**gemeente Zaanstad**
Afdeling
Omgevingsvergunningen

De heer A.J. Grooten
J.J. Allanstraat 290
1551 RS Westzaan

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONTWERPBESLUIT

| | |
|---|---|
| DATUM | 10 november 2026 |
| ONS KENMERK | O2024036162 |
| BIJLAGE(N) | |
| ONDERWERP | Ontwerpbesluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning |

Geachte heer Grooten,

Op 24 oktober 2024 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (rijksmonument) op de locatie J.J. Allanstraat 278, 1551 RS Westzaan.

**Wij verlenen u de gevraagde vergunning**
In dit besluit 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

F. De beoordeling van de aangevraagde activiteit
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: O2024036162.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Teamleider Vergunningverlener Omgevingswet
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:**
D.J.M. Didden
Domineestuin 3
1544 PT Zaandijk
danielddidden@hotmail.com

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl

ONTWERPBESLUIT

**A. Een overzicht van de aangevraagde activiteiten**
U heeft vergunning voor de volgende activiteiten aangevraagd:

- Een technische bouwactiviteit, zoals bedoeld in artikel 5.1 tweede lid onder a van de Omgevingswet.
- Een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet, gelezen in samenhang met artikel 6.6 van het Omgevingsplan gemeente Zaanstad (hierna: het omgevingsplan).
    - Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijken van het omgevingsplan).
- Een rijksmonumentenactiviteit, zoals bedoeld in artikel 5.1 eerste lid onder b van de Omgevingswet.

**B. Besluit**
Wij besluiten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor alle aangevraagde activiteiten te verlenen.

**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.

Technische bouwactiviteit
Voorschriften in het kader van de technische bouwactiviteit.

Constructie
Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de onderstaande bescheiden ter beoordeling en goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Bouw RO (Bouw-RO@zaanstad.nl).

De betreffende werkzaamheden mogen pas worden gestart nadat de ingediende bescheiden schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Bouw RO. Indien de ingediende bescheiden niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, moeten opnieuw bescheiden worden ingediend totdat schriftelijke goedkeuring is verkregen. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijk goedgekeurde bescheiden.

De volgende bescheiden moet worden ingediend:

- Stappenplan en omschrijving van de stut werkzaamheden;
- Sonderingen en funderingsadvies;
- Stabiliteitsberekening;
- Berekening en tekening van het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de koppeling tussen bestaande en nieuwe constructie-onderdelen;
- Voordat de casing draaipalen mogen worden afgestort, moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend:
    - De boorstaten, paallengten en aanlegniveaus van alle palen ten opzichte van de sondering.

ONTWERPBESLUIT

Brandveiligheid

- De linkerzijgevel van het woonhuis/de aanbouw dient, uitgaande van spiegelsymmetrie en de afstand tot de perceelgrens, te voldoen aan de eisen voor brandwerendheid zoals bepaald in artikel 3.41 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- In het bouwwerk dienen één of meer rookmelders te worden geplaatst overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.117 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Rijksmonumentenactiviteit

Voorschriften in het kader van de rijksmonumentenactiviteit.

- Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onbekende onderdelen van het rijksmonument worden aangetroffen of andere werkzaamheden worden uitgevoerd die niet zijn meegenomen in deze omgevingsvergunning en waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische/ monumentale waarden bezitten, dient contact te worden opgenomen met de afdeling Bouw RO om te beoordelen of nadere plangoedkeuring nodig is. Indien nadere plangoedkeuring nodig is, dienen de betreffende werkzaamheden te worden gestaakt totdat de afdeling Bouw RO aangeeft dat deze mogen worden hervat.
- Na uitvoering van het isolatiesysteem dient ter goedkeuring een rapport bij de afdeling Bouw RO te worden ingediend, waarin wordt aangetoond dat het isolatiesysteem volledig luchtdicht is uitgevoerd en dat alle naden en kieren zorgvuldig zijn afgewerkt.
- Na uitvoering van de installatievoorzieningen dient ter goedkeuring een rapport bij de afdeling Bouw RO te worden ingediend, waarin wordt aangetoond dat de uitgevoerde werkzaamheden geen onevenredig negatieve invloed hebben op de (cultuur)historische en monumentale waarden.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de onderstaande bescheiden ter beoordeling en goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Bouw RO (Bouw-RO@zaanstad.nl).

De betreffende werkzaamheden mogen pas worden gestart nadat de ingediende bescheiden schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Bouw RO. Indien de ingediende bescheiden niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, moeten opnieuw bescheiden worden ingediend totdat schriftelijke goedkeuring is verkregen. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijk goedgekeurde bescheiden.

De volgende bescheiden moet worden ingediend:

- Een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.
- Een bouwfysisch rapport waarin het toe te passen isolatiesysteem wordt beschreven en onderbouwd. Hieruit moet blijken dat het isolatiesysteem geen nadelige gevolgen heeft voor de (cultuur)historische en monumentale waarden van het gebouw, waaronder schade als gevolg van vochtophoping en condensvorming.
    - Bouwkundige tekeningen en detailtekeningen waarop de volledige opbouw van het isolatiesysteem, de aansluitingen, de dampremmende laag, de luchtdichting en de ventilatie van de rabatdelen inzichtelijk zijn gemaakt. Hierbij moeten in ieder geval de aansluitingen ter plaatse van de kozijnen, waaronder detail 4 en detail 10, worden uitgewerkt.
    - Het toe te passen isolatiesysteem moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
        1. Het isolatiesysteem moet beschikken over een doorlopende luchtdichte laag, waarbij de dampremmende laag aan de binnenzijde niet wordt beschadigd of ongecontroleerd wordt doorbroken.
        2. De constructie moet zodanig worden uitgevoerd dat schadelijke vochtophoping en condensvorming worden voorkomen.
        3. De rabatdelen moeten voldoende worden geventileerd om vochtschade aan de bestaande monumentale constructie te voorkomen.
        4. De bestaande monumentale onderdelen en constructies mogen door het aanbrengen van het isolatiesysteem niet worden aangetast.
- Rapporten en tekeningen met betrekking tot de installatievoorzieningen. De installatievoorzieningen mogen geen onevenredig negatieve invloed hebben op de (cultuur)historische en monumentale waarden.

