuis (rijksmonument) waarbij de positie van de voordeur en de vormgeving van de aanbouw onderwerp van discussie zijn. In het huidige ontwerp is een nieuwe tekening gemaakt waarin de voordeur is geplaatst in een platte aanbouw die gelijkloopt met de voorgevel en voorzien is van een doorlopende goot. Dit sluit aan bij het historische beeld van omstreeks 1910 op de foto in de tweede bouwhistorische verkenning, p. 30. De eerdere plaatsing van de voordeur op de hoek wordt door de commissie als onaannemelijk en historisch onjuist beoordeeld.

Beoordelingskader
De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels uit de Welstandsnota Zaanstad 2013, zijnde de criteria voor erfgoed en de objectgerichte criteria voor Zaanse huizen. Daarnaast geldt voor een rijksmonumentenactiviteit artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen
De commissie constateert dat de keuze voor de voordeur in de platte aanbouw overtuigend aansluit bij de historische situatie in 1910 en kan zich daarom een afwijking van het bestemmingsplan in deze specifieke situatie goed voorstellen. Zij adviseert echter om de voordeur half in de voorgevel te plaatsen conform de bouwtekening van 1927 en het pand te voorzien van passende historische details. Daarbij merkt de commissie op dat de middenstijl in de huidige tekening te fors is vormgegeven en

slanker moet worden gedimensioneerd.
Concluderend constateert de commissie een conflict met de beoordelingsregels voor erfgoed, te weten:
·wijzigingen hebben in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan. Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.
Ten overvloede merkt de commissie op dat het de voorkeur heeft om de aanbouw aan te luiven, indien technisch verantwoord mogelijk. Wanneer dit niet haalbaar blijkt, is een plat dak aanvaardbaar, mede omdat beeldmateriaal (p. 33) aanwijzingen geeft dat dit historisch ook zo kan zijn geweest.

Welstandsadvies	**Niet akkoord**
Erfgoedadvies	**Niet akkoord**
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25050254 / O2024036162
J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

MOOI nummer	25050254
Zaaknummer partij	O2024036162
Omschrijving	het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Zaanstad
Zaakbeheerder	Rob Huijser
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gewogen bijzonder
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 14-10-2025

Bevindingen

Namens de commissie door de erfgoedleden uit te brengen advies d.d. 16 oktober 2025;

De aanvraag betreft het restaureren van een rijksmonumentaal woonhuis aan de J.J. Allanstraat 278 te Westzaan. Het plan voorziet in herstel van fundering en casco, en het aanpassen van de entreepartij. Tijdens eerdere behandelingen was met name de positie van de voordeur onderwerp van discussie. In de nieuwe tekening is de deur opnieuw gepositioneerd in een platte aanbouw die gelijkloopt met de voorgevel.

Beoordelingskader
De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels uit de Welstandsnota Zaanstad 2013, zijnde de criteria voor erfgoed en de objectgerichte criteria voor Zaanse huizen. Daarnaast geldt voor een rijksmonumentenactiviteit artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen
De commissie heeft kennisgenomen van het aangepaste ontwerp en constateert dat het plan duidelijk verbeterd is ten opzichte van eerdere versies. Het ontwerp oogt evenwichtiger en sluit overtuigend aan bij de historische situatie van circa 1910, zoals te zien op het beeldmateriaal uit de bouwhistorische verkenning. Hoewel de voordeur niet exact op de oorspronkelijke plek ligt, benadert de huidige positie deze wel sterk en is het historisch beeld herkenbaar.
In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

Welstandsadvies	**Akkoord**
Erfgoedadvies	Akkoord

Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning monument

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25050254 / O2024036162
J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

MOOI nummer	25050254
Zaaknummer partij	O2024036162
Omschrijving	het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	3
Gemeente	Zaanstad
Zaakbeheerder	Rob Huijser
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gewogen bijzonder
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 17-03-2026

Bevindingen

Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een Rijksmonumentenactiviteit.
Er is al een omgevingsvergunning verleend, waarin een aantal voorwaarden zijn opgenomen. Deze gaan over de wijze van inpassing van de mechanische ventilatie (en de ventilatiekanalen), hetgeen niet blijkt uit de tekeningen en bouwfysische aspecten.
De opdrachtgever en architect van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. Mondeling wordt toegelicht dat het gaat om balansventilatie, met een hoofdsysteem, waarvan de kanalen onder de verdiepingsvloer lopen tussen de constructie. De kanalen worden onder het knieschot versleept en leiden voor een deel langs het achterdakvlak (dat nieuw is) naar de technische ruimte in het gebouw er naast. De benedenverdieping wordt decentraal met inblaasopeningen aan de zijkant geventileerd, maar de luchtafvoer gebeurt centraal in het kopschot met een rooster, dat vanuit het monumentale deel niet zichtbaar zal zijn.

Beoordelingskader
De commissie adviseert op grond van de regels in het omgevingsplan die samenhangen met omgevingskwaliteit en de daaraan gekoppelde beleidsregels uit de Welstandsnota Zaanstad 2013, zijnde de criteria voor erfgoed en de objectgerichte criteria voor Zaanse huizen. Daarnaast geldt voor een rijksmonumentenactiviteit artikel 8.80 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit).

Bevindingen
De commissie dankt voor de uitleg en waardeert deze oplossing, omdat de inpassing van de ventilatiekanalen zich op de meest logische plek bevindt, en de minst invasieve manier van inpassing van de duurzame installatie is. Dat leidt tot een zo min mogelijk aantasting van historisch materiaal en daarmee tot maximaal behoud van de monumentale

waarde, een positieve ontwikkeling. Gevraagd wordt om deze informatie aan te vullen en op tekening te verduidelijken, en daarbij ook de positie van de inblaasopeningen te verduidelijken.
Als extra aanbeveling vraagt de commissie meer afstand aan te houden tussen de dampdichte laag en de gipsplaat, zodat dit de kans vermindert dat de dampdichte laag doorbroken wordt en bouwfysische risico's als condensatie in de balklagen.

Conclusie
De commissie adviseert om de aanvraag aan te houden, in afwachting van verwerking van de aanvullingen op tekening. Indien dit wordt aangeleverd volgt een positief advies, dat gemandateerd beoordeeld kan worden.

Welstandsadvies	**Aanhouden**
Erfgoedadvies	Aanhouden
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

MOOI NOORD-HOLLAND
ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Zaak 25050254 / O2024036162
J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

J.J. Allanstraat 278, 1551RS Westzaan

MOOI nummer	25050254
Zaaknummer partij	O2024036162
Omschrijving	het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (Rijksmonument)
Aantal voorgaande behandelingen	4
Gemeente	Zaanstad
Zaakbeheerder	Rob Huijser
Objecttype	Bijzonder bouwwerk
Erfgoedstatus object	Rijksmonument
Beoordelingskader	Gewogen bijzonder
Bestemmingsplan	Voldoet aan bestemmingsplan

Behandeling 28-04-2026

Bevindingen	Namens de commissie uit te brengen advies op 23 april 2026; de aanvraag is aangevuld naar aanleiding van de eerdere opmerkingen van de commissie. Het verloop van de ventilatiekanalen is in voldoende mate duidelijk gemaakt. Aan de extra aanbeveling van de commissie om extra ruimte in de wand op te nemen om doorbreking van het dampdichte folie te voorkomen is geen gehoor gegeven. Dit was geen eis. Het ontwerp voldoet hiermee aan de voorwaarden voor een goede omgevingskwaliteit.
Welstandsadvies	**Akkoord**
Erfgoedadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning