

GEMEENTE HARLINGEN

Beheersverordening
Harlingen - Groot Ropens



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BEHEERSVERORDENING
HARLINGEN - GROOT ROPENS**

CODE 20160511 / 09-11-16

TOELICHTING

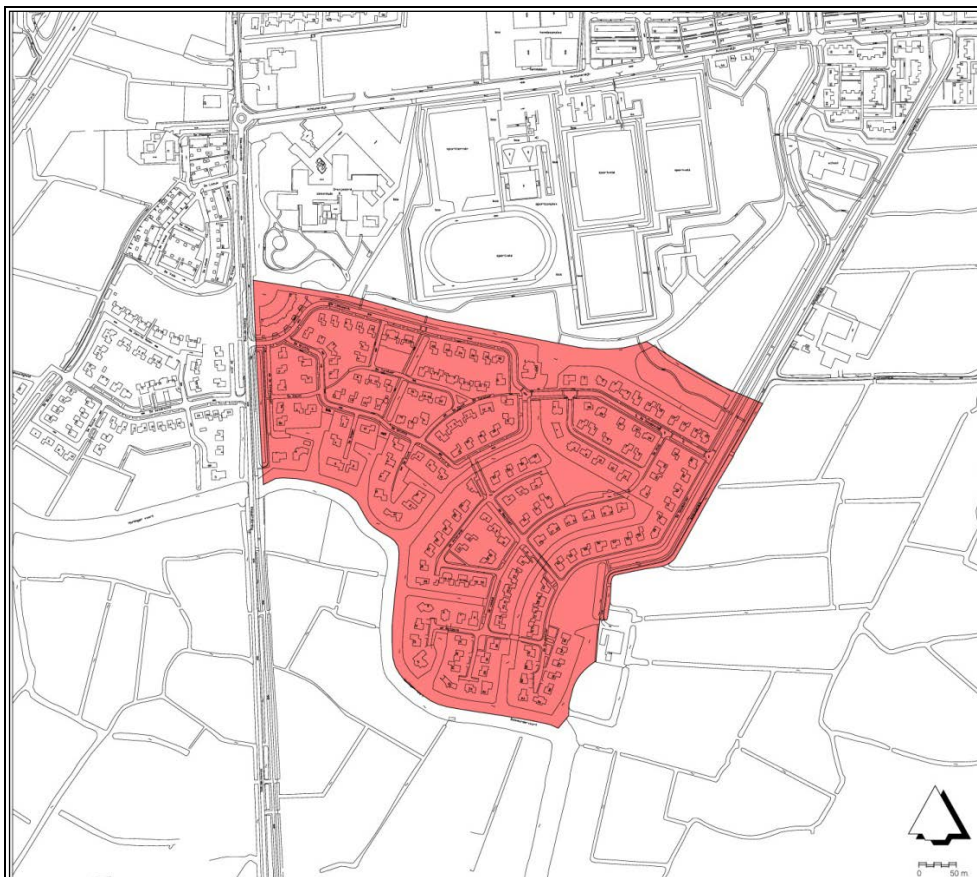
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. De beheersverordening	2
1. 2. Leeswijzer	3
2. BESTAANDE SITUATIE	4
3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Beleid	6
3. 2. Milieu- omgevingsaspecten	6
4. JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID	10
4. 1. Juridische toelichting	10
4. 2. Uitvoerbaarheid	11

Bijlage 1 **Onderzoek gasleidingen**

1. INLEIDING

De gemeente Harlingen is bezig met het actualiseren van bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan voor de woonwijk Groot Ropens. Het geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Harlingen - Groot Ropens) is vastgesteld op 9 mei 2007 en goedgekeurd op 9 juli 2007.

De gemeenteraad kan in plaats van een bestemmingsplan ook een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt geregeld. Voor Groot Ropens worden de komende jaren geen ontwikkelingen verwacht. Om deze reden kiest de gemeente Harlingen 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 relevante ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In de volgende paragraaf wordt meer uitleg gegeven over de beheersverordening. In de volgende figuur is de ligging van het verordeningsgebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het verordeningsgebied

Het verordeningsgebied is gelegen in het zuiden van Harlingen. Het verordeningsgebied grenst in het westen aan de woonwijk Bynia State, in het zuiden aan het buitengebied van de gemeente, in het noordoosten en oosten aan de woonwijk

Ludinga en in het noorden grenst het verordeningsgebied nog voor een klein deel aan de sportvelden en het MCL Harlingen die deel uitmaken van de woonwijk Het Oosterpark. Het verordeningsgebied sluit aan om de plangrenzen van de omliggende bestemmingsplannen.

