

**BESTEMMINGSPLAN ABBEKERK -
ZUIDEINDE (AANLEG PARK)**

Ontwerp / 19 januari 2012

**Bestemmingsplan Abbekerk - Zuideinde
(aanleg park)**

Code 114106 / 19-01-12

GEMEENTE MEDEMBLIK 114106 / 19-01-12
BESTEMMINGSPLAN ABBEKERK - ZUIDEINDE (AANLEG PARK)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen ontwikkeling	4
2. 3. Functionele en ruimtelijke inpasbaarheid	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	9
4. 3. Water	10
4. 4. Milieuzonering	10
4. 5. Bodem	10
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	11
4. 8. Externe veiligheid	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	13
5. 1. Bestemming	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14

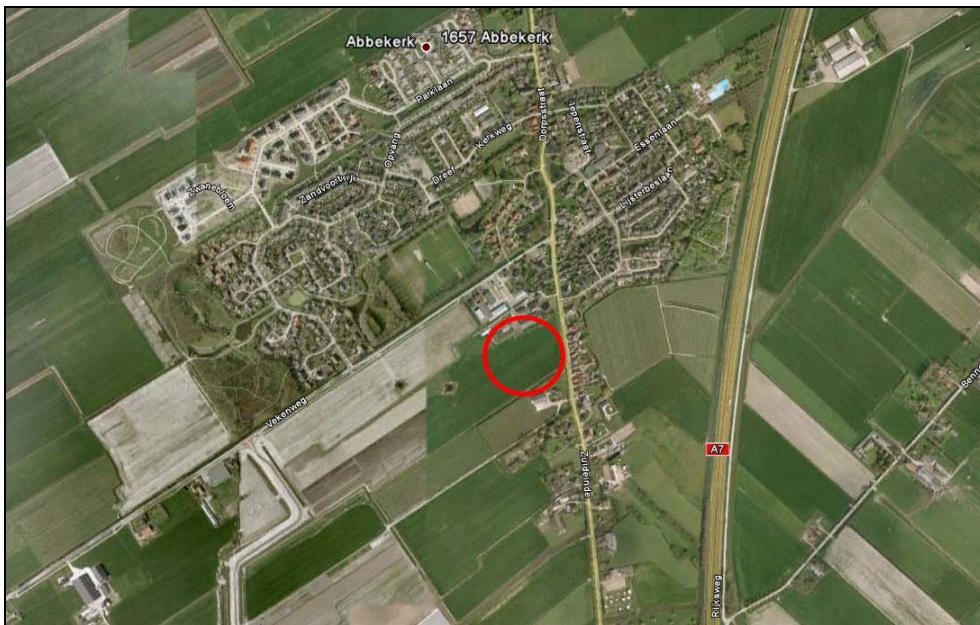
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de rand van Abbekerk, aan de Wipmolenstraat, is zorginrichting “De Watermolen” gelegen. De bewoners van de zorginrichting hebben momenteel geen goede gelegenheid om een ommetje te maken. Het is daarom wenselijk om nabij de zorginstelling een parkje aan te leggen voor bewoners van de zorginstelling en van het dorp. Het parkje is gepland ten zuiden van de zorginstelling, aan het Zuideinde. Dit perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Medemblik. Het aanleggen van het park is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad echter een motie aangenomen betreft aanleg van het park. De gemeente staat in principe welwillend tegenover het plan. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 worden aangepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en vervangt de huidige regeling voor het plangebied.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van Abbekerk, aan het Zuideinde. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Noordelijk van het plangebied staat zorginstelling “De Watermolen”. Ten zuiden van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. Ten westen ligt landelijk gebied en aan de overzijde van het Zuideinde staan enkele woningen.

