



Toelichting wijzigingsplan, vastgesteld

Watertorenplein Zandvoort

Gemeente Zandvoort

Datum: 27 juli 2021

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
2	Het plan en het archeologisch onderzoek	6
2.1	Het plan	6
2.2	Archeologisch onderzoeken	7
3	Juridische planbeschrijving	14
3.1	Planonderdelen	14
3.2	De regeling	14
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bijlage 1. Archeologisch onderzoek Middenboulevard Zandvoort, Grontmij, 2 februari 2009

Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek Watertorenplein te Zandvoort, Sweco, 27 maart 2020, update 28 april 2020

Bijlage 3. Plan van Aanpak Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) door middel van booronderzoek, Sweco, 19 maart 2020

Bijlage 4. Plan van Aanpak Verkennend booronderzoek Watertorenplein Zandvoort, Argo, 30 juni 2020

Bijlage 5. Verkennend booronderzoek Watertorenplein, Zandvoort, gemeente Zandvoort, Argo, 8 juli 2020

Bijlage 6. Plan van Aanpak IVO-P Watertorenplein te Zandvoort, Argo, 3 november 2020

Bijlage 7. Evaluatierapport IVO-P Zandvoort Watertorenplein, Argo, 3 februari 2021

1 Inleiding

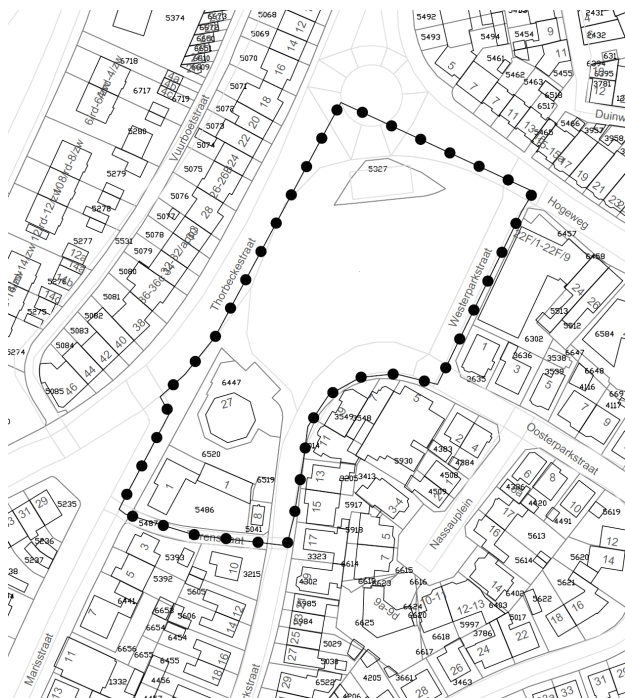
1.1 Aanleiding

Aan het Watertorenplein e.o. zijn enkele archeologische onderzoeken verricht in het kader van de ontwikkeling van dit gebied met m.n. woningen (zie meer in detail hoofdstuk 2). Als gevolg hiervan is vast komen te staan dat het gebied 'vrijgegeven kan worden voor wat betreft archeologie'. De kans dat bij uitvoering van de plannen er archeologische relictten kunnen worden aangetast, wordt met andere woorden klein geacht. Wel ligt er op basis van de geldende bestemmingsplannen nog een dubbelbestemming Waarde-Archeologie op de betreffende gronden, met daarin in opgenomen een bouwverbod. Dit levert in formele zin een belemmering op. In beide bestemmingsplannen is evenwel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te verwijderen, mocht uit onderzoek blijken dat dit kan.

Dit wijzigingsplan voorziet in het verwijderen van die dubbelbestemming. Voor het overige blijven de geldende bestemmingsplannen onverkort van kracht. Nu dit wijzigingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen (anders dan die al mogelijk zijn) en ook niet op beheer van de huidige situatie is gericht, kan een nadere toets aan ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden alsook een toets aan milieu- en omgevingsaspecten, nader achterwege blijven. wel worden in hoofdstuk 2 de uitgevoerde archeologische onderzoeken benoemd.

