

Vereniging van Eigenaars,
Appartementsgebouw "Kooimeerlaan/Wendelaarstraat
Zeglis 103 – 109
1812 PT ALKMAAR

VERZONDEN 23 SEP. 2025

Zaaknummer : OMG-062592/DMS512195
DSO-nummer : 20250521 00718 000
Behandelaar : [REDACTED]
Betreft : Maatwerkbeschikking nazorg voor milieubelastende activiteit
Locatie : Zeglis 103 – 109, gemeente Alkmaar
Locatiecode : GN036100373

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 juli 2025 hebben wij het volgende evaluatieverslag met betrekking tot artikel 4.1246 van het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) ontvangen:
"Evaluatieverslag met kenmerk P2400349 van adviesbureau Hopman en Peters van 29 juli 2025".

Het verslag heeft betrekking op de uitgevoerde bodemsanering op de bovengenoemde locatie. Naar aanleiding van deze bodemsanering is er een maatwerkvoorschrift opgesteld met betrekking tot het onderhouden van de afdeklaag die bij de sanering is aangebracht.

Ingediende melding en wijzigingen

Op 25 februari 2025 is een melding met betrekking tot paragraaf 4.121 van het Bal indiid. De melding is ingediend vanwege sterke verontreinigingen met minerale olie, PAK, asbest en PCB. De omvang van de verontreinigingen varieerde per locatie:

- Geval 1 (blok 5): circa 560 m³ sterk met olie en PAK verontreinigde grond
- Geval 2 (parkeerterrein tussen blok 4 en 5): circa 338 m³ met zware metalen
- Geval 3a en 3b (blokken 1, 2, 3): circa 4.739 m³ (oostelijk) en 798 m³ (westelijk) sterk verontreinigd puin/grond met onder meer asbest, olie en PCB
- Geval 4: circa 5 m³, verontreiniging met minerale olie, PCB en zware metalen (niet ernstig)
- Geval 5 (trafostation): geen ernstig geval, slechts licht verhoogde gehalten In totaal gaat het om De sanering is noodzakelijk, omdat ze de locatie willen herontwikkelen voor woningbouw.

De sanering wordt uitgevoerd door het aanleggen van een duurzame afdeklaag.

Op 29 juli 2025 is een saneringsevaluatie ingediend. Op de locatie is een afdeklaag aangebracht van minimaal 1 meter dik met schone grond, fundering en verharding.

Wettelijk kader

Artikel 22.126 van het Omgevingsplan gemeente Alkmaar (hierna: Omgevingsplan) bevat een verplichting voor de eigenaar, erfpachter of gebruiker van een locatie om de noodzakelijke maatregelen te treffen gericht op het voor onbepaalde tijd in stand houden en onderhouden of vervangen van een afdeklaag die bij een sanering is aangebracht. Dit artikel geldt gemeente breed, maar is feitelijk alleen van toepassing op een locatie waar een sanering heeft plaatsgevonden. Op grond van artikel 4.5 van de Omgevingswet (hierna: Ow) in combinatie met artikel 22.45 van het Omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van artikel 22.126 van het Omgevingsplan. Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op de belangen, bedoeld in artikel 22.42 van het Omgevingsplan. Daarnaast zijn de

instructieregels in paragraaf 5.1.4 en artikel 5.165 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van overeenkomstige toepassing op het stellen van maatwerkvoorschriften.

Besluit

Op grond van artikel 4.5 van de Ow in combinatie met artikel 22.45 van het Omgevingsplan, ten aanzien van artikel 22.126 van het Omgevingsplan, besluiten wij om voor de locatie Zeglis 103 – 109 te Alkmaar een maatwerkvoorschrift op te leggen.

Dit besluit treedt inwerking op de datum van verzending.

