

Geachte college,

Hierbij verzoeken wij uw college onmiddellijk over te gaan tot handhaving van 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 door de GEM Bloemendalerpolder C.V. (de 'GEM') bij de ontwikkeling van Weesperluis. Daarnaast verzoeken wij tot handhaving op de naleving van artikel 14 onder d van het bestemmingsplan. Uit de wetgeving volgt dat deze rechtstreekse handhaving mogelijk is (zie ook ECLI:NL:PHR:2024:1406). Uw college is bevoegd tot die handhaving op grond van art. 7.1 Wro, 5.2 Wabo en 125 Gemeentewet.

Belanghebbendheid

Wij zijn bewoners in het exploitatiegebied en het plangebied. De regels uit het exploitatieplan en bestemmingsplan strekken ertoe dat alle bewoners groen in hun nabije omgeving hebben en de ontwikkeling van het groen in samenhang met de bouw van de woningen plaatsvindt. Door het handelen in strijd met deze locatie-eisen en naleving van regels worden wij rechtstreeks in ons belang geraakt. Er wordt geen groen en water meer ontwikkeld in de nabije omgeving van onze woningen en de ontwikkeling van het groen en water is onzeker geworden.

Inhoud verzoek handhaving

Het exploitatieplan bevat zogeheten locatie-eisen, dat wil zeggen regels over hoe en wanneer werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. In onder meer de artikelen 4.1, 4.3 en 4.4 van het exploitatieplan zijn locatie-eisen opgenomen die vereisen dat de *ontwikkeling* van de woongebieden en groenvoorzieningen in samenhang plaatsvindt.

De term in ontwikkeling brengen

Voor handhaving is van belang dat onder de term 'in ontwikkeling brengen' als bedoeld in artikel 4 van het exploitatieplan volgens de artikel 2.2 en artikel 3.3.1 van het exploitatieplan het volgende wordt verstaan:

"2.2.1 Ten minste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd."

"2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund."

"3.3.1 Een proces-verbaal van aanbesteding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. Ten minste 8 weken na ontvangst van een proces-verbaal van aanbesteding beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente waarbinnen de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd omtrent de instemming daarmee."

Om te kunnen spreken van 'in ontwikkeling brengen' moet er volgens deze definitie uit artikel 2.2 (i) een schriftelijke melding worden gedaan door de vergunninghouder aan het college, en (ii) bij die melding moet een proces-verbaal van aanbesteding worden gevoegd. Het proces-verbaal van aanbesteding is een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund (zie definitie

exploitatieplan). Het college moet vervolgens toetsen of het proces-verbaal van aanbesteding aan de Programma's van eisen voldoet en dan haar schriftelijke instemming geven (zie artikel 3.3.1 van het exploitatieplan).

Handhaving ten aanzien van artikel 4.1 exploitatieplan

In artikel 4.1 van het exploitatieplan is bepaald dat het verlenen van vergunningen 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 woningbouw en bijbehorende groen- en waterstructuur. Uit recente omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen in de fases 2b3 en 5c1 volgt dat deze regel niet wordt nageleefd doordat geen sprake is van een aangesloten ontwikkeling. Alleen de woningen worden in ontwikkeling gebracht, maar niet de bijbehorende groen- en waterstructuur. Hierdoor vallen gaten in het ontwikkelingsgebied. Om die reden verzoek ik uw college hierop onmiddellijk te handhaven zodat er sprake is van een aangesloten ontwikkeling. Bijgaande kaart van enkele jaren geleden toont al aan dat er veel gaten zijn gevallen.



Handhaving ten aanzien van artikel 4.3 exploitatieplan

Artikel 4.3 van het exploitatieplan bepaalt dat om te voldoen aan de afspraken in de SUOK de ontwikkeling van de woongebieden parallel dient plaats te vinden aan de ontwikkeling van de groengebieden. Hierbij is vereist dat in het huidige Woongebied minimaal 37 hectare structureel groen wordt gerealiseerd zoals volgt uit artikel 14 onder d van het bestemmingsplan. Er is op dit moment geen sprake van een parallelle ontwikkeling aangezien ruim 80% van de woningen in het Woongebied in ontwikkeling is gebracht, maar slechts 22% van het structureel groen en water in het Woongebied (alleen de Gouw van 8,25 hectare). Om die reden verzoek ik uw College hierop onmiddellijk te handhaven door te zorgen dat deze resterende hectare 28,75 hectare aan structureel groen en water in het Woongebied alsnog in ontwikkeling worden gebracht.