ONTWERPBESLUIT

## 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

Wij moeten voor dit plan advies opvragen bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap op 19 mei 2025 een positief advies gegeven. Zie de bijlage voor het advies.

## 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 verplicht advies ander bestuursorgaan

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

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 19 mei 2025 een positief advies gegeven. Zie de bijlage voor het advies.

### Bijzondere beoordelingsregels (per aangevraagde toestemming).

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

Technische bouwactiviteit

U heeft een vergunning voor de technische bouwactiviteit aangevraagd voor het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (rijksmonument).
De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het gaat om de beoordelingsregels van Hoofdstuk 5 (bestaande bouw) en afdeling 7.1 van het Bbl.

ONTWERPBESLUIT

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 bouwen / verbouwen
U heeft toestemming voor de omgevingsplanactiviteit bouwen aangevraagd voor het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (rijksmonument).
De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels hiervoor in het omgevingsplan.

*Omgevingsplan / deel voormalige beheersverordening*
Het project ligt in een gebied waar als onderdeel van het omgevingsplan de voormalige beheersverordening 'Beheersverordening Lintbebouwing Westzaan' van toepassing is.

In artikel 1 'Algemene bepalingen' van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden' op grond van artikel 4, Tuinen op grond van artikel 6 en Erven op grond van artikel 7 en de dubbelbestemming 'Archeologie' op grond van artikel 23 van de planregels. Ook bevat het perceel de aanduiding 'monument'.

Doeleindenomschrijving Woondoeleinden
De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor wonen.

Doeleindenomschrijving Tuinen
De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen.

Doeleindenomschrijving Erven
De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:
a. Erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. Nutsvoorzieningen.

Uw plan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat:
- in het verlengde van de voorgevellijn wordt aan de linkerzijde (noordzijde) een uitbouw gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Tuinen'. Op grond van artikel 6.2 zijn op deze gronden uitsluitend erkers toegestaan. De uitbouw is geen erker en is daarom niet toegestaan;
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen op gronden met de bestemming Woondoeleinden bedraagt 137,87 m², terwijl maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan op grond van artikel 7.3, lid 1;
- De goothoogte van de aanbouw aan de linkerzijde wordt verhoogd door het toevoegen van een plat dak. Hierdoor komt de goothoogte 32 cm boven de eerste verdiepingsvloer te liggen, terwijl maximaal 25 cm boven de eerste verdiepingsvloer is toegestaan op grond van artikel 7.3, lid 3.

Als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen niet voldoet aan het omgevingsplan, moet deze toestemming in beginsel worden geweigerd. Op grond van artikel 8.0a tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een aanvraag als buitenplanse omgevingsvergunning worden verleend, als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie.

Wij hebben beoordeeld of wij de afwijking van het omgevingsplan kunnen en willen verlenen.
Wij verwijzen hiervoor naar de behandeling van de afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit = bopa) hieronder.

*Parkeren*
Daarnaast bepaalt artikel 5 van de beheersverordening 'Beheersverordening Lintbebouwing Westzaan' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een

ONTWERPBESLUIT

omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016", en;
c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Het bouwplan is getoetst aan de ‘Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016’. De locatie ligt in een Niet Stedelijk C gebied. Voor het berekenen van de parkeereis wordt gebruikt gemaakt van ‘Oud voor nieuw’ op grond van artikel 3.3, omdat het bouwplan gaat over een verbouwing van een bestaand gebouw.

De parkeereis van dit initiatief is 0 autoparkeerplaatsen en 0 voor fietsparkeren. Voor dit plan geldt geen parkeereis voor autoparkeren en fietsparkeren, omdat de parkeerbehoefte gelijk is aan of minder dan 2 parkeerplaatsen op grond van artikel 3.6.1 ‘Geen parkeereis bij een kleine parkeerbehoefte’. Zie de bijlage ‘Onderbouwing parkeerberekening d.d. 23 september 2026’ voor de berekening en beoordeling op de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Gezien het bovenstaande voldoet het bouwplan aan het beleid zoals vastgesteld in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en daarmee ook aan artikel 5 van de Beheersverordening.

*Welstand*
Ook onderdeel van het omgevingsplan zijn de regels voor welstand. Wat de welstandstoets betreft, is het volgende van belang.

Deze regels zijn uitgewerkt in de welstandsnota Zaanstad.

De adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 28 april 2026 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Zie de bijlage voor het advies van de welstandscommissie.

Gelet op het advies van de welstandscommissie concluderen wij dat het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

*Bouwen op verontreinigde grond*
Artikel 6.12 van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, als deze betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, alleen wordt verleend als er geen sprake is van bodemverontreinigingen of voldoende aannemelijk is dat er sanerende maatregelen mogelijk zijn.

In het omgevingsplan is geen definitiebepaling opgenomen voor het begrip ‘bodemgevoelig gebouw’. Wel bepaalt artikel 1.1 lid 1 van het omgevingsplan dat de begripsbepalingen van – onder meer – het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn op het omgevingsplan.

