



Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



**Zuiderkerkstraat
1501 NE Zaandam**

Vraagprijs € 995.000,00 kosten koper

Derde Kostverlorenkade 33
info@khamakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khamakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.





* * Below is the English translation * *

Algemeen:

Uniek object met een bruto vloeroppervlakte van 330 m² gelegen in het oude centrum van Zaandam, aan de Klauwershoek en tegenover de Oostzijderkerk.

Het historische en monumentale pand is uitstekend onderhouden en heeft kenmerkende sfeer die een dergelijk pand, gebouwd omstreeks 1700, van nature uitstraalt. Met het sluizencomplex, de Dam en de Westzijde om de hoek is de ligging zonder meer centraal te noemen.

Het bestemmingsplan biedt tal van mogelijkheden, van winkel tot kantoor tot praktijk en zelfs wonen, het kan allemaal.

Het pand is voorzien van dubbele beglazing, een brandmeldinstallatie, een centraal stofzuigstelsel en uiteraard voldoende elektrische groepen.

Ligging:

De ligging is zeer centraal, in gezellige straatjes rondom de woning zijn enkele restaurants en cafés gevestigd. Daarnaast is er een ruime keuze in restaurants en terrasjes te vinden op de Dam die praktisch om de hoek is gelegen. Een klein stukje verderop ligt het vernieuwde stadhart met een uitgebreid aanbod aan winkels. U fietst daarnaast binnen 5 minuten naar het treinstation. Hiervandaan zijn directe verbindingen naar o.a. Amsterdam Centraal, Schiphol, Purmerend en Alkmaar. Ook de snelwegen zijn gemakkelijk te bereiken, binnen enkele minuten rijdt u naar de A7, A8 en A10. En op korte afstand van de woning kunt u gratis parkeren.

Indeling:

Begane grond met entree aan de Klauwershoek en grote raampartijen. Deze ruimte kan naar wens ingedeeld worden en beschikt tevens over een separate werk/pantry/opslagruimte. Het geheel meet conform de meetstaat 117 m². Uiteraard is er beschikking over een eigen toilet.

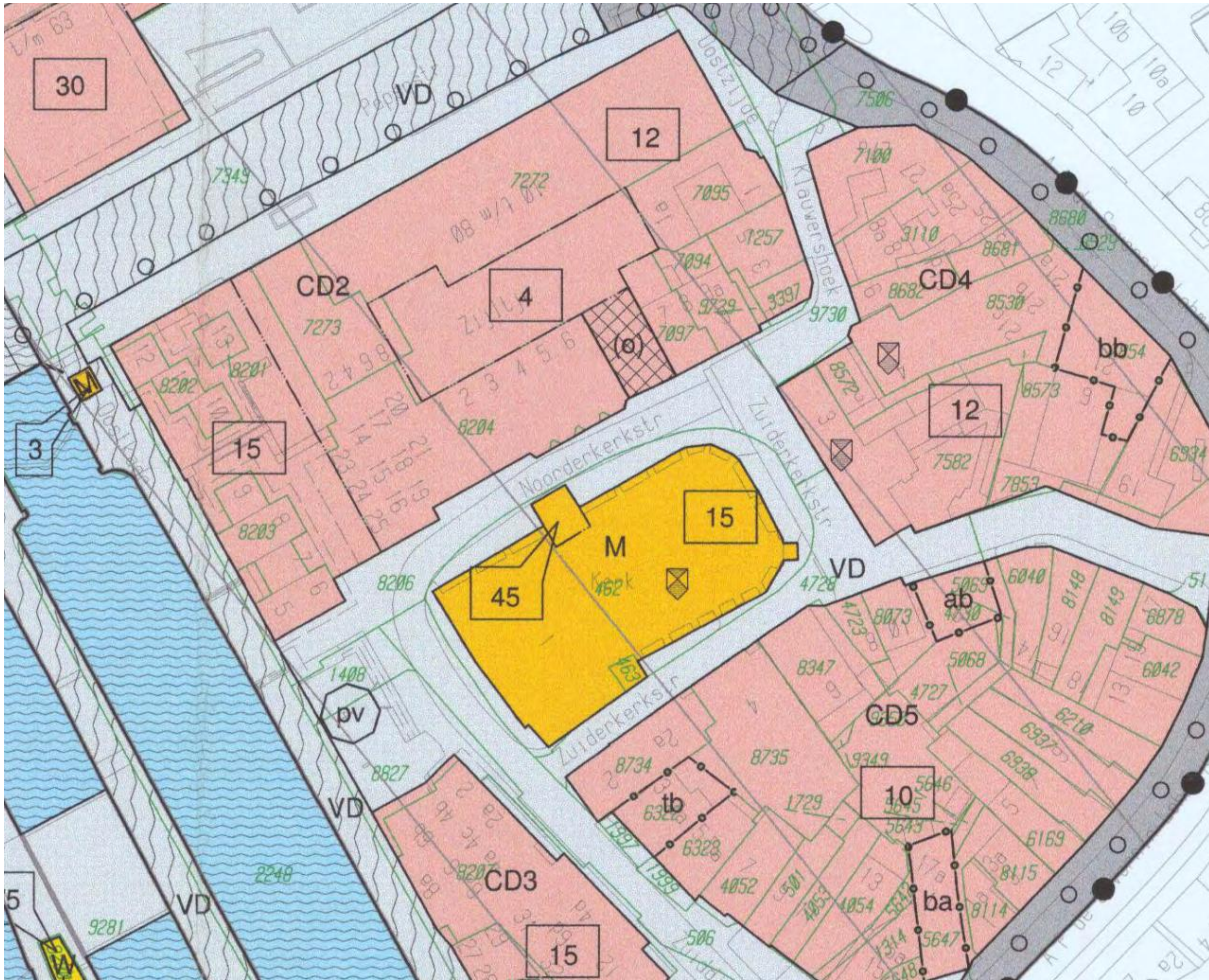
De eerste en tweede verdieping kunnen via een eigen entree aan de Zuiderkerkstraat zelfstandig gebruikt worden. Via een interne trap bereikt u de eerste verdieping, verdeeld in een tweetal (kantoor)ruimtes, een toilet met douche, een aparte pantry en een ruimte t.b.v. archief, server en dergelijke. De eerste verdieping heeft een oppervlakte, conform de meetstaat van 89 m².

