Aan: [redacted]

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Toestelnummer
	00001088597	14 072
Uw brief d.d.	Behandeld door	Bijlagen
	Unit Leefgebied	
Onderwerp		Datum
Aanvraag omgevingsvergunning		06-10-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 21-03-2025 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. 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: [redacted]

ontvangen op: 21-03-2025
om: een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 woningen in kantoorgebouw en 6 nieuwbouw woningen
voor de locatie: Gashouderstraat 8 T, Alkmaar, Helderseweg 14 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. Wat u nog aan gegevens moet indienen

1. Uiterlijk 5 weken voor start Bouw, aanleveren van de Constructietekeningen en berekeningen;
2. Uiterlijk 5 weken voor start Bouw, aanleveren BLVC-plan;

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 ruimtelijk bouwen of gebruiken (artikel. 5.1, lid 1 sub a Ow): **Verleend**
2. 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 21-03-2025;
2. ETFAL-motivering, gedateerd 18-08-2026;
3. Stedenbouwkundig Inpassingsplan, gedateerd 20-03-2025;
4. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, gedateerd 18-11-2024;
5. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Fase 2, gedateerd 18-11-2024;
6. AERIUS Projectberekening Realisatiefase;
7. AERIUS Projectberekening Gebruikfase;
8. Omgevingscan Flora & Fauna, gedateerd 27-01-2025;
9. Akoestisch onderzoek geluidwering gevels, gedateerd 30-04-2025;
10. Detailtekeningen, gedateerd 29-01-2026;
11. Doorsnedentekening, gedateerd 29-01-2026;
12. Geveltekeningen, gedateerd 29-01-2026;
13. Plattegrondtekening, gedateerd 29-01-2026;
14. Visualisatie Gashouderstraat;
15. Situatietekening, gedateerd 22-10-2025;
16. Rapport Brandoverslag Gashouderstraat, gedateerd 26-05-2025;
17. Rapport Brandveiligheid Gashouderstraat, gedateerd 26-05-2025;
18. Rapport Brandoverslag Helderseweg, gedateerd 26-05-2026;
19. Rapport Brandveiligheid Helderseweg, gedateerd 26-05-2026;
20. Bbl-tekeningen, gedateerd 24-06-2025;
21. Plattegrondtekening Helderseweg, gedateerd 24-06-2025;
22. Geveltekening Helderseweg, gedateerd 23-06-2025;
23. Geveltekening Helderseweg, gedateerd 20-03-2025;
24. Rapportage Bbl, gedateerd 19-06-2025;
25. Rapportage Bbl, gedateerd 18-06-2025;
26. Rapportage Overige Bbl, gedateerd 23-05-2025;

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 vi[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 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 [redacted] of telefonisch via 14072.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. 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. 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 ruimtelijk bouwen of gebruiken

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid-West"). Op het perceel rust de bestemming "Kantoor".

Het project is in strijd met het omgevingsplan omdat "wonen" niet wordt toegestaan onder de bestemming "Kantoor", en het nieuw te bouwen appartementengebouw, wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd.

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 "ETFAL-motivering, gedateerd 18-08-2026" 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.

Er is door diverse vakgroepen en externe adviseurs positief over het project geadviseerd. De adviseurs van de vakgroepen, Verkeer, Wonen, Ruimtelijke Ordening en Ruimtelijke Vormgeving hebben positief op het plan gereageerd.

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.

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 raad heeft op 27 augustus 2026 een positief advies gegeven. Dit betekent dat wij daarom de vergunning kunnen verlenen.

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

Voorschriften bouwactiviteit

1. **Uiterlijk 5 weken voor start Bouw**, aanleveren van de Constructietekeningen en berekeningen;
2. **Uiterlijk 5 weken voor start Bouw**, aanleveren BLVC-plan;
3. **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.
4. **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.
5. **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.
6. 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 bouwactiviteit

1. 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.
2. 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.
3. 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 [redacted] of telefonisch via 14072.Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via [redacted] of telefonisch via 14072.
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 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.
5. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. 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 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op grond van artikel 8.3b, eerste 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 burenrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrens, 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 [redacted]
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, 6 oktober 2026

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