In artikel 5.89h tweede lid van het Bkl is opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50m² niet wordt beschouwd als bodemgevoelig gebouw.

Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van de bestaande hoofdwoning met twee bijbehorende bouwwerken met een totale oppervlakte van ongeveer 46m². Deze bijbehorende bouwwerken worden volgens het Bkl niet beschouwd als bodemgevoelige gebouwen, omdat ze in totaal niet groter zijn dan 50m². Om die reden hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht.

<u>Buitenplanse omgevingsplanactiviteit</u>
Zoals in het onderdeel Omgevingsplanactiviteit Bouwen reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het omgevingsplan.

ONTWERPBESLUIT

De beoordelingsregels voor deze activiteit zijn:

- artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 8.0b – 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

dit betekent dat moet worden voldaan aan:

- de toepasselijke instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de toepasselijke instructieregels in de provinciale verordening;
- en dat het project in overeenstemming moet zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Kort gezegd moet worden voldaan aan de toepasselijke regels en beleid van rijk, provincie en de gemeente en moet het bouwplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

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

*Stedenbouw*
Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is het plaatsen van een bijbehorend bouwwerk in de voorgevellijn over het algemeen onwenselijk. Een bijbehorend bouwwerk dient qua positie en omvang zich ondergeschikt op te stellen ten opzichte van het hoofdgebouw. Vanuit welstandelijke en monumentale/cultuurhistorische overwegingen wordt teruggegrepen op een eerder aanwezige situatie, om een zo consistent mogelijk gevelbeeld te realiseren dat aansluit bij één historische tijdlaag. Hierbij vormt het bijbehorend bouwwerk een samenhangend geheel met het hoofdgebouw, in de voorgevellijn. De welstandelijke en monumentale/cultuurhistorische overwegingen zijn leidend bij zaken betreffende een rijksmonument. Om deze reden kunnen wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt bij uitzondering afwijken van de regels uit het Omgevingsplan en de Nota Woonbebouwing 2020 ten aanzien van het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de voorgevellijn.

Daarnaast is het bouwplan in strijd met de regels t.a.v. het maximaal te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw. Voorliggend perceel mag voor 100 m² bebouwd worden met aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestaande situatie is sprake van een totaaloppervlakte van 240,74 m² aan bijbehorende bouwwerken en daarmee een overschrijding van 140,74 m². In de nieuwe situatie wordt voorgesteld twee bestaande bijgebouwen te slopen en een nieuwe relatief beperkte aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw te realiseren. Hiermee vermindert het bebouwd oppervlak aanzienlijk (ca 100m2) ten opzichte van de huidige situatie.
De nieuwe aanbouw leidt niet tot een onevenredige situatie ten aanzien van de de ruimtelijke opzet en de kernwaarden van de plek (zoals omschreven in De Identiteit van Zaanstad) en deze heeft geen onevenredige impact op de belangen van omwonenden (privacy en bezonning). Ook wordt voldaan de ‘surplusregeling’ uit de Nota Woonbebouwing, die ‘vervangende nieuwbouw’ mogelijk maakt, onder de voorwaarde van gedeeltelijke sanering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kunnen wij medewerking verlenen aan het afwijken van het bebouwd oppervlak voor voorliggende aanvraag.

*Cultuurhistorische Waarde*
In overleg met de adviescommissie voor Welstand en Monumenten Zaanstad (AWMZ) is er gekozen voor een gevelbeeld met één consistente tijdlaag, te weten circa 1910. Dit historische beeld sluit aan bij uw esthetische en functionele wensen, waarbij eerdere, niet-vergunde ingrepen worden teruggedraaid. Hieruit volgt dat er zowel cultuurhistorische als bouwhistorische gronden zijn voor het verplaatsen van de voordeur naar een nieuwe aanbouw, gepositioneerd in de rooilijn. Deze werkwijze wordt tevens onderbouwd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en sluit aan bij de restauratierichtlijnen, waarin herstel van de oorspronkelijke situatie wordt aangemerkt als wenselijk, mits dit gebeurt zonder aantasting van historische onderdelen.

De bouwhistorische analyse toont aan dat de huidige positie van de voordeur — ontstaan na grootschalige wijzigingen in de jaren ’60 — geen historische basis heeft en in strijd is met de oorspronkelijke opzet van het rijksmonument. Achter deze deur bevindt zich het voormalige voornaamste vertrek met smuiger, dat historisch nooit als hoofdtoegang heeft gefungeerd. Noch bouwsporen, noch historisch fotomateriaal wijzen op een entree op deze locatie.

CONCEPT

Aangezien het gebouw zelf slechts beperkte informatie biedt over eerdere toegangsposities, is een oplossing vereist die zowel de bouwhistorische logica respecteert als het toekomstig gebruik en de ruimtelijke randvoorwaarden in acht neemt. Een reconstructie van de entree in een nieuw bijgebouw (conform de situatie uit 1910), gesitueerd in de rooilijn, biedt hiervoor een passende oplossing. Dergelijke zij-entrees of tussenbouwtjes zijn typologisch gangbaar in de Zaanse houtbouw vanaf de 18e eeuw, waarbij de gang fungeerde als overgangsruimte en men niet direct “met de deur in huis” trad.

Vanuit erfgoed- en cultuurhistorisch oogpunt kunnen wij medewerking verlenen.