Deze verdieping is uitgerust met airconditioning. De tweede (kap)verdieping meet, conform de meetstaat, 89 m² bestaat uit een overloop met CV kast en een grote ruimte waar de spanten zichtbaar zijn. Hier is een vliering aangebracht waardoor de hoogte iets beperkt is.

Bestemming:

Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het pand Zuiderkerkstraat 1 te Zaandam de bestemming Centrumdoeleinden D 4 (CD4). **Wonen is toegestaan.**

Horeca uitsluitend op de eerste bouwlaag (= begane grond). Alleen horecacategorie I (max 200 m² in totaal binnen de bestemming CD4) en II (max 400 m² in totaal binnen de bestemming CD4 en maximaal 3 horecavestigingen) uit de Staat van Horeca-activiteiten





Renvooi

Uit te werken bestemmingen		Bestemmings- vlakaanduidingen	Aanduidingen	
	uit te werken gemengde doeleinden	I t/m X	ab	tevens autobedrijf toegestaan
			bb	tevens bouwbedrijf toegestaan
			mb	tevens metaalbewerking toegestaan
			zm	zendmast
	uit te werken woondoeleinden	I t/m IV		
	uit te werken kantoordeeleinden	I t/m II		
	uit te werken verblijfsdoeleinden			
Bestemmingen				
	centrumdoeleinden A	1 t/m 6		verkeersdoeleinden
			op	overdekt plein
	centrumdoeleinden B	1 t/m 5		spoorwegdoeleinden
				verblijfsdoeleinden
	centrumdoeleinden C	1 t/m 6		onderdoorgang
				verblijfsdoeleinden
	centrumdoeleinden D	1 t/m 6		onderdoorgang
			ab	tevens autobedrijf toegestaan
			ba	tevens bakkerij toegestaan
			bb	tevens bouwbedrijf toegestaan
			tb	tevens tandtechnisch bedrijf toegestaan
			h	horeca toegestaan
	gemengde doeleinden			onderdoorgang
	maatschappelijke doeleinden			kort verblijfsdoeleinden toegestaan
			p	parkeren ondergronds
	kantoordeeleinden	I t/m III		

Bestemmings- en gebruiksbepalingen

Artikel 11 Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6)**Doeleindenomschrijving**

