

Aan:



Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk

00001345619

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

Datum

29-05-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 08-01-2026 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Wij hebben een besluit genomen op uw aanvraag. Het besluit is onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- A. Gegevens aanvraag**
- B. Betaling kosten**
- C. Wat u nog aan gegevens moet indienen**
- D. Besluit op de activiteit**
- E. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**
- F. Voorschriften, mededelingen en overwegingen per activiteit**
- G. Overige zaken waarmee u rekening moet houden**

Ten slotte leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

A. Gegevens aanvraag

Aanvraag van:



ontvangen op: 08-01-2026

om: een omgevingsvergunning voor het opnieuw oprichten van een sporthal

voor de locatie: Bergerweg 98 A, 1817 MN Alkmaar.

B. Betaling kosten

Op basis van de Legesverordening brengen wij kosten (leges) in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. Bij uw vergunning ontvangt u een overzicht waarop staat welke kosten u moet betalen. Let op: dit overzicht is nog géén rekening.

De rekening voor deze kosten ontvangt u later. U kunt pas betalen als u deze rekening hebt gekregen. Meer informatie vindt u ook op het kostenoverzicht dat bij dit besluit is gevoegd.

Bezoekadres

Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres

Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank



website

alkmaar.nl

telefoon

14 072

C. Wat u nog aan gegevens moet indienen

Integriteit

U moet nog gegevens indienen voor een beoordeling op grond van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). U mag niet starten met bouwen voordat deze gegevens zijn beoordeeld. U bent verplicht om de volgende stukken **uiterlijk vijf weken voor de start van de werkzaamheden** indienen:

- gegevens over de financiering van de bouw. Per financiering een kopie van de leenovereenkomst en bewijsstukken waaruit blijkt dat u het geleende bedrag daadwerkelijk hebt ontvangen (bijvoorbeeld kopieën van rekeningafschriften).

D. Besluit op de activiteit

Wij hebben op grond van de Omgevingswet (Ow) het volgende besloten op uw aanvraag met de volgende activiteit:

Activiteiten

1. Het ruimtelijk bouwen of gebruiken (artikel. 5.1, lid 1 sub a Ow): **Verleend**

Aan de verleende activiteit zijn voorschriften en mededelingen verbonden. U bent verplicht zich aan deze voorschriften te houden. Wij raden u daarom aan om alle voorschriften en mededelingen te lezen. Daarnaast is het verstandig om omwonenden (buren) goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

E. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

De volgende gewaarmerkte documenten horen bij het besluit:

1. aanvraagformulier;
2. 000 situatie bestaand en kavels
3. 100 begane grond
4. 100S situatie
5. 110 1e verdieping
6. 120 dak aanzicht
7. 200 gevels
8. 210 gevels
9. 300 doorsneden
10. 900 gevels opbouw
11. 910 oppervlakten
12. DO Pesie padel-sportcentrum det

F. Overwegingen, voorschriften en mededelingen per activiteit

1. Activiteit ruimtelijk bouwen of gebruiken (artikel. 5.1, lid 1 sub a Ow)

Voorschriften omgevingsplanactiviteit ruimtelijk bouwen of gebruiken

1. **Uiterlijk tien werkdagen** voor de start van de bouw meldt u bij de gemeente dat u de rooilijnen op het bouwterrein hebt uitgezet. Dit doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder in de gelegenheid is gesteld om de uitgezette rooilijnen te controleren.
2. **Uiterlijk twee dagen** voordat wordt gestart met de (ontgravings)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

3. **Uiterlijk twee dagen** voor de start van het heien en/of het storten van beton brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. De toezichthouder kan dan komen controleren of volgens de vergunning wordt gebouwd.
4. **Uiterlijk op de eerste werkdag** na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden meldt u deze werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen omgevingsplanactiviteit ruimtelijk bouwen of gebruiken

1. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, hebt u een vergunning nodig op grond van de artikelen 22.8 en 5.1, eerste lid en onder a, van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving. Het aanvraagformulier vindt u op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. U kiest bij stap 3 voor de activiteit OPSLAAN ROERENDE ZAKEN. Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via omgevingsvergunning@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via omgevingsvergunning@alkmaar.nl of telefonisch via 14072.
2. Gebruikt u de openbare buitenruimte voor het opstellen van materieel en opslag van materialen langer dan een jaar? Dan hebt u een huurovereenkomst met de gemeente nodig. Voor meer informatie neemt u contact op met de vakgroep Vastgoed van de gemeente Alkmaar via 14 072.
3. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
4. Kabels en leidingen moeten bereikbaar blijven voor de nutsbedrijven. Neem daarom contact op met de nutsbedrijven voordat u met de werkzaamheden begint.
5. Als er machinaal gegraven gaat worden is een Klic-melding noodzakelijk, om schade en gevaarlijke situaties aan leidingwerk en kabels te voorkomen. Meer informatie vindt u op www.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie.
6. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraagt u aan via www.alkmaar.nl à zoek naar à rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
7. Het plaatsen van een gesloten bodemenergiesysteem meldt u minimaal 4 weken voor aanvang werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl (zie onder "werkzaamheden met betrekking tot brandveilig gebruik en milieu"). Voor meer informatie kijkt u op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: www.odnhn.nl.
8. Bij het bouwen houdt u rekening met de zorgplicht uit de artikelen 1.6, 1.7 en 1.8 van de Omgevingswet. Zo moet u bijvoorbeeld altijd zelf controleren of er bijzondere of beschermde diersoorten zoals de gierwaluw, huismuis, spreeuw of vleermuis in (de omgeving van) het (te) bouwen bouwwerk voorkomen, die u met het bouwen kunt verstoren. Dit geldt ook voor bijzondere of beschermde plantensoorten. Als dat nodig is neemt u passende maatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van kasten of het tijdelijk uitstellen van de bouw. De beste periode om te bouwen ligt globaal tussen september tot en met februari. Meer informatie vindt u op <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/verbouwen/bouwen-en-natuurbescherming>.

9. Voordat overtollige grond op een andere locatie kan worden hergebruikt, dient de milieu-hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld waaruit blijkt of de grond mag worden hergebruikt op een andere locatie. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd door een onderzoeksbureau dat daarvoor gecertificeerd is. Meer informatie over grond vindt u op www.bodemplus.nl.
10. Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
11. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
12. Om schade door hevige neerslag (70 mm in een uur) te voorkomen, wordt alle neerslag op het bebouwde deel van uw perceel zelf verwerkt (door infiltratie in de bodem, het opvangen of vertraagd afvoeren van neerslag in boven- of ondergrondse voorzieningen) op uw perceel of in extra voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. Deze voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar." Verharding die is aangesloten op de riolering rekenen wij ook tot het bebouwde deel van uw perceel.

Waarom wij de vergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit ruimtelijk bouwen of gebruiken

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen het bestemmingsplan Westrand Noord). Op het perceel rust de bestemming Sport. Het project is in strijd met het omgevingsplan omdat de maximale bouw- en goothoogte wordt overschreden. Om het project mogelijk te maken, moet daarom van het Omgevingsplan gemeente Alkmaar worden afgeweken. Wij mogen de omgevingsvergunning alleen verlenen als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Om te beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruiken wij het Afwijkingenbeleid. In het Afwijkingenbeleid staan toetsingscriteria voor een aantal specifieke (bouw-)activiteiten. In het Afwijkingenbeleid zijn geen criteria genoemd voor het bouwen van een sporthal. Daarom is het Afwijkingenbeleid niet van toepassing en hebben wij de specifieke omstandigheden van het geval beoordeeld voor de vraag of wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Wij vinden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierna leggen wij dit uit.

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het opnieuw oprichten van de Pesiehal aan de Bergerweg 98A in Alkmaar. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw sportcentrum.

De hoofdcontour en rooilijn van het nieuwe gebouw zijn stedenbouwkundig akkoord bevonden. Ook de architectuur van de nieuwe Pesiehal wordt als aantrekkelijk beoordeeld en passend geacht binnen de landelijke omgeving aan de Bergerweg.