*Ruimtelijk milieu*
De milieuaspecten zijn beoordeeld en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat vanuit milieuoogpunt sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De volgende milieuaspecten zijn positief beoordeeld:

*Geluid*
Het bouwwerk ligt in een geluidaandachtsgebied van een 50 km weg met een toekomstige intensiteit van 2700 voertuigen op een werkdag. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig gebouw. De activiteit gaat om een verbouwing van een bestaande woning. De ligging in een geluidaandachtsgebied is daarom niet relevant. Geluid vormt geen belemmering.

*Omgevingsveiligheid*
De activiteit ligt niet in een aandachtsgebied voor de omgevingsveiligheid en vormt daarom geen belemmering voor de aanvraag.

*Beperkingengebied Luchthaven Schiphol*
Er is geen onderzoek nodig voor het beperkingengebied van Schiphol. De activiteit overschrijdt de hoogtebeperking van 146 m niet.

*Ruimtelijke inpassing (bedrijven en milieuzonering)*
In de omgeving van de locatie liggen geen bedrijven, waardoor bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de aanvraag.

*Geur*
De locatie ligt niet in een geurcontour van een geurbron, waardoor geur geen belemmering vormt.

*Luchtkwaliteit*
Zaanstad valt onder de agglomeratie Amsterdam/Haarlem (zie artikel 5.51 Bkl) en is een luchtkwaliteitsaandachtsgebied. Er is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Er is enkel sprake van een verbouwing van een bestaande woning en geen toevoeging van nieuwe gebouwen met een verkeersaantrekkende werking.

*Blootstelling aan elektromagnetische straling*
Omdat het project niet ligt binnen een rekenafstand van een hoogspanningslijn en niet in de directe nabijheid ligt van andere elektromagnetische straling veroorzakende elementen vormt het risico van blootstelling aan een hoge elektromagnetische straling geen belemmering voor de ontwikkeling.

*Trillinghinder*
Het onderdeel trillinghinder is positief beoordeeld, omdat het project geen sprake is van nieuwbouw binnen 100 meter van het spoor of andere trillingsbron.

*Windhinder*
Het onderdeel windhinder is positief beoordeeld, omdat het project niet meer dan 5 bouwlagen heeft (> dan 15 m).

*Conclusie*
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

ONTWERPBESLUIT

Rijksmonumentenactiviteit

U heeft toestemming aangevraagd voor een rijksmonumentenactiviteit, voor het restaureren van een woonhuis met funderingsherstel (rijksmonument) op de locatie J.J. Allanstraat 278 te Westzaan (monumentnummer 39988). De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Tevens heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, advies uitgebracht.

De omgevingsvergunning voor een rijksmonument kan alleen worden verleend als er voldoende rekening wordt gehouden met het belang van de monumentenzorg. Wij moeten hierbij 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;

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 19 mei 2025 een positief advies gegeven. Zie de bijlage voor het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bij een rijksmonumentenactiviteit zijn wij ook verplicht om advies uit te laten brengen door een gemeentelijke adviescommissie. In Zaanstad is dat de adviescommissie Welstand en Monumenten. Deze commissie heeft op 28 april 2026 een positief advies uitgebracht over de rijksmonumentenactiviteit. Zie de bijlage voor het advies van de adviescommissie Welstand en Monumenten.

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

*Plananalyse*

*Bouwhistorie en waardering*

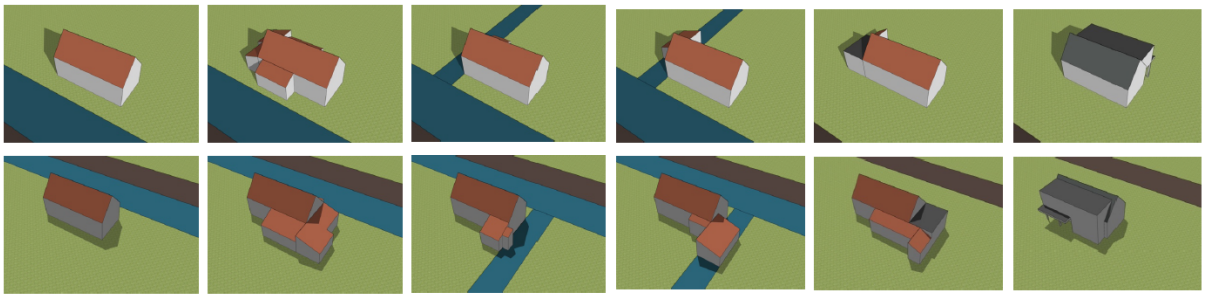
De onderhoudsstaat van dit rijksmonument is matig tot slecht. Het pand is tijdens zijn levensduur vaak verbouwd, waardoor er veel historisch materiaal verloren is gegaan. Toch zijn grote delen van het casco nog oorspronkelijk. Denk hierbij aan de houtenconstructie, vloerdelen, de verdiepingsvloer, geveldelen en kozijnen. Het plan richt zich voor een groot deel op de reconstructie van het 18e-eeuwse pand, waarbij het 19e – eeuwse beeld als uitgangspunt fungeert. Hierbij ligt wel de nadruk op de oorspronkelijke 18e – eeuwse situatie.

Het bouwhistorisch onderzoek verricht in dit pand bestaat uit twee delen. Een verkenning door Hylkema erfgoed en een aanvulling door Didden na demontage, waardoor er meer oorspronkelijke delen naar voren kwamen.

De aanbouw uit 1968 heeft de hoofdvorm van het pand enorm aangetast en is in beide onderzoeken vanzelfsprekend als indifferent aangemerkt. De voorgevel en zijgevels, inclusief houten kozijnen, zijn van hoge monumentale waarde. Ook de kap met oorspronkelijk beschot en grotendeels oorspronkelijk spanten is hoog monumentaal.