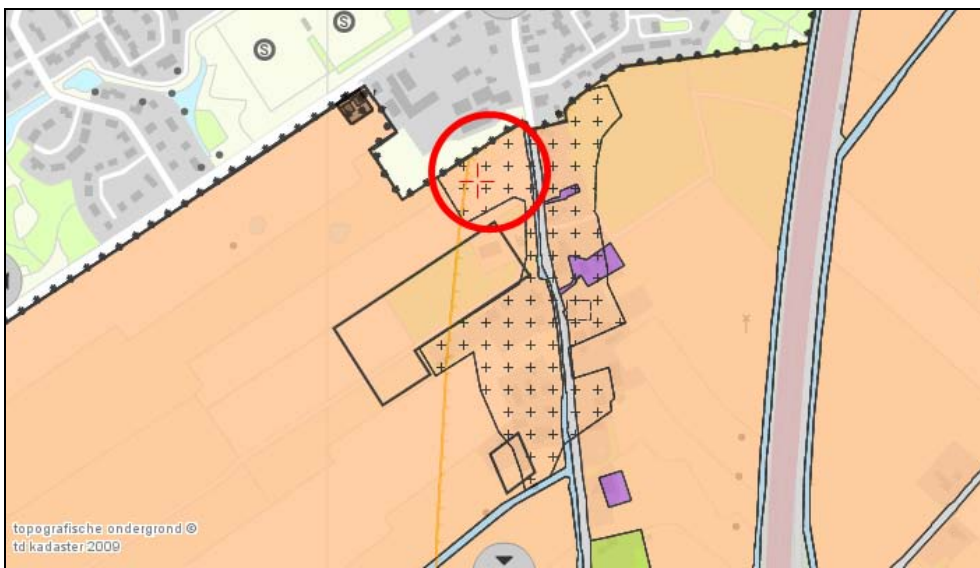


Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 (vastgesteld op 11 oktober 2010). In dit plan heeft het plangebied de enkelbestemming "Gemengd", de dubbelbestemming "Waarde - 2", de functieaanduiding "archeologische waarden" en de gebiedsaanduiding "geluidzone - weg".

Op basis van de geldende enkelbestemming mag het perceel gebruikt worden voor agrarische- en woondoeleinden en niet als park. Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin in principe medewerking wordt toegezegd voor de aanleg van het park.



Figuur 2. Fragment van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010

1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Ten zuidwesten van de kruising van het Zuideinde en de Vekenweg is een zorginstelling gerealiseerd. De bebouwing is ingepast in de bestaande lintbebouwing en in de overgang naar het landelijk gebied, zodat het karakter van een boerenerf is behouden (zie figuur 3).



Figuur 3. Een impressie van de zorginstelling

Het plangebied ligt ten zuiden van de zorginstelling en bestaat momenteel uit grasland (zie figuur 4). Vroeger heeft op deze locatie een hoogstam fruitboomgaard gestaan. Aan het einde van de boomgaard stond toen een hoge windsingel. Het perceel is aan drie zijden omsloten door een watergang.



