Gemeente Amsterdam

Besluit van de raad van de gemeente Amsterdam tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam teneinde de 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder in te trekken (Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder)

De gemeenteraad van Gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

gelet op:

a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
    1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
    2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
c. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
d. Artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder m, Invoeringswet Omgevingswet, dat er voor zorgt dat het onder oud recht vastgestelde exploitatieplan 1e herziening van het exploitatieplan Bloemendalerpolder, met als identificatienummer NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01, onderdeel is van het omgevingsplan voor Amsterdam;
e. de binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage 1);

Besluit:

Artikel I Wijziging omgevingsplan
De 1e herziening van het exploitatieplan Bloemendalerpolder, met als identificatienummer NL.IMRO.0457.HZ1EPBLW-vg01, zijnde onderdeel van het omgevingsplan voor Amsterdam, wordt ingetrokken.

Artikel II Inwerkingtreding
Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Artikel III Aanhaaltitel
Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Amsterdam, in vergadering op 10 juli 2025

De voorzitter

Femke Halsema

De plaatsvervangend raadsgriffier

Dafne Struijk

Gemeente Amsterdam

Beroep

Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld gedurende de beroepstermijn die loopt van 24 juli 2025 tot en met 4 september 2025. Het beroep dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Voor het op andere wijze dan schriftelijk instellen van beroep, wordt verwezen naar de website van de Raad van State.

Een belanghebbende kan altijd beroep instellen, ook als hij geen zienswijzen heeft ingediend op het ontwerpwijzigingsbesluit. Een niet-belanghebbende kan ook beroep instellen als hij:
een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsbesluit heeft ingediend; of
geen zienswijze heeft ingediend en kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zienswijzen in te dienen.

Het wijzigingsbesluit treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Dat is op 21 augustus 2025. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het wijzigingsbesluit, ook al is er beroep ingesteld, in werking treedt.

Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken om met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ter attentie van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst.

Motivering

De motivering van dit wijzigingsbesluit is opgenomen in de algemene toelichting, behorende bij het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder. In deze toelichting wordt ingegaan op de werking van het exploitatieplan en hoe dit van rechtswege onderdeel is geworden van het omgevingsplan. Tevens wordt toegelicht waarom het exploitatieplan ingetrokken wordt en op welke wijze de daarmee samenhangende belangen op andere wijze zijn geborgd. De artikelsgewijze toelichting biedt daarnaast een nadere uitleg over de werking en de inwerkingtreding van het intrekkingsbesluit. Op deze plaats wordt volstaan met een verwijzing naar voornoemde toelichtingen.

Toelichting

1. Bestuurlijke achtergrond bij het besluit

1.1 Aanleiding

Achtergrond exploitatieplan
Op 11 juli 2016 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weesp de bestemmingsplannen 'Bloemendalerpolder Weesp' en 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' vast. Hiermee werd de bouw van 2.750 woningen in Weespersluis planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Op grond van de toen geldende Wet ruimtelijke ordening (Wro) golden er regels voor verplicht kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een exploitatieplan was enkel niet vereist wanneer alle gronden in eigendom waren van de gemeente, of wanneer vooraf via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij het kostenverhaal voldoende was verzekerd. In andere gevallen, bijvoorbeeld wanneer niet alle gronden verworven waren of wanneer met bepaalde grondeigenaren geen anterieure overeenkomst bestond, diende de gemeente een exploitatieplan vast te stellen om het kostenverhaal publiekrechtelijk te borgen.

Ten tijde van de vaststelling van bovengenoemde bestemmingsplannen waren de meeste gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom van GEM Bloemendalerpolder, de provincie en het Rijk. Met deze partijen was een anterieure Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder (SUOK) gesloten. Omdat echter niet alle gronden in het exploitatiegebied op dat moment waren verworven, en met andere grondeigenaren geen anterieure overeenkomsten waren gesloten, was de gemeente Weesp verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

Gelijktijdig met de bestemmingsplannen is daarom in juli 2016 het Exploitatieplan Bloemendalerpolder vastgesteld. Binnen het Wro-stelsel was het gebruikelijk om exploitatieplannen periodiek te herzien. In juli 2020 is om die reden de eerste herziening van het exploitatieplan Bloemendalerpolder vastgesteld. Deze herziening bracht enkele structurele wijzigingen aan en verving het oorspronkelijke exploitatieplan volledig.