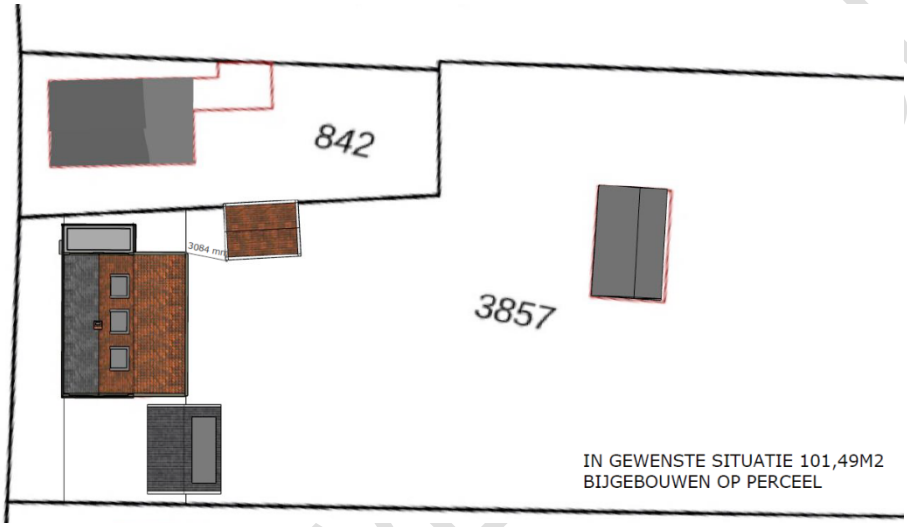
Het huidige casco laat op verrassende wijze de gebruikersgeschiedenis van het pand zien. Doordat stijlen op de begane grond zijn verwijderd zijn in de 19e-eeuw smeedijzeren trekstangen gemonteerd. Hanebalken zijn aangepast voor intensiever gebruik van de zolder. Dit pand kenmerkt zich door de vele aanpassingen en verschillende uitbouwen. Dit geeft de flexibiliteit van de Zaanse bouwwijze weer en de veranderende gebruikersbehoeften. Bijbehorend ook de traditie van het hergebruiken van houten delen, zoals te zien in de noordgevel.

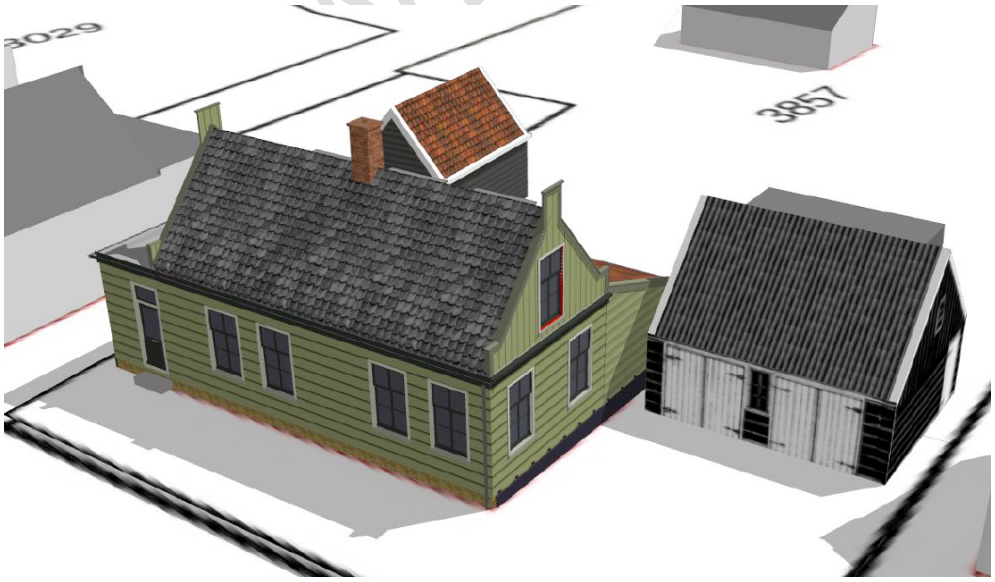
ONTWERPBESLUIT



0 1 2 3 4 5

*Verbouwing*
De latere aanbouw wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een aanluiving en 3 smalle dakkapellen. De hoofdvorm van het huis wordt hiermee beter herkenbaar. Ook wordt er een bijgebouw geplaatst naast de voormalige sloot. Met de kleurstelling van de dakpannen wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand & nieuw.



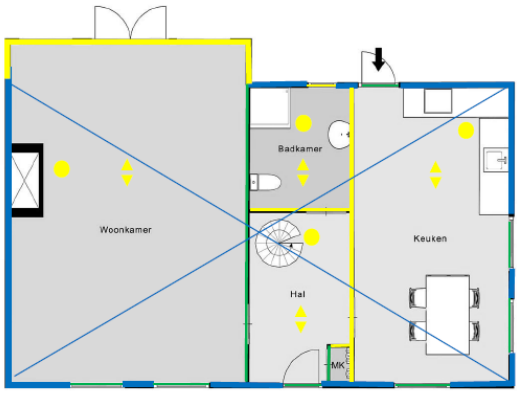




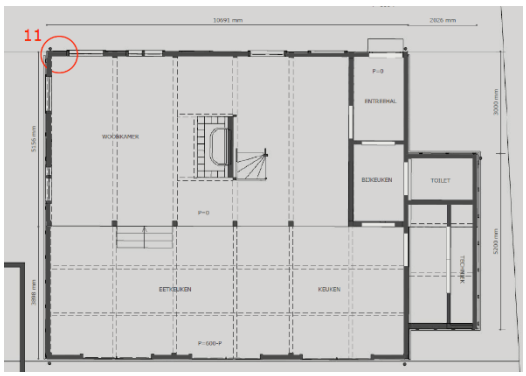
De voorgevel wordt in zijn geheel opnieuw opgebouwd met 19e – eeuws rabat en nieuwe gevelsparingen. Luiken worden verwijderd en de deur vervangen, evenals raamhout. De voordeur wordt verplaatst naar de aanbouw, waarbij wordt teruggegrepen naar de situatie in 1910, zie de onderstaande foto:



