

Raadsvergadering:	18 december 2023
Agendapunt:	19
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (Erfgoed/Ruimtelijke Ordening)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Oostwijk

Voorgesteld besluit

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen de buurt Oostwijk te Koedijk, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand NLIMRO.0361.VB00103-0305, met de bijbehorende bestanden, alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform bijlage 1 bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispoint 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied.
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied .
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied.
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispointen 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken, conform de regels in bijlage 2 bij dit besluit.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

Samenvatting

De buurt Oostwijk in Koedijk is aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Ter bescherming van de in het gebied gelegen cultuurhistorische waarden, heeft de raad beleidsregels vastgesteld. Voor volledige juridische afdwingbaarheid, is het noodzakelijk deze regels in een nieuw bestemmingsplan, dan wel het omgevingsplan Alkmaar op te nemen. Vooruitlopend hierop, wordt deze afdwingbaarheid via voorbeschermingsregels in een voorbereidingsbesluit vastgelegd, om te voorkomen dat in de tussengelegen periode ongewenste ontwikkelingen optreden.

Dit voorstel staat in relatie tot anders:

Besluit tot aanwijzen van Oostwijk als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht en besluit tot het vaststellen van beleidsregels voor Oostwijk.

Argumenten

1. De beleidsregels moeten planologisch worden geborgd

In het bestemmingsplan Alkmaar Noord, vastgesteld in 2016, zijn de huidige bouw- en gebruiksregels voor onder meer Oostwijk vastgelegd. Dit bestemmingsplan geeft ruime mogelijkheden voor bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw of verbouwingen. Die mogelijkheden passen echter niet meer bij de actuele inzichten over Oostwijk, in het bijzonder het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De regels in het bestemmingsplan kunnen echter alleen hun bindende karakter verliezen door voor het gebied een wijziging in het bestemmingsplan, dan wel, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen. Tot dat moment gelden in beginsel de huidige ruime mogelijkheden. De vastgestelde beleidsregels maken dat niet anders.

Om te voorkomen dat voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan/het omgevingsplan activiteiten worden verricht die op gespannen voet staan met de cultuurhistorische waarden of deze zelfs volledig teniet laten gaan, bijvoorbeeld sloop, wordt voorgesteld gebruik te maken van een voorbereidingsbesluit. Dit besluit bevriest als het ware de huidige situatie en maakt het mogelijk om uitsluitend die activiteiten die geen afbreuk doen aan het beschermd stads- en dorpsgezicht, door middel van een omgevingsvergunning toe te laten. Deze activiteiten zijn opgenomen in de regels van bijlage 2 en worden na inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het omgevingsplan, in vorm van zogeheten voorbeschermingsregels.

2-4. Wijziging van gebruik en bouwactiviteiten kunnen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden in Oostwijk

Zonder voorbereidingsbesluit is het bijvoorbeeld mogelijk om de bestaande schuren in Oostwijk, die bij uitstek kenmerkend en uniek zijn, te slopen. Dat staat lijnrecht tegenover het standpunt dat de raad heeft ingenomen bij de aanwijzing van Oostwijk als beschermd stads- en dorpsgezicht. Om die reden is het noodzakelijk dat de bestaande situatie blijft behouden en waar mogelijk, wordt verbeterd.

5. Activiteiten die de cultuurhistorische waarden niet aantasten, dan wel positief beïnvloeden, kunnen worden toegestaan.

Door middel van de afwijkingsregels, kunnen activiteiten die geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden of die deze zelfs versterken, worden toegelaten. Het gaat dan bijvoorbeeld om regels met betrekking tot te gebruiken kleuren, vormen van deuren en kozijnen en kaders voor bijvoorbeeld kleine uitbouwen aan de achterzijde van een woning. Deze kaders vinden hun oorsprong in het participatieproces dat in de afgelopen periode is gevolgd en waarbij onder meer beschermers van erfgoed en de betrokken bewoners de zaken die Oostwijk uniek maken, voor het voetlicht hebben kunnen brengen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Het voorbereidingsbesluit beperkt de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan

Binnen het huidige bestemmingsplan Alkmaar Noord zijn bepaalde activiteiten, zoals sloop en herbouw van een woning of het uitbreiden van erfbebouwing, zonder meer mogelijk. Na het voorbereidingsbesluit wordt dit beperkt voor de woningen in Oostwijk. Dat kan betekenen dat eigenaars van woningen niet langer een vergunning kunnen krijgen voor iets wat zij tot nog toe, wel hadden mogen doen.

Het gaat dan echter altijd om situaties waarin sprake is van een aantasting van de bijzondere cultuurhistorische waarden in Oostwijk. Het beperken van bepaalde mogelijkheden dient derhalve het algemene belang van behoud van cultuurhistorische waarden.

Financiële aspecten

Aan het voorbereidingsbesluit zijn geen financiële consequenties verbonden.

Vervolg en communicatie

Daags na instemming met het raadsbesluit, vindt bekendmaking plaats. Daardoor treedt het voorbereidingsbesluit in werking. De bekendmaking geschiedt via officiële bekendmakingen.nl en via de Stadskrant. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

Bijlagen

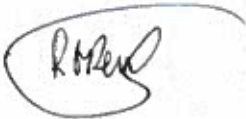
1. Verbeelding Oostwijk.
2. Beleidsregels Oostwijk.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

dhr. C. Schouten, locoburgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 24 oktober 2023

Nr. 19

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

Het advies van de commissie [Klik hier om een commissie te selecteren 28 november 2023

Het bepaalde in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening en het vanaf 1 januari 2024 geldende artikel 4.14 Omgevingswet

Besluit

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen de buurt Oostwijk te Koedijk, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.VB00103-0305, met de bijbehorende bestanden, alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform bijlage 1 bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispoint 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied.
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied .
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied.
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispointen 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken, conform de regels in bijlage 2 bij dit besluit.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

De raad van Alkmaar, 18 december 2023 *met vervolg op 19 december 2023*

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



GEHEIM