1. 1. De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief wat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin worden de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen.

Deze beheersverordening is opgesteld volgens de 'ruime' variant waarbij wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat kleine perceelsgerichte ontwikkelingen (zoals de erfbebouwingsregeling bij woningen) die als beheer kunnen worden aangemerkt, en daarmee onder de reikwijdte van de beheersverordening vallen, hierin zijn opgenomen.

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro. Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeningsgebied, met één of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Deze beheersverordening sluit qua digitale opzet waar mogelijk aan bij de opzet van het geldende bestemmingsplan.

Hoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening binnenplanse afwijkingregels kan bevatten, dit is in deze beheersverordening overeenkomstig de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan van toepassing.

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijke beheer en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om de volgende instrumenten:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningsvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ook wel de omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik genoemd.

1. 2. Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

Figuur 2 toont de bestaande situatie van Groot Ropens en omgeving.



Figuur 2. Luchtfoto Groot Ropens en omgeving

Groot Ropens is een relatief jonge wijk die voornamelijk gebouwd is ten behoeve van de woningbouw in de particuliere sector. Behalve het wonen (en de functies ten behoeve van de openbare ruimte) zijn er geen andere functies in het verordeningengebied aanwezig. De gronden ten zuiden en zuidoosten van de wijk grenzen aan het (open) buitengebied. Ten oosten van de wijk bevindt zich woonwijk Ludinga, de recentste uitbreidingslocatie van Harlingen. De ontsluitingsweg voor de wijk Ludinga loopt ten noorden van de wijk Groot Ropens naar de Achlumerdijk. Ten noorden van het verordeningengebied bevindt zich het MCL Harlingen, met daarachter de woonwijk Het Oosterpark.

Groot Ropens is in twee fasen aangelegd met een buurtontsluitingsweg aan de noordzijde van het plan. In de woonwijk zijn overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig in één of twee bouwlagen met een kap. Aan de Leeuwerik 1-19 en 12-18a (bij de entree van de wijk) staan bijzondere geschakelde woningen die hoger zijn dan de andere woningen in het verordeningengebied. Wat betreft de bebouwingsdichtheid kan er worden geconstateerd dat aan de zuid- en zuidwestrand van de woonwijk de dichtheid lager is dan in de overige delen.

Met andere woorden, de soort en hoedanigheid van de bebouwing is afgestemd op de locatie waar deze is gerealiseerd. Verder is er bij de opzet van de woonwijk rekening gehouden met bestaande landschappelijke elementen. Dit betreft onder andere de kavelsloten, de Bolswardervaart, het Harlinger Bos, het zicht op de boerderij Groot Ropens en de verhoogde gronden direct ten zuiden daarvan.

De Kimswerderweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor de woonwijk, het is daarnaast ook mogelijk om via de Pollendam de wijk te bereiken. In de woonwijk is een 30 km/uur gebied van toepassing. Belangrijk binnen de woonwijk zijn de langzaam verkeersverbindingen (autonoom of via woonstraten) zowel binnen de woonwijk, de Kimswerderweg, alsook naar het sportveldencomplex / Harlinger Bos.

Opvallend in het verordeninggebied is de ruime aanwezigheid van water en de groene accenten, die samenhangen met de aanwezigheid van de boerderij aan de zuidoostelijke kant van het verordeninggebied, het sportcomplex aan de noordzijde en de Kimswerderweg aan de westzijde.

3. BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' en het 'Streekplan Fryslân 2007', die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' en in de 'Verordening Romte Fryslân'. Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het verordeningsgebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere de 'Stadsvisie Harlingen', de 'Structuurvisie Harlingen 2025', het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Harlingen' en de 'Welstandsnota'. De gemeentelijke beleidsnota's geven voor het verordeningsgebied geen ontwikkelingen aan die voor de beheersverordening van belang zijn. Net als op rijks- en gemeentelijk niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

3. 2. Milieu- omgevingsaspecten

Voor het verordeningsgebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor de beheersverordening is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn het toetsingskader en de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten, beschreven.