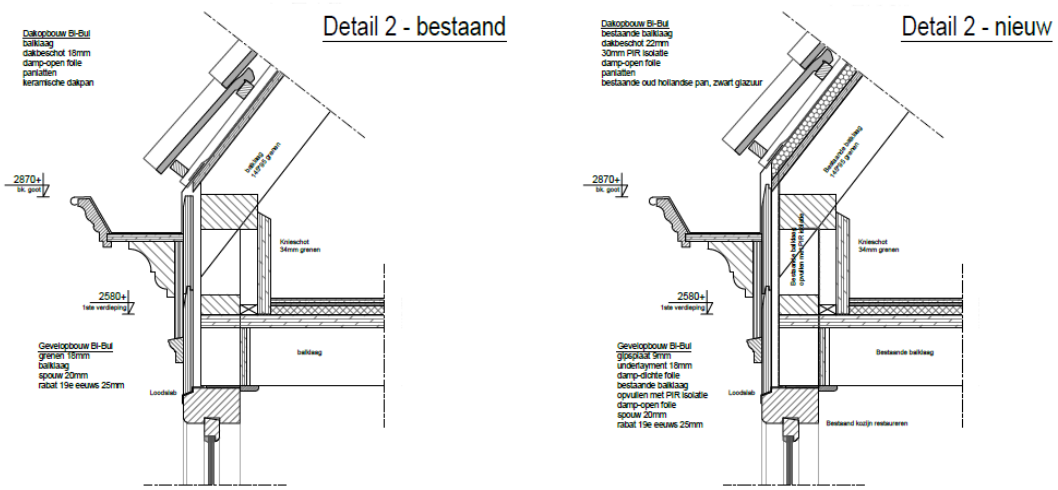
De muur tussen woonkamer en hal op de begane grond uit 1910 wordt verwijderd. De rest van de indeling, van het interieur, zowel op de begane grond als de verdieping, is indifferent. Daarom wordt niet uitgebreid ingegaan op de nieuwe indeling van het ontwerp.




Begane grond

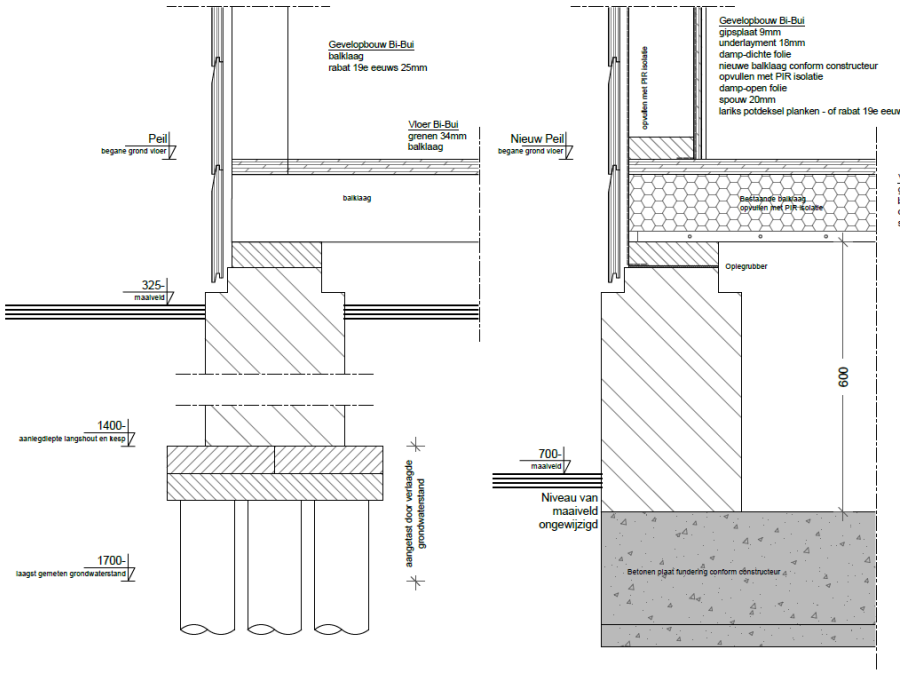


*Verduurzaming*
Er wordt vloerisolatie, gevelisolatie en dakisolatie toegepast. Ook isolerende beglazing zal worden ingebracht in de gevelopeningen. Dit alles met PIR-isolatie (dampdicht). Omdat het HSB betreft wordt de isolatie tussen de balklagen geplaats en bij het dak aan de buitenzijde. De balklagen betreffen deels oorspronkelijke delen en deels nieuwe grenen delen.