1.2 Het plangebied

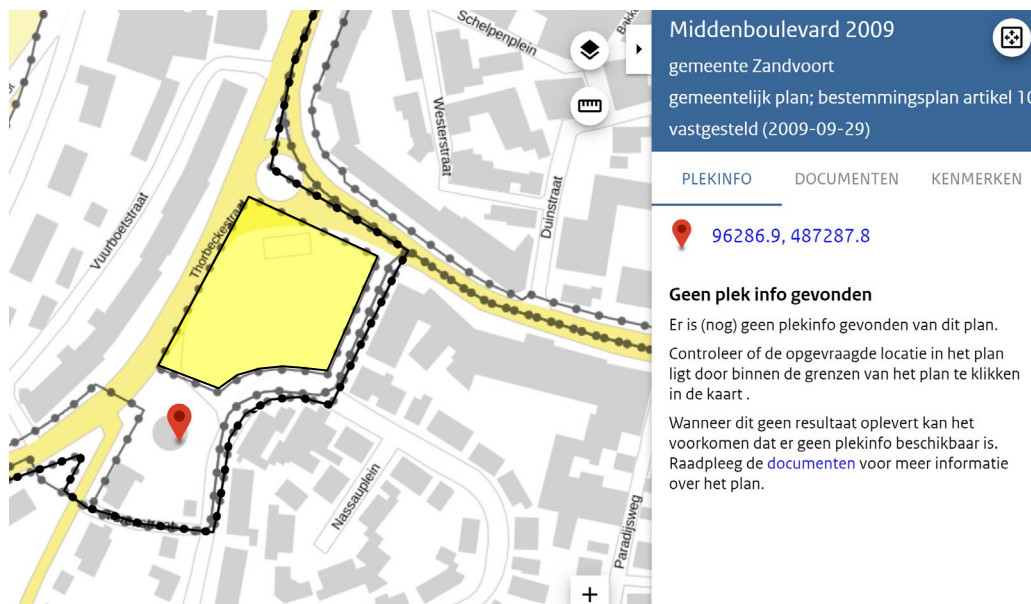
Het plangebied omvat het watertorenplein in Zandvoort met enkele percelen daaromheen gelegen, begrensd door de Torenstraat, Thorbeckestraat, Hogeweg en Westerparkstraat. In feite wordt hiermee bedoeld op het gebied dat ontwikkeld zal worden, op basis van de stedenbouwkundige plannen die er momenteel zijn (zie hoofdstuk 2).



Liggings plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Middenboulevard 2009, zoals vastgesteld op 29 september 2009. Dit deel betreft met name het Watertorenplein zelf. De percelen ten noorden daarvan vallen binnen het bestemmingsplan Partiele herziening Middenboulevard, zoals vastgesteld op 27 november 2012 (geel gekleurd op navolgende afbeelding).



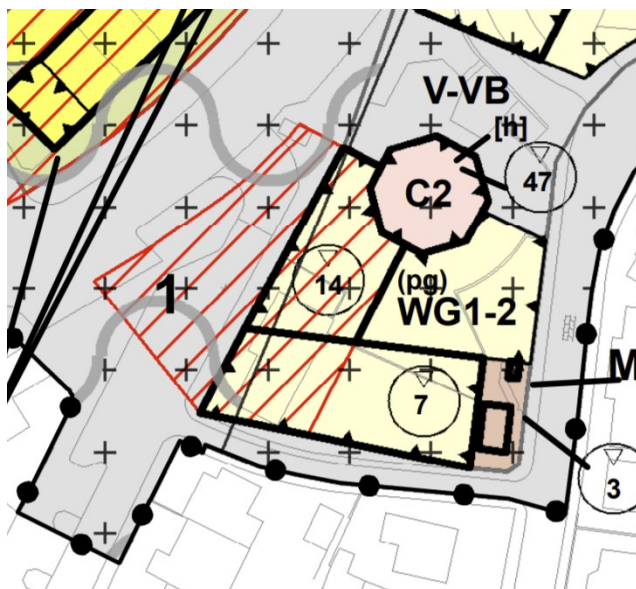
Vigerende bestemmingsplannen

Voor het gehele plangebied geldt dat een dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen (artikel 16 in beide plannen). Het voornoemde bouwverbod staat in artikel 16.2 en de wijzigingsbevoegdheid in artikel 16.5 (a). Deze luidt als volgt: *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:*

a. een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van bestemmingsplan Middenboulevard de kaart te verwijderen, indien:

- 1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;*
- 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.*

Naast de dubbelbestemming Waarde-Archeologie gelden enkele andere (dubbel) bestemmingen die voorzien in de ontwikkeling van het gebied. Deze bestemmingen blijven na vaststelling van dit wijzigingsplan van kracht. Zie volledigheidshalve navolgende afbeeldingen.



