odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Verzenddatum	[kies een datum]	**Contactpersoon**	
Ons kenmerk	/ODIJ-Z-26-176538	**E-mailadres**	
		Telefoonnummer	
Onderwerp	Ontwerpbesluit op aanvraag, Dorpsstraat 53 in Landsmeer		
Kopie aan			
Bijlagen	Bijlage 1: Tekeningen en documenten, Bijlage 2: Wetgeving en motivering, Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming, Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij de uitvoer van uw project		

Geachte heer/mevrouw,

Op 18 februari 2026 diende u een aanvraag omgevingsvergunning in voor een project dat bestaat uit het intern verbouwen van een rijksmonument op het perceel Dorpsstraat 53 in Landsmeer. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Besluit: wij verlenen u de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en)

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het intern verbouwen van een rijksmonument. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. In bijlage 2 geven wij meer uitleg over de toegepaste wetgeving en motivering van dit besluit.

Wij verbinden de volgende aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning

Algemeen

1. Voer het project uit zoals beschreven in de documenten die onderdeel zijn van het besluit (zie bijlage 1).
2. Meld de start van het project uiterlijk twee dagen van tevoren via bouwen@odijmond.nl

ONTWERPBESLUIT

3. Meld de voltooiing van de werkzaamheden binnen één dag na voltooiing via bouwen@odijmond.nl.
4. Kunt u geen digitale meldingen doen? Neem dan telefonisch contact met ons op via telefoonnummer 0251-263 863.
5. Zorg dat de omgevingsvergunning en de documenten die daarbij horen op de projectlocatie aanwezig zijn.

Veiligheid

6. Zorg ervoor dat ten minste drie weken voor de start van het project de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring aan ons zijn aangeleverd, via bouwen@odijmond.nl. U mag pas starten met de werkzaamheden, als wij deze gegevens hebben goedgekeurd. De volgende opmerking moet in acht worden genomen:
    a. Bij de verstijving van het houten portaal op blad 7 van de berekening, is gerekend met een belastingbreedte van 1,00 m. De hoofdconstructeur geeft in een toelichting aan dat de vloer evenwijdig aan het gebint overspant. Uit de aangeleverde foto van de gebinten ter plaatse volgt, dat de beplanking overspant van gebint naar gebint. Bij een gemiddelde gebintafstand ter plaatse van ca 1,80 m, moet daarom voor de verstijving, gerekend worden met minimaal 1,80 m verdiepingsvloer. OP basis van een controleberekening waarin alleen gerekend wordt met 1,80 m vloer (zonder de extra puntlasten, zoals in de berekening aangegeven), zijn de momenten en dwarskrachten lager dan, dan volgt uit de berekening met de extra puntlasten. Het is aannemelijk dat de berekende verstijving voldoet.

Rijksmonument

7. Het bestaand verfpakket mag niet verwijderd worden (het hout mag dus niet kaal gemaakt worden). Historische verflagen vormen een bron van informatie over veranderende smaak en mode, wijzigende stijl en voorkeur, levenswijze en aard van bewoners en over het aanzien en karakter van een ruimte of vertrek. Voor meer informatie: www.monumentaalschilderwerk.nl.

Legeskosten

Er zijn kosten verbonden aan het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit is bepaald in de legesverordening van de gemeente. U ontvangt apart een factuur voor het betalen van de leges. In de factuur wordt ook vermeld op welke manier u bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het bedrag aan leges en de daarbij gehanteerde grondslagen.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Inhoud volgt bij het definitieve besluit.

Deze omgevingsvergunning gaat alleen over bovengenoemde activiteit(en)

Deze omgevingsvergunning geldt niet voor andere wetten en verordeningen. U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan andere wet- en regelgeving.

ONTWERPBESLUIT

Wij adviseren u om met het volgende rekening te houden:

- Komt er meer dan 10 m3 sloopafval vrij? Dien dan tenminste vier weken voor de start van deze activiteiten een sloopmelding in via www.omgevingswet.overheid.nl.
- Gaat u slopen in een bouwwerk van vóór 1994, dan moet u een geschikt asbestinventarisatierapport laten opmaken. Dien deze ten minste vier weken voor de start van deze werkzaamheden samen met een sloopmelding in via www.omgevingswet.overheid.nl.
- Doe de vergunningencheck op www.omgevingswet.overheid.nl/.

Aandachtspunten bij de uitvoer van uw project

In bijlage 4 bij deze brief vindt u tips en aandachtpunten die belangrijk kunnen zijn bij het uitvoeren van het project.

