



Gemeente
Amsterdam

Nota van beantwoording

Van de zienswijzen op het intrekken van de '1^e
herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder'



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.1.1 Doel en status van deze nota	
1.1.2 Terinzagelegging	4
1.1.3 Leeswijzer	4
1.1.4 Overzicht indieners zienswijzen	4
2. Samenvatting zienswijze(n) en gemeentelijke beantwoording	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Werkingsgebied exploitatieplan	5
2.3 Uitleg en reikwijdte van exploitatieregels	5
2.4 Parallele ontwikkeling	6
2.5 Programma's van Eisen	7
2.6 Minder juridische zekerheid voor gemeente en bewoners	8
2.7 Zorgen over realisatie voorzieningen	10
2.8 Gebrek aan participatie	20
2.9 Gebrekkige motivatie voor intrekking	21
2.10 Geen rechtsbescherming voor belanghebbenden	23
2.11 Advies advocaat-generaal en opvolgende jurisprudentie	23
2.12 Zorgen om impact besluit	24
3. Conclusie	26

Voorwoord

Weespersluis is een wijk in opbouw, en dat is overal zichtbaar. Steeds meer mensen vinden er hun thuis, kinderen spelen op straat en er ontstaan nieuwe buurtjes en ontmoetingen. Tegelijkertijd gebeurt er nog veel, en dat brengt logischerwijs vragen en zorgen met zich mee. Want wat betekent een verandering voor de toekomst van de wijk?

De gemeente begrijpt goed dat het voornemen om het exploitatieplan voor de Bloemendalerpolder in te trekken, vragen oproept. Meer dan duizend bewoners hebben hun zorgen gedeeld. Die gingen vooral over de gelijktijdige voortgang en het aanleggen van groen, speelplekken en infrastructuur met het bouwen van woningen. Die zorgen nemen we serieus. We willen u daarom graag uitleg geven en ook aan u duidelijk maken: de ontwikkeling van Weespersluis gaat gewoon door.

Wat verandert, is dat het exploitatieplan als juridisch instrument niet langer nodig is. Ook zonder het exploitatieplan blijven we vol energie bouwen aan het realiseren van de gewenste voorzieningen. Veel afspraken zijn al uitgevoerd. Wat nog moet gebeuren, is op een andere, beter passende manier geregeld. De afspraken zijn stevig vastgelegd, onder andere in het bestemmingsplan, via omgevingsvergunningen én – heel belangrijk – in een duidelijke en bindende Samenwerkingsovereenkomst (SUOK) met de ontwikkelende partij. In die overeenkomst en de bijbehorende bijlagen, zoals de Programma's van Eisen voor Rood en Groen, staat helder beschreven wat er nog gerealiseerd wordt, wanneer dat gebeurt en hoe. Deze documenten zijn openbaar en te raadplegen via de website van de ontwikkelaar¹.

De gemeente blijft daarbij toezien op een goede uitvoering. Ook blijven we nadrukkelijk in contact met u als bewoners: via het bewonersplatform, gesprekken in de wijk en via onze communicatie. We luisteren naar wat er leeft, nemen signalen serieus en blijven aanspreekbaar. Uw betrokkenheid is voor ons van grote waarde, en daar blijven we actief ruimte voor geven.

We begrijpen dat sommige bewoners zich afvragen of zij door deze verandering minder bescherming of invloed hebben. Dat is gelukkig niet het geval. Het exploitatieplan is vooral een juridisch instrument voor het verhalen van kosten richting grondeigenaren. Voor bewoners verandert er niets aan de mogelijkheid om mee te denken of bij te dragen aan de inrichting van de wijk, bijvoorbeeld bij de uitwerking van het Weespersluispark.

Met dit document leggen we uit waarom we het exploitatieplan willen intrekken, maar onderstrepen we ook onze betrokkenheid. De gemeente blijft zich inzetten voor een goede ingerichte, veilige en prettige wijk. We blijven samenwerken, houden de regie stevig in handen en zijn zichtbaar aanwezig. Zo bouwen we samen verder aan een wijk waar het fijn wonen is; nu en in de toekomst.

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

¹ [Formele documenten | Bloemendalerpolder](#)

1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Doel en status van deze nota

Deze nota van beantwoording gaat over de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbesluit intrekken exploitatieplan Bloemendalerpolder (1^e herziening). Hierna wordt voor de duidelijkheid alleen gesproken over zienswijzen.

1.1.2 Terinzagelegging

In november 2024 heeft het college besloten om het ontwerpbesluit tot intrekken van de 1^e herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder vrij te geven voor terinzagelegging. Het ontwerpbesluit heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 29 november 2024 tot en met 9 januari 2025. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 1.058 zienswijzen binnen gekomen. Al deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De lijst met indieners is aan het eind van dit hoofdstuk opgenomen. De zienswijzen komen van diverse partijen, zoals belangenorganisaties en burgers.

1.1.3 Leeswijzer

Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is ervoor gekozen om de beantwoording thematisch te structureren. Daarbij wordt opgemerkt dat ook de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn benoemd, zijn meegenomen in de beoordeling. Alle zienswijzen zijn dus in hun geheel en gezamenlijk beoordeeld.

1.1.4 Overzicht indieners zienswijzen

- 1039 particulieren via buurtplatform Leeuw & Sluis;
- Het buurtplatform Leeuw & Sluis;
- Stichting Flora & Faunabescherming;
- Groen, Caubo, Montessori Advocaten namens 8 particulieren;
- 16 particulieren.

2. Samenvatting zienswijze(n) en gemeentelijke beantwoording

2.1 Inleiding

Op het voornemen tot intrekking van het exploitatieplan Bloemendalerpolder zijn in totaal 1.058 zienswijzen ingediend. Dit is een duidelijk signaal vanuit een wijk in ontwikkeling met inmiddels circa 2.000 gerealiseerde woningen. Gezien de hoeveelheid en de aard van de zienswijzen is voor de beantwoording gekozen voor een thematische opzet. Bij de beantwoording is, waar nodig, per thema een nadere onderbouwing opgenomen. In de hieronder opgenomen paragrafen wordt ingegaan op de naar voren gebrachte onderdelen in de zienswijzen.

2.2 Werkingsgebied exploitatieplan

Zienswijze

De verplichtingen uit het exploitatieplan, voornamelijk opgesomd in hoofdstuk 4, gelden uitsluitend voor de ontwikkelaar GEM Bloemendalerpolder (GEM) en niet voor andere grondeigenaren die geen partij zijn bij de Samenwerkingsovereenkomst (SUOK).

Antwoord

De stelling dat de verplichtingen in hoofdstuk 4 van het exploitatieplan uitsluitend zouden gelden voor GEM en niet voor andere grondeigenaren die geen partij zijn bij de SUOK, is onjuist. Het exploitatieplan heeft op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een publiekrechtelijk karakter en richt zich tot alle grondeigenaren binnen het aangewezen exploitatiegebied, ongeacht of zij wel of geen SUOK-partner zijn. Het plan geldt dus niet slechts voor een specifieke ontwikkelaar, maar voor *iedereen* die in dat gebied een bouwinitiatief onderneemt of een omgevingsvergunning aanvraagt. Dit is juist de kern van het exploitatieplan: het creëert algemene en objectieve regels voor kostenverhaal en fasering die uniform van toepassing zijn.

2.3 Uitleg en reikwijdte van exploitatieregels

Zienswijze

Het doel van het exploitatieplan wordt ondermijnd wanneer de artikelen 4.6, 4.7 en 4.8 strikt worden uitgelegd als uitsluitend van toepassing op de 340e, 501e, 840e, 1500e en 2340e woning. Het is niet logisch dat deze bepalingen geen werking meer zouden hebben voor de woningen die direct daarop volgen, zoals de 341e, 502e of 1501e woning.

Naarmate het aantal woningen groeit, neemt het belang van de voorwaarden uit deze artikelen juist toe. Daarom ligt het voor de hand dat ook bij vergunningverlening voor woningen boven de genoemde drempels wordt getoetst aan de eisen van artikelen 4.6, 4.7, 4.8 en 4.10. Dit geldt temeer nu bij recente vergunningen onvoldoende is gebleken dat die toetsing daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Antwoord

De veronderstelling dat artikelen 4.6, 4.7 en 4.8 van het exploitatieplan ook van toepassing zouden zijn op woningen ná de 340e, 501e, 840e, 1500e en 2340e woning, berust op een onjuiste lezing

van het plan. Deze artikelen bevatten expliciete toetsmomenten die zijn gekoppeld aan specifieke aantallen te realiseren woningen. Deze aantallen fungeren als ijkmomenten in het kader van de fasering en zijn bedoeld om te waarborgen dat de aanleg van voorzieningen – zoals infrastructuur en groene of blauwe functies – plaatsvindt in de beleidsmatig gewenste en functioneel noodzakelijke volgorde.

Het betreft hier dus geen eisen die doorlopend gelden voor iedere volgende woning. De toets vindt uitsluitend plaats op het moment dat een van de genoemde drempels wordt bereikt. Op dat moment wordt beoordeeld of aan de gestelde voorwaarden is voldaan. Indien dat het geval is, wordt ervan uitgegaan dat de verdere ontwikkeling – inclusief de woningen die ná de betreffende drempel worden gerealiseerd – in overeenstemming is met de planregels.

Deze interpretatie is recent bevestigd in de jurisprudentie². Daarmee staat vast dat geen sprake is van een voortdurende toetsverplichting bij iedere afzonderlijke omgevingsvergunning na het bereiken van een drempelwaarde. Een dergelijke lezing zou in de praktijk immers leiden tot een onnodige herhaling van toetsmomenten, wat niet in overeenstemming is met de bedoeling en systematiek van het exploitatieplan.