In de jaren daarna heeft GEM Bloemendalerpolder de resterende gronden alsnog verworven. Daarmee is het kostenverhaal volledig geborgd via de SUOK. Het exploitatieplan is daarmee overbodig geworden. Indien deze situatie al vóór de vaststelling van de bestemmingsplannen was ontstaan, zou het opstellen van een exploitatieplan niet nodig zijn geweest. Deze ontwikkeling vormt de aanleiding om het exploitatieplan nu in te trekken.

Exploitatieplan in het omgevingsplan (Omgevingswet)
Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maakt het exploitatieplan deel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Amsterdam. Een formele intrekking van het exploitatieplan moet daarom plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging betreft uitsluitend het laten vervallen van het exploitatieplan, er worden geen nieuwe regels aan het omgevingsplan toegevoegd of bestaande regels vervangen.

1.2 Uitvoering doelen exploitatieplan
Een exploitatieplan biedt een publiekrechtelijke weg om kosten te verhalen op het moment dat er privaatrechtelijk geen afspraken tot stand zijn gekomen die de gehele ontwikkeling en alle gronden omvatten. Met het exploitatieplan kunnen ook tijdvakken ofwel een fasering en daarnaast ook eisen voor de uitvoering van werken worden vastgesteld. Hiermee kunnen grondeigenaren binnen het exploitatiegebied die niet aan

privaatrechtelijke afspraken zijn gebonden, publiekrechtelijk worden aangesproken op het bijdragen in de kosten van de ontwikkeling en om te handelen conform de faseringsregels en locatie-eisen.

Kostenverhaal
Via de SUOK met de ontwikkelende partij is kostenverhaal voor ontwikkeling van de Bloemendalerpolder volledig verzekerd. De ontwikkelende partij is alsnog in bezit gekomen van de gronden die van andere eigenaren waren, die geen partij bij de SUOK waren. Daarmee zijn nu alle gronden binnen het exploitatiegebied waarop ontwikkelingen voorzien zijn, in bezit bij partijen waarmee de SUOK is overeengekomen. De gemeente heeft met deze partij een anterieure overeenkomst gesloten – de SUOK – voor (o.a.) alle te verhalen kosten voor deze gebiedsontwikkeling. Hiermee is deze noodzaak voor vaststelling van het exploitatieplan komen te vervallen.

Locatie-eisen
Naast kostenverhaal, zijn in het exploitatieplan eveneens regels opgenomen met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan. Deze regels zijn rechtstreeks ontleend aan de Programma's van Eisen die als bijlage bij de SUOK zijn overeengekomen en vastgelegd. Deze eisen en regels zijn derhalve voldoende verzekerd via de anterieure overeenkomst en hoeven niet via het exploitatieplan in stand te worden gehouden. Bovendien gaan deze regels enkel over de wijze van oplevering en melding van de start van werkzaamheden, opdat de gemeente hiervan op de hoogte is en aan de hand van de melding van de oplevering ook het inhoudelijke resultaat kan beoordelen aan de hand van de Programma's van Eisen. Het exploitatieplan bevat echter geen direct werkende regels op grond waarvan uitvoering van de Programma's van Eisen kan worden afgedwongen of handhavend kan worden opgetreden wanneer niet aan de inhoudelijke eisen voor werken of werkzaamheden wordt voldaan. Dit kan wel op grond van de anterieure overeenkomst, waardoor de locatie-eisen privaatrechtelijk volledig zijn verzekerd. Het intrekken van het exploitatieplan heeft voor de aanleg van werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied, het tempo waarin dit gebeurt of de inhoudelijke kwaliteit hiervan geen gevolgen.