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit ontwerpbesluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Neem dan contact met ons op via telefoonnummer of e-mailadres bovenaan de brief.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

directeur

Deze brief is geautomatiseerd verwerkt

ONTWERPBESLUIT

Bijlage 1: Tekeningen en documenten

Deze omgevingsvergunning geldt voor het project zoals u in uw aanvraag heeft beschreven. Uw project betreft het intern verbouwen van een rijksmonument. Dit besluit nemen wij op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarbij de aanvraag en andere documenten die staan in bijlage 1 onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

Omschrijving	Ingediend op
000-13131 R1-2026-01-25.pdf	18-02-2026
000-25692_DO-SL_slooptekening.pdf	18-02-2026
000-25692_DO-WS_waardestelling en Bouwfasering.pdf	18-02-2026
000-BHV_LANDSMEER_Dorpsstraat_53_dd_10-09-2025.pdf	18-02-2026
002-26-06-03_Motivatie a.d.h.v. de Restauratieladder.pdf	03-06-2026
004-26-10-16_DO-N00_situatie tekening_wijz.C.pdf	16-10-2026
005-26-10-29_DO-N01_plattegronden_wijz.D.pdf	29-10-2026
005-26-10-29_DO-N11_gevels tekeningen_wijz.D.pdf	29-10-2026
005-26-10-29_DO-N21_doorsnedes_wijz.D.pdf	29-10-2026
006-26-10-29_DO-N61_principedetails_wijz.D.pdf	29-10-2026
006-verzoek.pdf	29-10-2026

ONTWERPBE

Bijlage 2: Wetgeving en motivering

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving hiervoor is gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving te kunnen beoordelen.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing

Op uw aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing, omdat dit bij algemene maatregel van bestuur is bepaald

De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft positief geadviseerd

Namens het Minister van OCW heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) op 28 juli 2026 positief geadviseerd over het project. Het advies is opgenomen in de overwegingen bij de activiteit 'Afwijken van de regels in het omgevingsplan'.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit en indienen zienswijzen

Inhoud volgt bij het definitieve besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet, waarin regels zijn genoemd om de aanvraag te beoordelen.
- Paragraaf 16.3.1. Omgevingswet, in verband met totstandkomingsprocedures.
- Artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen om het verzoek compleet te maken.
- Paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet, wanneer en op welke wijze toepassing wordt gegeven aan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- Artikel 5.34 van de Omgevingswet, waarin staat in welke gevallen voorschriften verbonden kunnen worden aan de omgevingsvergunning.
- Artikel 16.79 van Omgevingswet, waarin staat wanneer de omgevingsvergunning in werking treedt.
- Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht over de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Artikel 4.25 van het Omgevingsbesluit waarin staat dat de Minister dan Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) in bepaalde gevallen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet adviseren.

ONTWERPBESLUIT

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan het omgevingsplan.

Ruimtelijke beoordeling

Op grond van het omgevingsplan Landsmeer geldt voor uw aanvraag het volgende:

Bestemmingsvlak / Aanduiding	Artikel
Wonen - 3 • Detailhandel	19
Waarde - Archeologie 1	23

Op grond van de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens blijkt, dat deze activiteit voldoet aan de voorschriften van het omgevingsplan.

Beoordeling omgevingskwaliteit

Uw aanvraag is voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit van MOOI Noord-Holland. De commissie heeft in de vergadering van 2 november 2026 geadviseerd, dat de activiteit voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen ons vinden in dit advies en nemen het daarom over.

Beoordeling bodem

Het project betreft een wijziging van een bestaand gebouw. De gebruikswijziging heeft geen invloed op de duur dat mensen in het gebouw verblijven, dit is reeds langer dan twee uur. Dit gebruik wordt voortgezet. Dit betekent dat het bouwplan niet preventief wordt getoetst aan de regels voor bodem.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet, waarin staat dat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de in het omgevingsplan gestelde regels.
- Artikel 22.26 van het omgevingsplan, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit uit te voeren en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.
- Artikel 22.29 van het omgevingsplan, waarin de algemene beoordelingsregels van omgevingsplanactiviteiten voor bouwwerken zijn genoemd.
- Artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

ONTWERPBESLUIT

Conclusie

Gelet op het voorgaande concluderen wij dat de activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' voldoet aan de daarvoor geldende toetsingscriteria. U ontvangt van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

ONTWERPBESLUIT

Bouwactiviteit (technisch)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de geldende technische regels

Wij constateren dat uw aanvraag voldoet aan de minimale eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zolang u de gestelde voorschriften naleeft.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1 van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.20 van de Omgevingswet, waarin de beoordelingsregels zijn genoemd voor de bouwactiviteit.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving waarin technische eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk tenminste behoort te voldoen.

