

**BEHEERSVERORDENING HET GROOTSLAG
PROEFPOLDER ANDIJK**

**BEHEERSVERORDENING HET
GROOTSLAG PROEFPOLDER ANDIJK**

CODE 114123 / 04-10-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BESTAANDE SITUATIE	3
2. 1. Geldend bestemmingsplan	3
2. 2. Perceelsgebonden functies	6
2. 3. Functies openbare ruimte	10
3. BELEID 11	
3. 1. Rijks- en provinciaal beleid	11
3. 2. Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEU- OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Geluid	13
4. 3. Externe veiligheid	13
4. 4. Luchtkwaliteit	14
4. 5. Bodem	14
4. 6. Water	15
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	15
4. 8. Ecologie	15
5. JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID	17
5. 1. Juridische toelichting	17
5. 2. Uitvoerbaarheid	17

Bijlage 1 **Uitbreidingsmodellen bestemmingsplan
IJsselmeergebied 1997**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Medemblik wenst een beheersverordening op te stellen in verband met de problematiek van oneigenlijke bewoning van recreatiewoningen op het bungalowpark Het Grootslag in de Proefpolder Andijk.

In de toekomst zal voor de Proefpolder een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De gemeente gaat er vanuit dat ook in dit nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen voor dit gebied mogelijk worden gemaakt. Gezien de invulling van dit gebied in de afgelopen decennia is hier ook geen aanleiding toe. Voordat een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld zal voor het bungalowpark Het Grootslag in de Proefpolder Andijk een beheersverordening worden toegepast. De *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) biedt deze mogelijkheid voor gebieden waar zich de komende jaren geen nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit is op het bungalowpark Het Grootslag het geval. Daarom kiest de gemeente Medemblik in dit gebied voor een beheersverordening. Hierin wordt de bestaande situatie vastgelegd, waarin bestaande planologische mogelijkheden worden gerespecteerd. Dit betekent dat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In figuur 1 is de ligging van het beheersverordening gebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging van het verordening gebied

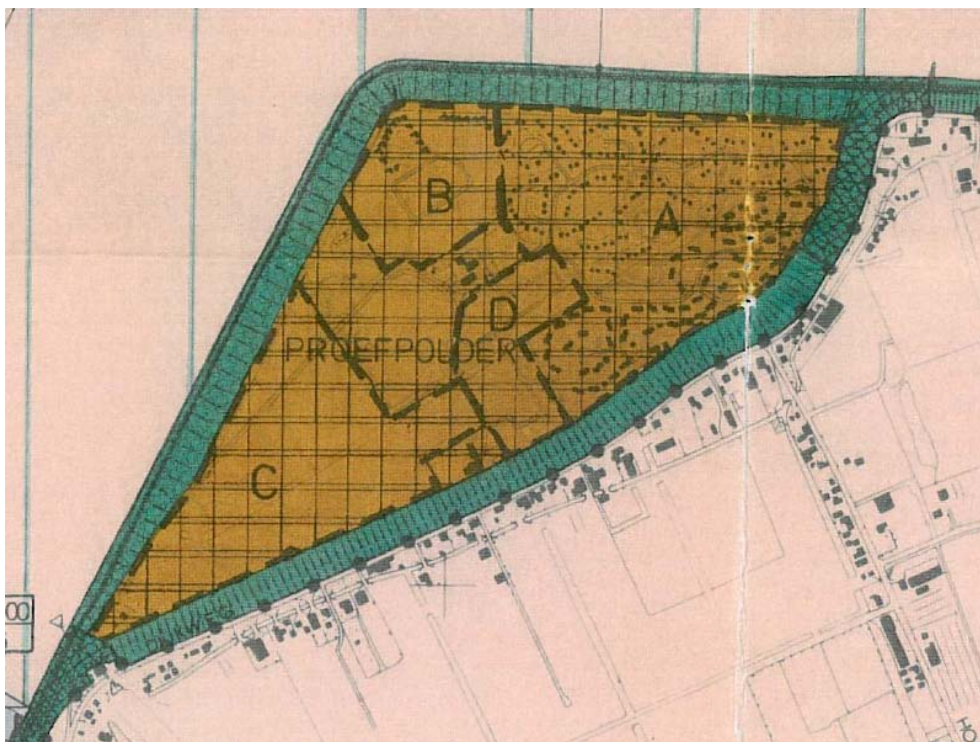
1. 2. Leeswijzer

De beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het beheersgebied aan de hand van de voorkomende functies en voorzieningen. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid uiteengezet. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een juridische toelichting op de beheersverordening en gaat in op de uitvoerbaarheid hiervan.