- Bedrijven en milieuzonering -

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In het verordeningsgebied zijn geen functies aanwezig waarvoor richtafstanden gelden. Ten noorden van het verordeningsgebied is MCL Harlingen en een Jeu de Boules hal aanwezig. Op de locatie van MCL Harlingen locatie zijn verscheidende maatschappelijk voorzieningen mogelijk, waar op basis van de VNG-brochure een milieucategorie 2 voor geldt. Bij deze milieucategorie behoort een richtafstand van 30 meter. In beide gevallen wordt voldaan aan de richtafstand en is er sprake van een bestaande (planologische) situatie waar deze beheersverordening geen verandering in aanbrengt.

Vanuit bedrijven en milieuzonering wordt de bestaande situatie gecontinueerd en zijn er geen belemmeringen voor de beheersverordening.

- *Bodem* -

Met betrekking tot de bodem kan gemeld worden dat in het verordeningengebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Vanuit het omgevingsaspect *bodem* zijn er dan ook geen belemmeringen voor het verordeningengebied.

- *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. Dit geldt voor alle wegen in het verordeningengebied. Buiten het verordeningengebied zijn wel zoneplichtige wegen aanwezig met een maximumsnelheid van 50 km/uur. Dit zijn de Kimswerderweg, de Achlumerdijk en de Pollendam.

De beheersverordening maakt het niet mogelijk nieuwe geluidsgevoelige gebouwen in deze geluidszones op te richten. De bestaande (planologische) situatie wordt gehandhaafd en hiermee wordt voldaan aan de Wgh.

- *Luchtkwaliteit* -

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. 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.

Aangezien in de beheersverordening de bestaande situatie wordt vastgelegd, leidt dit per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en wordt voldaan aan de wetgeving.

- *Externe veiligheid* -

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).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Bevi*.

Volgens de provinciale risicokaart is ten westen van het verordeningsgebied (langs de Kimswerderweg) sprake van een hogedrukleiding waarmee aardgas wordt getransporteerd. Voor deze gasleiding heeft de gemeente onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De gasleiding in het plangebied heeft een uitwendige diameter van 4,25 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van deze gasleiding geen sprake is van een PR en GR. Aan weerszijden van de gasleidingen geldt een bebouwingsvrije afstand van 5 meter vanuit deze leiding. Deze zone is gelegen buiten het verordeningsgebied en hiervoor is een regeling getroffen in het plangebied van bestemmingsplan *Harlingen - Bynia State*. Deze leiding vormt geen belemmeringen voor het verordeningsgebied.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid in het verordeningsgebied geldt dat de mogelijke functies zijn bedoeld voor zelfredzame personen. Het is op basis van de planologische mogelijkheden in de beheersverordening niet mogelijk dat nieuwe verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van de gasleiding mogelijk worden gemaakt.

- Water -

Het verordeningsgebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, 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 verordeningsgebied. De beheersverordening is gericht op de bestaande situatie, het water dat in het verordeningsgebied aanwezig is, is toegestaan. Het water in het verordeningsgebied is hiermee gewaarborgd.

In het verordeningsgebied ligt de Bolswardervaart. Voor het onderhoud van deze watergang is een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag geen bebouwing gerealiseerd worden. Deze zone is in de beheersverordening overeenkomstig de bestaande planologische mogelijkheden vastgelegd.

- Ecologie -

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

In de nabijheid van het verordeningengebied liggen geen Natura 2000-gebieden of gebieden die onder het regime van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland vallen. Het meest nabij gelegen Natura 2000 is de Waddenzee (dit is tevens een EHS-gebied) en verder grenst het verordeningengebied in het zuiden aan het EHS-gebied It Hegewiersterfjild. Omdat in de beheersverordening de bestaande situatie is geregeld en geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk maakt, zijn er ten aanzien van de gebiedsbescherming geen belemmeringen voor deze natuurgebieden te verwachten. Ditzelfde geldt ook voor de soortenbescherming.

- Archeologie en cultuurhistorie -

Voor het verordeningengebied is op grond van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hiervoor is de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)* van de provincie Fryslân en de *Beleidsnotitie Archeologie* van de gemeente Harlingen gebruikt. Op deze kaarten is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden, een advies aangegeven. De FAMKE en de beleidsnotitie van de gemeente bestaan uit twee advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen.