Figuur 4. Foto van het plangebied

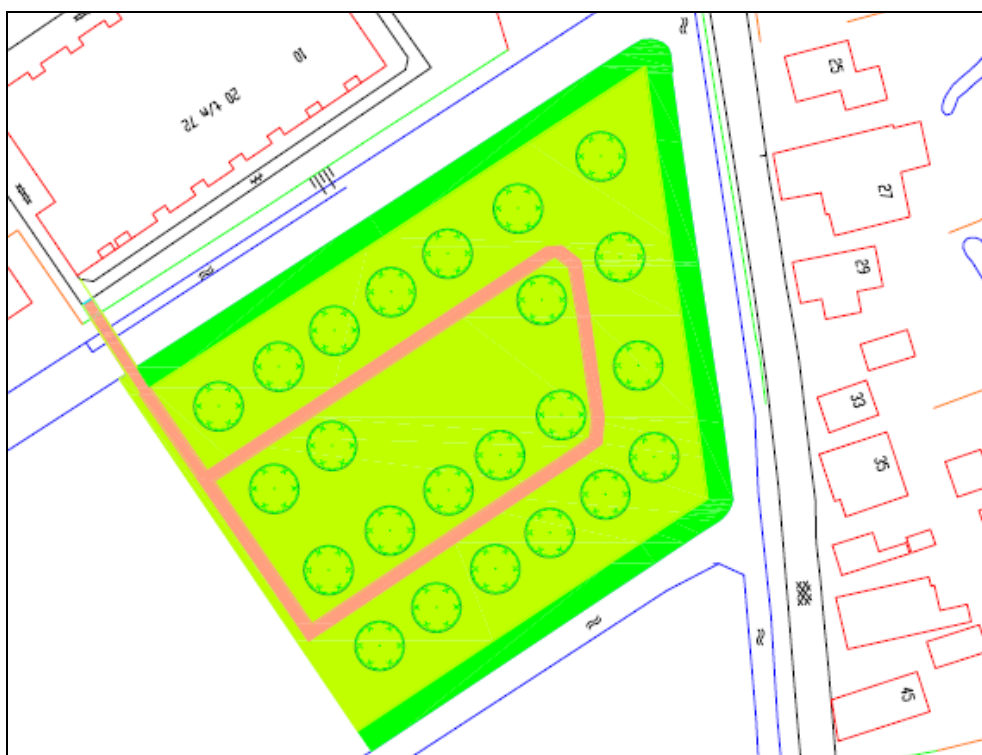
2. 2. Voorgenomen ontwikkeling

Bij de zorginstelling is onvoldoende gelegenheid om een korte wandeling te maken. Om bewoners van de zorginstelling en van het dorp in de gelegenheid te stellen om te wandelen is het gewenst om een park aan te leggen. Dit park is voorzien ten zuiden van de zorginstelling. Het park wordt ingevuld met boomgaard met hoogstam notenbomen. Vanaf de weg blijft het doorzicht naar het landelijk gebied, door de boomgaard, behouden. De oude situatie van het plangebied wordt als het ware hersteld. Vanwege het belang van het doorzicht wordt de windsingel niet opnieuw aangebracht. Een ontwerp van het park is opgenomen in figuur 5. De waterlopen rondom het plangebied blijven aanwezig en worden aangesloten op de nieuwe waterlopen in het park.

2. 3. Functionele en ruimtelijke inpasbaarheid

De nieuwe boomgaard wordt aangelegd ten behoeve van de bewoners van de zorginstelling en voor de bewoners van het dorp. De functie sluit aan bij de zorginstelling.

Het plangebied is een open ruimte in de lintbebouwing en voorheen gebruikt voor een boomgaard. Door de ruimte in te vullen met hoogstam bomen blijft de doorkijk naar het open gebied behouden. Tevens krijgt de open ruimte een passende groene invulling. Een boomgaard past bij het karakter van een boerenerf van de zorginstelling.



Figuur 5. Ontwerp van het park

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de *Structuurvisie* uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

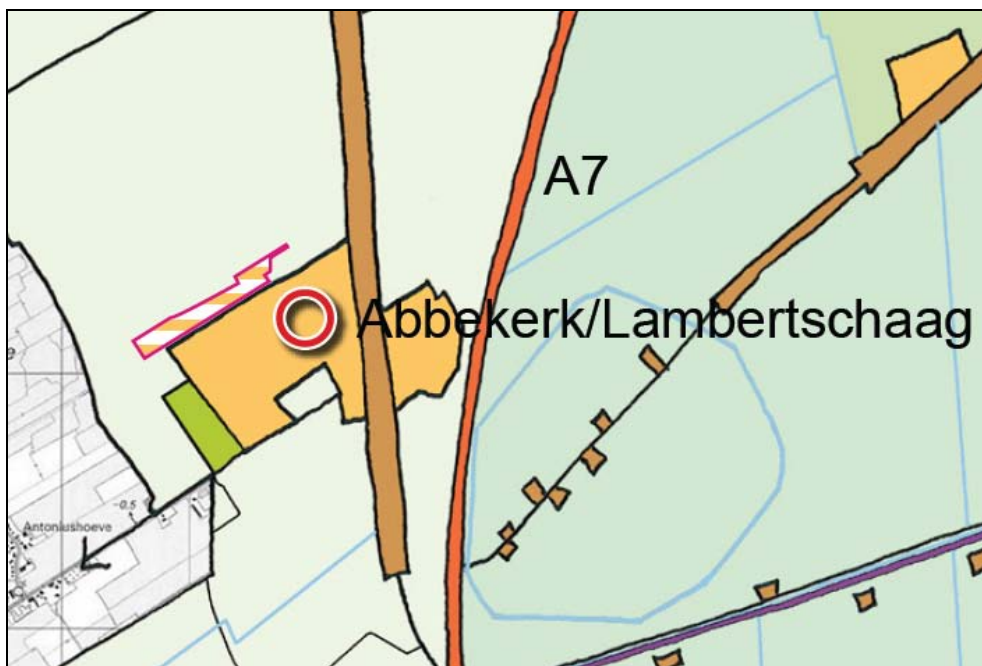
Het plangebied ligt buiten het gebied dat is aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Omdat bij de ontwikkeling geen sprake is van bebouwing, is het park in te passen buiten 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de *Structuurvisie Medemblik* vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Daarbij is gekozen voor een opzet met de thema's: wonen, werken, recreatie en toerisme, voorzieningen en leefbaarheid, land- en tuinbouw, infrastructuur, archeologie/cultuurhistorie en landschap en natuur/water. De structuurvisie is de basis voor het nemen van belangrijke beslissingen op deze ruimtelijke thema's.

Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gekenmerkt door kleinschalige landbouw en aardkundige waarden en aan een bebouwingslint (zie figuur 6).



Figuur 6. Fragment kaart structuurvisie

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 8,0 kilometer vanaf het plangebied en wordt ook aangemerkt als EHS. Ten westen van het plangebied ligt de EHS op een afstand van ruim 1,0 kilometer. De ontwikkeling in het plangebied betreft de aanleg van een park op een agrarisch perceel. De ontwikkeling heeft, gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling, geen negatieve invloed op de beschermde gebieden.

Soortenbescherming

In de huidige situatie wordt het perceel voor agrarische doeleinden gebruikt. Omdat het perceel intensief wordt gebruikt is niet aannemelijk dat zich op het terrein beschermde soorten bevinden.

Ten aanzien van de soortenbescherming (Flora- en faunawet) kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de te beschermen plant- en diersoorten.

Ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is voor de ontwikkeling dan ook niet aan de orde.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Holland, kan worden vastgesteld of voor het plangebied een aanwezigheid, c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is. De kaart bevat een archeologische, een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige kaartlaag. De waardering van de aangegeven cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, “van zeer hoge waarde”, “hoge waarde” en “van waarde”. De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een gebied van “Hoge Waarde”.

Dit is het dorpslint van Abbekerk. Cultuurhistorische typering: Historische dorpskern. Periode van ontstaan: Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd. Huidig voorkomen: bebouwd. Waardering: Hoge waarde.
De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Uit de CWK blijkt dat het plangebied ligt binnen een historisch geografisch gebied van zeer grote waarde, namelijk een regelmatige strokenverkaveling.

Strokenverkavelingen met een regelmaat als deze zijn zeer kenmerkend voor delen van West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas, en afwateringskanalen en de dijken is waardevol. Ook zijn nog een aantal binnendijken en achterkaden herkenbaar, waardoor de verschillende oorspronkelijke ontginningsblokken nog herkenbaar zijn. Ten zuiden van Abbekerk zijn daliegaten aanwezig. Dergelijke grote oppervlakten van opstreckende ontginningen komen in Noord-Holland niet veel voor.

De ontwikkeling in het plangebied vormt geen bedreiging voor de hierboven genoemde cultuurhistorische waarden.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende projectgebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft geen tot geringe gevolgen voor de waterhuishouding. Er wordt geen verharding in het park aangelegd. Wel wordt er een waterloop gerealiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier toegezonden voor een reactie.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De gronden in het plangebied kennen al jarenlang een agrarisch gebruik. Hierdoor is het niet te verwachten dat er bodemverontreiniging aanwezig is. De bodem is daarom geschikt voor de functie als park.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaaï 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied wordt geen geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Hiermee is er vanuit het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor de ontwikkeling.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Uit onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de gemeente Medemblik bestaan. Dit blijkt uit het Rapport Luchtkwaliteit 2005 (maart 2006). Aangezien er in het gebied geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde kan de aanleg van het park zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden gesteld dat met de realisering van dit plan geen conflicten zijn met de *Wet Luchtkwaliteit*.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het invloedsgebied van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen op deze locatie.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 1. Bestemming

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan onder andere de hoogte, aard, nadere situering en diepte. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

- Groen - Park

De groenvoorzieningen in het plangebied hebben een bestemming Groen gekregen. Ook mag er binnen de bestemming water worden aangelegd. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

- Waarde - Archeologie

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de bestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. De regeling sluit aan bij de geldende regeling uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2010". Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties worden toegestuurd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De aanleg van een parkje vloeit feitelijk nog voort uit de realisatie van de bijzondere woonvorm. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2010" een motie aangenomen het aangrenzende plangebied in te richten als park en hiervoor een bedrag van € 75.000,- te voteren. Hiermee is de ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Voor bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, geldt, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel dat een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Bij de aanleg van het park is geen sprake van een bouwplan. De gemeenteraad zal daarom bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===