2.4 Parallele ontwikkeling

Zienswijze

De stelling dat is voldaan aan artikel 4.3 van het exploitatieplan wordt uitdrukkelijk betwist. In eerdere bezwaarschriften en in diverse signalen van bewoners is gemotiveerd aangegeven dat de vereiste parallelle ontwikkeling niet, of in voldoende mate, tot stand is gebracht. Ook is gewezen op het niet naleven van bepalingen uit de artikelen 4.4 en 4.9 van het exploitatieplan.

De opvatting dat de meeste faseringsmomenten inmiddels zijn gepasseerd en dat de betreffende bepalingen daardoor aan betekenis zouden hebben ingeboet, wordt niet onderschreven.

Integendeel: juist met het oog op de nog uit te voeren werkzaamheden blijft strikte naleving van deze regels van wezenlijk belang.

Antwoord

Artikel 4.3 van het exploitatieplan bepaalt dat de ontwikkeling van groengebieden parallel dient te verlopen met de ontwikkeling van woongebieden. Deze bepaling is opgenomen om te waarborgen dat de aanleg van structureel groen en water gelijke tred houdt met de woningbouw, zodat een evenwichtige en integrale gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd. Het doel is te voorkomen dat er een overwegend 'rode' (bebouwde) ontwikkeling ontstaat zonder voldoende 'groene' (natuur- en water)voorzieningen, waardoor de ruimtelijke samenhang in het plangebied behouden blijft.

De stelling dat niet zou zijn voldaan aan artikel 4.3 van het exploitatieplan, gaat geheel voorbij aan de ratio van deze bepaling. Artikel 4.3 betoogt te waarborgen dat het robuuste blauwe en groene karakter van het plangebied – zoals vastgesteld in het bestemmingsplan en het exploitatieplan – niet pas na voltooiing van de woningbouw tot stand komt, maar reeds zichtbaar is tijdens de ontwikkeling van de woonwijk.

² Rb. Noord-Holland 18 april 2025, zaaknummer HAA 24/7225, [ECLI:NL:RBNHO:2025:4575](#).

De bepaling biedt ruimte voor een organische en symbiotische groei van woningbouw en groenvoorzieningen, zonder dat daarbij harde kwantitatieve eisen zijn gesteld aan minimale groenvlakken of exacte locaties waar groen moet zijn gerealiseerd voordat omgevingsvergunningen voor woningbouw kunnen worden verleend.

Gelet op deze opzet, waarin woningbouw en groenontwikkeling zich in samenhang en gelijktijdig ontwikkelen, kan artikel 4.3 niet zo worden uitgelegd dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor een volgend woningbouwplan moet worden geweigerd op grond van een vermeend tekort aan gerealiseerd groen. Een dergelijke lezing strookt niet met de flexibele en integrale systematiek die deze bepaling juist mogelijk wil maken.

De stelling dat niet aan artikel 4.3 van het exploitatieplan zou zijn voldaan, is in eerdere procedures zowel feitelijk als juridisch reeds ontkracht. Zo heeft de rechtbank Noord-Holland in haar uitspraak van 18 april 2025³ uitdrukkelijk bevestigd dat is voldaan aan de eisen van het exploitatieplan, waaronder de bepalingen over parallelle ontwikkeling in artikel 4.3. Daarmee is vastgesteld dat de uitvoering in overeenstemming is met de geldende planregels.

Deze lijn wordt ook ondersteund door een recente uitspraak van de Hoge Raad⁴. In zijn arrest van 11 april 2025 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat artikel 4.3 geen zelfstandig handhaafbare norm vormt. Dit betekent dat het standpunt van de indiener van de zienswijze, hoe vaak ook herhaald, geen juridische grondslag meer heeft binnen de huidige rechtspraak.

Wat betreft de artikelen 4.4 en 4.9 geldt eveneens dat de daaraan verbonden verplichtingen zijn uitgewerkt of ingebed in lopende ontwikkeltrajecten. De meeste faseringsmomenten zijn inmiddels gerealiseerd of in uitvoering gebracht. Hierdoor heeft het exploitatieplan grotendeels zijn werking vervuld, en bieden andere instrumenten – zoals de SUOK en het bestemmingsplan – voldoende juridische en praktische waarborgen voor de verdere uitvoering.

De aanname dat het exploitatieplan nog noodzakelijk is voor de borging van toekomstige werkzaamheden, sluit niet aan bij de huidige ontwikkelfase van het gebied. De relevante verplichtingen zijn inmiddels voldoende verankerd in andere juridische en planologische kaders, zoals de SUOK en het bestemmingsplan. Intrekking van het exploitatieplan leidt dan ook niet tot verlies van sturing of rechtszekerheid, maar vormt een passende vervolgstap binnen de verdere fasering en uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

2.5 Programma's van Eisen

Zienswijze

Er is zorg geuit dat de intrekking van het exploitatieplan ook gevolgen heeft voor de bindende werking van de Programma's van Eisen (PvE's). Deze PvE's bevatten belangrijke randvoorwaarden op het gebied van onder andere waterhuishouding, bereikbaarheid, groeninrichting en speelvoorzieningen. In de zienswijze wordt erop gewezen dat artikel 2.1 van het exploitatieplan deze documenten expliciet onderdeel maakt van de planregels. Daarmee bieden de PvE's bewoners momenteel een juridisch aanknopingspunt in gevallen waarin voorzieningen uitblijven of gebreken zich voordoen.

³ Rb. Noord-Holland 18 april 2025, zaaknummer HAA 24/7225, [ECLI:NL:RBNHO:2025:4575](#).

⁴ HR 11 april 2025, [ECLI:NL:HR:2025:560](#).

Volgens de indieners worden bepaalde eisen uit de PvE's nu al niet volledig nageleefd. Zij vrezen dat met de intrekking van het exploitatieplan ook dit juridische houvast vervalt, waardoor geen formele mogelijkheden meer bestaan om naleving af te dwingen. Om die reden wordt verzocht de juridische status van de PvE's op een andere wijze te borgen.

Antwoord

De zorg dat de intrekking van het exploitatieplan zou betekenen dat de eisen uit de Programma's van Eisen (PvE's) niet langer juridisch geborgd zijn, is ongegrond. Deze PvE's zijn namelijk onlosmakelijk verbonden aan de SUOK tussen de gemeente en GEM. Ze zijn als bijlagen aan de SUOK toegevoegd en door alle betrokken partijen ondertekend. Daarmee zijn de daarin vastgelegde eisen privaatrechtelijk bindend en afdwingbaar. De gemeente heeft dus de mogelijkheid om de GEM aan te spreken op naleving van deze afspraken.

Hoewel het exploitatieplan in artikel 2.1 verwees naar de PvE's, bevatte het zelf geen zelfstandige, publiekrechtelijk handhaafbare normen met betrekking tot de uitvoering van de daarin genoemde eisen. De verwijzing diende er met name toe om ook andere grondeigenaren – die geen partij zijn bij de SUOK – aan deze inhoudelijke kaders te binden. Het argument dat er na intrekking van het exploitatieplan geen juridisch kader meer zou bestaan voor bewoners, is dan ook niet juist.

2.6 Minder juridische zekerheid voor gemeente en bewoners

Zienswijze

De gemeente stelt dat de intrekking van het exploitatieplan geen inhoudelijke gevolgen heeft voor de eisen waaraan GEM moet voldoen bij de ontwikkeling van Weespersluis, omdat deze eisen zijn opgenomen in de SUOK. Daarbij wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat de zogenoemde locatie-eisen niet in de SUOK zijn opgenomen. Juist om die reden wordt in de SUOK verwezen naar het exploitatieplan. Anders dan het exploitatieplan verbindt de SUOK bovendien geen directe consequenties aan het niet nakomen van verplichtingen, waardoor de afdwingbaarheid beperkt is.

Daarnaast is het onjuist dat het exploitatieplan uitsluitend zou gaan over kostenverdeling voor voorzieningen zoals groen, water, wegen en riolering. In artikel 1.1.3 van het exploitatieplan staat expliciet dat het plan ook dient als juridische grondslag voor locatie-eisen, waaronder eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze eisen zijn van wezenlijk belang voor de planstructuur en de kwaliteit van het woongebied.

Tot de inrichting van de openbare ruimte behoren – zoals toegelicht in paragraaf 2.4.2 van het exploitatieplan – ook voorzieningen als bruggen, aansluitingen op bestaande infrastructuur, speelvoorzieningen, oeverinrichting, watergangen en groenvoorzieningen. De uitvoering hiervan is nader gespecificeerd in de Programma's van Eisen Rood, Grijs, Blauw en RGB, die via artikel 2.1 integraal onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. Deze documenten bevatten concrete technische en inhoudelijke eisen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het gebied.

Voor zowel bewoners als de gemeente is het van belang dat deze eisen juridisch geborgd blijven. Door het vervallen van het exploitatieplan zou een belangrijk deel van die juridische zekerheid verdwijnen, met als risico dat de kwaliteit van de publieke ruimte onder druk komt te staan.

Antwoord

De zorg dat intrekking van het exploitatieplan Bloemendalerpolder zou leiden tot een afname van juridische zekerheid voor zowel gemeente als bewoners, wordt niet gedeeld. In lijn met het stelsel van de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 e.v. Wro) geldt dat kostenverhaal en locatie-eisen bij voorkeur worden vastgelegd in privaatrechtelijke anterieure overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar. Alleen in situaties waarin een dergelijke overeenkomst met één of meer grondeigenaren ontbreekt, is het opstellen van een publiekrechtelijk exploitatieplan verplicht. Dat was destijds aan de orde bij de start van de ontwikkeling van Weespersluis, toen nog niet alle gronden in handen waren van partijen die gebonden waren aan de SUOK.