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden D (CD 1 t/m CD 6) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 3 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. detailhandel in de eerste bouwlaag met uitzondering van het bestemmingsvlak CD 6, tot maximaal 500 m² bvo per vestiging;
 - c. baliefuncties;
 - d. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemmingen Uit te werken Gemengde Doeleinden, Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m C, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - e. horeca;
 - f. maatschappelijke voorzieningen;
 - g. recreatieve voorzieningen waaronder uitsluitend in het bestemmingsvlak CD 2 één bioscoop(complex);
 - h. bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1° in de bestemmingsvlakken CD 1 t/m CD 3 en CD 6 geen bedrijven zijn toegestaan,
 - 2° in de bestemmingsvlakken CD 4 en CD 5 uitsluitend in de eerste bouwlaag bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen en, eveneens uitsluitend in de eerste bouwlaag:
 - in het bestemmingsvlak CD 4 ter plaatse van de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45), en
 - in het bestemmingsvlak CD 5:
 - ter plaatse van de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501),
 - ter plaatse van de aanduiding ba tevens een bakkerij in categorie 2 (SBI 5224), en
 - ter plaatse van de aanduiding tb tevens een tandtechnisch bedrijf in categorie 2 (SBI 33),
 - i. van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen is toegestaan;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden, als bedoeld in artikel 22 en artikel 23, waaronder al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen, waarbij als onder- en bovengrens voor de omvang van deze voorzieningen het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften geldt;
 - j. groen- en speelvoorzieningen;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. tuinen en erven.

Medebestemming

2. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

Bestemmings- en gebruiksbepalingen

Nadere bepalingen

3. Onverminderd het in lid 1 bepaalde gelden voor de hieronder genoemde bestemmingsvlakken ten aanzien van de daarbij vermelde functies de volgende nadere bepalingen:
 - a. voor het bestemmingsvlak CD 1:
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horecainrichtingen in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 200 m² bvo;
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horecainrichtingen in categorie 2 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 200 m² bvo;
 - b. voor het bestemmingsvlak CD 2:
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horecainrichtingen in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 200 m² bvo;
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn vijf horecainrichtingen in categorie 2 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 900 m² bvo;
 - c. voor het bestemmingsvlak CD 3:
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horecainrichtingen in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 200 m² bvo;
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn drie horecainrichtingen in categorie 2 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 500 m² bvo;
 - d. voor het bestemmingsvlak CD 4:
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horecainrichtingen in categorie 1 van bijlage 2 toegestaan tot maximaal in totaal 200 m² bvo;
 - uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn drie horecainrichtingen in categorie 2 van bijlage 2 toegestaan tot in totaal 400 m² bvo;
 - e. voor het bestemmingsvlak CD 5:
 - horecainrichtingen in categorie 1 van bijlage 2 zijn toegestaan tot maximaal in totaal 200 m² bvo;
 - vijf horecainrichtingen in categorie 2 van bijlage 2 zijn toegestaan tot in totaal 500 m² bvo;
 - de bestaande horecainrichting Zuiddijk 9 - 11 (oneven nummers) in categorie 3 van bijlage 2 is toegestaan tot 500 m² bvo;
 - f. voor het bestemmingsvlak CD 6:
 - één horecainrichting in categorie 1b, 1c of 2 van bijlage 2 is toegestaan tot een maximum van 400 m² bvo.

Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (o) onderdoorgang de gronden tot een hoogte van ten minste 4 m en een breedte van ten minste 5 m onbebouwd dienen te blijven.
5. Voor het bouwen als bedoeld in lid 4, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan is aangegeven op de plankaart;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:

- erf- en terreinafscheidingen	2 m,
- antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
- kunstobjecten	6 m,
- overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m.

Bestemmings- en gebruiksbepalingen

Wijzigingsbevoegdheid voor prostitutie- en/of escortbedrijven en/of seksinrichtingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van het gestelde in artikel 32 de bestemming van gronden gelegen in de bestemmingsvlakken CD 2 t/m CD 5 wijzigen ten behoeve van het bouwen en gebruiken voor prostitutie- en/of escortbedrijven en/of seksinrichtingen, met dien verstande dat:
- de bepalingen van lid 5 van toepassing blijven;
 - door toepassing van deze bevoegdheid samen met de eventuele toepassing van de identieke wijzigingsbevoegdheid voor gronden, bestemd tot Centrumdoeleinden C, voor deze functies in totaal ten hoogste 600 m² bvo mag worden aangewend.

