

Aan:



Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk

00001363852

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

-

Datum

07-08-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 06-03-2026 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. Besluit op de activiteit**
- D. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**
- E. Voorschriften, mededelingen en overwegingen 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:



ontvangen op: 06-03-2026

om: een omgevingsvergunning voor het omzetten van bedrijf naar wonen en wijzigen
voorgevel

voor de locatie: Groenedijk 4,  Oost-Grafdijk.

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**

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;
- BA-01, Bestaande toestand – plattegronden, d.d. 24-10-2025;
- BA-02, Bestaande toestand – plattegronden (rechter en linker zijgevel), d.d. 24-10-2025;
- BA-03, Nieuwe toestand – plattegronden, d.d. 19-05-2026;
- BA-04, Nieuwe toestand – plattegronden (rechter en linker zijgevel), d.d. 31-03-2026
- SI-01, Situatie, d.d. 31-03-2026;
- DE-01, Detaillering, d.d. 13-04-2026;
- Memo: Beoogd gebruik zelfstandige woning Groenedijk 4;
- Omschrijving erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen SI-01;
- Onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, d.d. 19-05-2026.

E. Overwegingen, voorschriften en mededelingen per activiteit

Voorschriften omgevingsplanactiviteit (strijdig) ruimtelijk bouwen of gebruiken

1. **Uiterlijk twee dagen** voordat wordt gestart met de werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
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.
3. Ter waarborging van een herkenbare hoofdentree dient:
 - aan de voorgevel een brievenbus te worden aangebracht en in stand gehouden;
 - bij de hoofdentree buitenverlichting te worden aangebracht en in stand gehouden;
 - de opslag van afvalcontainers plaats te vinden in de berging, behoudens gedurende de tijd die nodig is voor het aanbieden van de containers ter lediging.

Mededelingen omgevingsplanactiviteit (strijdig) ruimtelijk bouwen of gebruiken

1. Op de tekening staan verwijzingen naar het Bouwbesluit 2012. Let op dat het bouwplan moet voldoen aan de regels die staan in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Het bouwplan is niet getoetst aan het BBL omdat de (technische) bouwactiviteit geen onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
2. 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.

3. 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.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
5. 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>.

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 rusten de enkelbestemming Bedrijf, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone – Dijk.

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven. Het gebruik van het perceel als burgerwoning is daarom in strijd met het omgevingsplan.

De aanvraag betreft een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 22.32 van de bruidsschat is de aanvraag beoordeeld aan de hand van de voormalige wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 4.7 van het bestemmingsplan *Kleine Kernen*. Uit de beoordeling blijkt dat aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. De motivering hiervan is opgenomen in het document *Onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving* van 19 mei 2026, dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

Daarnaast hebben wij beoordeeld of de activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, als bedoeld in artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de genoemde onderbouwing blijkt dat hiervan sprake is.

Van belang is daarbij dat de begane grond uitsluitend wordt gebruikt voor het inpandig parkeren van twee personenauto's en het opslaan van (tuin)gereedschap. Hobbymatige werkzaamheden aan auto's maken geen onderdeel uit van het aangevraagde gebruik. De vergunning ziet uitsluitend op het gebruik van het pand als burgerwoning.

Voorts blijkt uit de overgelegde akte dat ten behoeve van de ontsluiting van het perceel een recht van overpad is gevestigd. Niet is gebleken dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

De herkenbaarheid van de hoofdentree is, mede gelet op de ligging van het recht van overpad, een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beoordeling. Om de entree voldoende herkenbaar te maken en te houden, is in de aanvraag voorzien in:

- een brievenbus aan de voorgevel;
- buitenverlichting bij de hoofdentree; en

- het in pandig plaatsen van de afvalcontainers in de berging.

Deze voorzieningen zijn opgenomen in de bij de vergunning behorende situatietekening en dragen bij aan een ruimtelijk aanvaardbare inrichting van het perceel.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 22.32 van de bruidsschat en dat de activiteit leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom kan de gevraagde omgevingsvergunning worden verleend

Parkeren

De gemeente Alkmaar toetst dit bouwplan aan de beleidsregels zoals vastgesteld in de "Parkeernormennota Alkmaar 2025-2027" (hierna: Nota). De in de deze Nota opgenomen parkeernormen bevat de formeel vastgestelde parkeernormen voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een nieuwe parkeerbehoefte genereren en/of een verandering in de parkeerbehoefte veroorzaken.

De aanvraag betreft het omzetten van een bedrijf naar één woning op het perceel Groenedijk 4 te Oost-Graftdijk.

De aanvraag ligt qua stedelijkheidszone in het dorp Oost-Graftdijk van de stad Alkmaar (dorpen en overig). In de bestaande situatie is een bedrijfsruimte op de begane grond en de eerste verdieping gevestigd welke momenteel als opslag gebruikt wordt.