2. BESTAANDE SITUATIE

2. 1. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het onderhavige gebied is het Bestemmingsplan IJsselmeergebied 1997 (vastgesteld 30 juni 1997, goedgekeurd 13 februari 1998 en onherroepelijk na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 17 augustus 1999 no. E01-98-0249). Hierin heeft het beheersgebied de bestemming “Verblijfsrecreatieve doeleinden” met een aanduiding zonegrens met gebiedsaanduiding A en B zoals beschreven in artikel 7 van het bestemmingsplan IJsselmeergebied 1997.



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan IJsselmeergebied 1997

De toelichting van het bestemmingsplan IJsselmeergebied 1997 geeft het volgende weer: “De proefpolder heeft als geheel in het plan “Landelijk Gebied 1970” de globale bestemming ‘recreatieve doeleinden I’ gekregen. Voor het oostelijk deel is deze bestemming ten behoeve van de realisering van het vakantiedorp in 1975 nader uitgewerkt”.

Artikel 7 “Verblijfsrecreatieve doeleinden” geeft een regeling voor het grootste in Andijk gelegen verblijfsrecreatiecomplex, vakantiedorp Het Grootslag, dat gelegen is in de Proefpolder. In de voorschriften zijn regels voor het vakantiepark opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving staat dat deze gronden bestemd zijn voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende bouwwerken, paden en wegen, groenvoorzieningen, water en open terreinen.

In de beschrijving in hoofdlijnen behorende bij artikel 7 staat dat de wijze waarop de ontwikkeling en beheer van de in deze bestemming toegekende doeleinden wordt nagestreefd, als volgt wordt omschreven. Binnen de bestemming wordt de vestiging van recreatiewoningen nagestreefd die meervoudig toeristisch worden gebruikt, om zo te komen tot zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Met name bij verkoop aan particulieren wordt de kans op een gebruik als tweede woning en daarmee aantasting van het uitgangspunt van meervoudig toeristisch gebruik vergroot. Waar mogelijk zal de gemeente privaatrechtelijke instrumenten aanwenden om meervoudig toeristisch gebruik te waarborgen.

Artikel 7 lid 3 sub a punt 1 geeft aan dat recreatiewoningen alleen zijn toegestaan in de zones A, B en C.

In de begripsomschrijving wordt het begrip recreatiewoning omschreven als een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of een ander bouwsel op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het gehele jaar gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden.

In artikel 7 lid 4 'Gebruiksregels' staat verwoord dat tot een verboden gebruik zoals bedoeld in artikel 14, in ieder geval wordt gerekend het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Artikel 14 'Algemene gebruiksbepalingen' geeft in lid 1 aan, dat het verboden is de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 17 lid 2 (overgangsbepaling) – bepaalde.

Bebouwingsbepalingen (artikel 7)

De bestaande grotere stenen recreatiewoningen op de ruimere kavels zijn binnen zone A opgenomen, de kleinere houten recreatiewoningen op de veelal kleinere kavels binnen zone B en de nog te realiseren recreatiewoningen vallen binnen zone C. De verschillen met betrekking tot zone A en B zijn als volgt:

	zone A	zone B
maximaal toegestane aantal recreatiewoningen	300	150
maximaal aantal aan elkaar te bouwen recreatiewoningen	2	1
maximale brutovloeroppervlakte per recreatiewoning	60 m ²	60 m ²
vrijstelling van brutovloeroppervlakte tot maximaal	80 m ²	-
maximale goothoogte	3 m	-
maximale goothoogte voor 5% van de te realiseren recreatiewoningen	-	-
maximale (nok)hoogte	4,5 m	3,5 m
maximale (nok)hoogte voor 5% van de te realiseren recreatiewoningen	-	-
vrijstelling met betrekking tot de maximale hoogte	5 m	5 m
dakhelling tussen	15-30°	-
vrijstelling tot maximaal	45°	45°
minimale afstand tot de perceelgrens	2 m	1 m
minimale oppervlakte per kavel	200 m ²	-