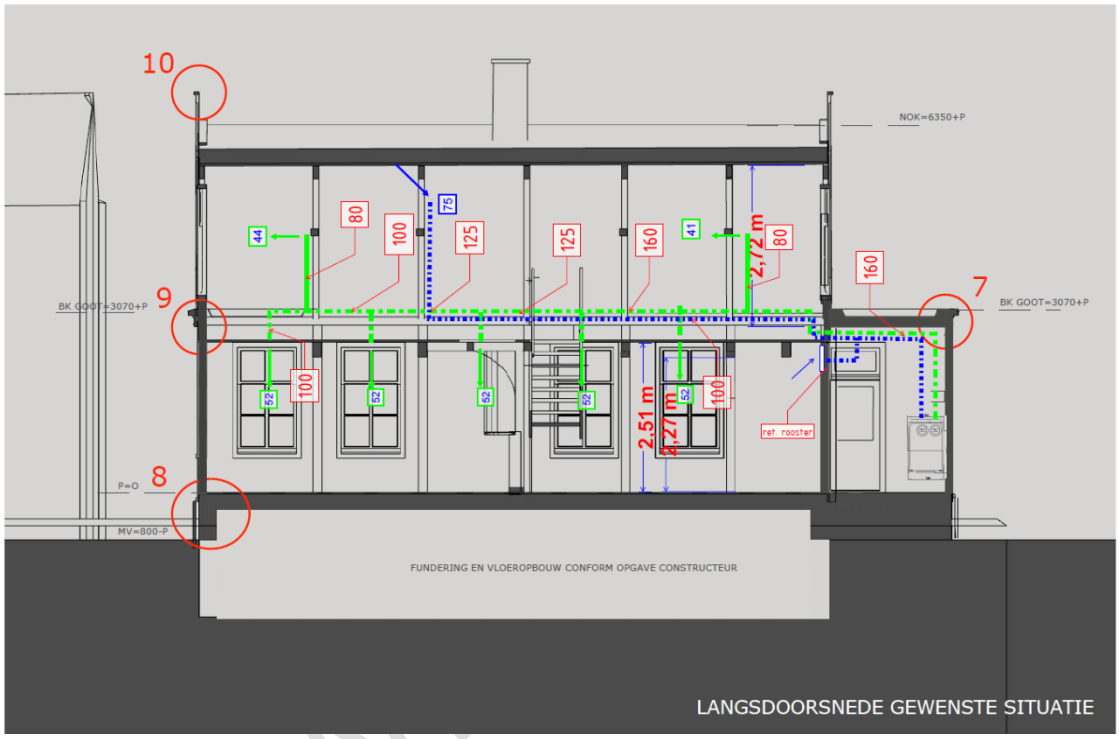



*Funderingsherstel*
Trillingvrij worden 17 stalen buispalen (Ø168 mm, ca. 17 m diep) ingeschroefd. Hierop wordt een betonnen plaatfundering van 250 mm dik aangebracht op 600 mm onder peil, waarbij het peil wordt bepaald aan de hand van de naastgelegen garagebox. Het monumentale casco wordt opgevijzeld tot de vereiste hoogte.

Op de funderingsplaat wordt het eerder gebikte metselwerk opgemetseld conform het funderingsplan en de vastgelegde gegevens. Hierbij wordt onder de voorgevel een boezemmuur opgetrokken en onder overige gevels en vloervelden een stramien van poeren. Circa 30% van het metselwerk bestaat uit nieuwe, hergebruikte stenen van overeenkomstige maat, vorm en kleur. Voegwerk in de kruipruimte wordt platvol uitgevoerd; zichtbaar voegwerk als snijvoeg in kleur passend bij het bestaande.



*Installaties*
De verduurzaming en renovatie vergt nieuwe installaties. Deze worden geplaatst aan de achterzijde van de nieuwe aanbouw (met plat dak). Daarachter vinden we het buitendeel van een warmtepomp. Onder vrijwel elk raam bevindt zich een radiator en er moet mechanisch worden geventileerd. De doorvoer voor de kanalen vindt plaats tussen de aanbouw en de zijgevel en loopt via plafond/vloer het huis in. Of de kanalen in het zicht komen, de grote ervan en hoe het aanzicht zelf wordt beïnvloed is onduidelijk. Hierover zijn geen tekeningen aangeleverd. Om deze reden is het voorschrift opgenomen dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden rapporten en tekeningen met betrekking tot de installatievoorzieningen moeten worden aangeleverd. Hiermee moet worden aangetoond dat de installatievoorzieningen geen onevenredige negatieve invloed hebben op de (cultuur)historische en monumentale waarden. Dit voorschrift is opgenomen in het onderdeel 'Voorschriften bij deze vergunning'.




*Gevolgen voor de monumentale waarde*
Monumentale waarden worden aangetast maar het plan betreft duidelijk een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De aanluiving is ondergeschikt en passend, waardoor de hoofdvorm beter uitkomt. We zien veel elementen uit begin 20e – eeuw verdwijnen, zoals verschillende deuren en scheidingswanden. De restauratierichtlijn stellen dat behoud voor vernieuwing gaat: dit geldt dus ook voor de niet storende ingrepen van meer dan 100 jaar geleden.

*Conclusie*
Uit de beoordeling komt naar voren dat de toestemming kan worden verleend, met de in het besluit benoemde voorschriften. 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 onderdeel C "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. Als er strijd is met het omgevingsplan (tot 1 januari 2024 bestemmingsplan), dan heeft u ook een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken

ONTWERPBESLUIT

van het omgevingsplan. Het (tijdig) beschikken over alle benodigde toestemmingen is uw eigen verantwoordelijkheid.

