

Aan:



Uw kenmerk

Uw brief d.d.

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk

00001366695

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

Datum

04-06-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 18-03-2026 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: 18-03-2026

om: een omgevingsvergunning voor het transformeren van een restaurant naar een woonhuis

voor de locatie: Noordeinde 41 b, 1485 ET Noordeinde.

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.

C. Wat u nog aan gegevens moet indienen

1. Een deel van het perceel is in eigendom van de gemeente Alkmaar, en verhuurd aan de vorige eigenaar. De grond wordt niet verkocht, ivm kabels en leidingen. De nieuwe eigenaar zal het deel van het perceel moeten huren van de gemeente Alkmaar.

D. Besluit op de activiteiten

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

Activiteiten

1. Het strijdig ruimtelijk bouwen of gebruiken (artikel. 5.1, lid 1 sub a Ow): **Verleend**
2. Het ruimtelijk bouwen of gebruiken (artikel. 5.1, lid 1 sub a Ow): **Verleend**
3. Het technisch bouwen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2 sub a Ow): **Verleend**

Aan de verleende activiteiten 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, gedateerd 18-03-2026;
2. Tekeningen, gedateerd 03-02-2026;
3. AERIUS-berekening, gedateerd 18-02-2026;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeer, gedateerd 04-02-2026;
5. Quicksan Ecologie, gedateerd 16-03-2026;
6. Statische berekening, gedateerd 16-03-2026;
7. Bbl-berekeningen, gedateerd 12-02-2026;
8. Verkennend Bodemonderzoek, gedateerd 24-02-2025;
9. GoFlo, gedateerd 16-03-2026;

F. Overwegingen, voorschriften en mededelingen per activiteit

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

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

1. Een deel van het perceel is in eigendom van de gemeente Alkmaar, en verhuurd aan de vorige eigenaar. De grond wordt niet verkocht, ivm kabels en leidingen. De nieuwe eigenaar zal het deel van het perceel moeten huren van de gemeente Alkmaar.
2. **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. 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>.
7. 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 "Kleine Kernen"). Op het perceel rust de bestemmingen "Horeca" en "Waarde-Archeologie".

Het project is in strijd met het omgevingsplan omdat dit pand alleen gebruikt mag worden voor Horeca. 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.

Uit de "GoFlo Noordeinde 41B, d.d. 16-03-2026" die als bijlage bij deze vergunning hoort, volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verlenen dan ook de omgevingsvergunning. Hierna leggen wij dit uit.

Economische Zaken

In kleine kernen zoals Noordeinde zetten wij in op het behouden van functies die bijdragen aan leefbaarheid en continuïteit van het dorp. Behoud van horeca in Noordeinde blijft vanuit Economische Zaken het gewenste uitgangspunt. Nu is gebleken dat de horecafunctie zonder functie wonen op deze locatie, ondanks meerdere jaren in verkoop met een reële vraagprijs, geen marktperspectief heeft, is het omzetten naar wonen een passende en toekomstbestendige invulling.

Ruimtelijke Plannen

Vanuit de gemeente is in eerste instantie aangestuurd op behoud van de horecalocatie, vanwege de grote waarde hiervan voor de recreatie en vitaliteit van deze omgeving. De huidige eigenaren kunnen het restaurant niet langer meer voortzetten. Na 3 jaar in de verkoop te hebben gestaan, is gebleken dat er ook geen animo is voor het voorzetten van de horecazaak door nieuwe eigenaren. De omzetting naar wonen is dan een logisch alternatief.

De omzetting naar een woning vindt plaats in het bestaande pand. De ruimtelijke verandering betreft dus eigenlijk alleen een afname in het aantal bezoekers en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen.

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.

3. Activiteit technisch bouwen van een bouwwerk (artikel 5.1, lid 2 sub a Ow)

Voorschriften bouwactiviteit

1. 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 bouwactiviteit

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. 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, spreuwworm 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>.
3. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
4. 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.
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. Kabels en leidingen moeten bereikbaar blijven voor de nutsbedrijven. Neem daarom contact op met de nutsbedrijven voordat u met de werkzaamheden begint.

Waarom wij de vergunningen verlenen voor de technische bouwactiviteit

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op grond van artikel 8.3b, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit daarom worden verleend.

G. Overige zaken waarmee u rekening moet houden

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burennerecht) 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, 4 juni 2026

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

[redacted] oed,

drs. [redacted]

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>.