Uitsnede bestemmingsplan Middenboulevard
2009

Legenda

Plangebied



Plangrens

Bestemmingen

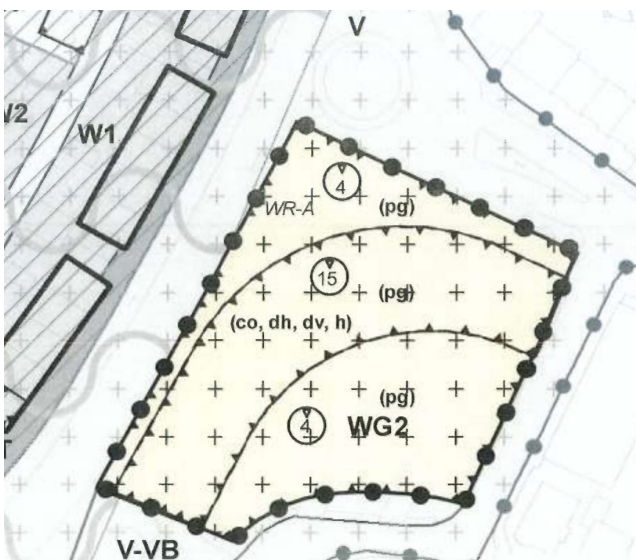
C	Centrum
C-U	Centrum - Uit te werken
DH	Detailhandel
H	Horeca
M	Maatschappelijk
T	Tuin
V	Verkeer
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
W	Wonen
WG	Woongebied

Dubbelbestemmingen

WR-A	Waarde - Archeologie
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

	getuidzone - racecircuit
	wro-zone - wijzigingsgebied
	casino
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	garage
	horeca
	kantoren
	parkeergarage
	terras
	specifieke vorm van wonen - pension
	bouwvlak
	specifieke bouwaanduiding - doorgang
	specifieke bouwaanduiding - parkeerdek
	maatvoering
	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)



Uitsnede bestemmingsplan Partiele herziening
Middenboulevard

Legenda

Plangebied



Bestemming

WG2	Woongebied 2
WR-A	Waarde - Archeologie

Aanduiding

	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	horeca
	parkeergarage
	bouwvlak
	maatvoering
	maximale bouwhoogte (m)

Verklaring

— GBKN

2.2 Archeologisch onderzoeken

In het kader van het aantonen van de haalbaarheid van voornoemde plannen, zijn onderzoeken verricht naar (de kans op) aanwezige archeologische relicten. Het gaat om achtereenvolgens de volgende onderzoeken:

- Archeologisch onderzoek Middenboulevard Zandvoort, Grontmij, 2 februari 2009
- Archeologisch bureauonderzoek Watertorenplein te Zandvoort, Sweco, 27 maart 2020, update 28 april 2020
- Plan van Aanpak Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) door middel van booronderzoek, Sweco, 19 april 2020
- Plan van Aanpak Verkennend booronderzoek Watertorenplein Zandvoort, Argo, 30 juni 2020
- Verkennend booronderzoek Watertorenplein, Zandvoort, gemeente Zandvoort, Argo, 8 juli 2020
- Plan van Aanpak IVO-P Watertorenplein te Zandvoort, Argo, 3 november 2020
- Evaluatierapport IVO-P Zandvoort Watertorenplein, Argo, 3 februari 2021

Deze worden hierna kort samengevat.

Archeologisch onderzoek Middenboulevard Zandvoort, Grontmij, 2 februari 2009

Dit bureau-onderzoek is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Middenboulevard 2009, bestrijkt dus ook het gehele plangebied en is daarmee groter dan het plangebied dat thans voorligt.

Uit dit bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied tot het begin van de 20^e eeuw uit duin-land heeft bestaan, en mogelijk uit aardappelveldjes. Daarna heeft bebouwing plaatsgevonden, maar op de locatie van de deelgebieden komen tevens parkeerplaatsen/pleintjes voor, welke waarschijnlijk nooit bebouwd zijn geweest. In het zuidelijke deelgebied staat een watertoren, uit 1952. In het centrale plangebied staat een stationsgebouw, waarvan de oudste delen uit 1908 stammen.