De uitbreidingsmogelijkheden voor recreatiewoningen in de zones A en B zijn verschillend en in beginsel beperkt. De toegestane brutovloeroppervlakte is afgestemd op de aanwezige bebouwing. Binnen zone A bestaat de mogelijkheid tot uitbreiding door hantering van een vrijstellingsbevoegdheid. Deze vrijstellingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid tot het toelaten van recreatiewoningen met een brutovloeroppervlakte van 80 m². Bij de hantering van deze bevoegdheid moet erop gelet worden dat een zekere uniformiteit binnen het gebied wordt gewaarborgd. Voor de recreatiewoningen in zone A is een viertal uitbreidingsmogelijkheden ontwikkeld. De visuele rust in het park is gebaat bij eenzelfde type uitbouwen bij recreatiewoningen in vorm en materiaalgebruik. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan IJsselmeergebied 1997. De vier uitbreidingsmogelijkheden zijn te zien in **bijlage 1** bij deze verordening.

De maximale brutovloeroppervlakte van de recreatiewoningen na afwijking bedraagt 80 m², dit is inclusief de overige ruimten, waaronder bergingen. Losse bergingen dienen voorkomen te worden.

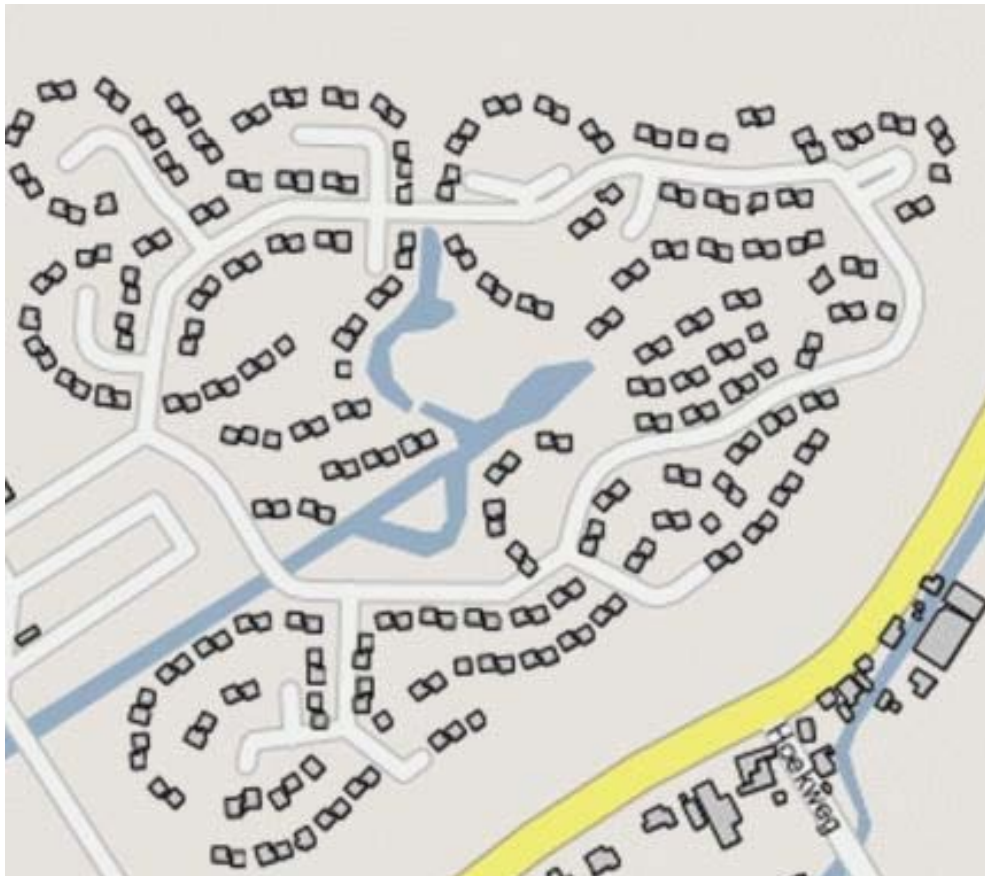
2. 2. Perceelsgebonden functies



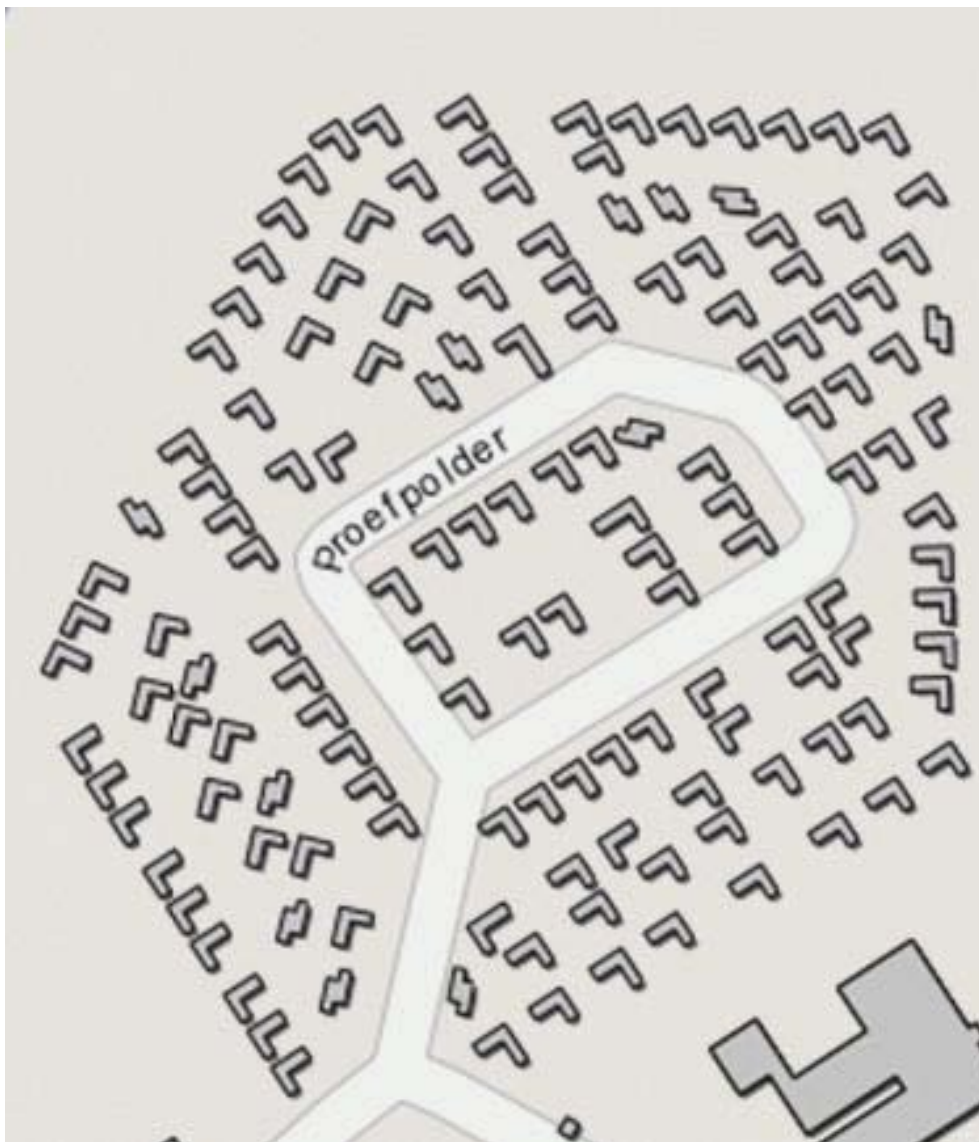
Figuur 3. Huidige situatie binnen het verordeninggebied