De SUOK vormt sindsdien het centrale contractuele kader tussen de gemeente en GEM, waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, fasering, inrichting van de openbare ruimte en daaraan verbonden kwaliteits- en locatie-eisen. Nu alle gronden binnen het exploitatiegebied in handen zijn van GEM en deze partij volledig gebonden is aan de SUOK, is het exploitatieplan vanuit juridisch perspectief overbodig geworden.

Tegen deze achtergrond is het niet correct om te stellen dat artikel 1.1.3 van het exploitatieplan publieke locatie-eisen bevat die zonder het plan zouden vervallen. De locatie-eisen waarnaar dit artikel verwijst, zijn niet als zelfstandige publiekrechtelijke voorschriften in het exploitatieplan opgenomen. De uitwerking daarvan vindt plaats in de PvE's, zoals PvE Rood, RGB, Blauw en Grijs. Deze PvE's zijn als bijlagen opgenomen bij de SUOK en vormen daardoor een bindend onderdeel van die overeenkomst. Artikel 2.1 van het exploitatieplan verwijst weliswaar naar deze documenten, maar uitsluitend ter onderbouwing van het kostenverhaal. De juridische binding ervan berust volledig op de SUOK, niet op het exploitatieplan.

Het karakter van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro is bovendien beperkt: het strekt zich uit tot kostenverhaal, fasering en algemene locatie-eisen, maar bevat geen publiekrechtelijk afdwingbare technische bepalingen over de uitvoering van voorzieningen. De suggestie dat het exploitatieplan regels bevat over de wijze van uitvoering van werkzaamheden, is daarmee onjuist.

Wat betreft de handhaving: in de artikelen 10, 11, 17 en 21 van de SUOK is vastgelegd dat GEM verplicht is tot aanleg en inrichting van de openbare ruimte conform de PvE's. Deze verplichtingen zijn juridisch afdwingbaar via het privaatrecht. De gemeente heeft daarmee een stevig instrumentarium in handen om GEM aan haar verplichtingen te houden, bijvoorbeeld via ingebrekestelling of – indien nodig – civiele rechtsmaatregelen.

Ook voor bewoners verandert er in juridische zin niets. Zij zijn geen partij bij het exploitatieplan noch bij de SUOK en ontnemen daaraan ook nu geen zelfstandig publiekrechtelijk afdwingbare rechten. De feitelijke naleving van de ruimtelijke en functionele eisen vindt plaats via het bestemmingsplan en de reguliere vergunningsprocedures. De gemeente treedt hierin op als hoeder van het publieke belang en borgt daarmee ook de belangen van bewoners.

Het is daarom onjuist te stellen dat het intrekken van het exploitatieplan zou leiden tot verlies aan juridische zekerheid of tot een 'rechtsvacuüm'. De juridische binding van de PvE's blijft onverminderd van kracht via de SUOK, die zelfstandig overeengekomen is en haar rechtskracht behoudt, ongeacht de status van het exploitatieplan.

Conclusie

Het intrekken van het exploitatieplan doet op geen enkele wijze af aan de inhoudelijke afspraken en juridische afdwingbaarheid van de verplichtingen uit de SUOK. De gemeente beschikt over voldoende en effectieve juridische instrumenten om de uitvoering van het gebiedsplan te borgen. Er is dan ook geen sprake van vermindering van bescherming of zekerheid voor betrokken partijen.

2.7 Zorgen over realisatie van voorzieningen

Zienswijze

In de paragrafen 2.4.2 en 2.4.3 van het exploitatieplan is vastgelegd dat de aanleg van de planstructurele voorzieningen en de openbare ruimte de verantwoordelijkheid is van GEM. de geuite zorgen hebben met name betrekking op de volgende onderdelen van deze voorzieningen:

- **De aanleg van structureel groen en water**

Er wordt aangevoerd dat het exploitatieplan op pagina 3 expliciet vermeldt dat binnen het plangebied ruimte is gereserveerd voor structureel groen en water. Hierbij wordt verwezen naar een raadsinformatiebrief van 16 mei 2023, waarin wordt bevestigd dat de in het bestemmingsplan vastgelegde oppervlaktes voor structureel groen onaangetast blijven. Volgens de zienswijze moet er in totaal 37 hectare aan structureel groen en water worden gerealiseerd, terwijl op dit moment naar schatting slechts circa 12,5 hectare is aangelegd. Daarnaast wordt opgemerkt dat sommige gebieden ten onrechte als structureel groen of water zijn aangemerkt, omdat ze niet voldoen aan de minimale maatvoeringen die daarvoor gelden.

Verder wordt gesteld dat het groen en water gelijktijdig met de ontwikkeling van de woongebieden hadden moeten worden aangelegd. Men is van mening dat GEM een onjuist criterium hanteert bij de beoordeling van het 'in ontwikkeling brengen' en dat er daardoor geen sprake is van een daadwerkelijke parallelle ontwikkeling.

Met betrekking tot de Gouw wordt benadrukt dat deze nog maar gedeeltelijk is uitgegraven en dat de verdere inrichting, zoals de aanleg van steigers en een zwemstrand, ontbreekt. Ook wordt opgemerkt dat in de SUOK geen bindende verplichting tot aanleg of voltooiing van deze voorzieningen is opgenomen, zelfs niet met het oog op de uiterste realisatiedatum van 31 december 2025. Bovendien bestaat er onzekerheid over de uitvoering van de voorgeschreven ontwateringsdiepte voor de Gouw.

Tot slot wordt gesteld dat de publiekrechtelijke waarborg voor de aanleg van het structureel groen en water uitsluitend in het exploitatieplan is verankerd en dat deze waarborg bij intrekking van het exploitatieplan zou komen te vervallen.

Antwoord

De aanleg van structureel groen en water in de Bloemendalerpolder is op verschillende manieren zowel juridisch-planologisch als contractueel stevig verankerd. Allereerst zijn in de geldende bestemmingsplannen specifieke bestemmingen opgenomen voor de gronden die bedoeld zijn voor groen- en waterstructuren. Dit sluit andere functies op deze locaties planologisch uit, waardoor de aanleg van deze voorzieningen geen vrijblijvende keuze is, maar een directe verplichting vanuit de geldende planologische kaders.

Daarnaast zijn in de SUOK en de PvE's bindende afspraken vastgelegd over de aanleg en inrichting van groen en water. Deze contractuele verplichtingen tussen de gemeente en GEM blijven volledig van kracht, ook zonder het exploitatieplan.

Het exploitatieplan zelf bevat geen zelfstandige, handhaafbare normen of toetsingskaders voor de realisatie van het structureel groen en water. Het verwijst uitsluitend naar de SUOK en PvE's, waarin de omvang, inrichting en fasering van deze voorzieningen gedetailleerd zijn geregeld. Daarom is de stelling dat bij intrekking van het exploitatieplan de verplichting tot aanleg van groen en water zou vervallen niet correct.

Hoewel het exploitatieplan aanvullende locatie-eisen en faseringsregels bevatte — zoals artikel 4.4, dat de verlening van de omgevingsvergunning voor de 1500e woning koppelde aan de voorwaarde dat ten minste 50% van het structureel groen en water in ontwikkeling moest zijn gebracht — zijn deze voorwaarden inmiddels gerealiseerd. De vergunning is verleend nadat de gemeente had vastgesteld dat aan deze eis was voldaan. Daarbij dient te worden benadrukt dat het natuurlijk landschapspark 't Breedland, met circa 100 hectare, onderdeel uitmaakt van het structureel groen en water. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁵ heeft bovendien bevestigd dat 'in ontwikkeling brengen' zoals bedoeld in artikel 4.4 betekent dat de benodigde werkzaamheden voor aanleg zijn gemeld.

De aanleg van het structureel groen en de waterstructuren vormt bovendien een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig concept van het gebied. Dit is cruciaal voor aspecten als waterhuishouding, ecologische verbindingen en de ruimtelijke kwaliteit. Daarom worden deze voorzieningen parallel aan de overige gebiedsontwikkelingen gerealiseerd, waarbij de gemeente actief toezicht houdt op de uitvoering.

Wat betreft de Gouw geldt dat deze in drie fasen wordt aangelegd, waarbij fase 3 recentelijk op 12 mei is gestart. De voortgang van deze fasen is deels afhankelijk van externe factoren, wat gebruikelijk is bij gefaseerde gebiedsontwikkelingen. De bewering dat in de SUOK geen harde verplichting tot voltooiing van de Gouw vóór 31 december 2025 zou zijn opgenomen, gaat voorbij aan het feit dat SUOK en PvE's wel degelijk bindende eisen bevatten over zowel de inhoud als de tijdsplanning van deze voorzieningen. De gemeente ziet toe op de naleving hiervan.

Hoewel in de praktijk volledige gelijktijdigheid van groen- en woningbouw niet altijd haalbaar is, vooral bij omvangrijke voorzieningen zoals de Gouw die meerdere woonvelden bedienen, zijn voortgang en kwaliteit van deze voorzieningen expliciet geborgd in de SUOK en PvE's. De aanname dat intrekking van het exploitatieplan leidt tot het wegvallen van publiekrechtelijke zekerheden voor de aanleg van groen en water is dan ook onjuist. De juridische basis voor deze voorzieningen ligt primair in het bestemmingsplan en de bindende contractuele afspraken, en niet in het exploitatieplan zelf.

