

Aan:



Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning

Ons kenmerk

00001387726

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

-

Datum

14-08-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 18-06-2026 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: 18-06-2026

om: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een café naar lunchroom

voor de locatie: Stationsweg 80, 1815 CE 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 activiteit

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

Activiteiten

1. Het strijdig 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.

D. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

De volgende gewaarmerkte documenten horen bij het besluit:

1. aanvraagformulier;
2. tekening 2023-05 Stationsweg Alkmaar
3. Ondernemingsplan Yuva Hotel

E. Overwegingen, voorschriften en mededelingen per activiteit

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

Overwegingen:

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

De aanvraag gaat over het wijzigen van een café op de begane grond naar lunchroom. Volgens de aanvraag wordt op de begane grond een lunchroom gerealiseerd gericht op ontbijt, lunch, koffie, thee, lichte maaltijden, alcohol en worden 1 tot 4 hotelkamers gerealiseerd voor kortdurend verblijf van gasten.

Volgens het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West) heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-1' met functietoelichtingen 'horeca van categorie 2', 'specifieke vorm van horeca - hotel' en 'terras'. Onder andere een hotel en horecabedrijven van categorie 2 zijn toegestaan.

Een 'horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)' is volgens de begripsbepalingen (artikel 1.38 van de planregels): *"een horecabedrijf, waaronder een café, grand-café, café-restaurant en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid"*.

Een 'horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom)' is *"een horecabedrijf, waaronder een restaurant, lunchroom en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken"*.

Een lunchroom valt onder horeca categorie 3 en is daarom in strijd met het omgevingsplan!

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan mogen wij 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 daarvan sprake is, gebruiken wij het Afwijkingenbeleid. In het Afwijkingenbeleid staan toetsingscriteria voor een aantal specifieke (bouw-)activiteiten. In het Afwijkingenbeleid zijn geen criteria genoemd voor het wijzigen van het gebruik van een pand. Daarom is het Afwijkingenbeleid niet van toepassing en hebben wij de specifieke omstandigheden van het geval beoordeeld.

Het gaat om een wijziging van een café met vrije sluitingstijden naar een lunchroom met - volgens de aanvraag voor de exploitatievergunning - openingstijden van 08.00 tot 22.00u. De uiterlijke sluitingstijd is dus gelijk aan die van de winkels. Een verandering van een zwaardere horeca categorie naar een lichtere horeca categorie. Van "nachthoreca" naar "daghoreca". Deze verandering is een positieve ontwikkeling voor de locatie en de buurt. Het gaat specifiek om een lunchroom, waarvoor op grond van de Uitvoeringsregels horecabeleid 2016 een maximale sluitingstijd van 22.00u geldt. Hierdoor worden de effecten op de fysieke leefomgeving beperkt in vergelijking met wat volgens het omgevingsplan is toegestaan. Afwijken van het omgevingsplan voor een lunchroom is daarom aanvaardbaar.

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.

Voorschriften:

Bezoekadres
Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank
NL78BNGH0285000179

website
www.alkmaar.nl

telefoon
14 072

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 [redacted] 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 [redacted]. 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 [redacted] 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 [redacted]. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen:

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 [redacted] 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. 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, spreek 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>.

Overige zaken waarmee u rekening moet houden

Alcoholvergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

U hebt ook nog een vergunning nodig (of aanpassing hiervan) 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/>.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burendrecht) 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 burend.

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, 14 augustus 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>.