Het nieuwe gebouw past binnen het bestaande bouwvlak van het geldende omgevingsplan. Eerdere overschrijdingen van het bouwvlak zijn in het aangepaste ontwerp opgelost. De bouwhoogte bedraagt 9 meter, waar volgens het omgevingsplan 8 meter is toegestaan. Deze beperkte overschrijding wordt ruimtelijk voorstelbaar geacht. De goothoogte bedraagt maximaal 7,5 meter, terwijl 5 meter is toegestaan. De vakgroep Ruimtelijke Plannen vindt deze extra hoogte voorstelbaar vanwege de benodigde vrije hoogte voor padelactiviteiten. Bovendien is de visuele impact vanaf de Bergerweg beperkt doordat het gebouw verder naar achteren is geplaatst ten opzichte van de bestaande Pesiehal.

Ten aanzien van het gebruik van het gebouw is gevraagd om een nadere toelichting op de functies wellness en health en de mate waarin deze passen binnen de huidige sportbestemming. Economische Zaken heeft aangegeven akkoord te zijn met deze functies als ondersteunende neven diensten bij de sportvoorzieningen. Omdat deze niet-sportgerelateerde functies minder dan een

derde van het totale vloeroppervlak beslaan, blijft sport en recreatie duidelijk de hoofdfunctie van het gebouw.

Ook de parkeersituatie is beoordeeld en aangepast ten opzichte van eerdere plannen. De parkeervoorzieningen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd binnen de bestaande aanduiding 'parkeerterrein'. Daarbij blijft de bestaande bomenstructuur aan de noordzijde behouden. Op basis van de Parkeernormennota Alkmaar 2025-2027 is vastgesteld dat, na verrekening met de voormalige parkeerbehoefte van de tennishal, een parkeereis geldt van 47 parkeerplaatsen. In het ontwerp worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aan de parkeernormen wordt voldaan en sprake is van een beperkt overschot. Team Verkeer heeft daarom positief geadviseerd over het plan en acht de ontwikkeling verkeerskundig haalbaar.

Alles overwegend zijn de betrokken vakgroepen positief over de herontwikkeling van de Pesiehal. Het plan wordt passend geacht binnen de omgeving.

Het bouwplan voldoet ook aan de redelijke eisen van welstand. Ook wordt niet gebouwd op een verontreinigde bodem.

Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving verlenen wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid en onder a, van de Omgevingswet.

G. Overige zaken waarmee u rekening moet houden

Alcoholvergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

U hebt ook nog een vergunning nodig op grond van de Alcoholwet of exploitatievergunning of terrasvergunning op basis van de Algemene plaatselijke verordening. Meer informatie over deze vergunning en hoe deze aan te vragen vindt u via de website:
<https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/vergunningen-en-ontheffingen/horeca/exploitatievergunning/>.

Andere omgevingsvergunning

U hebt ook nog een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit Technisch. U vraagt deze vergunning bij ons aan via de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

U hebt mogelijk ook nog een omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit (artikel 5.1, tweede lid en onder g, van de Omgevingswet). U vraagt deze vergunning aan bij Omgevingsdienst Noord-Holland Noord via de website: <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Zie voor meer informatie:
https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur/Soortenbescherming/Melding_of_vergunning.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burennrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw buren.

Nieuwe vergunninghouder?

Gaat de omgevingsvergunning over naar iemand anders dan de huidige vergunninghouder? Meldt dit minimaal vier weken vóór de overdracht aan ons via omgevingsvergunning@alkmaar.nl. Door dit op tijd te melden, voorkomt u onduidelijkheden in de toekomst. U bent dan ook niet langer verantwoordelijk of aansprakelijk voor het naleven van de regels die bij de vergunning horen. Houd er rekening mee dat aan het wijzigen van een vergunning kosten verbonden zijn.

Alkmaar, 29 mei 2026

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,



Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar maken. U kunt online bezwaar maken via: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/het-ergens-niet-mee-eens-zijn/bezwaar-en-beroep/>. U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer,
- de datum waarop u dit bezwaarschrift schrijft en uw handtekening,
- het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt en
- waarom u het niet eens bent met dit besluit.

Als u niet kunt wachten op ons besluit op uw bezwaar en snel een voorlopige maatregel nodig is, kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een bezwaarschrift bij ons hebt ingediend. U moet een kopie van uw bezwaarschrift meesturen met uw verzoek aan de bestuursrechter. Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt dit besluit pas in werking nadat daarover een beslissing is genomen.

Uw verzoek kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Of via de website: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>.