Zienswijze

- **De aanleg van de vereiste bruggen**

In al opgeleverde woongebieden zijn nog niet alle bruggen (volledig) aangelegd en te gebruiken door bewoners, waardoor er verkeershinder is. Een voorbeeld hiervan is de

⁵ RvS 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2825.

fietsbrug (brug nummer 10) tussen het Park aan de Muiderslotlaan en het centrumgebied, inclusief wegmarkeringen voor een veilige langzaam verkeer-verbinding tussen het park en de scholen. Ook brug 11 is nog niet aangelegd, en brug 19 is geschrapt. In de SUOK wordt infrastructuur meer in algemeenheid beschreven, het woord 'brug' komt er niet in voor. Ook de verplichting tot aanleg (inclusief daadwerkelijke ingebruikname) is er niet in opgenomen. Bij intrekking van het exploitatieplan valt deze verplichting dus mogelijk weg.

Antwoord

De bewering dat de intrekking van het exploitatieplan zou kunnen leiden tot het vervallen van de verplichting tot aanleg en ingebruikname van infrastructurele voorzieningen, is onjuist. Belangrijk is te benadrukken dat deze verplichtingen niet afhangen van de formele status van het exploitatieplan. De juridische borging van de aanleg en ingebruikname van bruggen vindt namelijk niet publiekrechtelijk plaats via het exploitatieplan, maar privaatrechtelijk via de SUOK en de bijbehorende bijlagen.

De SUOK verwijst expliciet naar de bindende PvE's, technische tekeningen en gebiedskaarten die samen de volledige inrichting van de openbare ruimte regelen, inclusief ontsluitingsstructuren, verbindingen en bijbehorende infrastructuur. Bruggen zijn hiervan een integraal onderdeel. Het exploitatieplan fungeert niet als een publiekrechtelijk instrument voor gedetailleerde uitvoeringsverplichtingen op technisch niveau.

Het feit dat brug 10 en 11⁶ inmiddels zijn opgeleverd en in gebruik zijn genomen, bevestigt dat de uitvoeringsverplichtingen binnen het kader van de SUOK worden nagekomen. Brug 19 is overigens gewijzigd in een duiker (alternatief voor een brug) en deze is ook al gereed. Brug 19 is vervangen door een duiker, die eveneens gereed is. Vertragingen bij de aanleg of ingebruikname zijn uitvoeringsmatige kwesties en hebben geen invloed op de juridische bindendheid van de afspraken.

Zienswijze

- **De aanleg van de parken (Weespersluispark, Gouwpark en het Park aan de Muiderslotlaan)**

Weespersluispark, dat deel uitmaakt van het structureel groen, bevindt zich nog in de aanlegfase. Toch valt op dat van de oorspronkelijke plannen voor de inrichting, zoals vastgelegd in het Speelplan 2019, weinig is terug te zien. Omdat het merendeel van de werkzaamheden nog moet worden uitgevoerd, leeft de zorg dat deze na intrekking van het exploitatieplan mogelijk niet meer zullen worden afgerond. Ook het Gouwpark oogt momenteel als een kale vlakte en voldoet nog niet aan de oorspronkelijke plannen. Ook hier bestaat de vrees dat de nog uit te voeren werkzaamheden na intrekking van het exploitatieplan zullen stilvallen.

Antwoord

Binnen het exploitatiegebied van Weespersluis verlopen woningbouw en groenontwikkeling hand in hand. De actuele situatie in de Bloemendalerpolder laat zien dat de groenontwikkeling binnen het gebied goede vooruitgang boekt. De status van de drie parken in Weespersluis is als volgt:

⁶ Start uitgraven Gouw rond Waterrijk 5A1 oost en west | Bloemendalerpolder

Park aan de Muiderslotlaan

Dit park⁷, onderdeel van het 'rondje Gouw', is in de zomer van 2023 opgeleverd en in gebruik genomen. Dit onderstreept dat de uitvoeringsverplichtingen worden nagekomen binnen de kaders van de SUOK.

Weespersluispark

De aanleg van het westelijke deel van het park is in het voorjaar van 2024 gestart en wordt naar verwachting voor de zomervakantie van 2025 afgerond. Het oostelijk deel van het Weespersluispark staat gepland voor aanleg rond medio 2025, met beplanting die in het voorjaar van 2026 kan worden aangebracht.

Gouwpark

Het oostelijk deel van het Gouwpark is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. De afronding van het westelijk deel nadert. Daarnaast is het rondje Gouw aangelegd, vanaf de Bloemendalerpoldersingel tot aan Waterrijk, en het strand bij het park is ook gerealiseerd.⁸

Deze parken zijn niet alleen publiekrechtelijk geborgd in het Omgevingsplan Amsterdam (voorheen bestemmingsplan), maar ook privaatrechtelijk vastgelegd in de SUOK en de PvE Strategisch Groen-Blauw. Voordat deze gronden formeel aan de gemeente worden overgedragen, wordt getoetst of voldaan is aan de eisen uit de PvE's. Pas na deze kwaliteitsbeoordeling vindt de overdracht plaats. Deze borging staat los van het exploitatieplan.

Bovendien was in het exploitatieplan alleen het 'in ontwikkeling brengen' van het Weespersluispark als faseringsvoorwaarde opgenomen. Nu de werkzaamheden daadwerkelijk zijn gestart, is aan deze voorwaarde voldaan en is deze bepaling daarmee niet langer relevant. De intrekking van het exploitatieplan heeft daarom geen juridische gevolgen voor de aanleg van de genoemde parken.

Zienswijze

- **De aanleg van sport en speelvoorzieningen**

Bewoners stellen dat de aanleg van speelvoorzieningen voor oudere kinderen in Weespersluis tekortschiet. Zij beroepen zich op het Speelplan 2019, waarin sport- en spelvoorzieningen voor kinderen van 7+ en 12+ zouden zijn opgenomen. Volgens hen voert GEM deze verplichtingen niet uit, verdwijnen geplande avonturenvelden, en bevat de SUOK geen expliciete verplichting tot aanleg van speelvoorzieningen noch sancties bij niet-naleving. Men vreest dat intrekking van het exploitatieplan de situatie verergert. Volgens bewoners moet ook getoetst worden aan het bestemmingsplan, het exploitatieplan, het LOP, het BKP en de Programma's van Eisen.

Antwoord

In het Park aan de Muiderslotlaan is de recreatieve route 'rondje Gouw' gerealiseerd, inclusief speeltoestellen en een trapveld. Het westelijke deel van het Gouwpark wordt klaargemaakt voor intensief gebruik, waaronder sportactiviteiten. Het zwemstrand is inmiddels aangelegd. De parken en waterpartijen bieden tevens speelmogelijkheden voor oudere kinderen.

⁷ [Speelplekken in het park aan de Muiderslotlaan donderdag open | Bloemendalerpolder](#)

⁸ [Gouwpark | Bloemendalerpolder](#)

Sport- en speelvoorzieningen zijn niet als 'parallele ontwikkeling' vastgelegd in het exploitatieplan of de SUOK. De uitgangspunten voor sport en spel zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan en het Stedenbouwkundig Plan. In 2019 heeft GEM een nadere uitwerking hiervan gemaakt in een speelplan⁹. De gemeente is momenteel in overleg met GEM over een voorstel uit 2024 om dit speelplan verder te verfijnen. Hierbij wordt kritisch gekeken of alle leeftijdsgroepen voldoende worden bediend. Daarnaast zijn er nieuwe inzichten, zoals de mogelijkheid om in het Weesperlint — de zone langs en boven de gasleiding — meer speelmogelijkheden toe te voegen dan voorheen bekend was. Ook is er de afgelopen jaren in Amsterdam nieuw beleid ontwikkeld op het gebied van urban sports. De gemeente vindt het belangrijk dat deze nieuwe ontwikkelingen rond spelen volop worden meegenomen.

Binnen het plan is flexibiliteit ingebouwd wat betreft sport- en spelfuncties. De aangegeven locaties van voorzieningen zijn indicatief; het plan stelt alleen aantallen en doelgroepen vast. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat de uiteindelijke inrichting afhankelijk is van de leeftijdsopbouw van de toekomstige jeugd. Om die reden en om de betrokkenheid van bewoners en jongeren te vergroten, is het wenselijk om de definitieve inrichting in overleg met hen vast te stellen.

Bij oplevering toetst de gemeente of de voorzieningen voldoen aan de uitgangspunten van de SUOK en de bijbehorende bijlagen. De intrekking van het exploitatieplan heeft dan ook geen juridische gevolgen voor de aanleg van de genoemde sport- en speelvoorzieningen.

Zienswijze

- **Aanleg van hondenuitlaatplaatsen**

In het PvE Rood is een referentienorm vastgesteld voor hondenuitlaatplaatsen, waarin onder andere is aangegeven dat er per 2.500 inwoners een losloopplaats van minimaal 750 m² moet komen, en dat er per 500 inwoners depodogs verspreid over de wijk aanwezig moeten zijn.

Tot op heden is er alleen een tijdelijke losloopplaats aangelegd aan de rand van Lanenrijk (bij de Leeuwendeldseweg), mede gefinancierd met subsidie van Weesp Begroot. Andere hondenuitlaatplaatsen binnen de wijk zijn nog niet gerealiseerd. Er staat wel een losloopplaats gepland in het Weespersluispark, maar deze is nog in uitvoering. Daarnaast ontbreken depodogs in veel buurten.

Het exploitatieplan biedt hiervoor heldere richtlijnen en handvatten. Er bestaat dan ook bezorgdheid dat, bij intrekking van het exploitatieplan, de aanleg van deze voorzieningen niet op de juiste wijze zal worden gewaarborgd.

Antwoord

Het exploitatieplan bevat namelijk geen specifieke bepalingen over de aanleg van hondenuitlaatplaatsen, waardoor het verkeerd is om te veronderstellen dat het voortbestaan ervan afhankelijk is van dit plan.