Vrijstellingen

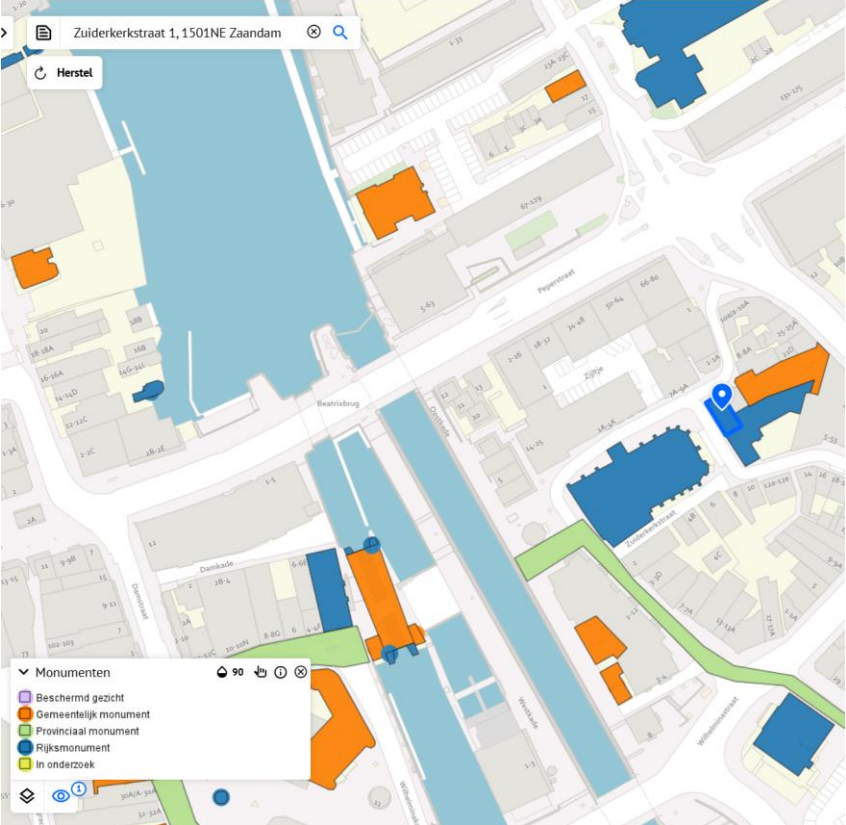
7. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van:
- het maximum aantal horecavestigingen, met dien verstande dat dat aantal met ten hoogste twee per bestemmingsvlak kan worden verhoogd doch met niet meer dan in totaal vijf voor alle bestemmingsvlakken CD tezamen;
 - het maximum aantal m² bvo per bestemmingsvlak, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 500 m² bvo.

Vrijstelling maximumvloeroppervlak kantoren

8. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde maximumvloeroppervlak van kantoren, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 30.000 m² bvo.



Monumentstatus:



Zuiderkerkstraat 1, 1501NE Zaandam
116898.45, 494861.55

Monumenten
Identificatie 047910000008673
Omschrijving twee bakstenen woonhuizen; o.a. voorm. predikantenwoning en voorm. raadhuis Oostzaandam
Type
Bescherming rijksmonument
Straat Zuiderkerkstraat
Huisnummer 1
Plaats Zaandam
Nabij
Maak selectie  Bekijk  Kopieer 

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Liem



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zaandam Sectie I Perceel 11058 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
--	--	--



Meetrapport : A, VZ-4838
Objectgegevens : Zuiderkerkstraat 1
Plaats : Zaandam

Opdrachtgever : Kinneging & Heijer Makelaardij
Datum van inmeten : 04-04-2025
Soort Object : Kantoorpand
Bijzonderheden : Geen

Bruto vloeroppervlak	330 m²
Netto vloeroppervlak	234 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak	234 m²
Bruto inhoud	814 m³

Begane grond

Bruto vloeroppervlak	117 m²
Netto vloeroppervlak	97,0 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak *	
<i>Begane grond</i>	<i>96,7 m²</i>
Totaal	96,7 m²
Glaslijncorrectie	1,8 m²

* = Verhuurbaar vloeroppervlak is inclusief glaslijncorrectie

1e verdieping

Bruto vloeroppervlak	89,0 m²
Netto vloeroppervlak	75,0 m²
Verhuurbaar vloeroppervlak *	
<i>1e verdieping</i>	<i>75,0 m²</i>
Totaal	75,0 m²
Glaslijncorrectie	1,3 m²

* = Verhuurbaar vloeroppervlak is inclusief glaslijncorrectie



2e verdieping

Bruto vloeroppervlak	89,0 m ²
Netto vloeroppervlak	53,0 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlak	
2e verdieping	53,0 m ²
Totaal	53,0 m ²

Vliering

Bruto vloeroppervlak	35,0 m ²
Netto vloeroppervlak	9,1 m ²
Verhuurbaar vloeroppervlak	
Vliering	9,1 m ²
Totaal	9,1 m ²

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl



Bijzonderheden:

- Prachtig monumentaal pand
- Bruto oppervlakte van 330 m².
- Hoekpand
- Bouwjaar 1902

Vaste lasten 2025:

OZB (niet woning)	€ 803,52
Waterschapsbelasting	€ 92,75
WOZ-waarde 1-1-2024	€ 249.000,00

Vraagprijs penthouse exclusief parkeerplaats:

€ 995.000,00 kosten koper.

