



Retouradres Postbus 12491, 1000 AL Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden



Datum 28 februari 2025
Ons kenmerk Z2025-001116
Behandeld door [Redacted]
Onderwerp Besluit op handhavingsverzoek

Geachte [Redacted]

Op 9 januari 2025 ontvingen wij uw brief waarin u verzoekt om handhaving op de naleving van de artikelen met locatie-eisen uit de eerste herziening van het exploitatieplan Bloemendalerpolder d.d. 24 juni 2020 (hierna 'exploitatieplan') alsmede de bijbehorende programma's van eisen (pve's) door de GEM Bloemendalerpolder C.V. (de 'GEM') bij de ontwikkeling van Weesperluis, en om over te gaan op de naleving van artikel 14 onder d van het bestemmingsplan. In deze brief leest u ons besluit.

Ons besluit

Wij besluiten om uw verzoek om handhaving deels niet in behandeling nemen en deels af te wijzen. Dit doen wij omdat wij hebben vastgesteld dat u voor een deel van uw verzoek niet kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb. Omdat u niet als belanghebbende kan worden aangemerkt bent u voor dit deel niet ontvankelijk en nemen wij uw verzoek niet in behandeling. Voor het overige deel hebben wij geen overtreding vastgesteld. Wij kunnen alleen optreden als wij een overtreding van de regelgeving vaststellen. Omdat dit niet kan worden vastgesteld, wijzen wij uw verzoek om handhavend op te treden af. Hieronder lichten wij het besluit toe.

Uw verzoek

U verzoekt ons om handhavend op te treden om naleving van de locatie-eisen af te dwingen die voortkomen uit het exploitatieplan, de pve's en het bestemmingsplan. Uw verzoek is opgebouwd uit verschillende punten. Samengevat verzoekt u ons het volgende:

- Verzoek om handhaving op grond van artikel 4.1 van het exploitatieplan. U stelt dat bouwvergunningen worden verleend zonder dat er sprake is van aangesloten ontwikkeling van woningbouw en bijbehorend groen- en blauw. U verzoekt ons te handhaven om de aangesloten ontwikkeling te waarborgen.
- Verzoek tot handhaving op grond van artikel 4.3 exploitatieplan. U stelt dat er geen parallelle ontwikkeling van de woon-, groen- en blauwgebieden plaatsvindt. U stelt dat van de verplichte 37 hectare structureel groen in het woongebied slechts 22% in ontwikkeling is gebracht. U verzoekt ons om handhavend op te treden om de resterende hectare groen- en blauw alsnog te realiseren.

- Verzoek om handhaving op grond van artikel 4.4 exploitatieplan. U stelt dat de vergunning voor de 1500^e woning pas mag worden verleend als 50% van het vereiste groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. U stelt dat dit nog niet het geval is en u verzoekt ons daarom te handhaven op de aanleg van het vereiste structureel groen en blauw.
- Verzoek om handhaving op grond van de pve's. U stelt dat de verplichte 0,70m ontwateringsdiepte niet wordt gehaald, wat leidt tot waterproblemen in de kruipruimtes. U stelt dat per 2500 inwoners een losloopplaats van 750m² moet zijn. Dit is nu niet het geval. U stelt dat de cultuurhistorische elementen niet worden gewaarborgd. U stelt dat de recreatieve bereikbaarheid van groen-blauwstructuren niet wordt gewaarborgd. U verzoekt ons om handhaving om te voldoen aan deze eisen en schade te voorkomen.
- Verzoek om handhaving op grond van artikel 14 onder d van het bestemmingsplan. U verzoekt ons om regels te stellen om minimaal 37 hectare structureel groen en blauw te realiseren binnen het woongebied.

Of nog beknopter:

- Onmiddellijke handhaving op de GEM Bloemendalerpolder C.V.
- Verplichting tot realisatie van ontbrekende groen- blauwstructuren
- Naleving van de programma's van Eisen
- Nadere regels stellen op basis van artikel 14.3 van het bestemmingsplan

Hieronder wordt ieder punt afzonderlijk behandeld.

Verzoek tot handhaving op grond van het exploitatieplan

U verzoekt ons om handhavend op te treden op grond van het exploitatieplan. Het exploitatieplan is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in hoofdstuk 6, afdeling 4. Dit hoofdstuk behandelt de grondexploitatie en bevat de wettelijke kaders voor het exploitatieplan.