De aanleg van deze voorzieningen is wel degelijk vastgelegd in de SUOK en de bijbehorende

⁹ Het speelplan 2019 betreft een kaart met mogelijke speelplekken. Dit speelplan is overigens geen vastgesteld kader dat onderdeel uitmaakt van de SUOK of het exploitatieplan.

Programma's van Eisen, die onderdeel vormen van de bindende afspraken tussen de gemeente en GEM over de inrichting van de openbare ruimte. Deze afspraken blijven volledig van kracht, ook na intrekking van het exploitatieplan, waardoor de verplichting tot aanleg juridisch is geborgd. Concreet heeft GEM al circa 400 m² gereserveerd voor een hondenuitlaatplaats in de noordoosthoek van het Weespersluispark. Daarnaast is in Waterrijk, nabij de groenzone, een zoeklocatie aangewezen voor een tweede hondenlosloopgebied. Deze voorzieningen maken integraal onderdeel uit van de verdere planuitwerking, en de naleving ervan wordt getoetst bij de oplevering van de openbare ruimte. Het exploitatieplan speelt hierbij geen rol, zodat er geen reden is aan te nemen dat de aanleg van hondenvoorzieningen door het vervallen van het exploitatieplan in het gedrang komt.

Zienswijze

- **De aanleg van de schutsluis**

De gemeente stelt dat de aanleg van de schutsluis wel in de SUOK wordt genoemd, maar niet in het exploitatieplan. Dit is onjuist. In het exploitatieplan wordt de sluis juist expliciet genoemd als een planstructureel element dat door GEM moet worden aangelegd.

Daarentegen spreekt de SUOK niet van een verplichte sluis, maar slechts van 'de eventuele sluis'. Hiermee biedt de SUOK geen enkele zekerheid over de aanleg ervan.

Antwoord

GEM heeft in 2021 al een omgevingsvergunning verkregen voor de aanleg van de schutsluis. Vanwege onduidelijkheden over het beheer en onderhoud van het water en de sluis tussen het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam kon de uitvoering aanvankelijk niet van start gaan. Eind 2024 zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart. Naar verwachting zal de schutsluis, inclusief de aansluiting op de Gouw, eind 2026 worden voltooid.

In het exploitatieplan is een faseringsregel opgenomen die stelt dat een vergunning voor het bouwen van een horecavoorziening pas kan worden verleend zodra de sluis 'in ontwikkeling is gebracht'. Dit betekent dat ten minste de benodigde werken of werkzaamheden gemeld moeten zijn, zoals bedoeld in artikel 2.2 van het exploitatieplan. Aangezien GEM inmiddels daadwerkelijk gestart is met de uitvoering van de schutsluis, is aan deze voorwaarde voldaan. Daarmee is de faseringsregel ingevuld en is deze bepaling juridisch niet langer relevant.

Hoewel in de toelichting bij het exploitatieplan wordt aangegeven dat de sluis een planstructureel element is, betekent dit niet dat het exploitatieplan zelf een directe aanlegverplichting oplegt. Het exploitatieplan bevat geen specifieke normatieve bepaling gericht op GEM, maar richt zich op iedereen die binnen het exploitatiegebied werkzaamheden verricht. De juridische verplichting voor de aanleg van de sluis vloeit voort uit het bestemmingsplan, waar de sluisbestemming is opgenomen als 'Recreatie-Jachthaven'. Ook is de planologische mogelijkheid voor een horecavoorziening gekoppeld aan de realisatie van de sluis. Deze koppeling blijft volledig van kracht, ook als het exploitatieplan wordt ingetrokken.

Daarnaast borgen de SUOK en de bijbehorende uitvoeringsafspraken expliciet de aanleg van de noodzakelijke waterstructuur, waaronder de sluis. Deze afspraken bieden daarmee een gelijkwaardige, en gezien de reeds verleende vergunning en de voortgang in de uitvoering zelfs een sterkere waarborg dan het exploitatieplan. De intrekking van het exploitatieplan heeft daarom geen invloed op de aanleg of realisatie van de schutsluis.

Zienswijze

- **Herinrichting van de Korte Muiderweg**

Het exploitatieplan stelt dat er geen nieuwe omgevingsvergunningen mogen worden verleend als de Korte Muiderweg niet binnen één jaar na de oplevering van de westelijke ontsluitingsweg is heringericht. De westelijke ontsluitingsweg is sinds april 2023 in gebruik, maar de herinrichting van de Korte Muiderweg was uiterlijk april 2024 gepland en is nog steeds niet uitgevoerd. Door het exploitatieplan in te trekken, verdwijnt de druk op GEM om de herinrichting van de Korte Muiderweg te realiseren. Dit kan ertoe leiden dat GEM de aanleg uitstelt of zelfs helemaal niet uitvoert.

Antwoord

De stelling dat het intrekken van het exploitatieplan GEM de mogelijkheid geeft om de herinrichting van de Korte Muiderweg uit te stellen of achterwege te laten, is onjuist. De werkzaamheden voor de herinrichting zijn inmiddels gestart: in oktober 2024 heeft het college het definitieve ontwerp vastgesteld en is de uitvoering van start gegaan. Hiervoor is voldoende budget beschikbaar en de gemeente fungeert als mede-opdrachtgever. Hierdoor is de uitvoering niet alleen voorzien, maar ook bestuurlijk en financieel gewaarborgd.

Daarnaast is de verplichting tot herinrichting niet afhankelijk van het exploitatieplan, maar verankerd in artikel 11, lid 7 onder d van de SUOK. De intrekking van het exploitatieplan heeft daarom geen invloed op deze verplichting. De zorg dat zonder exploitatieplan de druk op uitvoering zou verdwijnen, mist feitelijke en juridische grondslag.

Zienswijze

- **Aanleg van de noordelijke ontsluitingsweg**

In het exploitatieplan is deze weg uitdrukkelijk genoemd. Kaart A8 (bijlage 1e herziening) toont een extra verbindingsweg met een maximumsnelheid van 60 km/u, gelegen ten zuiden van de snelweg A1, tussen de Vechtstroomlaan en de aansluiting van de Waterlinie op de A1. Hoewel deze weg niet in de SUOK is opgenomen, vormt zij wel een belangrijke verkeersader voor Weespersluis. De aanleg van deze weg is nog niet voltooid.

Antwoord

De veronderstelling dat de aanleg van de noordelijke ontsluitingsweg afhankelijk is van het exploitatieplan, is onjuist. Hoewel deze weg in de toelichting en begripsbepalingen van het exploitatieplan wordt genoemd en is opgenomen op kaart A8 (bijlage bij de eerste herziening), bevat het exploitatieplan geen regels die de daadwerkelijke aanleg voorschrijven. Ook is er in de planregels geen koppeling gelegd tussen de aanleg van deze weg en het verlenen van omgevingsvergunningen voor woningen binnen het exploitatiegebied.

Het intrekken van het exploitatieplan heeft daarom geen enkele invloed op de realisatie van de noordelijke ontsluitingsweg, aangezien deze aanleg nooit via het exploitatieplan is gewaarborgd. De zorg dat het vervallen van het exploitatieplan deze voorziening in gevaar zou brengen, ontbreekt dan ook elke juridische en feitelijke grondslag.

Zienswijze

- **Verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen**

In Weespersluis worden woningen en wegen zelden gelijktijdig opgeleverd. Bouwwegen blijven daardoor vaak langdurig liggen, wat de bereikbaarheid van bepaalde delen van de

wijk belemmert.

Antwoord

De constatering dat permanente wegen niet gelijktijdig met de oplevering van woningen worden aangelegd, is begrijpelijk, maar vormt geen uitzondering en geeft ook geen reden tot zorg. In een gebied in transformatie zoals Weespersluis is het normaal dat bouwwegen langere tijd in gebruik blijven, mede omdat ze worden benut voor bouwverkeer naar aangrenzende, nog in ontwikkeling zijnde deelgebieden. Permanente wegen worden niet per straat of woonveld apart aangelegd, maar gebundeld en gefaseerd uitgevoerd via periodieke aanbestedingen.

De SUOK en het bijbehorende PvE Rood waarborgen de kwaliteit en tijdige aanleg van de definitieve infrastructuur. Het exploitatieplan zelf bevat geen rechtstreeks afdwingbare regels voor de aanleg van wegen en biedt ook geen zelfstandige basis voor handhaving van de inhoudelijke eisen uit het PvE; het verwijst enkel naar de SUOK en de bijbehorende documenten.

Zienswijze

- **De aanleg van infrastructuur**

De aanleg van straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals afwatering, verkeersborden, wegmarkeringen, verkeersregelininstallaties en aansluiting op bestaande infrastructuur, vormt een essentieel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Daarbij horen ook de plaatsing van openbare verlichting en straatmeubilair.

In de praktijk worden woningen in Weespersluis niet altijd tegelijk met de volledige aanleg van de openbare ruimte opgeleverd. Op diverse plekken in de wijk is nog zichtbaar dat de inrichting van de openbare ruimte niet volledig is afgerond, of dat tijdelijke voorzieningen – zoals bouwmaterialen, betonblokken of tijdelijke elektrakasten – langere tijd aanwezig blijven. Dit kan bij bewoners de indruk wekken dat de wijk onafgewerkt is.

Een duidelijk voorbeeld van deze zorg zijn de scholen aan de Fort Diemerdamstraat, die al in 2021 zijn opgeleverd. De bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte, waaronder een veilige fietsverbinding voor leerlingen, zijn echter niet gelijktijdig ontwikkeld. Daardoor moeten circa 1.000 leerlingen al geruime tijd een route gebruiken die als onveilig wordt ervaren vanwege bouwverkeer en aanwezige materialen. Dit roept de vraag op in hoeverre bij de vergunningverlening voor deze scholen is gewaarborgd dat de noodzakelijke infrastructuur ook tijdig in ontwikkeling wordt gebracht.

