

Voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Amsterdam in verband met het intrekken van het exploitatieplan Bloemendalerpolder (Wijzigingsbesluit intrekken 1e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder)

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken gelet op artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet bekend dat zij bij besluit van 19 november 2024 het Ontwerp

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam (Intrekken 1^e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder) hebben vrijgegeven voor terinzagelegging.

Inhoud van het wijzigingsbesluit

Met het voorgenomen Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam (intrekken 1^e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder) wordt de eerste herziening van het exploitatieplan Bloemendalerpolder ingetrokken.

Achtergrond exploitatieplan

Op 11 juli 2016 stelde de gemeenteraad van de voormalige gemeente Weesp de bestemmingsplannen 'Bloemendalerpolder Weesp' en 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden' vast waarmee de ontwikkeling van 2750 woningen in Weespersluis planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt.

Onder de Wet ruimtelijke ordening golden regels over (verplicht) kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij was het uitgangspunt dat alleen wanneer alle gronden in bezit waren bij de gemeente óf wanneer via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van de gronden voorafgaand kostenverhaal verzekerd was, geen exploitatieplan hoefde te worden vastgesteld. In andere gevallen, wanneer bijvoorbeeld niet alle gronden in bezit waren of wanneer niet met alle grondeigenaren binnen het exploitatiegebied anterieure overeenkomsten waren gesloten, moest een exploitatieplan worden vastgesteld om kostenverhaal via publiekrechtelijke weg te verzekeren.

Ten tijde van de vaststelling van voorgenoemde bestemmingsplannen was het overgrote deel van de gronden in het exploitatiegebied in eigendom van de ontwikkelaar GEM Bloemendalerpolder, de provincie en het Rijk, waarmee de voormalige gemeenten Weesp en Muiden een anterieure overeenkomst van grondexploitatie had gesloten (Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder: de SUOK). Niet alle gronden binnen het exploitatiegebied waren echter in bezit bij deze partij(en). Met andere grondeigenaren binnen het exploitatiegebied waren geen anterieure overeenkomsten gesloten. Daarom was de gemeente (toen nog: Weesp) op dat moment verplicht een exploitatieplan vast te stellen om kostenverhaal ten aanzien van de nog niet verworven gronden te verzekeren.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is daarom in juli 2016 het 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder' vastgesteld. Binnen het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening was het gebruikelijk om het exploitatieplan regelmatig te herzien. In juli 2020 is de '1^e Herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder' vastgesteld. Met dit exploitatieplan zijn enkele structurele wijzigingen doorgevoerd. De eerste herziening exploitatieplan is gekoppeld aan de bestemmingsplannen 'Bloemendalerpolder Weesp' en 'Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden'. Hiermee is het daarvoor geldende 'Exploitatieplan Bloemendalerpolder' geheel vervangen en dus komen te vervallen.

In de jaren na vaststelling van het exploitatieplan en de eerste herziening hiervan, heeft de ontwikkelende partij alsnog alle gronden verworven. Hiermee is het verhaal van alle kosten binnen het plangebied verzekerd via de met deze partij gesloten anterieure overeenkomst. Dit maakt het exploitatieplan overbodig om kostenverhaal te verzekeren. Indien deze situatie zich had voorgedaan vóór vaststelling van de bestemmingsplannen voor deze gebiedsontwikkeling, was er in het geheel geen exploitatieplan vastgesteld. Dit geeft reden om het exploitatieplan op dit moment in te trekken.

Exploitatieplan binnen het omgevingsplan / Omgevingswet

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het exploitatieplan onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan van Amsterdam. Het intrekken van het exploitatieplan moet hierdoor plaatsvinden door een wijziging van het omgevingsplan Amsterdam. Met de wijziging wordt echter

uitsluitend het exploitatieplan ingetrokken en worden geen regels toegevoegd of vervangen in het omgevingsplan.

Uitvoering doelen exploitatieplan

Kostenverhaal

Via de SUOK met de ontwikkelende partij is kostenverhaal voor ontwikkeling van de Bloemendalerpolder volledig verzekerd. De ontwikkelende partij is in bezit van alle gronden binnen het plangebied. 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.

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. Structureel water, groen en natuur zijn al grotendeels gerealiseerd en de belangrijke nieuwe randweg is aangelegd.

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

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

- **Parallele 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 herinricht. 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

Het exploitatieplan bevat naast kostenverhaal en faseringsregels tot slot nog enkele regels over woningbouwcategorieën. Hierin is een minimaal aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen opgenomen. Het percentage dat in het exploitatieplan is opgenomen is reeds gerealiseerd. Bovendien is dit aantal ook in de anterieure overeenkomst opgenomen, welke in latere allonges hierop zelfs nog is verhoogd. De realisatie van de opgenomen verplichting in het exploitatieplan is hiermee ruimschoots verzekerd.

Gevolgen intrekken exploitatieplan

Niet langer toetsingsgrond bij aanvragen omgevingsvergunning

Het exploitatieplan maakt als onderdeel van het omgevingsplan Amsterdam deel uit van het toetsingskader van voor omgevingsvergunningen binnen het projectgebied. Hoewel aan de faseringsregels wordt voldaan, brengt dit de nodige werkzaamheden met zich mee voor aanvrager en gemeente. Bovendien worden de faseringsregels uit het exploitatiegebied regelmatig in bezwaar- en beroepsprocedures opgevoerd tegen genomen besluiten binnen het exploitatiegebied. Dit leidt tot vertraging van de realisatie van woningbouw en flinke extra capaciteit om hierop verweer te voeren. De regels uit het exploitatieplan leiden hiermee tot meer en omvangrijkere procedures, terwijl ze inhoudelijk feitelijk geen relevantie meer hebben ten aanzien van het belang van kostenverhaal of fasering. Deze werkzaamheden vervallen na intrekking van 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.

Terinzagelegging

Het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam (Intrekken 1^e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder) ligt met ingang van 28 november 2024 gedurende een termijn van zes weken (tot en met 9 januari 2025) ter inzage.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende de hiervoor genoemde termijn van zes weken ter inzage bij het stadsloket van stadsgebied Weesp, Nieuwstraat 70a 1381 BD Weesp. Bel voor openingstijden van het stadsloket 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids.

Daarnaast kan het ontwerpbesluit digitaal geraadpleegd worden via het digitale publicatieblad op officielebekendmakingen.nl. Het ontwerpbesluit hangt als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen over het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam (Intrekken 1^e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder) naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid, T.a.v. S. el Mahraoui, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een zienswijze per e-mail in te dienen.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met S. el Mahraoui van Ruimte & Duurzaamheid, team Weesp (tel. 14020).

Gegevensbescherming

Uw gegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing.

Dit reglement kunt u raadplegen op de website van de Gemeente Amsterdam.

Ondertekening

Amsterdam, 27 november 2024

Burgemeester en wethouders,

Peter Teesink,

Gemeentesecretaris

Femke Halsema,

Burgemeester