Het doel van het exploitatieplan is om de kosten en opbrengsten die gepaard gaan met ruimtelijke ontwikkelingen op een transparante en eerlijke manier te verdelen tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars of grondeigenaren. Het primaire doel van het exploitatieplan is het verzekeren van het verhaal van kosten die de gemeente maakt bij de ontwikkeling van bepaalde gebieden. Het fungeert als een instrument om afspraken vast te leggen tussen de gemeente en ontwikkelaars over deze kostenverdeling.

In de Wro wordt voor bezwaar en beroep expliciet aangegeven wie als belanghebbenden bij een exploitatieplan worden beschouwd. Artikel 8.2 lid 4 Wro bepaalt dat voor bezwaar en beroep de eigenaren van de gronden die zijn opgenomen in het exploitatieplan en degenen die een exploitatieovereenkomst met de gemeente hebben gesloten als belanghebbenden worden beschouwd. Dit geldt echter niet bij een verzoek tot handhaving omdat de regels van een exploitatieplan primair dienen ter regeling van de grondexploitatie en de financiële verdeling tussen de gemeente en de exploitant. De plannen zijn niet primair bedoeld ter bescherming van de individuele belangen van bewoners die geen partij zijn bij de exploitatie van de gronden.^{1 2} Bewoners hebben omdat zij niet als exploitant optreden geen direct belang om handhavingsverzoeken op grond van deze afspraken in te dienen.³ Daarom kunt u niet als belanghebbende voor een handhavingsverzoek worden aangemerkt. U heeft geen persoonlijk, objectief bepaalbaar, actueel belang wat direct wordt geraakt door het handhaven op een exploitatieplan wat is bedoeld om de financiële verdeling tussen exploitant en gemeente te regelen.

¹ ABRvS 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706

² ABRvS 10 augustus 2022, ECLI:RVS:2022:2301

³ Idem

In een conclusie van de advocaat-generaal bij de hoge raad (civiel recht) wordt gesteld dat in sommige gevallen een locatie-eis uit een exploitatieplan echter wel als een directe norm kan worden opgevat waartegen handhaving open staat.⁴ In uw verzoek verwijst u ook naar deze conclusie. Als wij deze redenering volgen dan hangt het aanmerken als belanghebbende af van de vraag of u voldoende direct en concreet in uw belangen wordt geraakt door de uitvoering van de regels in het exploitatieplan. Het enkele feit dat u in de buurt woont, is niet voldoende om als belanghebbende voor een handhavingsverzoek te worden aangemerkt. Om vast te stellen of u als belanghebbende wordt aangemerkt, wordt ieder punt uit uw verzoek apart behandeld.

Handhaaf op grond van artikel 4.1 Exploitatieplan

Artikel 4.1 exploitatieplan:

Het verlenen van een vergunning voor het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan als het gebied, waarop deze vergunningen betrekking hebben, een aaneensluitend ontwikkelgebied vormt met in ontwikkeling zijnde of reeds gerealiseerde woningen en bijbehorende groen- en waterstructuren. In aanvulling hierop wordt ook een ontwikkelgebied ten noorden van de centrale waterpartij en grenzend aan de Korte Muiderweg in ontwikkeling gebracht.

Dit artikel geeft een voorwaarde voor het verlenen van vergunningen. Het is alleen gericht aan het vergunningverlenend orgaan. Dit artikel biedt geen locatie-eis die een direct afdwingbare norm oplevert. Omdat dit geen directe norm is die dient ter bescherming van de belangen van bewoners kunnen wij u niet aanmerken als belanghebbende in de zin van artikel 1.2 Awb en bent u niet ontvankelijk voor deze vraag uit uw verzoek.

Handhaaf op grond van artikel 4.3 Exploitatieplan

Artikel 4.3 exploitatieplan:

Om te voldoen aan de afspraken in de SUOK dient de ontwikkeling van groengebieden parallel plaats te vinden aan de ontwikkeling van woongebieden.

Dit artikel gaat over de fasering van de werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd. Als wij ervoor kiezen om de redenering van de advocaat-generaal bij de Hoge Raad te volgen dan zou handhaving op grond van dit artikel mogelijk zijn.⁵ Voor de beantwoording van uw handhavingsverzoek gaan wij hier in dit geval in mee. Omdat het een afdwingbare norm is en u in het gebied woont kunnen wij u voor dit verzoek als belanghebbende aanmerken.