Maatwerkvoorschrift

Wij stellen vast dat op locatie Zeglis 103 – 109 te Alkmaar een sanering volgens het Bal heeft plaatsgevonden, waardoor artikel 22.126 van het Omgevingsplan van toepassing is. Dit betekent dat de eigenaar, erfpachter of gebruiker de noodzakelijke maatregelen moet nemen om de afdeklaag die bij de sanering is aangebracht voor onbepaalde tijd in stand te houden en te onderhouden of te vervangen. De ligging van de locatie is weergegeven op de tekening in de bijlage.

Motivering

Op grond van artikel 22.126 van het Omgevingsplan moet de afdeklaag na sanering in stand worden gehouden en worden onderhouden of worden vervangen. Uit dit artikel volgt niet op welke concrete locatie deze verplichting rust. Dit is de reden om dit maatwerkvoorschrift te stellen op grond van artikel 4.5 van de Ow en artikel 22.45, eerste lid van het Omgevingsplan in samenhang met artikel 22.42 van het Omgevingsplan met het oog op het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid en het beschermen van het milieu, wat vooral betrekking heeft op het beschermen van de bodem. Daarbij moeten de instructieregels uit het Bkl worden betrokken. Dit gaat met name om de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5.2 van het Bkl. Deze instructieregels zijn toegepast bij het opstellen van dit besluit. Het stellen van dit maatwerkvoorschrift biedt duidelijkheid voor de eigenaar, erfpachter en gebruiker van de locatie dat er een verplichting tot nazorg op de locatie rust.

Tevens is kenbaar voor eventuele derden, bijvoorbeeld een toekomstige koper van het perceel, dat de locatie is gesaneerd met een afdeklaag die in stand moet worden gehouden en moet worden onderhouden, of zo nodig worden vervangen, omdat het maatwerkvoorschrift over nazorg een beperkingenbesluit is op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (hierna: Wkpb).

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Dat het om een beperkingenbesluit Wkpb gaat, volgt uit de bijlage bij artikel 2, eerste lid, van het Aanwijzingsbesluit Wkpb. In hoofdstuk VII van de Bijlage bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb onder de aanduiding 'Omgevingswet' is als beperkingenbesluit aangewezen een op grond van het Omgevingsplan gesteld maatwerkvoorschrift tot het opleggen van een plicht gebruiksbeperkingen in acht te nemen of nazorgmaatregelen te treffen na het saneren van de bodem. Dit maatwerkbesluit zal daarom ter inschrijving worden aangeboden aan het Kadaster.

Registratie publiekrechtelijke beperkingen

De registratie heeft betrekking op de perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer
Alkmaar	F	6155
Alkmaar	F	5971

De nazorgcontour van de restverontreiniging is weergegeven op de bijgevoegde kaart.

Zienswijze

Omdat het maatwerkvoorschrift slechts een bevestiging is dat de algemeen geldende regel in het omgevingsplan op deze locatie van toepassing is, is afgezien van het vragen van een zienswijze.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED] of [REDACTED]@odnhn.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar
namens dezen.

[REDACTED]
Afdelingsmanager Specialisme & Advies
Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Rechtsbescherming

U en andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit, kunnen binnen 6 weken, gerekend vanaf de dag na datum van verzending van dit besluit, een bezwaarschrift indienen bij de gemeente Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar

Het bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende bevatten:

- uw naam, adres, postcode en woonplaats;
- de datum;
- over welke beschikking het gaat (u kunt het beste een kopie van dit besluit bijsluiten);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien onverwijld spoed dit vereist, kunt u tijdens de bezwaarprocedure de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag vragen om een voorlopige voorziening te treffen. U kunt het verzoekschrift ook digitaal indienen bij de Raad van State via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Voor meer informatie verwijzen wij naar www.raadvanstate.nl. Voor de behandeling van het verzoek wordt griffierecht geheven.

Bijlage(n) • Kadastrale kaart met nazorgcontour

Kopie aan: • Hopman en Peters B.V.
 • Gemeente Alkmaar
 • Toezicht en handhaving bodem

Bijlage: Kadastrale kaart met nazorgcontour