Daarnaast bestaat onder bewoners onzekerheid over de realisatie van voldoende parkeerplaatsen per woning in alle fasen van de ontwikkeling. Voor velen is het momenteel niet duidelijk in hoeverre aan de parkeernormen wordt voldaan. De toekomstige parkeerdruk wordt bovendien sterk beïnvloed door de uitvoering van deelplan 6, waarin extra parkeervoorzieningen gepland zijn. Tijdige en transparante communicatie hierover is van belang om het draagvlak onder bewoners te behouden.

Antwoord

De stelling dat de aanleg van straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen — zoals afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelininstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur — onvoldoende zou

plaatsvinden, vraagt om een genuanceerde beoordeling. Deze voorzieningen zijn een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling en worden planmatig en gefaseerd uitgevoerd. De aanleg vindt plaats in samenhang met de bouwfaserings van de woningen en is juridisch geborgd via de SUOK en de PvE's. Het uitgangspunt is dat de openbare ruimte functioneel, veilig en zo mogelijk gelijktijdig met, of kort na, de oplevering van woningen wordt opgeleverd. Het is echter inherent aan gebiedsontwikkelingen dat tijdelijke voorzieningen, zoals betonblokken of tijdelijke elektrakasten, tijdelijk aanwezig kunnen zijn in afwachting van de definitieve inrichting.

De stelling dat woningen en de aanleg van wegen en pleinen in Weespersluis "bijna nooit gelijktijdig" worden opgeleverd, is feitelijk onjuist. In veel deelplannen vindt de oplevering van woningen pas plaats nadat de noodzakelijke infrastructuur, zoals toegangswegen, trottoirs en nutsvoorzieningen, is aangelegd. Waar dit nog niet volledig het geval is, gaat het meestal om afrondende werkzaamheden of situaties waarbij veiligheid en bereikbaarheid al zijn gewaarborgd. De aanwezigheid van restmaterialen of tijdelijke voorzieningen duidt niet op het ontbreken van infrastructuur, maar op een nog lopende fase van afbouw of inrichting.

Wat betreft het fietspad richting de scholen aan de Fort Diemerdamstraat: het klopt dat deze scholen al in 2021 zijn opgeleverd terwijl de volledige inrichting van de openbare ruimte toen nog niet was afgerond. De bereikbaarheid van de scholen is echter steeds gegarandeerd gebleven. Hoewel delen van de route als onveilig worden ervaren, betekent dit niet dat het exploitatieplan niet wordt nageleefd. Zoals de Raad van State heeft geoordeeld, betekent "in ontwikkeling brengen" binnen het exploitatieplan het melden en starten van werkzaamheden, en niet dat de volledige afronding gelijktijdig vereist is. Een gefaseerde aanleg van infrastructuur is juridisch toegestaan en praktisch onvermijdelijk bij een grootschalige gebiedsontwikkeling.

Ten slotte is de zorg over het aantal parkeerplaatsen per woning begrijpelijk, maar vormt deze geen bewijs voor structurele tekortkomingen in de uitvoering. Het parkeerbeleid in Weespersluis is vastgelegd in het PvE, waarbij de realisatie van parkeerplaatsen bij elke vergunningsaanvraag wordt getoetst en tijdens de uitvoering wordt gecontroleerd. In de plantoetsing wordt geborgd dat per deelplan wordt voldaan aan het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen.

Zienswijze

- **Inrichting van watergangen en aanleg van groenvoorzieningen**

De planning en uitvoering van 't Rondje Gouw blijven voorlopig onzeker. Er zijn aanwijzingen dat eerder geplande landschappelijke elementen, zoals de zogenaamde 'landschapsvingers', zijn verdwenen. Het is momenteel onduidelijk of deze voorzieningen alsnog gerealiseerd zullen worden.

Naast het gesignaleerde tekort aan structureel groen valt ook op dat de aanleg van overige groenvoorzieningen tot nu toe beperkt is gebleven, waaronder het planten van bomen en struiken en het inzaaien van bermen.

Antwoord

Hoewel het begrijpelijk is dat er vragen zijn over het tijdsplan van 't Rondje Gouw, is het onjuist te stellen dat de voltooiing volledig onzeker is. De aanleg verloopt gefaseerd, parallel aan de woningbouw in het noordelijke deel van Waterrijk. De voortgang wordt actief gemonitord door de gemeente, waarbij de afspraken in de SUOK en PvE leidend blijven.

De bewering dat 'landschapsvingers' verdwenen zijn of niet meer worden gerealiseerd, is voorbarig en niet gebaseerd op feiten. De vormgeving van oevers en watergangen maakt deel uit van het landschappelijk raamwerk, dat is vastgelegd in bestemmingsplannen en contractuele afspraken in de SUOK en PvE's. Binnen dit kader kunnen technische aanpassingen plaatsvinden, zoals aan ligging of breedte van een landschapsvinger, mits de functionele eisen voor waterberging, ecologische samenhang en beleving worden gewaarborgd. De gemeente ziet erop toe dat deze functies behouden blijven en dat de inrichting voldoet aan de afgesproken kwaliteitseisen.

Het beeld dat er nauwelijks wordt geïnvesteerd in groenaanleg, strookt niet met de werkelijkheid. In de afgelopen jaren zijn op diverse locaties binnen Weespersluis groenzones, parkstroken, bomenrijen en bermbeplanting aangelegd. Vaak volgt de definitieve groeninrichting na bouwkundige en civiele werkzaamheden, om schade aan jonge aanplant te voorkomen. De aanleg van structureel groen is contractueel verplicht via de SUOK en PvE's en wordt gefaseerd uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige planning. De gemeente houdt toezicht op de naleving hiervan. Hoewel vertragingen kunnen voorkomen, betekent dit niet dat de aanleg achterwege blijft of onvoldoende serieus wordt genomen.

Zienswijze

- **De aanleg van geluidwerende voorzieningen**

Enkele bewoners ervaren momenteel meer geluidsoverlast van de A1 dan aanvankelijk was verwacht. Daarnaast is geconstateerd dat in natuurgebied 't Breedland geen bomenrijen zijn geplant, terwijl deze mogelijk hadden kunnen bijdragen aan het verminderen van het geluid.

Antwoord

De zorgen over vermeende geluidsoverlast van de A1 worden serieus genomen, maar de bewering dat verplichtingen omtrent geluidwerende voorzieningen niet zijn nagekomen, is feitelijk onjuist.

Allereerst vloeien de verplichtingen voor geluidwerende maatregelen voort uit de akoestische onderbouwing van het bestemmingsplan en de daarbij behorende hogere waarden besluiten. De beoordeling van de geluidsbelasting en eventuele mitigatie is integraal meegenomen in het vaststellingsproces van het bestemmingsplan en voldoet aan de geldende normen uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluid milieubeheer.

Daarnaast vormt het aanplanten van bomen in natuurgebied 't Breedland geen akoestische maatregel in de zin van de Wet geluidhinder. Technisch gezien leveren bomenrijen weinig tot geen bijdrage aan daadwerkelijke geluidsreductie; ze kunnen wel de beleving van de geluidskwaliteit verbeteren, maar worden niet gezien als formele geluidwerende voorzieningen. De inrichting van 't Breedland is gebaseerd op het landschapsinrichtingsplan, waarin ecologische, recreatieve en ruimtelijke doelen centraal staan, en niet akoestische functies.

Conclusie

Samenvattend: de genoemde voorzieningen zijn niet afhankelijk van het exploitatieplan, maar zijn contractueel gegarandeerd via de SUOK en de bijbehorende PvE's. Het exploitatieplan regelt uitsluitend de fasering van werkzaamheden in relatie tot woningbouw. Alle belangrijke faseringsmomenten, waaronder de vergunningverlening voor de 2340e woning, zijn inmiddels afgerond. De inhoudelijke verplichtingen voor groen, water, infrastructuur en overige voorzieningen zijn vastgelegd in de SUOK en de PvE's. De realisatie van groen en water volgt

vanzelfsprekend de bouwvoortgang en is nog in uitvoering. Het intrekken van het exploitatieplan heeft daarom geen invloed op de verdere uitvoering, realisatie of kwaliteit van de openbare ruimte en de bijbehorende voorzieningen binnen het exploitatiegebied.

Dat niet alle delen van de openbare ruimte al volledig zijn afgerond, betekent niet dat planregels worden geschonden. In gebiedsontwikkeling is een gefaseerde aanleg van infrastructuur en voorzieningen gebruikelijk en toegestaan, mede afhankelijk van bouwlogistiek, externe omstandigheden en veiligheidsaspecten, mits dit binnen de contractuele en planologische kaders gebeurt. De gemeente ziet toe op de realisatie van deze voorzieningen volgens de uitvoeringsplanning en de verplichtingen uit SUOK en PvE's.

2.8 Gebrek aan participatie

Zienswijze

Bewoners worden onvoldoende betrokken bij de aanleg van Weespersluis en de realisatie van planstructurele elementen. Het college heeft zelf erkend dat de participatie rondom processen zoals de aanleg van voldoende scholen en de herinrichting van de Korte Muiderweg niet goed is verlopen, zowel richting bewoners als de gemeenteraad. Hoewel de betrokken wethouders herhaaldelijk de intentie hebben uitgesproken om bewoners eerder en beter te betrekken, is er bij het besluit tot intrekking van het exploitatieplan opnieuw gekozen om bewoners niet in een vroeg stadium te raadplegen.

Antwoord

De suggestie dat bewoners structureel onvoldoende worden betrokken bij de ontwikkeling van Weespersluis – en dat dit opnieuw het geval zou zijn bij het besluit tot intrekking van het exploitatieplan – doet geen recht aan de feitelijke en procedurele werkelijkheid.