Het bestaande pand blijft behouden en er vindt een interne verbouwing/transformatie plaats. Dit betekent dat salderen is toegestaan en de onderlinge parkeerbehoeften (nieuwe situatie minus bestaande situatie) met elkaar verrekend mogen worden. Hiermee is het mogelijk een lagere parkeereis te bepalen voor de omzetting van bedrijf naar wonen.

In de bestaande situatie is een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van toe passing. Met een effectieve oppervlakte van 562,8 m² bvo is de bestaande parkeerbehoefte ($562,8 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8 =$) 4,502024 parkeerplaatsen. Omdat dit een tussentijdse berekening betreft, wordt nog niet afgerond op een heel getal.

In de nieuwe situatie is dezelfde parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo van toe passing voor de combinatie opslag/werkruimte. Daar komt nog een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning bij voor de nieuw te realiseren woning op de eerste verdieping. Het bvo van de nieuw te realiseren woning is niet opgegeven wij gaan daarom uit van de oppervlakte van verblijfsgebied (134,4m²). Deze oppervlakte is namelijk altijd kleiner dan het bvo. Hierdoor komt de parkeernorm hoger uit.

De nieuwe parkeerbehoefte wordt hiermee $(428,4 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,8) + (2,2 \times 1) = 3,4272 + 2,2 = 5,6272$ parkeerplaatsen. Door te salderen wordt de parkeereis voor de omzetting $(5,6272 - 4,502024 = 1,125176 =$ afgerond naar boven) twee parkeerplaatsen.

Als centraal uitgangspunt geldt dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Uit de ingediende stukken is op te maken dat er in de garage ruimte gereserveerd wordt voor twee parkeerplaatsen.

Beide parkeerplaatsen zijn te bereiken via een brede garagedeur welke te bereiken is via de aangrenzende Kanaaldijk. Beide parkeerplaatsen voldoen aan de ontwerprichtlijnen (LxB) en kunnen in de praktijk gebruikt worden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

Het bouwplan voldoet ook aan de redelijke eisen van welstand.

Er is tijdens de behandeltermijn ook een reactie ontvangen. Deze reactie hebben wij als volgt samengevat:

1. Het plan voorziet in het realiseren van een voordeur op een locatie waar geen recht van overpad van toepassing is. Volgens onze kennis, strekt de erfdienstbaarheid zich uitsluitend uit tot een specifiek gedeelte van het perceel, zijnde een strook van circa drie meter breed. De beoogde locatie voor de voordeur valt buiten deze strook.
2. De betreffende gronden zijn bovendien in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van onze woning Groenedijk 2, alsmede voor opslag van materialen. Het realiseren van een toegang op deze plaats leidt tot een ongeoorloofde uitbreiding en verzwaring van de erfdienstbaarheid en vormt tevens inbreuk op het bestaande gebruik van het perceel.
3. In de stukken wordt gesproken over het "verplaatsen" van de voordeur. Deze kwalificatie achten wij onjuist. De bestaande deur in de steeg is in het verleden aangebracht op verzoek van de brandweer, ten behoeve van de bereikbaarheid en veiligheid van personen die gebruik maakten van het destijds aanwezige kantoor op de bovenverdieping. Het betreft een "vluchtdeur, die naar buiten draait en NIET zoals op tekening wordt weergegeven, naar binnen. Van een reguliere voordeur die wordt verplaatst is derhalve geen sprake.
4. Voorts merken wij op dat het er naar uitziet dat in het pand Groenedijk 4 reeds (gedeeltelijk) een zelfstandige woonfunctie is gerealiseerd. Voor zover ons bekend is hiervoor geen omgevingsvergunning verleend en is deze functiewijziging mogelijk in strijd met het geldende planologische regime. Wij verzoeken u dit aspect nadrukkelijk te betrekken bij de beoordeling van de aanvraag. Indien en voor zover sprake is van gebruik in strijd met de geldende regelgeving, dient dit naar onze mening consequenties te hebben voor de beoordeling van de aangevraagde wijzigingen.

Ad. 1. en Ad. 2.)

Het bouwplan is op dit punt aangepast. De overheaddeur circa 1,00 meter naar binnen verplaatst waardoor er een portiek is gerealiseerd. Binnen deze portiek is de voordeur gesitueerd. Er is daardoor geen sprake meer van een verzwaring van de erfdienstbaarheid.

Ad. 3.)

Welke status de deur in de bestaande situatie heeft is van ondergeschikt belang. Voor de herkenbaarheid van de woning was het stedenbouwkundig wenselijk om een voordeur te hebben in de voorgevel. Om te voldoen aan de erfdienstbaarheid is hier kozen voor een portiekoplossing.

Ad. 4.)

Deze omgevingsvergunning heeft ook als doel om een zelfstandig woonfunctie te realiseren. 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.

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 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, 7 augustus 2026

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

[Redacted signature block]

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>.