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

Conclusie

Gelet op het voorgaande concluderen wij dat de 'Bouwactiviteit (technisch)' in voldoende mate aannemelijk maakt dat er wordt voldaan aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U ontvangt van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

ONTWERPBESLUIT

Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Planologische beoordeling

De activiteit is voorzien in het gebied waar het omgevingsplan Landsmeer van toepassing is.

Beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit

De gevraagde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg. Bij de beslissing op de aanvraag wordt rekening gehouden met de volgende beginselen:

a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten
b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De beoordeling van de gevolgen voor het monument

Wij hebben als volgt beoordeeld of de waarde van de monumentale onderdelen voldoende zijn beschermd bij uitvoering van het project:

- vaststelling aanwezigheid monumentale onderdelen;
- toetsing aan de eisen voor monumentenzorg en omgevingskwaliteit.

Hieronder leest u over de resultaten van de beoordeling.

Het monument wordt gewijzigd door de volgende werkzaamheden

Onderdeel	Werkzaamheden
Kozijnen, ramen en deuren, Binnenwerk, interieur(onderdelen)	Restauratie/ reconstructie

Uw project voldoet aan de eisen voor monumentenzorg en omgevingskwaliteit

Monumentenzorg

Het is verplicht om bij ingrijpende wijzigingen aan rijksmonumenten door of namens het bevoegd gezag advies te vragen aan Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit is het geval indien sprake is van:

- herbestemming;
- (gedeeltelijke) sloop;

ONTWERPBESLUIT

- reconstructie;
- grote restauraties en verbouwingen;
- wijzigen van een beschermde parkaanleg of nieuwbouw in een beschermde groenaanleg.

Uw aanvraag voorziet in een ontwikkeling zoals hierboven opgesomd en daarom is het project op 18 november 2025 ter advisering voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben positief geadviseerd over het verzoek om omgevingsvergunning. Wij kunnen ons vinden in het advies en nemen het daarom over.

Omgevingskwaliteit
Door de Gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van Landsmeer is op 2 november 2026 positief geadviseerd over de gevraagde uitvoering van het project. Wij kunnen ons vinden in het advies en nemen het daarom over.

Wij gaan akkoord met de manier van uitvoering van uw project

Uw aanvraag leidt bij uitvoering van het project niet tot een zodanige aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. De waarden van het monument worden niet beschadigd. Wij gaan daarom akkoord met de manier van uitvoering van het project, waarbij u ervoor zorgt dat de daarvoor gestelde voorschriften worden nageleefd.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- Artikel 5.1, lid 1, onder b van de Omgevingswet, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.22 van de Omgevingswet, waarin staat dat een omgevingsvergunning voor deze activiteit alleen verleend kan worden als de waarde van het monument voldoende worden beschermd.
- Paragraaf 8.8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin specifieke beoordelingsregels zijn genoemd die gelden voor een rijksmonumentenactiviteit.
- Artikel 4.32 van het Omgevingsbesluit, waarin de adviseur voor de rijksmonumentenactiviteit wordt aangewezen.
- Verordening van gemeente Landsmeer, waarin regels zijn opgenomen over het behoud van cultureel erfgoed.

Conclusie

Uw project leidt niet tot een zodanige aantasting waarbij monumentale onderdelen verloren gaan. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de ‘Rijksmonumentenactiviteit met betrekking tot een gebouwd of aangelegd monument’.

ONTWERPBESLUIT

Bijlage 3: Informatie over rechtsbescherming

Indien u het niet eens bent met het besluit, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit[1] een beroepschrift indienen bij de Sector bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, postbus 1621, 2003 BR te HAARLEM. Voor het indienen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Om van deze gelegenheid gebruik te (kunnen) maken, dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Ingeval van onverwijlde spoed kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een beroepschrift.

