Aan: [redacted]

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Toestelnummer
	00001392887	14 072
Uw brief d.d.	Behandeld door	Bijlagen
	Unit Leefgebied	
Onderwerp		Datum
Aanvraag omgevingsvergunning		12-11-2026

Geachte heer, mevrouw,

Op 09-07-2026 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:	[redacted]
ontvangen op:	[redacted]
om:	een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe woning
voor de locatie:	naast Schermerweg 37, 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. Niet van toepassing

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 strijdig 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.

E. Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

De volgende gewaarmerkte documenten horen bij het besluit:

1. aanvraagformulier;
2. 20261014 25-432 1000 STRUCTUUR ONTWERP;
3. Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
4. 2022-736B naast Schermerweg 37 [A5991] Alkmaar - 20 februari 2023

F. Voorschriften, mededelingen en overwegingen per activiteit

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

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 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 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 c[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. Voor het **aanleggen van een nieuwe uitrit** moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
10. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
11. 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 Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp). Op het perceel rust de bestemmingen Gemengd-2 en Waterstaat-Waterkering. Het project is in strijd met het omgevingsplan omdat wonen alleen binnen de bestemming Gemengd-2 is toegestaan als er een functieaanduiding wonen op de locatie is aangeven en dat is hier niet het geval. 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 “Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties” 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.

Motivatie
In de “Onderbouwing evenwichtige toedeling van functies aan locaties” is het geldende beleid weergegeven, is een beschrijving van het bestaande gebied opgenomen en is ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en de invloed van het project op de omgeving. Ook is in de onderbouwing op alle ruimtelijk relevante gevolgen van het project voor de omgeving ingegaan. Er is een motivering gegeven waarom afwijking van het geldende planologisch regime niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het project past binnen de doelstellingen van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuur, water, energie en duurzaamheid, archeologie, cultuurhistorie, economie. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

Context en toetsingskaders
Het bouwplan vindt plaats binnen het ontwikkelgebied van Nieuw Oudorp. De belangrijkste toetsingskader bij afwijkingen van het bestemmingsplan is daarom het Ontwikkelkader Nieuw Oudorp (2025). Deze locatie maakt onderdeel uit een kleinschalige cluster van dijkwoningen aan de Schermerweg.

Voorgeschiedenis
Een eerdere versie van dit plan is in 2025 afgewezen op basis van het ontbreken van individualiteit. Repetitie werd gezien als niet passend op deze locatie binnen dit cluster van afzonderlijke woningen. Het ontwerp is aangepast onder andere naar aanleiding van dit advies.

Advies
Het voorliggend plan onderscheidt zich in vormtaal van het naastgelegen volume en zoekt tegelijkertijd aansluiting op de bestaande jaren 30 woningen op schemerweg 37 t/m 41 door middel van de toepassing van een erker aan de voorkant, het benadrukken van de horizontale belijning, de overstek en de positionering en maat van de dakkapellen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de positionering van de voorgevel, uitgelijnd met die van het naastgelegen pand (35B), een logische afwijking van het eerder vergund plan. De woning profileert zich als een individueel element in de ruimte, waardoor de teruglegging niet meer noodzakelijk is als visuele vertaling van de ondergeschiktheid.

De goothoogte wijkt in principe af van de planologisch vastgestelde hoogte van 4 meter bij de naastgelegen kavels, maar is in de praktijk passend gezien de werkelijke schaal van deze dijkwoningen aan de schemerweg, namelijk 2 lagen plus kap. De aansluiting van het dakvlak op een wat lagere goot aan de zijkanten zou de inpassing van het plan in de omgeving zeker verbeteren maar is wellicht niet realistisch gezien de breedte van de kavel.

Vanuit het Ontwikkelbeeld Oudorp en het Omgevingsbeeld Kanaalzone is het uitgangspunt wat betreft parkeren ook te allen tijde “op eigen kavel en uit het zicht”. Er wordt voldaan aan de parkeernorm en de inrit sluit aan bij vergelijkbare inritten op de naastgelegen percelen. Het voorliggend bouwplan voldoet aan dit uitgangspunt.

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.

G. Overige zaken waarmee u rekening moet houden

Andere omgevingsvergunning
U hebt ook nog een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit omschrijf. U vraagt deze vergunning bij ons aan via de website: https://omgevingswet.overheid.nl/home.

U hebt mogelijk ook nog een omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit (artikel 5.1, tweede lid en onder g, van de Omgevingswet). U vraagt deze vergunning aan bij Omgevingsdienst Noord-Holland Noord via de website: https://omgevingswet.overheid.nl/home. Zie voor meer informatie:
https://www.odnhn.nl/Menu/Natuur/Soortenbescherming/Melding_of_vergunning.

Wet kwaliteitsborging
Het bouwwerk valt onder de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb). Dit betekent dat u een kwaliteitsborger moet inschakelen. Via https://register.tlokb.nl/kb/ (Register kwaliteitsborging) vindt u een overzicht van kwaliteitsborgers. U kiest een onafhankelijke controleur vóór u aan de slag gaat met uw (bouw)plannen. Met het borgingsplan moet u, uw architect, adviseur of aannemer via https://omgevingswet.overheid.nl/home bij ons **een bouwmelding** doen. Zonder deze melding kunt u niet bouwen.

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, 12 november 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.