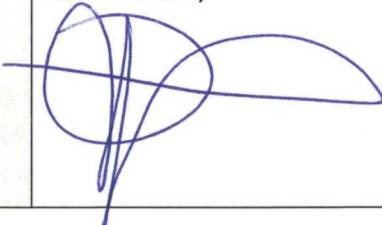
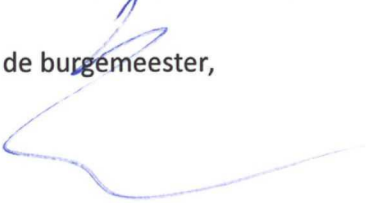




Onderwerp Vaststellen wijzigingsplan archeologie Watertorenplein	
Nummer	2021/386380
Portefeuillehouder	Bluijs, G.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	JZ
Auteur	Visser, R.
Telefoonnummer	023-5115725
Email	rvisser@haarlem.nl
Kernboodschap	Het Watertorenplein en de watertoren met omliggende gronden in Zandvoort worden ontwikkeld voor woningbouw. Het huidige bestemmingsplan bepaalt dat er vanwege mogelijke archeologische waarden in het gebied niet gebouwd mag worden zonder voorafgaand onderzoek. Inmiddels heeft het archeologische onderzoek plaatsgevonden en kan gebied voor de realisatie van de bouwplannen worden vrijgegeven. Dit gebeurt door de dubbelbestemming 'Archeologie' met het daaraan gekoppelde bouwverbod op te heffen met een wijzigingsplan.
Behandelveorstel voor de raad	Het college stuurt dit besluit in het kader van actieve informatieplicht naar de gemeenteraad.
Relevante eerdere besluiten	Instemmen aangaan vaststellingsovereenkomst en toewijzen budget, raadsbesluit 28 januari 2020 (2020/51518)
Besluit College d.d. 27 juli 2021	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein' met identificatiecode NL.IMRO.0473.Watertorenplein-VG01 vast te stellen. de secretaris,  de burgemeester, 

1. Inleiding

Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de woningbouwprojecten Watertorenplein en watertoren met omliggende gronden moet het bouwverbod op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' uit de bestemmingsplannen worden opgeheven. Dit gebeurt met het opstellen en vaststellen van het wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein Zandvoort'.

2. Besluitpunten college

Het wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein' met identificatiecode NL.IMRO.0473.Watertorenplein-VA01 vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Met het wijzigingsplan wordt het bouwverbod uit het bestemmingsplan op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgeheven zodat het Watertorenplein en de watertoren met de daarbij gelegen gronden kunnen worden ontwikkeld.

4. Argumenten

1. Dit besluit is de beste manier om het beoogd resultaat te bereiken

Sinds 2020 wordt toegewerkt naar een ontwikkeling van het Watertorenplein en de Watertoren met omliggende gronden. Voor het Watertorenplein is een voorlopig ontwerp opgesteld. Nadat dit voorlopig ontwerp in de inspraak is geweest en goedgekeurd is, kan het definitieve ontwerp worden gemaakt, dat nodig is voor de aanvraag omgevingsvergunning. Omdat het voorgenomen bouwplan in het bestemmingsplan past geldt voor de omgevingsvergunning een reguliere procedure, mits het bouwverbod uit het bestemmingsplan eerst is opgeheven. Om de planning voor de ontwikkeling van de beide projecten te halen is het vaststellen van een wijzigingsplan de beste manier om het beoogde resultaat te bereiken. Deze procedure is korter dan een geheel nieuw bestemmingsplan opstellen voor het opheffen van het bouwverbod of voor het bouwplan een uitgebreide procedure te doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan (en het daarin opgenomen bouwverbod).

2 Het besluit past in het ingezet beleid

Het bebouwen van het Watertorenplein en de watertoren met omliggende gronden is met het vaststellen van het bestemmingsplan Middenboulevard mogelijk gemaakt. Met het aangaan van de vaststellingsovereenkomst heeft het college een inspanningsverplichting op zich genomen om nu met de betrokken partijen voortvarend aan de ontwikkeling van het plein en de watertoren te werken. Onderdeel van de werkzaamheden betreft het geschikt maken van het Watertorenplein zodat het verkocht en bebouwd kan worden. Om dat te kunnen doen heeft de gemeente Zandvoort



bodem- en archeologisch onderzoek laten uitvoeren. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het gebied geschikt is voor woningbouw. Dit voorstel betreft daarom alleen het archeologische onderzoek.

Op grond van het bestemmingsplan 'Middenboulevard' (voor de Watertoren) en het bestemmingsplan 'Partiële herziening Middenboulevard' (voor het plein) mogen de gronden van het gebied niet worden bebouwd. Dit is bepaald in regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In de bestemmingsplannen is echter niet bepaald dat B&W van het plan mogen afwijken als uit onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden door het bouwplan worden geraakt. Er is alleen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gehele dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te verwijderen als uit onderzoek blijkt dat er in het vrij te geven gebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Om die reden wordt deze "zwaardere" procedure gevolgd. Onder het kopje 'Alternatieven' wordt nog ingegaan op de mogelijkheid om in plaats van een wijzigingsplan een bestemmingsplan vast te stellen voor het gebied.

3. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkelingen

In 2009 heeft het toenmalige Grontmij (thans Sweco) bureauonderzoek naar archeologische waarden in het plangebied van het bestemmingsplan 'Middenboulevard' verricht. Dit gebied betreft daarom een groter gebied dan alleen het te ontwikkelen gebied van het Watertorenplein.

Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied tot het begin van de 20e 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. De duinen waar Zandvoort op ligt zijn ontstaan in de 11e 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 11e 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.

De bouwplannen voor het Watertorenplein en de Watertoren hebben gemeen dat deze in een waterkering worden gebouwd. Het hoogheemraadschap van Rijnland verplicht dat sprake is van een gesloten grondbalans. Uit het stedenbouwkundige plan voor het plangebied 'Bad Zandvoort' volgt dat ter hoogte van de Watertoren en de omliggende gronden geen ondergrondse bouwwerken worden gerealiseerd. De bestaande bebouwing, waarbij bodemroering al heeft plaatsgevonden, wordt verwijderd en vervangen voor nieuwe bebouwing. Uitsluitend ter hoogte van een warmtekoudeopslag (WKO) zal in een beperkt gebied geboord moeten worden.

Voor het Watertorenplein, waar momenteel alleen oppervlakteverharding aanwezig is, kon niet worden vastgesteld of daar al bodemverstoring had plaatsgevonden. Daarnaast is niet uit te sluiten dat er geringe bodemactiviteiten zullen plaatsvinden.

Vanwege de bovengenoemde overwegingen heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden binnen de contouren van het Watertorenplein. Op basis 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. Om deze reden heeft archeologisch adviesbureau ARGO geadviseerd geen verder archeologisch onderzoek uit te laten voeren en het plangebied vrij te geven voor de bouw aangeleverde bouwplannen. Dit advies kan worden overgenomen en kan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden verwijderd, hetgeen gebeurt met het vaststellen van het wijzigingsplan.

4. Uit het vooroverleg zijn positieve reacties ontvangen

Het concept ontwerp wijzigingsplan is voor een reactie toegezonden aan de provincie Noord-Holland, het waterschap Rijnland en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed (RCE). De provincie kan zich in het wijzigingsplan vinden. Rijnland heeft niet gereageerd. De RCE geeft aan dat zij geen adviesrol meer heeft en de provincie thans eerstelijns toezicht op erfgoed heeft. Daarom kan worden geconcludeerd dat het wijzigingsplan niet op bezwaren van overlegpartners stuit.

5. Tijdens de periode waarin het ontwerp wijzigingsplan ter inzage lag zijn geen zienswijzen ontvangen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode van woensdag 19 mei tot en met dinsdag 29 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen op het ontwerp wijzigingsplan. In de periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het wijzigingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld zonder nota van beantwoording zienswijzen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Door verwijdering van de dubbelbestemming zijn dieper gelegen bodemlagen niet meer beschermd

Het archeologische onderzoek heeft plaatsgevonden aan de hand van het stedenbouwkundige plan 'Bad Zandvoort'. Dit plan gaat uit van een zekere bouwdiepte onder het huidige maaiveld (zie ook punt 4.3). Zo is daarmee onder meer rekening gehouden door af te zien van onderzoek bij de Watertoren en bij het Watertorenplein tot een zekere diepte proefsleuven te graven. Vanuit Erfgoed gezien zou het volledig opheffen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' een risico opleveren omdat in de toekomst dan geen bouwverbod bestaat voor werkzaamheden die dieper gaan dan het onderzoeksgebied en daarom niet kan worden vastgesteld of daarmee waarden aangetast kunnen worden. Om die reden zou vanuit erfgoed gezien geen wijzigingsplan vastgesteld moeten worden, waarbij geen keuze bestaat voor het verwijderen van de dubbelbestemming. Als de



raad een bestemmingsplan vaststelt, dan kan daarbij een nieuwe dubbelbestemming terug komen waarbij het gebied vrijgegeven wordt tot de diepte van de bouwplannen maar nader onderzoek verplicht is als dieper wordt gebouwd.

Het college heeft hierom een belangenafweging gemaakt over de te volgen procedure. Daarbij is afgewogen dat een bestemmingsplanprocedure meer bescherming biedt, maar de planning met zeker drie maanden vertraagt. Dit komt omdat het college pas een omgevingsvergunning kan verlenen als de dubbelbestemming is gewijzigd of opgeheven. Er is een groot belang bij een voortvarende bouw van de woningen in het gebied. Het risico op verstoring van dieper gelegen lagen is bovendien niet groot.

Op grond van de vaststellingsovereenkomst zijn de ontwikkelaars verplicht uitvoering te geven aan het stedenbouwkundige plan. Zodra de woningen zijn gebouwd is het feitelijk niet meer mogelijk om dieper te bouwen. Daarnaast belet de huidige waterregelgeving dat binnen het plangebied dieper wordt gebouwd.

Gelet op deze afweging is gekozen voor het wijzigingsplan.

6. Uitvoering

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Zandvoorter. Op de dag na die van bekendmaking begint de beroepstermijn te lopen. In beginsel kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of de belanghebbende die het redelijkerwijs niet kan worden verweten dat niet (tijdig) gedaan te hebben in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het verstrijken van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking en is het bouwverbod opgeheven.

7. Bijlagen

1. toelichting wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein Zandvoort'
2. regels wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein Zandvoort'
3. verbeelding wijzigingsplan 'Archeologie Watertorenplein Zandvoort'