Handhaving ten aanzien van artikel 4.4 exploitatieplan

Uit art. 4.4 van het exploitatieplan volgt dat een vergunning voor de bouw van de 1500e woning niet mag worden verleend als 50% van het te realiseren structureel groen en water in ontwikkeling is gebracht. Daarvan dient 67,7 hectare in het Woongebied en 102,2 hectare buiten het Woongebied ('t Breedland') in ontwikkeling te worden gebracht. Zoals gezegd is in het Woongebied slecht de Gouw aangelegd die een oppervlakte heeft van 8,25 hectare. In 't Breedland is geen structureel groen en water in ontwikkeling gebracht, aangezien er nooit

een proces-verbaal van aanbesteding voor deze ontwikkeling is verstrekt en alleen al om die reden niet kan worden gesproken van ontwikkeld structureel groen en water. Daarbij moet het structureel groen en water voldoen aan de kwaliteitseisen zoals genoemd in het Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 (pag. 1 t/m 6) ('PvE RGB'). Aan deze kwaliteitseisen is niet voldaan. Er zijn geen recreatieve voorzieningen aangelegd in 't Breedland en gebied is niet aangesloten op het woongebied. Daarmee is slechts 8,25 hectare van de verplichte 169,9 hectare aangelegd. Dit is slechts 4,8% van het vereiste structureel groen en water. Om die reden verzoek ik uw College om ten aanzien van de GEM onmiddellijk te handhaven op de aanleg van het vereiste structureel groen en water als bedoeld in artikel 4.4 van het exploitatieplan.

Handelen in strijd met programma's van eisen

- Op grond van hoofdstuk 3 onder nr. 30 van het Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 dient de ontwateringsdiepte van woningen met een kruipruimte 0,70 m te zijn. Aan deze eis wordt niet voldaan en dit leidt tot grote waterproblemen in de kruipruimte van mijn woning. En overigens niet alleen mijn woningen, maar ook heel veel andere woningen. Ik verzoek uw college hierop onmiddellijk te handhaven om verdere schade te voorkomen.
- Op grond p. 39 van het Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 onder 7.1.3 dient per 2500 inwoners, één losloopplaats voor honden van 750m² te worden aangelegd. Er zijn op dit moment circa 3300 inwoners in Weespersluis en er is nog geen losloopplaats voor honden. Dit heeft grote gevolgen voor de hondenbezitters, maar ook voor de kinderen in de wijk. Om die reden verzoek ik u onmiddellijk hierop te handhaven en te zorgen dat er binnen 2 maanden alsnog een losloopplaats wordt aangelegd in de wijk.
- Op grond van het Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 dienen Cultuurhistorische elementen waaronder Seeadler te worden gewaarborgd. Met de bouw van Waterrijk fase 5c1b is op geen enkele wijze aan deze waarborg voldaan. Er is een omgevingsvergunning verleend waarbij dwars over deze restanten wordt heen gebouwd en op geen enkele wijze is ingepast in de omgeving. Ik verzoek uw college hierop onmiddellijk te handhaven voordat het te laat is en de woningen daar al zijn gebouwd.
- Op grond van het Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 moet de recreatieve bereikbaarheid van het groen-blauw vanuit de nieuwe en bestaande woongebieden zijn gewaarborgd. Daarvan is nu geen sprake. Er is geen enkele recreatie aangelegd en daarmee is de recreatieve bereikbaarheid niet gewaarborgd. Ik verzoek uw college hierop onmiddellijk te handhaven.

Handelen in strijd met art. 14 onder d van het bestemmingsplan

In artikel 14 onder d van het bestemmingsplan is bepaald dat in het Woongebied minimaal 67,7 hectare structureel groen en water moet worden gerealiseerd en in stand gehouden, waarvan 37 hectare in het huidige Woongebied. Op dit moment wordt deze verplichting met voeten getreden door de GEM. Uit onderstaande kaart (het meest recente verkavelingsplan) volgt dat slechts 15,9 hectare structureel groen en water in het Woongebied zal worden gerealiseerd door de GEM. Dit betekent dat er een tekort is van maar liefst 21,2 hectare.



Gezien het voorgaande verzoek ik uw College onmiddellijk handhavend op te treden richting de GEM door haar ertoe te bewegen minimaal 37 hectare aan structureel groen en water binnen het Woongebied te realiseren dan wel voorschriften te maken op basis waarvan zijn verplicht wordt deze hectares landschappelijk in te passen. Op grond van artikel 14.3 onder a sub 8 van het bestemmingsplan kan uw College nadere regels stellen ten aanzien van de uitvoering van het landschapsonwikkelingsplan. In het landschapsonwikkelingsplan is exact geregeld waar het groen en water in het Woongebied moet komen om te voldoen aan de verplichte 37 hectare. Ik verzoek uw College dan ook om deze nadere regels te stellen en in dit kader ook handhavend op te treden.

Spoedeisend belang

Wij hebben een spoedeisend belang bij dit verzoek om handhaving aangezien de woningbouw doorgaat en het risico bestaat dat er straks geen ruimte is om het vereiste structureel groen en water te realiseren. Om die reden verzoeken wij u zo spoedig mogelijk te beslissen op ons handhavingsverzoek en in ieder geval binnen vier weken.

Mocht u behoefte hebben aan een nadere toelichting op ons verzoek, dan zijn wij uiteraard bereid die te geven.

Met vriendelijke groet,