De duinen waar Zandvoort op ligt zijn ontstaan in de 11^e eeuw. Voor het ontstaan van deze jonge duinen, lagen er oude duinen, waar tevens bewoning mogelijk was. Er kunnen onder het zand van de jonge duinen archeologische resten verwacht worden die dateren vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Op het jonge duinzand kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf de 11^e eeuw, de stichtingsperiode van Zandvoort.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied, indien ingrepen zijn gepland die de bodem verstoren, vervolgonderzoek aanbevolen. Geadviseerd wordt een inventariserend veldonderzoek (IVO) met behulp van grondboringen. Tijdens het onderzoek dient gelet te worden op de aanwezigheid van overstoven horizonten (oude loopoppervlakken) in de nieuwe duinen en op de overgang van de nieuwe duinen naar de oude duinen. De jonge duinen kunnen een dikte hebben van 6 meter, maar dit kan sterk variëren. Tussen het jonge duinzand en het oude duinzand wordt een vegetatiehorizont verwacht, waar mogelijke bewoningssporen kunnen worden aangetroffen.

Archeologisch bureauonderzoek Watertorenplein te Zandvoort, Sweco, 27 maart 2020, update 28 april 2020

Onderhavig bureauonderzoek is een actualisatie van het bureauonderzoek dat in 2009 is opgesteld door Grontmij (thans Sweco) voor het plangebied Middenboulevard, waar het onderhavige plangebied deel van uitmaakt. De focus van het onderhavige bureauonderzoek ligt op de archeologische verwachting voor het Watertorenplein. De ingreep behelst onder meer het herinrichten van het Watertorenplein, waarbij woningbouw ook een optie is. De werkzaamheden die gepaard gaan met deze ingrepen kunnen het mogelijk aanwezige bodemarchief beschadigen en/of vernietigen.

Er wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren teneinde vast te stellen of de bodem intact is en op welke diepte mogelijke bewoningsniveaus aanwezig kunnen zijn. Mogelijk kan een verkennend booronderzoek onvoldoende uitsluitel geven over de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, in dat geval kan naar aanleiding van het verkennende booronderzoek geadviseerd worden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek adviseert Sweco Nederland in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het onderzoek dient gericht te zijn op het vaststellen van de mate van verstoring van de bodem en de aanwezigheid van bodemhorizonten waar bewoning mogelijk kan zijn geweest. Met name wordt gedacht aan de overgang van de jonge naar oude duinen, en/of de aanwezigheid van een ontkaakt niveau. De verwachting is dat het mogelijke bewoningsniveau uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd in de top van het jonge duinzand reeds verstoord is. Indien het booronderzoek geen uitsluitel geeft over de aanwezigheid van archeologische niveaus in de vaaggronden, dan kan op basis van het booronderzoek een proefsleuvenonderzoek worden aanbevolen.

Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van resten uit de Tweede Wereldoorlog.



Onderzocht plangebied

Het nadere onderzoek heeft plaatsgevonden voor het noordelijk deel en niet voor het zuidelijk deel. In het zuidelijk deel gaat het plan (van WZCV) gaat vanwege de bescherming van de waterkering namelijk niet dieper dan kort onder maaiveld en zodoende bestaat er weinig risico op verstoring. Het terrein is voorts reeds bebouwd en de nieuwe bebouwing zal deze bebouwing vervangen zonder dieper te gaan (alleen de WKO). Omdat hier geen risico op verstoring bestaat, kan het plangebied worden vrijgegeven. Er is ook geen risico dat er na het verwijderen van de dubbelbestemming opeens een ander bouwplan wordt gerealiseerd omdat via een vaststellingsovereenkomst vastligt dat dit bouwplan ontwikkeld wordt. Daarnaast geldt de bescherming op grond van de aanwezige waterkering.