Het is belangrijk een onderscheid te maken tussen twee vormen van participatie:

- Participatie bij beleidsvorming en besluitvorming
- Betrokkenheid bij de uitvoering van projecten, zoals de inrichting van de openbare ruimte of de aanleg van voorzieningen

Wat betreft de intrekking van het exploitatieplan gaat het om een formele, juridisch-planologische handeling, waarvoor de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening duidelijke procedures voorschrijven. Het voornemen tot intrekking is openbaar bekendgemaakt en belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Hiermee is een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces gewaarborgd.

De keuze om voorafgaand aan de formele bekendmaking geen aparte participatieronde te organiseren, is in deze situatie gerechtvaardigd. Het betreft immers geen nieuwe planvorming of ruimtelijke ingreep, maar het beëindigen van een juridisch instrument waarvan de uitvoering grotendeels is gerealiseerd. De resterende verplichtingen zijn inmiddels geborgd via andere juridische middelen, zoals het bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomsten (SUOK/PvE's).

De gemeente erkent dat er in de uitvoering van het project op onderdelen ruimte was voor verbetering van de participatie, bijvoorbeeld bij de herinrichting van de Korte Muiderweg en de tijdelijke huisvesting van de school op de Muiderslotlaan. Deze punten zijn door het college

onderkend en hebben geleid tot een versterkte inzet op bewonersbetrokkenheid in toekomstige fasen. De betrokken wethouders hebben dit expliciet richting bewoners en gemeenteraad uitgesproken. Het besluit tot intrekking van het exploitatieplan verandert hier niets aan.

Het besluit tot intrekking betreft een administratief-juridische wijziging zonder ruimtelijke gevolgen. Er worden geen nieuwe beleidsuitgangspunten geïntroduceerd en de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte blijven volledig gewaarborgd via de bestaande contractuele afspraken met GEM Bloemendalerpolder, die als eigenaar van de gronden verantwoordelijk is voor de uitvoering van de voorzieningen. Zij is daarmee de primaire belanghebbende bij deze intrekking.

Hoewel het besluit technisch van aard is, is het met de nodige zorgvuldigheid genomen en ter inzage gelegd, zodat ook andere belanghebbenden, waaronder bewoners, de gelegenheid hadden om een zienswijze in te dienen. Hiermee voldoet het college aan de transparantie- en participatienormen die gelden voor dit type besluit.

2.9 Gebrekkige motivatie voor intrekking

Zienswijze

Op basis van artikel 1.1.4 van het exploitatieplan (1e herziening), dat is gebaseerd op artikel 6.15 lid 1 van de Wro, moet het exploitatieplan jaarlijks worden aangepast zolang niet alle daarin voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Dit is echter nog lang niet het geval. Het intrekken van het exploitatieplan is daarmee in strijd met de eigen bepalingen. Daarnaast zijn de verplichte jaarlijkse actualisaties in de praktijk nooit uitgevoerd, wat een gemiste kans was om afspraken samen met bewoners te actualiseren en te verbeteren.

De reden die de gemeente geeft voor het intrekken van het exploitatieplan – namelijk dat het plan vaak onderwerp is van bezwaar- en beroepsprocedures die de woningbouw zouden vertragen – draait de oorzaak en het gevolg om. De bezwaren van bewoners ontstaan juist doordat openbare voorzieningen en planstructurele elementen onvoldoende of te laat worden gerealiseerd. Wanneer de gemeente en GEM tijdig en kwalitatief aan de afspraken voldoen, verdwijnen de gronden voor bezwaar, wat de woningbouw juist ten goede zou komen.

Bewoners ervaren dagelijks dat de aanleg van voorzieningen tekortschiet, zowel qua snelheid als kwaliteit. Zij voelen zich onvoldoende gehoord en missen een juridische grondslag waarop zij kunnen terugvallen. De SUOK biedt die zekerheid niet, omdat bewoners daarin geen partij zijn en geen instemmingsrecht hebben bij wijzigingen. In tegenstelling tot het exploitatieplan is de SUOK bovendien niet rechtstreeks gekoppeld aan vergunningverlening. Hierdoor is er voor bewoners geen garantie dat locatie-eisen en fasering daadwerkelijk worden nageleefd.

Antwoord

De stelling dat de intrekking van het exploitatieplan in strijd zou zijn met paragraaf 1.1.4 van dat plan is onjuist. Hoewel paragraaf 1.1.4 van de toelichting op het exploitatieplan aangeeft dat het plan jaarlijks kan worden aangepast zolang de daarin voorziene werkzaamheden niet zijn afgerond, betreft dit een bevoegdheid en geen verplichting. Deze bepaling dient bovendien te worden gelezen in samenhang met artikel 6.15, eerste lid, van de Wro, waarin staat dat een herziening van het exploitatieplan alleen plaatsvindt indien daar aanleiding toe is.

Een dergelijke aanleiding ontbreekt in dit geval. Sinds 2020 is de herziening van het exploitatieplan achterwege gebleven, omdat toen al duidelijk was dat alle gronden spoedig volledig in eigendom zouden overgaan naar GEM. Hierdoor zou het exploitatieplan zijn functie verliezen. Bovendien was door de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet vanaf 2019 al duidelijk dat de jaarlijkse herzieningsplicht zou komen te vervallen, aangezien het exploitatieplan onder die wet zou opgaan in het omgevingsplan.

Het exploitatieplan is bovendien een tijdelijk instrument, primair bedoeld voor situaties met meerdere grondeigenaren waarbij publiekrechtelijke borging van kostenverhaal, fasering en inrichting noodzakelijk is. In dit geval is die situatie niet langer van toepassing: alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn in eigendom van één partij, GEM. Was deze eigendomssituatie bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2016 al het geval geweest, dan was het opstellen van een exploitatieplan wettelijk niet verplicht geweest.

De zienswijze lijkt bovendien ten onrechte te veronderstellen dat het exploitatieplan garandeert dat alle voorzieningen en werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is een misvatting. Het exploitatieplan regelt slechts de fasering gekoppeld aan de vergunningverlening voor woningen. Inmiddels zijn alle benodigde vergunningen voor de genoemde woningbouwvolumes verleend, waardoor deze faseringsbepalingen hun werking hebben verloren.

De feitelijke uitvoering van de werken en voorzieningen is privaatrechtelijk vastgelegd in de SUOK en de daarbij horende PvE's, kaarten en bijlagen. Deze documenten bevatten bindende afspraken over het eindresultaat van de gebiedsontwikkeling, in tegenstelling tot het exploitatieplan dat zich beperkt tot het 'in ontwikkeling brengen' van werkzaamheden. De intrekking van het exploitatieplan heeft daarom geen gevolgen voor de locatie-eisen of de uitvoering van de geplande voorzieningen.

Hoewel bewoners geen partij zijn bij de SUOK, geldt deze wel als toetsingskader bij de beoordeling van omgevingsvergunningen en gemeentelijk beleid. Daarnaast blijven de regels van het bestemmingsplan onverminderd van kracht. Deze bevatten publiekrechtelijk handhaafbare normen omtrent gebruik, bouw en inrichting en bieden daarmee voldoende juridische bescherming voor bewoners.

Ook het argument dat bewoners na intrekking geen beroep meer zouden kunnen doen op handhaving, houdt juridisch geen stand. Een exploitatieplan bevat immers geen rechtstreeks handhaafbare normen; handhaving vindt plaats op basis van het bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke regels. Bewoners behouden hun recht om bezwaar te maken en beroep in te stellen tegen besluiten die hun belangen raken, zoals bij omgevingsvergunningen.

Gegeven het voorgaande is er geen reden om het exploitatieplan in stand te houden. Voortzetting zou slechts leiden tot onnodige administratieve lasten, zonder meerwaarde voor de feitelijke of juridische borging van de gebiedsontwikkeling. Bovendien heeft het bestaan van het exploitatieplan in de afgelopen jaren geleid tot juridische procedures en vertragingen bij de vergunningverlening.

De intrekking van het exploitatieplan is daarom zowel juridisch goed onderbouwd als bestuurlijk verantwoord. Zij vormt de logische afronding van een instrument dat zijn functie heeft vervuld. De

gemeentelijke regie op een zorgvuldige inrichting en fasering van het gebied blijft onverminderd bestaan, evenals de juridische kaders waarbinnen bewoners hun belangen kunnen beschermen.

2.10 Geen rechtsbescherming voor belanghebbenden

Zienswijze

Belanghebbenden verliezen hun mogelijkheid tot rechtsbescherming voor zover omgevingsvergunningen niet meer worden getoetst aan het exploitatieplan.

Antwoord

In de Nederlandse rechtspraak is het zelden dat bewoners een exploitatieplan gebruiken als juridisch middel om via bezwaar- of beroepsprocedures invloed uit te oefenen op de inrichting van de openbare ruimte, zoals groenvoorzieningen, speelplekken of infrastructuur. Het exploitatieplan heeft vooral een publiekrechtelijke functie: het waarborgt kostenverhaal en fasering bij gebiedsontwikkelingen, gericht op grondeigenaren die hun eigen gronden binnen het exploitatiegebied ontwikkelen. Het plan is dus niet bedoeld om de directe belangen van (toekomstige) bewoners te beschermen of hen een handhaafbaar recht op specifieke ruimtelijke voorzieningen te geven.

Voor bewoners die willen toezien op de naleving van deze afspraken bestaan andere, effectievere mogelijkheden. Zij kunnen de gemeente en het bestuur aanspreken op hun toezichthoudende en coördinerende rol binnen de gebiedsontwikkeling. Daarbij zijn duidelijke communicatie, actieve participatie en transparante rapportage over de voortgang essentieel. Dit biedt bewoners meer invloed dan het behouden van een juridisch instrument dat niet is ontworpen voor individuele rechtsbescherming.