Recreatiewoningen

Het vakantiepark Het grootslag bestaat uit 279 recreatiewoningen (zie figuur 4) in zone A en 149 recreatiewoningen (zie figuur 5) in zone B. In totaal dus 428 recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen zijn gebouwd in de periode 1978 – 1981.



Figuur 4. Fragment BAG Zone A



Figuur 5. Fragment BAG Zone B

Op Het Grootslag zijn 47 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven in verband met permanente bewoning van recreatiewoningen. Volgens opgave van de gemeente Medemblik betreft dit de recreatiewoningen met de volgende adressen:

Proefpolder	5
Proefpolder	7
Proefpolder	8
Proefpolder	16
Proefpolder	19
Proefpolder	24
Proefpolder	27
Proefpolder	44

Proefpolder	60
Proefpolder	69
Proefpolder	76
Proefpolder	84
Proefpolder	87
Proefpolder	94
Proefpolder	104
Proefpolder	105
Proefpolder	107
Proefpolder	121
Proefpolder	125
Proefpolder	279
Proefpolder	285
Proefpolder	287
Proefpolder	288
Proefpolder	289
Proefpolder	291
Proefpolder	299
Proefpolder	302
Proefpolder	308
Proefpolder	317
Proefpolder	323
Proefpolder	325
Proefpolder	342
Proefpolder	348
Proefpolder	368
Proefpolder	369
Proefpolder	370
Proefpolder	374
Proefpolder	377
Proefpolder	379
Proefpolder	384
Proefpolder	390
Proefpolder	401
Proefpolder	409
Proefpolder	412
Proefpolder	417
Proefpolder	419
Proefpolder	421