Faseringsregels werkzaamheden
Naast kostenverhaal, zijn in het exploitatieplan eveneens regels opgenomen over de fasering en uitvoering van werken en werkzaamheden in het plangebied. Hiermee wordt gestuurd op de fasering van de gebiedsontwikkeling en de koppeling tussen werken en werkzaamheden – zoals de ontwikkeling van groen en water en infrastructuur - en bouwplannen in het gebied. Deze regels zijn een vertaling van de afspraken die met de SUOK-partners zijn gemaakt en dus in de anterieure overeenkomst vastgelegd zijn. Vanwege het feit dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan niet met alle grondeigenaren overeenkomsten waren gesloten, zijn deze regels ook in het exploitatieplan vastgelegd. Hiermee was verzekerd dat de faseringsregels ook golden voor het geval waarin een grondeigenaar met wie geen overeenkomst was gesloten tot zelfrealisatie over zou willen gaan.

Inmiddels zijn alle gronden wel in bezit van de ontwikkelende partij waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten waarin deze afspraken eveneens zijn vastgelegd. Hiermee is de koppeling van werken, werkzaamheden en bouwplannen voldoende gewaarborgd. Bovendien zijn de werken en werkzaamheden inmiddels voor een groot deel in ontwikkeling gebracht, waarmee vrijwel alle faseringsregels zijn uitgewerkt. Structureel water, groen en natuur zijn al grotendeels gerealiseerd en de belangrijke nieuwe randweg is aangelegd.

Specifiek zijn in het exploitatieplan regels gekoppeld aan aantallen vergunden woningen. Dit gaat om de 340e, 501e, 850e, 1500e en 2340e woning. Inmiddels zijn vergunningen verleend voor meer dan 2340 woningen en wordt aan alle hieraan gekoppelde verplichtingen voldaan. Deze faseringsregels zijn hiermee uitgewerkt en hebben hiermee geen relevantie meer.

Daarnaast zijn nog regels opgenomen over de volgende onderwerpen, waarvan realisatie voldoende verzekerd is:

- *Parallelle ontwikkeling Groen/Blauw met woongebieden*
  Gelijk opgaand met de ontwikkeling van de woongebieden, moeten ook de gebieden met structureel groen en water in ontwikkeling gebracht worden. Met de hectares groen en water die nu reeds in ontwikkeling zijn gebracht, wordt hieraan ruimschoots voldaan.
- *Herinrichting Korte Muiderweg*
  Eén jaar na de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg moet ook de Korte Muiderweg zijn heringericht. Voor de herinrichting van de Korte Muiderweg is op 22 oktober 2024 een besluit

genomen over het definitief ontwerp en hiervoor is budget beschikbaar. De herinrichting vindt gedeeltelijk door de gemeente plaats en in samenwerking met de ontwikkelende partij. Hiermee is voldoende verzekerd dat deze herinrichting tijdig afgerond wordt.

- *Aanleg sluis bij realisatie jachthaven met horecavoorziening*
  Deze regel voorziet in de verplichting om de sluis binnen de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' in ontwikkeling te brengen, voordat vergunning voor een horecavoorziening binnen deze bestemming kan worden verleend. De werkzaamheden hiervoor zijn aangevangen en bovendien is de verplichte samenhang tussen de horecavoorziening en de sluis eveneens geborgd door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Hiermee is deze faseringsregel ook zonder exploitatieplan gewaarborgd.

Samengevat volgt hieruit dat vrijwel alle opgenomen faseringsmomenten zijn gepasseerd en de hieraan gekoppelde verplichtingen in ontwikkeling zijn gebracht overeenkomstig de regels uit het exploitatieplan. Hiermee gaat van deze regels uit het exploitatieplan geen toegevoegde waarde meer uit. Voor de enkele werkzaamheden die nog niet zijn uitgevoerd of afgerond geldt dat de SUOK of het geldende bestemmingsplan (als onderdeel van het omgevingsplan Amsterdam) hiervoor voldoende waarborgen biedt om de vereiste uitvoering af te kunnen dwingen.