## 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:

- Aanvraagdocument publiceerbare d.d. 24-10-2024
- Advies adviescommissie Welstand en Monumenten d.d. 28-4-2026
- Advies RCE d.d. 19-5-2025
- Begroting d.d. 19-11-2024
- Beschikking saneringevaluatie d.d. 9-6-2021
- Constructierapport d.d. 22-1-2026
- Constructietekening 2101 palen matenplan en wapening d.d. 22-1-2025
- Constructietekening 2201 houtconstructies d.d. 22-1-2025
- Constructietekening bestaand palenplan ontvangen op 4-3-2025
- Constructietekeningen principes ontvangen op 24-10-2024
- Onderbouwing parkeerberekening d.d. 23 september 2026
- Productblad Accoya hout ontvangen op 17-2-2025
- Productblad beglazing ontvangen op 17-2-2025
- Productblad isolatie dak ontvangen op 17-2-2025
- Rapport aanvulling bouwhistorische verkenning + waardestelling d.d. 9-11-2023
- Rapport bouwhistorie verkenning met waardestelling ontvangen op 24-10-2024
- Rapport kleurhistorisch onderzoek ter onderbouwing van kleurkeuze ontvangen op 17-2-2025
- Rapport plan van onderzoek kleurhistorisch onderzoek ontvangen op 17-2-2025
- Rapport quickscan flora en fauna d.d. 9-4-2024
- Rapport restauratievisie d.d. 13-2-2025
- Rapport soortgericht onderzoek d.d. 9-10-2024
- Rapport werkbeschrijving d.d. 18-05-2025
- Tekening details ontvangen op 17-2-2025
- Tekening verloop ventilatie d.d. 12-10-2025
- Tekeningen bestaande en nieuwe situatie d.d. 12-10-2025
- Tekeningen nieuwe situatie met cv installatie d.d. 12-10-2025
- Tekeningen nieuwe situatie met ventilatie installatie d.d. 12-10-2025

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 24 oktober 2024 ingediend. De ontvangst is aan u bevestigd.

ONTWERPBESLUIT

Via www.overheid.nl hebben wij algemeen kennis van gegeven dat de aanvraag was ingediend (algemene publicatie).

Met onze brief van 5 november 2024 hebben wij u verschillende mededelingen gedaan over uw aanvraag en over de procedure.

*Ontvankelijkheid*
Met onze brief van 5 november 2024 hebben wij u verzocht om de aanvraag aan te vullen. 24 januari 2026 heeft u daaraan voldaan.

Hierdoor is de beslistermijn verlengd met 445 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 buren.

Veel informatie over welke regels voor activiteiten gelden, zijn te vinden op Home | Informatiepunt Leefomgeving (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.

- Een omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit en een Natura 2000-activiteit. Voor de onderbouwing hiervoor zie hieronder het onderdeel L “Overige verplichtingen”.

Hoe en wanneer u deze toestemmingen aanvraagt, is aan u. Voor meer informatie en voor het indienen van een aanvraag kunt u terecht op www.omgevingswet.overheid.nl.

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.

**L. Overige verplichtingen**

**Flora en Fauna en Natura 2000**
Voor uw bouwplan is mogelijk een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit en een Natura 2000-activiteit vereist. Ten behoeve hiervan heeft u een ecologische Quickscan, aanvullend soortgericht onderzoek en een stikstof-Voortoets uitgevoerd.

*Flora- en fauna-activiteit*
Zoals beschreven in de ecologische Quickscan kon de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen en gebouwgebonden vogelsoorten niet worden uitgesloten. De aanwezigheid van overige soortgroepen is wel uitgesloten.

Voor de vleermuizen en vogelsoorten is aanvullend soortgericht onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er géén gebruik wordt gemaakt van het gebouw door gebouwgebonden vogelsoorten. Er is echter **wel een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aangetroffen**. Deze paarverblijven zijn beschermd onder de Omgevingswet.

In het soortgericht onderzoek wordt verondersteld dat, indien de werkzaamheden buiten het paarseizoen plaatsvinden, geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Dit op basis van het feit dat

ONTWERPBESLUIT

het een rijksmonument betreft, waarbij de restauratie in oorspronkelijke staat zou plaatsvinden en het paarverblijf daarmee behouden zou blijven.

Wij constateren echter dat **het paarverblijf niet behouden zal blijven na restauratie, en er geen mogelijkheid is tot terugkeer** van het verblijf in het gerestaureerde pand.

Om deze reden zijn wij van mening dat u een omgevingsvergunning nodig hebt voor een flora- en fauna-activiteit. Deze kunt u via het Omgevingsloket indienen en zal worden behandeld door de Omgevingsdienst.

Wij adviseren u om bij de aanvraag het volgende aan te leveren:

- een ecologisch werkprotocol op te stellen (waarin onder andere wordt opgenomen dat werkzaamheden buiten het paarseizoen plaatsvinden, zoals aanbevolen in het soortgericht onderzoek);
- én passende compenserende maatregelen vast te leggen, zoals het plaatsen van een geschikt paarverblijf voor vleermuizen aan de betreffende gevel.

*Natura 2000-activiteit*
In de ecologische Quickscan zijn, op basis van enkele AERIUS-berekeningen, voorwaarden geformuleerd waaronder een Natura 2000-activiteitvergunning niet nodig zou zijn.

Wij constateren echter dat deze berekeningen onvolledig en ondeugdelijk zijn uitgevoerd. Zo worden ten onrechte de verkeersbewegingen tussen de werkplaats en de dichtstbijzijnde N-weg meegenomen. Daarnaast is er geen rekening gehouden met:

- koude starts van voertuigen, en
- emissies van bouwwerktuigen binnen het plangebied,

Beide zijn wél verplicht om mee te nemen in de beoordeling. Ons advies is om de berekening opnieuw te laten uitvoeren, waarbij alle relevante emissiebronnen volledig en correct worden meegenomen. Aan de hand van de uitkomst van deze berekening kunt u bepalen of voor uw project een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is.

**Zorgplicht**
Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat ’s nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

ONTWERPBESLUIT