Naast permanente bewoning worden circa 30 tot 40 recreatiewoningen anders gebruikt dan voor recreatief gebruik. Dit betreft de huisvesting van buitenlandse werknemers in recreatiewoningen. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Regionale Kadernota Huisvesting Buitenlandse Werknemers (zie paragraaf 3.2.).

2. 3. Functies openbare ruimte

Wegen

De Proefpolder is de toegangsweg vanuit het westen naar het bungalowpark Het Grootslag in de Proefpolder Andijk. De weg is een 50 km/uur-weg buiten de bebouwde kom. De Proefpolder verspreidt zich over het bungalowpark in een tweetal lussen. Een lus loopt in haar geheel over zone A en een andere lus loopt in haar geheel over zone B.

3. BELEID

3. 1. Rijks- en provinciaal beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het beheersgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en de "Structuurvisie 2040", die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" en de "Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het beheersgebied. In algemene zin wordt gestreefd naar een voorzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het beheersgebied.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn de Structuurvisie Medemblik, beleid omtrent permanente bewoning recreatiewoningen en de Regionale Kadernota Huisvesting Buitenlandse Werknemers van belang.

Structuurvisie

Op 6 december 2010 heeft de gemeenteraad van Medemblik (oud) de Structuurvisie Medemblik vastgesteld. In 2011 is een aanvang gemaakt voor de (nieuwe) gemeente Medemblik een nieuwe Structuurvisie Medemblik op te stellen. Uitgangspunt is dat het beleid met betrekking tot recreatie en toerisme zoals dat in 2010 is verwoord in de nieuwe Structuurvisie wordt meegenomen. De Structuurvisie Medemblik (2010) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied van (oud) Medemblik. 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. De inzet op recreatie en toerisme is, met betrekking tot watersport en verblijfsrecreatie, vooral gericht op de stad Medemblik en het gebied langs het IJsselmeer (relatie met vooroeverzone Wer-vershoof/Andijk). Deze gebieden kennen een hoge dynamiek, waar meer mogelijk wordt gemaakt. In de toekomst wordt deze dynamiek verder versterkt door nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen en watersportvoorzieningen in de zone langs het IJsselmeer te faciliteren. De rest van het gebied in de gemeente Medemblik wordt vooral gekenmerkt door een lagere dynamiek en meer extensieve vormen van recreatie en toerisme. Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen richten zich met name op het westelijk deel van de Proefpolder Andijk. Dat ligt buiten het beheersgebied.

Permanente bewoning recreatiewoningen

De nieuwe gemeente Medemblik heeft bij raadsbesluit van 10 januari 2011 besloten om niet over te gaan tot het invoeren van permanente bewoning van recreatiewoningen. Binnen de nieuwe gemeente Medemblik is er geen ruimte voor recreatieparken met permanente bewoning. De gemeente staat een eenduidig beleid voor. De gemeente heeft een actief handhavingsbe-

leid waarin permanente bewoning (bij bedrijven en op recreatieparken) strak aan banden wordt gelegd (beperkt wordt). Een dergelijk beleid kan (pas) worden uitgevoerd als de gemeentelijke overheid helder is in haar standpunten en eenduidig in de uitvoering daarvan.

Regionale Kadernota Huisvesting Buitenlandse Werknemers

In 2009 hebben zowel de huidige gemeente Medemblik als de toenmalige gemeente Andijk de Regionale Kadernota Huisvesting Buitenlandse Werknemers vastgesteld. Hierin is verwoord dat de gemeente geen medewerking wil verlenen aan de huisvesting van buitenlandse werknemers op campings en bungalowparken.

De gemeentelijke beleidsnota's kennen voor het beheersgebied geen nieuwe ontwikkelingen.

4. MILIEU- OMGEVINGSASPECTEN

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het beheersgebied met als uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten en behandeld.