Plan van Aanpak Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) door middel van booronderzoek, Sweco, 19 april 2020

Met het verkennend booronderzoek zal de bodemopbouw en de mate van intactheid daarvan bepaald worden. Het leidt tot beantwoording van de volgende onderzoeksvragen:

- Wat is de bodemopbouw in het plangebied?
- Is deze opbouw nog intact?
- Zijn (mogelijke) archeologische waarden aanwezig in het plangebied? Zo ja, op welke diepte ten opzichte van het maaiveld en het NAP?
- In welk opzicht kan op basis van het veldonderzoek de archeologische verwachting worden bijgesteld?
- In hoeverre worden de (mogelijke) archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen planontwikkeling?
- Is het plangebied voldoende onderzocht? Zo nee, welke vorm van nader archeologisch onderzoek kan worden geadviseerd?

Plan van Aanpak Verkennend booronderzoek Watertorenplein Zandvoort, Argo, 30 juni 2020

In dit PvA staat in hoofdlijnen hetzelfde als in voornoemde PvA.

Verkennd booronderzoek Watertorenplein, Zandvoort, gemeente Zandvoort, Argo, 8 juli 2020

Bij dit onderzoek zijn, conform het Plan van Aanpak, zes boringen in het plangebied gezet. Uit de boringen bleek dat de bodemopbouw deels intact is, behalve in de zuidwestelijke hoek. Hier lijkt een deel van de Jonge duinen te zijn afgegraven voor de aanleg van de parkeerplaats. In de noordwestelijke hoek, rondom boring 3, lijkt schoon duinzand dieper te liggen dan de maximale boordiepte tijdens het onderzoek. Hier is het terrein opgehoogd of mogelijk verstoord tot minimaal 2 m -mv. Rondom de overige boringen zijn in principe voldoende indicaties voor de mogelijke aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten. In twee boringen (boring 2 en boring 6) is een mogelijke akkerlaag aangetroffen die niet kon worden gedaateerd aangezien hier geen vondsten in zijn gedaan. In boring 4, in het noordoosten van het plangebied is een archeologische indicator aangetroffen in de vorm van een scherp aardewerk uit de 17^e tot 19^e eeuw. In dezelfde boring is een puinlaag met mortel en baksteenbrokjes aangetroffen. Deze indicatoren wijzen mogelijk op bebouwing die binnen het plangebied aanwezig kan zijn geweest.

Op basis van deze gegevens, verkregen uit de boringen en het vooronderzoek, wordt

geadviseerd het plangebied niet vrij te geven voor de bouw. Tijdens het onderzoek zijn indicaties aangetroffen dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn die verstoord kunnen raken bij de geplande werkzaamheden. Om deze mogelijke resten te kunnen waarderen wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.



Overzicht boringen

Plan van Aanpak IVO-P Watertorenplein te Zandvoort, Argo, 3 november 2020

Het plangebied voor dit onderzoek betreft het plein dat ten noorden van de watertoren in Zandvoort ligt (ca. 4.362 m², zie afbeelding). Het plein is momenteel nog in gebruik als parkeerplaats en bestaat uit verharding met tegels en klinkers. De aanleiding voor dit onderzoek is de geplande herontwikkeling van het terrein tot woningbouw. Er zal worden ontgraven ten behoeve van de funderingen (ca. 1 m -mv oftewel 11,2 m +NAP) en de liftschacht (1,4 m -mv oftewel 10,8 m +NAP). Dit bedreigt eventueel aanwezige archeologische waarden. Er wordt hier een PVA voorgesteld voor een uit te voeren proefsleuvenonderzoek.



Te onderzoeken plangebied

Evaluatierapport IVO-P Zandvoort Watertorenplein, Argo, 3 februari 2021

De proefsleuven zijn op basis van voornoemd PvA geslagen. Het oppervlak van de vijf aangelegde putten bedraagt in totaal ca. 50 m² per put. Een zesde put heeft een oppervlak van 30 m². In totaal is dus 280 m² aangelegd.

Tijdens het onderzoek zijn drie archeologische sporen aangetroffen; twee in werkput 6 en een in werkput 5.

- S1: Beerput S1 bevindt zich in werkput 5 tussen een vrijwel compleet verstoord bodemprofiel. De enige reden waarom het spoor bewaard is gebleven is waarschijnlijk de aanwezigheid van een grote kabel die min of meer over de beerput heen lag. In overleg met de adviseur van de bevoegde overheid, dhr. G. van den Berg, is de put gecoupeerd en volledig afgewerkt.
- S2: Greppel S2 bevindt zich in het noordoostelijke deel van werkput 6 en loopt parallel aan de huidige weg, maar is op basis van het vondstmateriaal mogelijk in de 17^e-18^e eeuw te dateren.
- S3: Moesbedden S3 zijn haaks georiënteerd op de greppel S2 en kunnen waarschijnlijk in de zelfde periode worden gedateerd. Er zijn wat vondsten in aangetroffen.

