

Aan:



Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk

00001285431

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

-

Datum

24-06-2026

Geacht



Op 09-10-2025 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. Besluit op de activiteit**
- D. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**
- E. Overwegingen, voorschriften en mededelingen per activiteit**
- F. 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: **ALG Care & Living B.V.**

Jansbuitensingel 7

6811 AA Arnhem

ontvangen op: 09-10-2025

om: een omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuw verpleeghuis met 108 woonzorgstudio's (ruimtelijk)

voor de locatie: Elgerweg 101, 1825 KB 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.

C. 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 maken van een uitweg (artikel 5.1, lid 1 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.

D. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

De volgende gewaarmerkte documenten horen bij het besluit:

- Aanvraagformulier;
- PGR_001, Plattegronden begane grond (000), d.d. 12-05-2026;
- PGR_101, Plattegronden 1^e verdieping (100), d.d. 12-05-2026;
- PGR_201, Plattegronden 2^e verdieping (200), d.d. 12-05-2026;
- PGR_301, Plattegronden 3^e verdieping (300), d.d. 12-05-2026;
- PGR_401, Plattegronden 4^e verdieping (400), d.d. 12-05-2026;
- Ged_001, Gevels en doorsnedes gevels, d.d. 12-05-2026
- Ged_002, Gevels en doorsnedes gevels, d.d. 12-05-2026
- Verslag Participatietraject, d.d. 01-07-2025;
- Project-Mer-beoordeling, d.d. 31-03-2026;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 28-11-2024;
- 252500_AdB_MEM_0004_v2.0, Memo externe veiligheid Elgerweg Alkmaar, d.d. 05-03-2026;
- Ruimtelijke motivering, d.d. 31-03-2026;
- Akoestisch onderzoek, d.d. 18-08-2026;
- Quickscan omgevingsveiligheid, d.d. 30-06-2025;
- Quickscan flora en fauna, d.d. 10-04-2024;
- Vleermuisinventarisatie, d.d. 14-10-2024;
- Voortoets Stiksof, d.d. 01-07-2025;
- 252500_AdB_MEM_0004_v2.0, memo watertoets, d.d. 30-06-2025;
- Invloed op windvang Sluismolen, d.d. 15-01-2026;
- 330, Ondergrondse Infra (incl. nutstracé), d.d. 10-04-2026;
- 340, Bovengrondse Infra, d.d. 28-05-2026;
- 360, Dwarsprofielen, d.d. 10-04-2026;
- 1, Principe detail Inritten Alkmaar langs asfalt zonder trottoir, d.d. 03-03-2020.

E. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

Waarom wij de vergunning verlenen voor de omgevingsplanactiviteit (strijdig) ruimtelijk bouwen of gebruiken

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen het “Alkmaar Noord” en het “Parapluplan Parkeren 2018”). Op het perceel rust de bestemming “*Gemengd -1*” en de functieaanduiding “*Maatschappelijk*”. Hier geldt een maximale goothoogte van 7,00 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande bouwhoogte.

Het project is om meerdere redenen in strijd met het omgevingsplan. Het bouwplan wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. De maximale goothoogte bedraagt 12,45 meter en de maximale bouwhoogte 13,60 meter. 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 ruimtelijke motivering, d.d. 31-03-2026, 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.

Voor de locatie Elgerweg 101 is huisvesting voor mensen met dementie ontworpen, zorgvuldig ingepast in de jaren '70-wijk. Het bouwvolume van drie bouwlagen met kap is voor een groot deel gesitueerd op de fotoprint van het huidige schoolgebouw, respecteert de bestaande stedenbouwkundige structuur van deze wijk en houdt rekening met privacy en bezonning van omliggende woningen. Het gebouw volgt de klassieke opbouw van plint, lijf en kroon, waarbij de aanwezige bomen richtinggevend waren voor de hoofdvorm. De plint van het gebouw is uitnodigend vormgegeven met goed gepositioneerde entrees. De terrassen zijn landschappelijk ingepast in samenwerking met de landschapsarchitect. De hoofdgroenstructuur blijft behouden en het bestaande speelplein wordt vernieuwd teruggebracht.

Het bouwplan voldoet ook aan de redelijke eisen van welstand.

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.

Bindend advies van de gemeenteraad

Omdat de aanvraag gaat over de herontwikkeling van een bestaande locatie en/of gebouw, waarbij een ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige structuur plaatsvindt is in dit geval advies van de gemeenteraad nodig. Dit volgt uit artikel 16.15a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met het raadsbesluit Adviesrecht onder de Omgevingswet. Het advies van de gemeenteraad is op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet bindend. Dit betekent dat wij de vergunning alleen kunnen verlenen als het advies positief is.

De gemeenteraad heeft op 18 juni 2026 een positief advies gegeven. Dit betekent dat wij daarom de vergunning kunnen verlenen.

Voorschriften omgevingsplanactiviteit (strijdig) ruimtelijk bouwen of gebruiken

1. Er dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een inventariserend (verkenkend/karterend) archeologisch booronderzoek.
2. Voorafgaand aan het booronderzoek dient een archeologisch Programma van Eisen (hierna: PvE), mét daarin een beknopt bureauonderzoek en het archeologisch verwachtingsmodel, te worden

opgesteld door de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar. Voor het opstellen van het PvE worden geen kosten in rekening gebracht.

3. Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (BRL SIKB 4000, voor de betreffende activiteit). Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (hierna: KNA). Voor de uitvoering, uitwerking en rapportage van archeologisch onderzoek is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/certificaathouders>.
4. De uitvoering van het archeologisch onderzoek kan worden belemmerd door de aanwezigheid van bebouwing en/of oppervlakteverharding, intredend (grond)water, bodemverontreiniging, etc. In zulke gevallen dient de aanvrager hiervoor – op eigen kosten – tijdig passende maatregelen te treffen die de uitvoering alsnog mogelijk maken. Het vastgestelde archeologisch PvE is daarbij leidend. Ten aanzien van de te nemen maatregelen dient tevens afstemming met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar plaats te vinden.
5. Voorafgaand aan het booronderzoek en eventueel archeologisch vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek, opgraving/begeleiding) mogen geen bodemverstorende activiteiten beneden huidig maaiveld plaatsvinden. Indien ten behoeve van het archeologisch onderzoek, sloop van de bestaande vloeren en/of funderingen noodzakelijk is, dient contact opgenomen te worden met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar aangaande eventuele vervolgstappen.
6. Het conceptrapport waarin de resultaten van het booronderzoek staan beschreven, dient binnen de wettelijke termijn, twee jaar na afronding van het veldwerk, te leiden tot een definitieve, door het bevoegd gezag goedgekeurde versie van het rapport.
7. Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt door de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar een selectiebesluit genomen met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een inventariserend onderzoek d.m.v. proefsleuven, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. De door de Vakgroep Erfgoed opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
8. De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het booronderzoek inclusief eventuele vervolgonderzoeken worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Alkmaar conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA.
9. Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek én toestemming van de gemeente Alkmaar, verboden. De gemeente zal nooit personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen zonder schriftelijke of telefonische notificatie van de Vakgroep Erfgoed vooraf aan de vergunninghouder. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de archeologisch medewerkers van de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met de Vakgroep Erfgoed (tel: 14072 of e-mail: archeologischcentrum@alkmaar.nl).
10. Indien het bouwplan en/of de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente Alkmaar. De Vakgroep Erfgoed zal dan bepalen of aanvullingen of wijzigingen op het archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn en zo ja, in welke vorm. De door de Vakgroep Erfgoed opgelegde voorschriften dienen gevolgd te worden.
11. Er moet een aanvullend bodemonderzoek conform 5740 met extra aandacht voor de gedempte sloten en mogelijke dam worden ingediend bij de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar.

12. **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.
13. **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.
14. **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.
15. **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 (strijdig) 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 van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → zoek op → vergunning gebruik gemeentegrond. 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 → zoek naar → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
7. 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 gierzwaluw, 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>.
8. 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.

9. 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 uitweg

Op grond van de artikelen 22.8 en 5.1, eerste lid en onder a, van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 2:3, tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving wordt de uitweg getoetst aan het omgevingsplan en aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. De uitweg voldoet aan artikel 2:3, tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving. Hieronder leggen wij uit waarom.

a. bruikbaarheid van de weg

Wanneer een uitweg wordt aangelegd, gaat dit vaak ten koste van een parkeerplaats in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn voor iedereen te gebruiken. In dit geval is sprake van een parkeerplaats op eigen terrein en niet in het openbaar gebied. De uitweg gaat niet ten koste van parkeerplaatsen en heeft geen nadelige invloed op de bruikbaarheid van aansluitende wegen.

b. veilig en doelmatig gebruik van de weg

Een uitweg komt altijd op de openbare weg uit. Het verlaten of indraaien van een uitweg is het begin of het eind van actief deelnemen aan het verkeer. De verkeerssituatie is overzichtelijk.

Onder doelmatig gebruik van de weg wordt verstaan dat de functie van de weg niet onevenredig wordt aangetast. Het huidige gebruik van de weg blijft ongewijzigd en de uitweg heeft geen nadelige invloed op de openbare parkeercapaciteit. Ook is de uitweg duidelijk zichtbaar voor alle verkeersdeelnemers.

De weg kan nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt en daarom kunnen we de vergunning verlenen.

c. bescherming uiterlijk aanzien van de omgeving

Het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt niet aangetast.

d. bescherming groenvoorzieningen in de gemeente

Weliswaar worden openbare groenvoorzieningen aangetast, maar hiervoor hebben wij een vergunning verleend. Er worden 4 bomen gekapt en er worden 4 bomen teruggeplant.

e. strijd met het omgevingsplan

Op grond van het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen het bestemmingsplan "Alkmaar Noord") is een uitweg toegestaan.

Voorschriften uitweg

1. De uitweg wordt aangelegd en uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen die horen bij dit besluit.
2. U volgt de aanwijzingen die door of namens ons worden gegeven onmiddellijk op.

3. U mag de uitweg niet gebruiken als ter plaatse aan de weg, of aan zich in de weg bevindende leidingen, werkzaamheden worden uitgevoerd of als de weg tijdelijk voor verkeer is afgesloten.
4. De noordelijke inrit, gelegen in de openbare ruimte moet worden aangelegd conform HIOR zowel de materialisatie als de constructieve opbouw. Er dient minimaal 2 weken voor de werkzaamheden contact opgenomen te worden met de wegenbeheerder M. van Drosthagen via mvandrosthagen@stadswerk072.nl om de toezicht en werkzaamheden af te stemmen. Hier kan ook de constructieve uitwerking besproken worden van de andere inrit en hiervan moet de detailtekening nog aangeleverd worden.
5. Indien er kolken verplaats moeten worden dient u hiervoor contact op te nemen met Stadswerk072 riolering via [Melding maken](#)

Mededelingen uitweg

1. De openbare ruimte waarop de uitweg is aangelegd blijft eigendom van de gemeente. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan.
2. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.

F. Overige zaken waarmee u rekening moet houden

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  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, 24 juni 2026

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,



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>.

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