4. 1. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

In de nabijheid van het beheersgebied bevindt zich een manege aan de Dijkweg. Dit betreft een bedrijf met een milieucategorie 3.1. met een hinderafstand van 50 meter. Dit bedrijf bevindt zich op meer dan 50 meter van het beheersgebied. Aangezien de bestaande situatie wordt vastgelegd in de beheersverordening, is en blijft de bestaande milieuhygiënische situatie gehandhaafd en is een verslechtering niet mogelijk. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het beheersgebied.

4. 2. Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Uitgezonderd de Proefpolder en de Dijkweg zijn er geen zoneplichtige wegen aanwezig die van invloed zijn op het beheersgebied. Ook liggen er in het beheersgebied geen zoneringsplichtige bedrijven. Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen. Permanent bewoonde woningen zijn dit wel. De beheerverordening maakt het echter niet mogelijk nieuwe geluidsgevoelige gebouwen in deze geluidszones op te richten. De bestaande situatie wordt gehandhaafd en hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

4. 3. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en

het groepsrisico. Daarnaast is het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) op 1 januari 2011 in werking getreden

In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart weergegeven, zoals blijkt uit figuur 6. Hieruit blijkt dat het vakantiepark Het Grootslag zelf als risicovol object is aangemerkt. Het gaat hier de opslagtank van meer dan 200 liter chloorbleekloog, behorende bij een op dit bungalowpark gelegen zwembad. Deze tank ligt buiten het beheersgebied. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van deze tank bedraagt nul meter. Daarnaast blijkt uit de risicokaart dat er geen hogedruk gasleidingen in de buurt liggen.



Figuur 6. Fragment risicokaart

4. 4. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* vormt een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.

Omdat het hier om een beheersverordening gaat waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt levert het onderwerp luchtkwaliteit voor de beheersverordening geen belemmeringen op.

4. 5. Bodem

Met betrekking tot de bodem kan gemeld worden dat in het beheersgebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

4. 6. Water

Het beheersgebied van dit bestemmingsplan valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de *Waterwet*. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het beheersgebied.

Aangezien in het plangebied een waterkering gesitueerd is, zal hier rekening mee moeten worden gehouden. De Nota Ruimte en het Streekplan geven aan dat ruimte moet worden gereserveerd voor toekomstige versterking van de primaire waterkeringen vanwege zeespiegelstijging. Deze reserveringszones of vrijwaringszones liggen zowel aan de landzijde als aan de IJsselmeerzijde van de bestaande kering. In deze zones gelden beperkingen voor ontwikkelingen die toekomstige versterking van de waterkering kunnen belemmeren.

Artikel 28 van de PRVS geeft aan dat voor de primaire waterkering voor de kust van het IJsselmeer een vrijwaringszone waterkeringen geldt van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, uitsluitend mag bestaan indien:

- a. er sprake is van een niet-onomkeerbare ontwikkeling naar oordeel van de waterbeheerder;
- b. een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en;
- c. kan worden meebewogen met het peil van IJsselmeer.

Deze afmetingen kunnen op basis van onderzoek worden beperkt.

In het beheersgebied worden geen nieuwe bebouwing of ander gebruik mogelijk gemaakt.

4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

Op Het Grootslag bevinden zich geen gebieden met een verwachting om archeologische resten te vinden. Ten aanzien van het beheersgebied gaat het om een bestaande situatie, waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Dat betekent in feite dat het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is. Op het gebied van *archeologie* zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie is de Westfriese Omringdijk in het kader van archeologie aangemerkt als een cultuurhistorisch element met een hoge waarde. Deze ligt buiten het beheersverordening gebied.

4. 8. Ecologie

Het beheersgebied is getoetst aan de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het Natura 2000-gebied IJsselmeer grenst aan het beheersgebied. Binnen of nabij het beheersgebied liggen geen overige EHS gebieden, EHS grote

wateren, Ecologische verbindingzones of Weidevogelleefgebieden. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De effecten van de beheersverordening op de het IJsselmeergebied zijn dan ook nihil. Voor het beheersgebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het is en blijft voornamelijk in gebruik als recreatiepark. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

5. JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID

5. 1. Juridische toelichting

Juridische regeling

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een besluitgebied. Hierin wordt de feitelijk bestaande situatie vastgelegd, waarin bestaande planologische mogelijkheden worden gerespecteerd.

Procedure beheersverordening

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening is door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

5. 2. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit het geldende bestemmingsplan wordt voortgezet. Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt, het toepassen van de beheersverordening is daarmee gerechtvaardigd. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar het verhalen van kosten mogelijk is.

===