ONTWERPBESLUIT

[1] Dit is dus niet de datum waarop het besluit genomen is, maar de datum waarop het besluit verzonden is

Bijlage 4: Tips en aandachtspunten bij het uitvoeren van uw project

Milieuregels voor bedrijven

Start u met een milieubelastende activiteit (MBA)? Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of het omgevingsplan geldt er mogelijk een plicht om een vergunning aan te vragen, een melding in te dienen of informatie aan te leveren. U moet dit doen vóór het starten van een MBA. U vraagt een vergunning aan, dient een melding in of levert informatie aan via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl

Natuurbescherming

Bij bouwen en slopen is het belangrijk om te controleren of u een omgevingsvergunning Flora- en Fauna-activiteit of een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit nodig heeft.
In Nederland zijn er regels om de natuur te beschermen. Deze regels staan in de Omgevingswet als het 'aanvullingsspoor natuur'. Meer informatie over het aanvullingsspoor natuur is te vinden op de website van het IPLO.

Wanneer heeft u een natuurvergunning nodig?
Bij sommige projecten of activiteiten heeft u een omgevingsvergunning nodig. Dit is verplicht als uw project invloed heeft op:

- dieren of planten (Flora- en Fauna-activiteit)
- beschermde natuurgebieden (Natura 2000-activiteit)

Omgevingsdienst IJmond adviseert u over natuurbescherming in uw plannen. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) beslist of u een vergunning krijgt en doet de handhaving op de natuurwetgeving.

Lees op de website meer over de natuurwetgeving
Op www.odijmond.nl/natuur staat uitgelegd welke stappen u moet nemen voor u mag gaan bouwen of slopen. U vindt er informatie over Flora- en Fauna-activiteiten én Natura 2000-activiteiten.

Stikstof emissiereductieplicht

Voert u bouw- en sloopwerkzaamheden uit? Neem maatregelen om de uitstoot van stikstof te verminderen. Dit is verplicht volgens artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Lees op de website van IPLO meer informatie over maatregelen voor het beperken van de stikstofuitstoot.

De informatie over de maatregelen stuurt u gelijk met uw bouw- of sloopmelding naar Omgevingsdienst IJmond (volgens artikel 7.5c van het Bbl). Het formulier voor de informatieplicht emissiereductieplicht is via de website van IPLO te vinden.

ONTWERPBESLUIT

Regels brandveiligheid

Verleent u dagverblijf en/of nachtverblijf aan groepen mensen? Mogelijk is aanvullend toestemming van ons nodig. Gebouwen waarvoor een gebruiksmelding nodig is worden door of namens ons regelmatig gecontroleerd op de brandveiligheidseisen. Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u nagaan welke situatie op u van toepassing is.

Asbest en slopen

Gaat u verbouwen of renoveren? In bouwwerken van voor 1994 moet u een asbestinventarisatierapport laten opmaken. Komt er meer dan 10 m3 sloopafval vrij? Dien dan, ten minste vier weken voor aanvang, een sloopmelding in met een asbestinventarisatierapport via www.omgevingsloket.nl

Het verwijderen van asbesthoudend materiaal kan grote gevolgen hebben voor de gezondheid. In veel gevallen is het daarom niet toegestaan om zelf asbesthoudend materiaal te verwijderen. Via de website www.odijmond.nl/asbest vindt u hier meer informatie over.

Duurzaam bouwen

Een duurzaam ontwerp is goed voor het milieu en het levert soms ook een financieel voordeel op voor de eigenaar. Als particulier kunt het gemeentelijke loket voor duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen raadplegen: www.duurzaambouwloket.nl.

Vrijkomende grond

Wordt er grond van de (project)locatie afgevoerd en ergens anders toegepast? Bepaal de kwaliteit van vrijkomende grond. Onderzoek de vrijkomende grond volgens de eisen van het Besluit bodemkwaliteit of ons grondstromenbeleid. Neem voor meer informatie over de vereiste partijkeuring en meldingen contact op met afdeling bodem van Omgevingsdienst IJmond via 0251-263 863.

Schade gemeentelijke eigendommen

Wij claimen alle schade toegebracht aan gemeentelijke eigendommen als straat, stoep, plantsoen, riool, enzovoort bij de vergunninghouder. Wij stellen hierbij vast dat naar onze overtuiging bovengenoemde eigendommen zich in een goede staat bevinden.

Gebruik openbare weg

Het is verboden de openbare weg (inclusief wegbermen en stoepen) te gebruiken voor de opslag van bouwmaterialen, containers, schaftketen en dergelijke. Ook is het verboden om over de stoep te rijden. Wilt u toch gebruik maken van een gedeelte van de openbare weg? Vraag de vereiste toestemming via het Omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl.

Riool

Gaat u graven voor de fundering of andere doeleinden? De aanzet van de ontgraving moet op ten minste 75 centimeter van het gemeenteriool zijn. Zo voorkomt u schade.

ONTWERPBESLUIT