Oplevering:

In overleg

Energie prestatiecertificaat:

Vanwege het feit dat dit gebouw is aangemerkt als monument in de zin van de Erfgoedwet, is een energielabel niet van toepassing.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.



General:

Unique property with a gross floor area of 330 m² located in the old center of Zaandam, on the Klauwershoek and opposite the Oostzijderkerk.

The historic and monumental building is well maintained and has a characteristic atmosphere that such a building, built around 1700, naturally exudes. With the lock complex, the Dam and the West side around the corner, the location can certainly be called central.

The zoning plan offers numerous possibilities, from shop to office to practice, it's all possible. To keep the flexibility as great as possible, this unique building is offered in two parts, of course each with its own entrance!

The property is equipped with double glazing, a fire alarm system, a central vacuum system and of course sufficient electrical groups.

Location:

The location is very central, in cozy streets around the house are some restaurants and cafes. In addition, there is a wide choice of restaurants and terraces on Dam Square, which is practically around the corner. A little further on is the renovated city center with an extensive range of shops. You can also cycle to the train station within 5 minutes. From here there are direct connections to Amsterdam Central, Schiphol, Purmerend and Alkmaar, among others. The motorways are also easy to reach, within a few minutes you can drive to the A7, A8 and A10. And you can park for free a short distance from the house.

Classification:

Ground floor with entrance on the Klauwershoek and large windows. This space can be arranged as desired and also has a separate work/pantry/storage space. The whole measures 117 m² in accordance with the measurement sheet. Of course there is access to a private toilet.

The first and second floors can be used independently via a private entrance on the Zuiderkerkstraat. Via an internal staircase you reach the first floor, divided into two (office) spaces, a toilet with shower, a separate pantry and a room for archives, server and the like. The first floor has a surface area of 89 m², in accordance with the measurement chart.

This floor is equipped with air conditioning. The second (roof) floor measures, in accordance with the measurement sheet, 89 m² consists of a landing with central heating cupboard and a large room where the trusses are visible. An attic has been installed here, so the height is slightly limited.

Destination:

In accordance with the current zoning plan, the building Zuiderkerkstraat 1 in Zaandam has the zoning Centrumdoelen D 4 (CD4). **Housing is allowed.** Catering only on the first floor (= ground floor). Only catering category I (max 200 m² in total within the zoning CD4) and II (max 400 m² in total within the zoning CD4 and a maximum of 3 catering establishments) from the State of Catering Activities



Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij $\circ/\text{z}$ B.V.