Sociale woningbouw
Tot slot bevatte het exploitatieplan ook bepalingen over het aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen. Deze aantallen zijn inmiddels gerealiseerd. Bovendien zijn ze ook vastgelegd in de SUOK, en in latere allonges zelfs verhoogd. De borging van sociale woningbouw is dus volledig privaatrechtelijk geregeld.

1.3 Gevolgen intrekken exploitatieplan

Niet langer toetsingsgrond bij aanvragen omgevingsvergunning
Het exploitatieplan maakt als onderdeel van het omgevingsplan Amsterdam deel uit van het toetsingskader voor omgevingsvergunningen binnen het projectgebied. Na de intrekking hiervan zal in aanvragen voor omgevingsvergunningen niet meer getoetst worden aan het exploitatieplan.

Geen eindafrekening bij afsluiting exploitatieplan
Bij het afsluiten van het exploitatieplan hoort normaliter een eindafrekening. Bij deze eindafrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de daadwerkelijk gemaakte kosten en gerealiseerde programma. Bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder zijn echter in het geheel geen exploitatiebijdragen op basis van het exploitatieplan aan de gemeente betaald, omdat kostenverhaal via de anterieure overeenkomst is verzekerd. Aangezien er geen exploitatiebijdragen zijn betaald, is ook geen eindafrekening nodig.

Minder regels en administratieve lasten
Met het intrekken van het exploitatieplan vervallen zoals hiervoor aangegeven de regels waarmee bij behandeling van omgevingsvergunningaanvragen getoetst moet worden. Daarnaast is met de invoering van de Omgevingswet de verplichting vervallen om het exploitatieplan als publiekrechtelijke beperking op te nemen op kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied.
Met het intrekken van het exploitatieplan vervalt tot slot de verplichting een eindafrekening te maken bij het afsluiten van de exploitatie en het eventueel tussentijds actualiseren.

2. Procedure

2.1 Voorbereiding
Bij besluit van 19 november 2024 (VN2024-015060) heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om geen participatie te organiseren voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan. Deze keuze is gemotiveerd doordat de wijziging wordt voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht), welke reeds voorziet in een formeel inspraaktraject.

Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het bekendmaken van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. Van dit voornemen is op 27 november 2024 kennisgegeven in het Gemeenteblad (2024, nr.

497883, Voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Amsterdam in verband met het intrekken van het exploitatieplan Bloemendalerpolder (Wijzigingsbesluit intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder). In de kennisgeving is vermeld dat het ontwerpwijzigingsbesluit ter inzage zal worden gelegd.

2.2 Terinzagelegging van het ontwerpbesluit

Bij besluit van 19 november 2024 (kenmerk VN2024-015060) heeft het college het ontwerp van het wijzigingsbesluit (hierna: het Ontwerpbesluit) vrijgegeven voor terinzagelegging. Het Ontwerpbesluit is op 27 november 2024 bekendgemaakt en tevens opgenomen in het Gemeenteblad (2024, nr. 497883), onder dezelfde titel als hierboven vermeld.

Gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 28 november 2024, is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het Ontwerpbesluit naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn in totaal 1.058 zienswijzen ingediend.

3. Artikelsgewijze toelichting bij de besluitartikelen

3.1 Ad. artikel I Wijziging omgevingsplan

Met dit besluit wordt de 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder ingetrokken. Deze 1e herziening exploitatieplan was een structurele herziening van het daarvoor geldende oorspronkelijke exploitatieplan Bloemendalerpolder, dat hiermee niet langer rechtskracht heeft. Na intrekking is derhalve geen exploitatieplan voor het betreffende gebied van kracht.

3.2 Ad. artikel II Inwerkingtreding

Artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet bepaalt dat een besluit tot wijziging van een omgevingsplan in werking treedt op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Er is geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid af te wijken van de hoofdregel.

3.3 Ad. artikel III Aanhaaltitel

Niet alleen het omgevingsplan, maar ook elk afzonderlijk wijzigingsbesluit dient een eigen aanhaaltitel te hebben. De aanhaaltitel voor voorliggend wijzigingsbesluit is Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder.