

# RHO ADVISEURS - MEMO

**DATUM** 16 november 2023  
**KENMERK** 20211296/121786/  
**VAN** 5.1, 2, e i.1, 2, e

**PROJECT** 20211296 Weesp, Weesperluis  
**OPDRACHTGEVER** GEM Bloemendalerpolder CV

## ADVIES INTREKKEN EXPLOITATIEPLAN BLOEMENDALERPOLDER/WEESPERSLUIS

### INLEIDING

In 2016 is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder vastgesteld waarmee de ontwikkeling van 2.750 woning planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan was het overgrote deel van de gronden in het plangebied in eigendom van of kwam het onherroepelijk en onvoorwaardelijk in eigendom van marktpartijen, de provincie en het Rijk, waarmee de gemeente een overeenkomst van grondexploitatie (Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder; hierna: SUOK) had gesloten. Met acht eigenaren in het plangebied was nog geen overeenkomst gesloten.

Omdat bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet met alle eigenaren in het plangebied een overeenkomst was gesloten, was de gemeente verplicht gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit exploitatieplan is in 2020 structureel herzien. Met het exploitatieplan Bloemendalerpolder is het kostenverhaal binnen het exploitatiegebied publiekrechtelijk geborgd. Verder biedt het exploitatieplan door middel van regels voor woningbouwcategorieën, fasering en koppelingen voor werken en werkzaamheden en bouwplannen kaders en randvoorwaarden voor sturing bij de ontwikkeling van het gebied.

Sinds vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in 2016 is een groot deel van de gronden binnen Bloemendalerpolder/Weesperluis tot ontwikkeling gebracht. Daarbij is telkens ook aangetoond dat werd voldaan aan de regels uit het exploitatieplan. Dit was/is ook van belang omdat één partij (Stichting flora en faunbehoud) telkens bezwaar aantekent tegen vergunningen.

Inmiddels zijn met alle eigenaren uit het plangebied (posterieure) overeenkomsten gesloten. Omdat het gebied grotendeels tot ontwikkeling is gebracht en er geen 'free-riders' meer zijn, verzoekt de GEM Bloemendalerpolder de gemeente Amsterdam het geldende exploitatieplan in te trekken. Hiermee wordt ook het risico op vertragingen -vanwege herhaalde bezwaren- in toekomstige procedures verkleind.

Dit memo beschrijft de overwegingen die aan het verzoek tot intrekken van het exploitatieplan ten grondslag liggen en beschrijft de procedure waarmee het exploitatieplan ingetrokken kan worden.

### OVERWEGINGEN AFSLUITEN EXPLOITATIEPLAN

Doordat in de afgelopen jaren na vaststelling van het exploitatieplan (posterieure)overeenkomsten zijn gesloten met alle grondeigenaren, die geen deel uitmaakten van de GEM/SUOK, is er vanuit het oogpunt van kostenverhaal geen noodzaak meer om het geldende exploitatieplan voor het exploitatiegebied Bloemendalerpolder in stand te houden. Er is immers geen kostenverhaal (door gemeente) meer aan de orde.

Echter, het exploitatieplan Bloemendalerpolder borgt niet alleen het kostenverhaal, maar stuurt ook op de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen in het gebied. Ook wordt gestuurd op de ontwikkeling van woningen in het sociale segment. Deze regels zijn concrete vertalingen van afspraken die met de SUOK-partners zijn gemaakt,

maar die vanwege het feit dat er nog “free-riders” waren toen het de bestemmingsplannen werden vastgesteld zijn overgenomen in het exploitatieplan. Op die wijze werd zorgvuldig invulling gegeven aan de afspraken die in de SUOK waren gemaakt voor de gebiedsontwikkeling, dus ook afspraken die niet in het bestemmingsplan een plek konden krijgen. Voor een compleet overzicht van deze regels wordt verwezen naar het exploitatieplan ‘1<sup>ste</sup> herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder’.