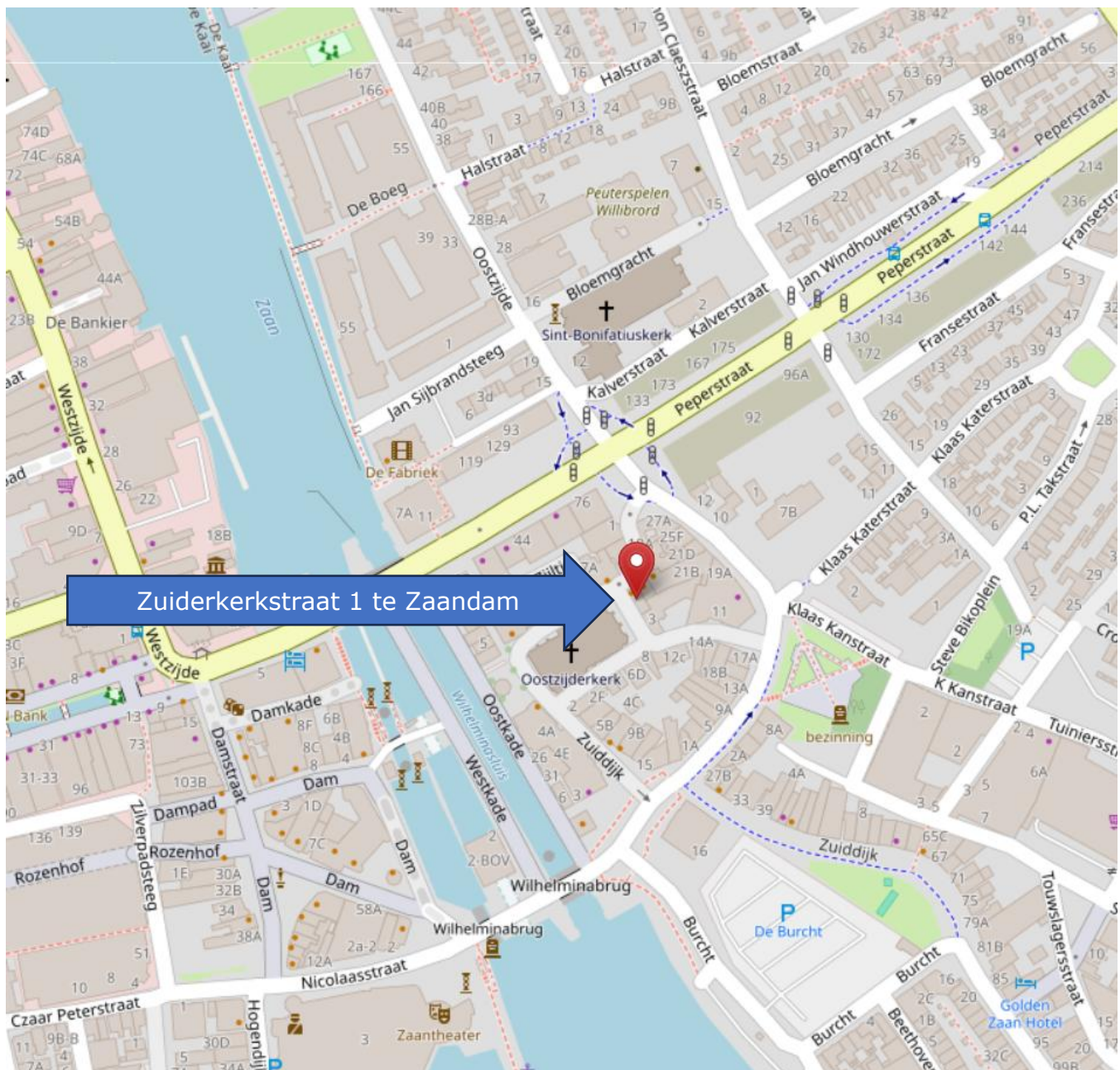
3de Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

The information provided by us is non-binding and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and is largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the correctness of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or to start negotiations. The terms and conditions of the NVM apply to all our activities.