Voor het verordeningengebied is er volgens de kaarten voor de Steentijd - Bronstijd geen onderzoek noodzakelijk. Volgens de kaarten voor de IJzertijd - Middeleeuwen is het zuidelijke deel van het verordeningengebied aangemerkt als een gebied waar 'streven naar behoud' van toepassing is. Voor dit gebied wordt aanbevolen een beschermende regeling met een omgevingvergunningstelsel te hanteren waarvoor bij ingrepen van meer dan 50 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiervoor is in de beheersverordening een regeling getroffen. Op het gebied van *archeologie* zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

In het verordeningengebied zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De bestaande situatie en opzet van de wijk zijn vastgelegd in de beheersverordening, waardoor grote wijzigingen in de structuur niet mogelijk zijn.

4. JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID

4. 1. Juridische toelichting

De beheersverordening is gebaseerd op de bestaande situatie, met op perceelsniveau een aantal (extra) gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden die niet als ontwikkeling in de zin van een beheersverordening worden aangemerkt. Het gaat hier hoofdzakelijk om uitbreidingsmogelijkheden van woningen en erfbebouwing.

Het uitgangspunt voor de regeling zijn de geldende planologische mogelijkheden. In de beheersverordening zijn de bestaande functies en bebouwing geregeld door middel van gebruiks- en bouwregels. In de beheersverordening wordt onderscheid gemaakt in de volgende regelingen die met besluitvakken en besluitsubvlakken zijn geregeld:

- Groen -

Het besluitvlak 'Groen' heeft betrekking op de grotere groenstroken in het verordeningengebied. Hier zijn ook speelvoorziening toegestaan. Ondergeschikt zijn ook paden, parkeerplaatsen en water mogelijk. Groen is ook in ondergeschikte mate in andere besluitvlakken mogelijk.

- Verkeer - Verblijf -

Het besluitvlak 'Verkeer- Verblijf' is van toepassing op alle wegen en straten in het plangebied. Hier staat het verblijfskarakter voorop. Er kunnen ook parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen deze bestemming, maar ook groen- en speelvoorzieningen die de aantrekkelijkheid van het woonklimaat kunnen versterken.

- Water -

Het besluitvlak 'Water' heeft betrekking op sloten in het verordeningengebied. Deze gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, oevers, duikers en/of dammen, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, cultuurgrond, paden, en tuinen en erven.

- Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3 -

De woningen in het plangebied zijn geregeld in de besluitvlakken voor 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3':

- *Wonen - 1* heeft betrekking op de woningen in één bouwlaag met kap.
- *Wonen - 2* regelt woningen in twee bouwlagen met een kap.
- *Wonen - 3* is bedoeld voor de hogere (en afwijkende) woningen die zijn gelegen aan de Leeuwerik, in het noordwestelijke deel van het plangebied.

De bebouwingsmogelijkheden voor de gebouwen zijn vastgelegd in de bouwvlakken. De bebouwingsmogelijkheden (zoals de maximale goothoogte en dakhellingen) zijn afgestemd op de huidige situatie, de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de standaard bijgebouwenregeling van de gemeente Harlingen. Op twee locaties in de westzijde van het verordeningengebied zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan.

- *Waarde – Archeologie* -

Zoals in het vorig hoofdstuk is genoemd, is ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in een deel van het verordeningengebied het besluitsubvlak 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Bij bodemingrepen (waaronder ook ophogingen) zijn door middel van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden verboden die de archeologische waarden kunnen aantasten, zonder dat hiervoor een vergunning van het bevoegd gezag is afgegeven. Indien de bodemingreep een groter oppervlak beslaat dan 50 m², is tevens archeologisch onderzoek vereist. Ook kunnen er in bepaalde gevallen voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

- *Vrijwaringszone – Vaarweg* -

Voor de vrijwaringszone is een regeling opgenomen die voorziet in een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Bouwen in deze zone is alleen mogelijk na toestemming van de vaarwegbeheerder.

4. 2. Uitvoerbaarheid

- *Procedure beheersverordening* -

De *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Volgens de gemeentelijke inspraakverordening is er gelegenheid geboden tot inspraak. Tijdens de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingediend. De beheersverordening is vervolgens op 9 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend.

- *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. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

- *Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid* -

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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. Om deze reden is ook het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.