U verzoekt ons op grond van artikel 4.3 exploitatieplan de parallelle ontwikkeling van groengebieden en woongebieden af te dwingen. Wij stellen vast dat er geen overtreding is van dit artikel. Omdat er geen overtreding is, kunnen wij niet handhavend optreden. Wij zien geen overtreding omdat het in het exploitatieplan gaat over het in samenhang ontwikkelen van woongebieden en groenvoorzieningen. Daarvoor is het niet nodig dat ook de realisatie parallel loopt. Toch wordt de parallelle ontwikkeling onder andere gewaarborgd door de koppeling met de vergunning voor bijvoorbeeld het bouwen van de 1500^e woning. Door het verlenen van deze vergunning blijkt dat het college van burgemeesters en wethouders er onmiskenbaar van is overtuigd dat de parallelle ontwikkeling plaatsvindt en dat voldoende groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Als dit niet het geval was, zou de vergunning niet zo zijn verleend. Ook het onherroepelijk worden van de vergunning draagt bij aan de motivering dat aan de parallelle ontwikkeling is voldaan.

⁴ Advies AG aan de hoge raad, ECLI:NL:PHR:2024:1406

⁵ Idem, p.27-p.28

Handhaaf op grond van artikel 4.4 Exploitatieplan

Artikel 4.4 exploitatieplan:

De vergunning voor het bouwen van de 1500^e woning in het exploitatiegebied kan niet worden verleend voordat 50% van het te realiseren structureel groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Onder 'in ontwikkeling is gebracht' wordt verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld, zoals bedoeld in 2.2.

Dit artikel geeft een voorwaarde voor het verlenen van vergunningen. Het is alleen gericht aan het vergunningverlenend orgaan. Dit artikel biedt geen locatie-eis die een direct afdwingbare norm oplevert. Omdat dit geen directe norm is die dient ter bescherming van de belangen van bewoners kunnen wij u niet aanmerken als belanghebbende en bent u niet ontvankelijk voor deze vraag uit uw verzoek.

Daarnaast is de vergunning voor de 1500^e woning al verleend en onherroepelijk geworden. Door het verlenen van deze vergunning blijkt dat het college van burgemeesters en wethouders er onmiskenbaar van is overtuigd dat de parallelle ontwikkeling plaatsvindt en dat voldoende groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. Als dit niet het geval was, zou de vergunning niet zo zijn verleend.

Handhaaf op grond van regels in de programma's van eisen

De programma's van eisen zijn private afspraken waarbij de bewoners geen directe partij of belanghebbende zijn. De instrumenten zijn bedoeld om de relatie tussen de grondexploitant en de gemeente te regelen, en niet om individuele belangen van bewoners direct te beschermen. Handhaving op grond van de pve's is daarmee niet mogelijk omdat het geen directe afdwingbare norm bevat. Omdat u geen partij bent bij de pve's kunnen wij u niet aanmerken als belanghebbende. Omdat u geen belanghebbende bent in de zin van artikel 1.2 Awb bent u niet ontvankelijk voor dit verzoek.

Verzoek tot handhaving op grond van, of het opstellen van nadere regels rondom artikel 14 onder d

U verzoekt ons om handhavend op te treden op grond van het bestemmingsplan door de GEM ertoe te bewegen minimaal 37 hectare aan structureel groen en water binnen het woongebied te realiseren, dan wel voorschriften te maken op basis waarvan zij verplicht worden deze hectares landschappelijk in te passen.

Handhaven op grond van een bestemmingsplan is op zo'n manier niet mogelijk. Een bestemmingsplan bevat toegestane gebruiksmogelijkheden. Een bestemmingsplan kan geen regels bevatten die op zo'n manier directe verplichtingen voor grondeigenaren in het leven roepen.


Het verzoek tot het stellen van nadere regels rondom artikel 14 onder d van het bestemmingsplan kan niet worden gezien als een verzoek tot handhaving. U vraagt ons om nadere regels te stellen en daarop te handhaven. Dit is geen concreet verzoek waarop wij kunnen handhaven.

Omdat beide punten niet tot handhaving kunnen leiden nemen wij dit onderdeel niet in behandeling.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief, of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met de in het briefhoofd vermelde medewerker.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Handhavingsjurist, stadsgebied Weesp