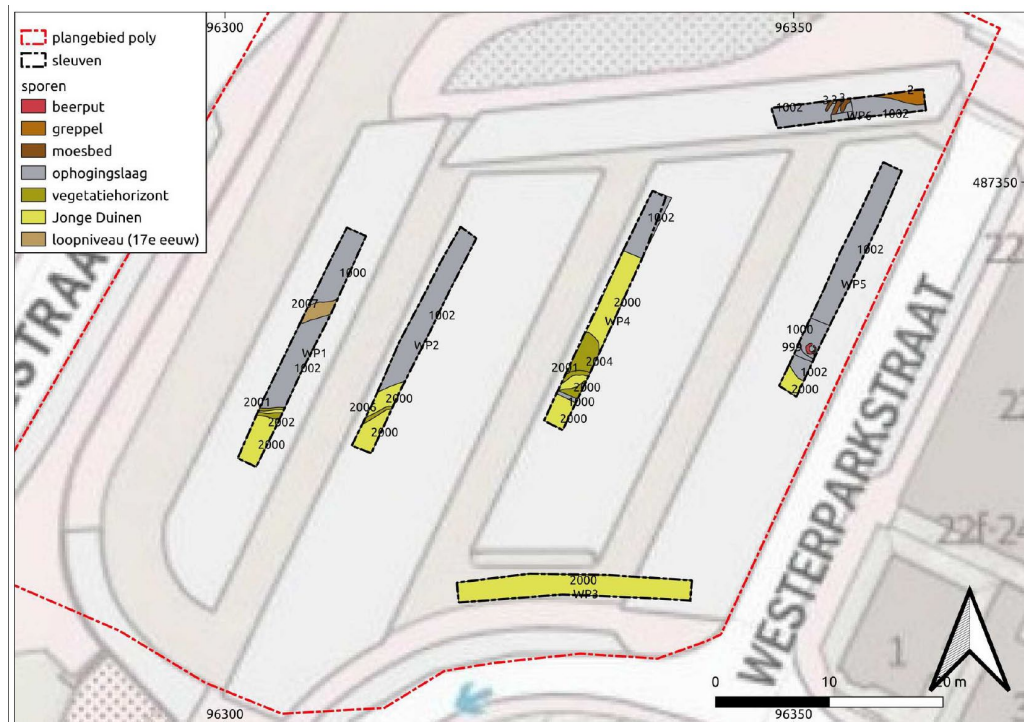
Tijdens het onderzoek zijn 8 vondstnummers uitgeschreven. Daarnaast zijn de meeste vondsten uit de beerput S1 afkomstig; uit de beerput komen fragmenten van waarschijnlijk een kan van Europees porselein.

Zowel de moesbedden S3 en greppel S2 zijn aangelegd in de ophoging S1002 uit vermoedelijk de 17^e of 18^e eeuw. De sporen dateren zeer waarschijnlijk uit de 18^e of 19^e eeuw. De greppel is waarschijnlijk een greppel langs de weg in die periode welke op een gegeven moment weer gedempt is. De moesbedden zijn haaks op de greppel aangelegd en zijn waarschijnlijk aangelegd om gewassen te kunnen telen. De moesbedden zijn mogelijk aangelegd ter grondverbetering, wellicht voor de aardappelteelt. Ten zuiden, en het zuidelijke deel, van het plangebied bevond zich de top van het duin; binnen het plangebied was deze echter deels afgegraven ten behoeve van het parkeerterrein. Op de top van het duin is de watertoren gebouwd.

Van de vuurboet lijken geen sporen te zijn aangetroffen; opvallend is echter wel dat er relatief veel brokken houtskool aanwezig zijn in de ophoging uit de 17^e-18^e eeuw. De hoeveelheid nam toe in westelijke richting waar ergens de vuurboet moet hebben gestaan. Op grond van de resultaten van het onderhavige proefsleuvenonderzoek kan de exacte locatie helaas niet nader worden bepaald. Aan de hand van het beschikbare kaartmateriaal kan worden opgemaakt dat de beerput S3 waarschijnlijk behoort tot bebouwing uit de 19^e eeuw. Aan het begin van de 19^e eeuw is er nog geen bebouwing zichtbaar, maar op de kaart uit 1886 is dat wel het geval. De vondsten uit de beerput dateren uit de zelfde periode.

Hoewel bij het proefsleuvenonderzoek weinig archeologische sporen en vondsten zijn aangetroffen, had dit zeker het geval kunnen zijn. In zowel de natuurlijke lagen, met het oude loopniveau en vegetatiehorizonten, als de ophogingspakketten was de kans zeker aanwezig dat er meer archeologische resten aanwezig konden zijn. Daarnaast vormen de - richting het westen van het plangebied toenemende - houtskooldeposities in ophogingslaag S1002 een mogelijke aanwijzing voor de nabijheid van de zogeheten 'Vuurboet' en ook de latere 'Seinpost'. De exacte locatie van beide bouwwerken kan op basis van het huidige proefsleuvenonderzoek niet verder worden gespecificeerd, maar zeer waarschijnlijk bevindt deze locatie zich ten westen van het plangebied, zoals werd aangegeven in zowel het bureauonderzoek (Boon, 2020), als het PvE (Kok 2020).

Gemiddeld is het eerste vlak bij het onderzoek tussen de 1,0 m -mv en 1,4 m -mv aangelegd; op de maximale ontgravingsdiepte van de geplande bouw en soms dieper. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn enkel drie archeologische sporen aangetroffen. Het betreft de beerput S1, greppel S2 en moesbedden S3 (zie afbeelding). De sporen zijn aangetroffen in ophogingslaag S1002 en een verstoorde ophogingslaag S1000. In de onverstoorde bodem; het Jonge Duinzand S2000 zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor een vindplaats binnen het plangebied. Gezien de aanwezigheid van de bodems in de Jonge Duinen was het zeer goed mogelijk geweest archeologische resten aan te treffen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Op basis van de voorlopige resultaten van het archeologische proefsleuvenonderzoek lijkt het er sterk op dat tot op de maximale ontgravingsdiepte bij de werkzaamheden geen archeologisch behoudenswaardige sporen zullen worden aangetroffen dan wel verstoord zullen raken.



Allesporenkaart van de sleuven geprojecteerd op een uitsnede van de topografische kaart

Om deze reden wordt geadviseerd geen verder archeologisch onderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven voor de bouw aangeleverde bouwplannen. Het bevoegd gezag heeft deze aanbeveling overgenomen. Derhalve kan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden verwijderd, hetgeen gebeurt met dit wijzigingsplan.

Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel 'meldingsplicht', zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

- 1 *Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.*
- 2 *De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.*

3 Juridische planbeschrijving

3.1 Planonderdelen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 3 hoofdstukken:

- Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

3.2 De regeling

De regeling ziet er simpelweg op toe dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie, zoals opgenomen in de beide momenteel geldende bestemmingsplannen, komt te vervallen. Wel geldt altijd de zorgplicht, zoals vastgelegd in de Erfgoedwet, ofwel ‘meldingsplicht’, zoals vastgelegd in Artikel 5.10. Archeologische toevalsvondst:

1 Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.

2 De gerechtigde tot een archeologische vondst als bedoeld in het eerste lid, is gehouden de vondst gedurende zes maanden, te rekenen van de dag van de in het eerste lid bedoelde melding, ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

Met het vervallen van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie kunnen de enkelbestemmingen uit deze plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. De beide bestemmingsplannen blijven voor het overige onverkort van kracht, hetgeen tevens is geregeld in dit wijzigingsplan.

4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is; en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (art. 6.12 Wro);

- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro);
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden.

Het wijzigingsplan voorziet niet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners, te weten in dit geval de provincie, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en het waterschap Rijnland. De provincie heeft positief gereageerd. De RCE gaf aan niet meer te adviseren over archeologie omdat de provincie hier eerstelijns-toezicht heeft. Rijnland heeft niet gereageerd. Geconcludeerd wordt daarom dat de overlegpartners geen bezwaar hebben tegen het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerpbestemmingsplan conform het gestelde in de Wro en afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het wijzigingsplan geacht wordt maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.