Wanneer het exploitatieplan wordt ingetrokken, komen ook alle andere regels te vervallen. Voor het merendeel van de (faserings- en koppelings-) regels geldt dat daar gedurende de ontwikkeling van het plangebied in de afgelopen jaren al invulling aan is gegeven. De gebiedsontwikkeling is immers al in een vergevorderd stadium. Structureel water, natuur en groen (waarvan de gefaseerde aanleg in het exploitatieplan is geborgd) zijn al grotendeels gerealiseerd en de belangrijke nieuwe randweg is momenteel aangelegd. Toepassing van de hierop toeziende (faserings- en koppelings-) regels heeft dus al plaatsgevonden. Daarbij komt dat de regels in het exploitatieplan een vertaling zijn van de afspraken uit de SUOK en het project nu volledig door SUOK-partners wordt afgerond. Uitgaande hiervan is ook instandhouding van het exploitatieplan vanwege de regels anders dan die voor het kostenverhaal niet meer nodig.

## **PROCEDURE INTREKKEN EXPLOITATIEPLAN**

Bij het afsluiten van het exploitatieplan hoort normaliter een eindafrekening. Bij de eindafrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de daadwerkelijk gemaakte (totale) kosten en het gerealiseerde programma in het exploitatiegebied. Echter, bij de ontwikkeling van Bloemendalerpolder/Weespersluis zijn geen exploitatiebijdragen op basis van het exploitatieplan aan de gemeente betaald. Daardoor zou een eindafrekening een fictie zijn en niet leiden tot nabetalingen of iets dergelijks.

Voorgesteld wordt aan de gemeenteraad voor te stellen om het exploitatieplan in te trekken omdat deze geen werking meer heeft.

### Werkwijze onder de Wro

Een vigerend exploitatieplan moet conform de Wro door de gemeenteraad worden afgesloten/ingetrokken. Hiertoe moet door B&W een besluit worden voorbereid. De algemene voorbereidingsprocedure (Awb afdeling 3.4) is hierop van toepassing. Dit betekent dat het ontwerpbesluit na besluitvorming in het college gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Als voor inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, dan is het oude recht van toepassing. Met andere woorden: indien het college vóór 1 januari 2024 een ontwerpbesluit neemt en dit ter visie legt, kan de gemeenteraad dit besluit na 1 januari 2024 onder het oude recht bestendigen.

### Werkwijze onder de Omgevingswet

In het geval dat na 1 januari 2024 een ontwerpbesluit voor het intrekken van het exploitatieplan wordt gepubliceerd, geldt dat de procedure/werkwijze onder de Omgevingswet van toepassing is. Het exploitatieplan maakt namelijk vanaf 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om het exploitatieplan dan in te trekken dient een wijzigingsbesluit te worden genomen. Met het wijzigingsbesluit worden de regels van het exploitatieplan niet meer van toepassing verklaard op het plangebied van Bloemendalerpolder. Vorm en inhoud van dat wijzigingsbesluit is nieuw en daarmee nog wat ongewis, mede daarom heeft het voorsnog de voorkeur de procedure nog onder het huidige recht in te zetten met een tijdig voorstel van het college.

## **CONCLUSIE/VERZOEK**

Omdat kostenverhaal door de verwerving van alle gronden door de GEM Bloemendalerpolder niet meer aan de orde is, is er vanuit het oogpunt van kostenverhaal geen noodzaak om het geldende exploitatieplan in stand te houden. Daarnaast

---

bevat het geldende exploitatieplan regels waarmee de ontwikkeling van Bloemendalerpolder/Weespersluis kan worden gestuurd. Voor het overgrote deel van deze regels geldt dat hier bij de ontwikkeling van het gebied tot nu toe al invulling aan is gegeven. Daarnaast zijn nu alleen nog SUOK-partners betrokken bij de afronding van de gebiedsontwikkeling

De GEM Bloemendalerpolder verzoekt de gemeente Amsterdam daarom het geldende exploitatieplan '1<sup>ste</sup> herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder' in te trekken. Omdat na 1 januari een procedure onder de Omgevingswet van toepassing is, die om een nieuwe nog wat ongewisse werkwijze vraagt, wordt geadviseerd de procedure nog onder de Wro uit te voeren.