Locatie



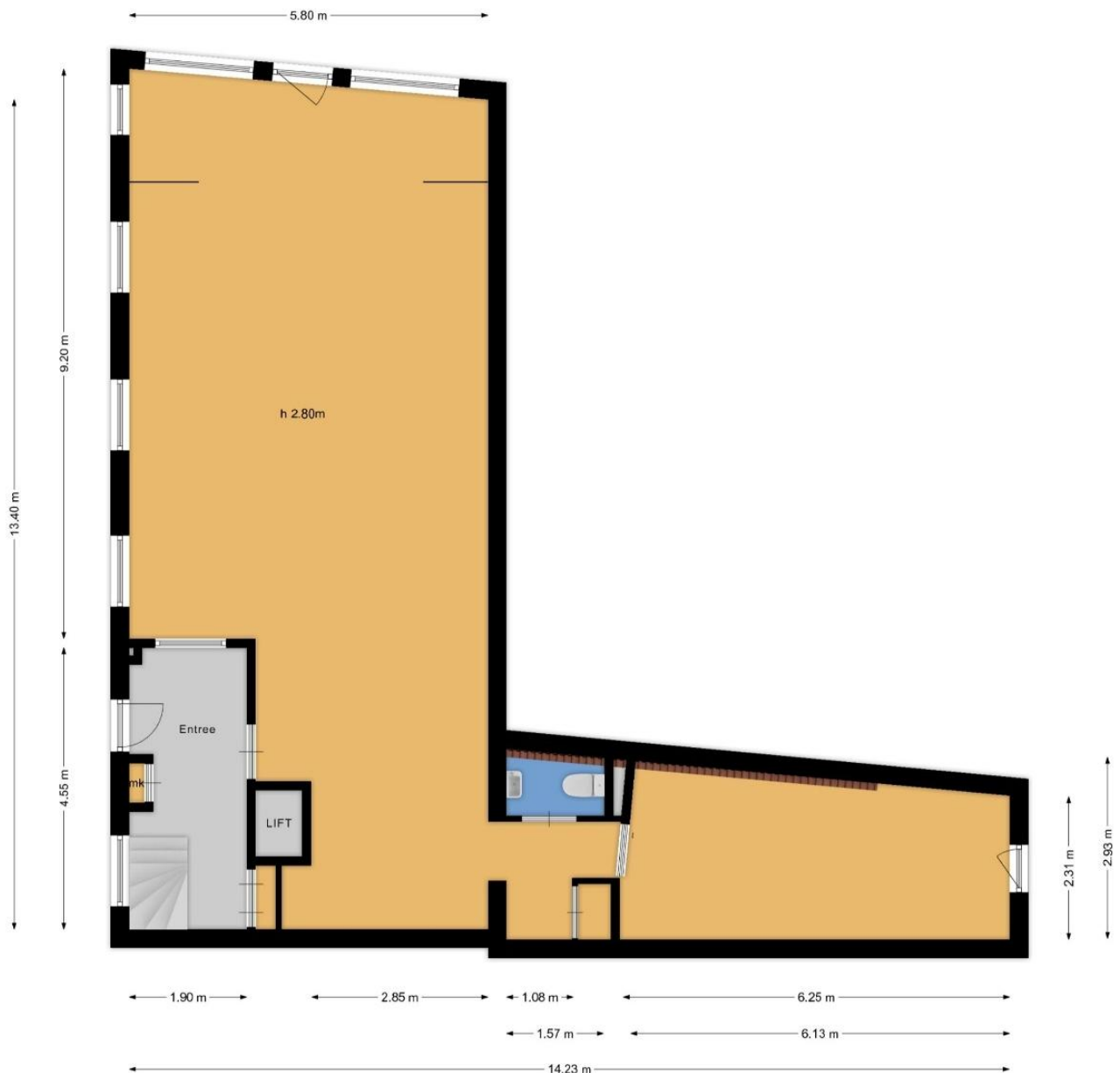
Foto's van het penthouse







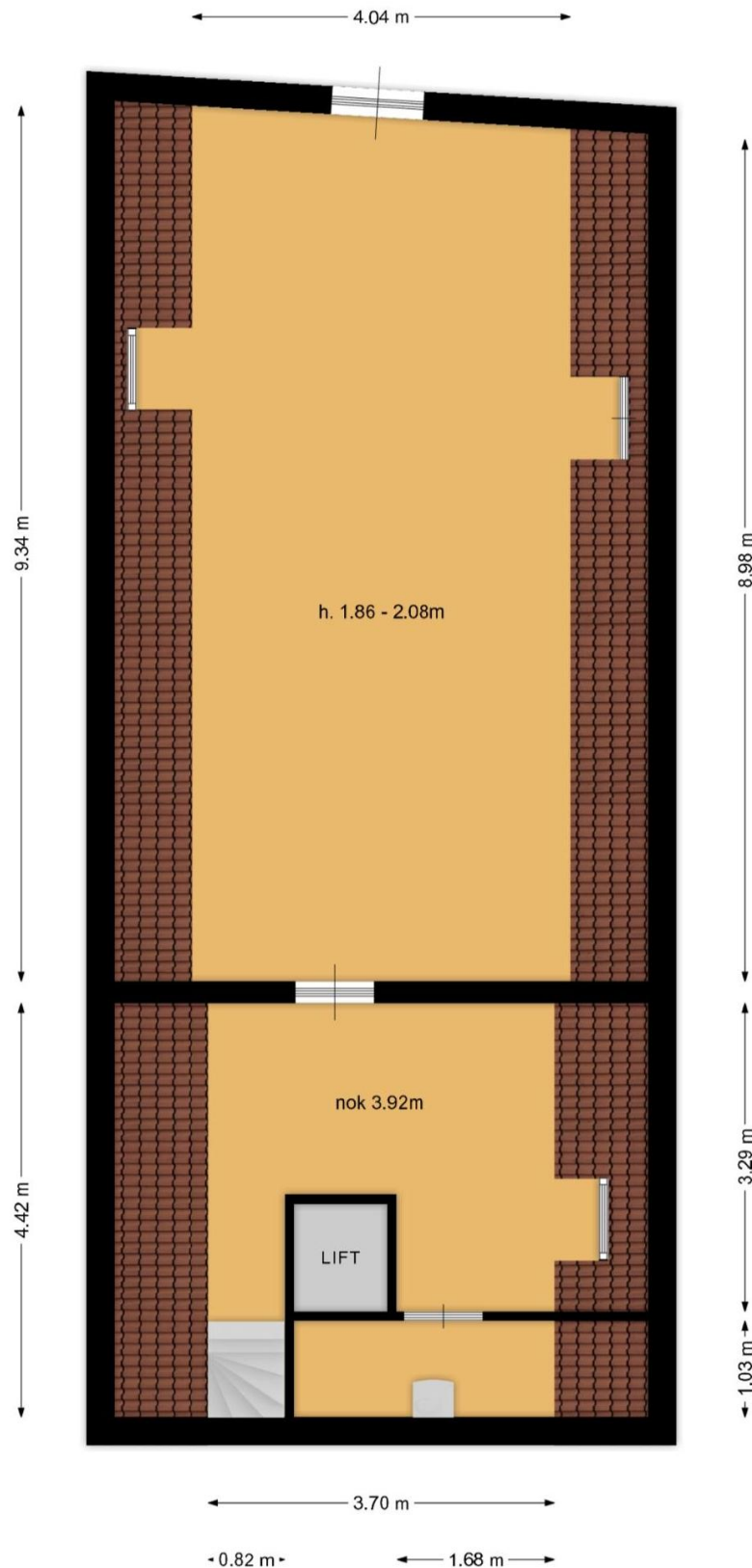
Plattegrondtekeningen



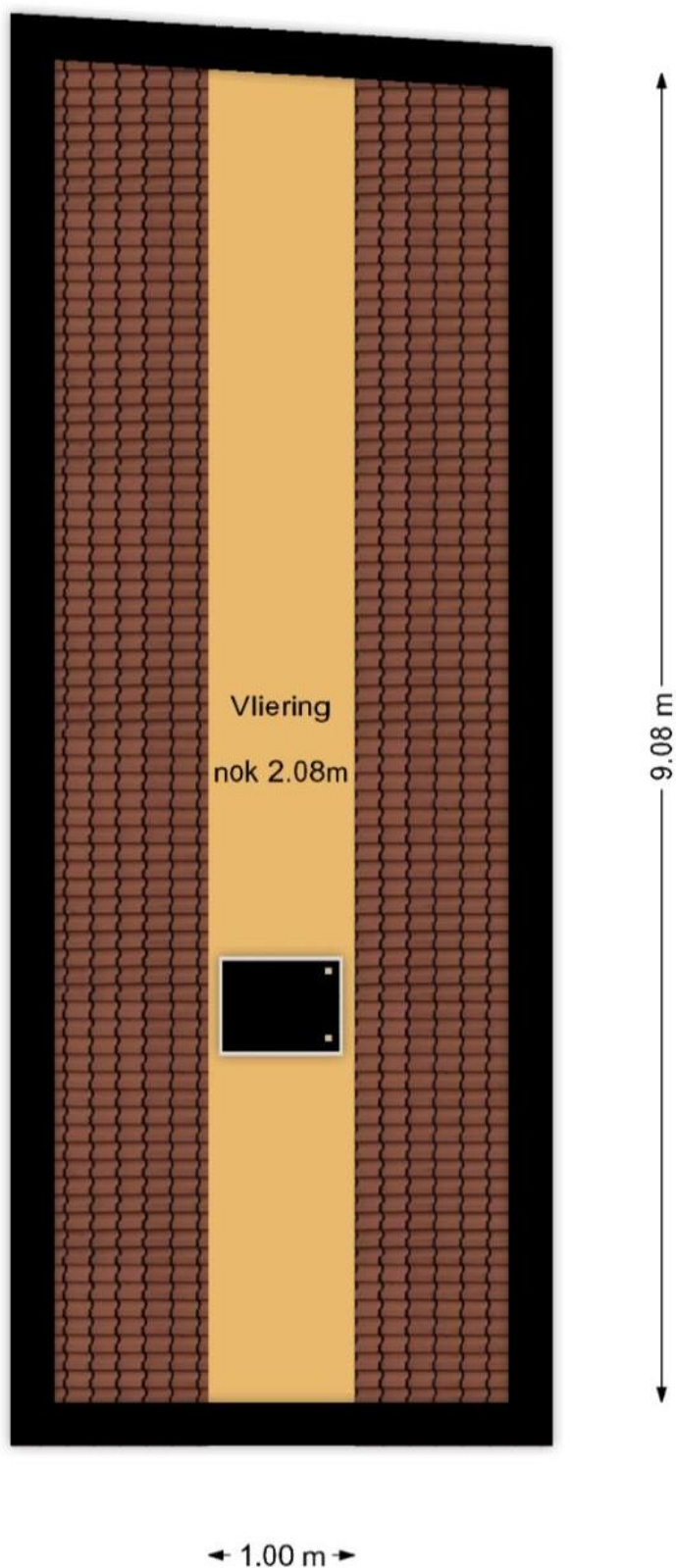
Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.