2.11 Advies advocaat-generaal bij de Hoge Raad en opvolgende jurisprudentie

Zienswijze

Een recent advies¹⁰ van de advocaat-generaal benadrukt expliciet het belang van het exploitatieplan als instrument voor bestuursrechtelijke handhaving. Door het plan in te trekken, verliezen bewoners de mogelijkheid om handhavingsverzoeken in te dienen wanneer vergunningen worden verleend in strijd met de planregels. In een rechtsstaat is het essentieel dat bewoners de overheid juridisch kunnen aanspreken indien nodig. Het exploitatieplan biedt juist deze mogelijkheid; het vervallen ervan leidt daarom tot een vermindering van de rechtsbescherming.

Antwoord

In reactie op de zienswijze waarin wordt verwezen naar een recent advies van de advocaat-generaal over het belang van het exploitatieplan als handhavingsinstrument, volgt hierbij een nadere juridische toelichting.

Allereerst is van belang dat de Hoge Raad inmiddels een uitspraak¹¹ heeft gedaan in de zaak waarop het advies van de advocaat-generaal betrekking had. In deze uitspraak heeft de Hoge Raad de betreffende passage van de advocaat-generaal niet overgenomen en een andere juridische

¹⁰ [Advies AG aan Hoge Raad: uitspraak hof dat Stichting bij procederen bij bestuursrechter tegen woningbouwbesluiten geen misbruik van bevoegdheid maakte, kan niet in stand blijven - Hoge Raad](#)

¹¹ HR 11 april 2025, ECLI:NL:HR:2025:560.

beoordeling gegeven. Daardoor heeft het advies in deze context geen zelfstandige betekenis, mist het gezag van gewijsde en kan het het oordeel van de Hoge Raad niet doorkruisen.

Daarnaast blijkt uit het advies zelf dat de advocaat-generaal zijn standpunt over de vermeende strijd met artikel 4.3 van het exploitatieplan baseert op een hypothetisch scenario waarin de stelling als juist wordt aangenomen. In rechtsoverweging 3.49 wordt expliciet vermeld dat zelfs als die stelling zou kloppen, er nog geen sprake is van een zelfstandige, publiekrechtelijk handhaafbare norm. Sterker nog, de advocaat-generaal concludeert in dezelfde overweging dat de stelling dat niet is voldaan aan artikel 4.3 “onmiskenbaar onjuist” is. Daarmee ontbreekt de grondslag voor handhaving op basis van dit artikel, los van bezwaar of beroep tegen een verleende vergunning.

Deze lezing wordt bevestigd door een recente uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 18 april 2025¹². In deze zaak oordeelde de bestuursrechter in een beroepsprocedure tegen een omgevingsvergunning dat is voldaan aan de eisen van het exploitatieplan, waaronder artikel 4.3 over parallelle ontwikkeling. De rechtbank stelde vast dat er geen strijd is met de in het plan opgenomen verplichtingen, waardoor ook een eventuele grondslag voor handhaving ontbreekt.

Hieruit volgt dat, in tegenstelling tot de zienswijze, het exploitatieplan in dit geval geen juridische basis biedt voor het indienen van een handhavingsverzoek wegens vermeende strijdigheid met artikel 4.3. Zowel civiel- als bestuursrechtelijk is geoordeeld dat aan de planvoorwaarden is voldaan. De suggestie dat het intrekken van het exploitatieplan leidt tot een aantasting van rechtsbescherming miskent dat rechtsbescherming primair wordt gewaarborgd via bezwaar- en beroepsprocedures tegen vergunningverlening. Het exploitatieplan is geen zelfstandig bestuursrechtelijk handhavingsinstrument, maar ontleent zijn rechtskracht aan het vergunningstelsel waar het deel van uitmaakt.

Nu zowel de Hoge Raad als de bestuursrechter uitdrukkelijk hebben geoordeeld dat aan de vereisten van artikel 4.3 is voldaan, en het advies van de advocaat-generaal slechts hypothetisch is, ontbreekt een juridische grondslag voor handhavend optreden. Het standpunt dat het vervallen van het exploitatieplan zou leiden tot een uitholling van rechtsbescherming is daarom feitelijk en juridisch onjuist.

2.12 Zorgen om impact van het intrekkingbesluit

Zienswijze

De gemeente stelt dat het intrekken van het exploitatieplan uitsluitend positieve effecten zal hebben. Deze kijk is echter eenzijdig en vooral gedreven door de wens om de woningbouw sneller te realiseren. Een verzameling woningen vormt namelijk nog geen volwaardige wijk; zonder tijdige en passende voorzieningen ontstaat een buurt met structurele tekorten.

Met het vervallen van het exploitatieplan neemt de zekerheid af dat essentiële voorzieningen zoals speelplekken, groen en maatschappelijke functies tijdig en op de juiste locaties worden aangelegd. Op de lange termijn kan dit ertoe leiden dat deze voorzieningen alsnog op minder geschikte plekken moeten worden gerealiseerd, wat mogelijk leidt tot bezwaren van

¹² Rb. Noord-Holland 18 april 2025, zaaknummer HAA 24/7225, [ECLI:NL:RBNHO:2025:4575](https://ecli.nl/RBNHO:2025:4575).

omwonenden. Bovendien zullen de kosten hiervan waarschijnlijk bij de gemeente terechtkomen.

Zonder een goede planmatige borging bestaat het risico dat voorzieningen in nabijgelegen gebieden, zoals Weesp en Muiden, overbelast raken. De gevolgen van deze beslissing zijn op termijn dus eerder negatief dan positief.

Antwoord

De suggestie dat het intrekken van het exploitatieplan zal leiden tot het ontbreken van essentiële voorzieningen en daardoor tot een structureel verlies aan leefbaarheid, mist juridische onderbouwing. Het exploitatieplan is immers primair een instrument voor kostenverhaal en niet bedoeld als garantie voor de daadwerkelijke realisatie van voorzieningen op specifieke locaties.

Daarnaast heeft de intrekking van het exploitatieplan geen inhoudelijke impact op de verdere ontwikkeling van het gebied of de woonomgeving van bewoners. De SUOK bevat namelijk veel gedetailleerdere en afdwingbare afspraken over inrichting, fasering, oplevering en kwaliteit van het gebied dan het exploitatieplan ooit heeft gedaan. Ook waarborgt de SUOK het volledige kostenverhaal voor de ontwikkeling. Het exploitatieplan legt deze verplichtingen minder concreet vast en richt zich bovendien op een bredere groep mogelijke initiatiefnemers binnen het exploitatiegebied.

De intrekking van het exploitatieplan verandert dan ook niets aan de verplichtingen van GEM Bloemendalerpolder. GEM blijft volledig verantwoordelijk voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van alle afgesproken voorzieningen. Dit betekent dat er geen vertraging, kwaliteitsverlies of verminderde controle zal optreden. De kosten zijn afgedekt en het proces blijft transparant en toetsbaar via de SUOK. Daarmee wordt de stelling dat de leefbaarheid of het voorzieningenniveau onder druk komt te staan, door de feiten en afspraken ontkracht.

3. Conclusie

Het voornemen om het exploitatieplan Bloemendalerpolder in te trekken heeft begrijpelijkerwijs geleid tot veel betrokkenheid vanuit de wijk Weespersluis. De gemeente heeft maar liefst 1.058 zienswijzen ontvangen, waarin veel bewoners hun zorgen uitten over de voortgang en borging van openbare voorzieningen zoals groen, speelplekken en infrastructuur. Deze zorgen neemt de gemeente serieus.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat het exploitatieplan juridisch gezien grotendeels zijn functie heeft vervuld. De meeste planregels zijn uitgevoerd en de belangrijkste faseringsmomenten zijn inmiddels gepasseerd. Voor de nog resterende werkzaamheden is de borging op andere wijze geregeld — onder meer via het bestemmingsplan, verleende omgevingsvergunningen en vooral via de SUOK met GEM. In de SUOK zijn afspraken over fasering, inrichting, kwaliteit en kostenverhaal bovendien uitgebreider, concreter en juridisch bindender vastgelegd dan in het exploitatieplan.

Er is bezorgdheid geuit dat de intrekking van het exploitatieplan zou leiden tot verlies van rechtsbescherming of invloed van bewoners. Die zorgen zijn begrijpelijk, maar berusten op een misverstand. Het exploitatieplan is namelijk geen instrument voor individuele rechtsbescherming of participatie, maar een publiekrechtelijk kostenverhaalinstrument dat zich richt op grondeigenaren. Voor bewoners blijven de SUOK en het gemeentelijk toezicht de belangrijkste waarborgen voor naleving van afspraken. Bovendien blijft participatie mogelijk bij de verdere uitwerking van bijvoorbeeld deelplan 6 en de inrichting van het Weespersluispark.

De juridische bezwaren die in de zienswijzen zijn aangevoerd — bijvoorbeeld over artikel 4.3 van het exploitatieplan — zijn beoordeeld in het licht van recente jurisprudentie. Zowel de rechtbank Noord-Holland als de Hoge Raad hebben geoordeeld dat aan de betreffende bepalingen is voldaan en dat sommige artikelen, waaronder artikel 4.3, geen zelfstandig handhaafbare norm bevatten. Daarmee ontbreekt een juridische noodzaak om het exploitatieplan als borgingsinstrument in stand te houden.

De gemeente erkent dat de wijk nog volop in ontwikkeling is en dat bewoners behoefte hebben aan duidelijkheid, inspraak en zichtbare voortgang. Daarom blijft de gemeente actief communiceren, betreft zij het bewonersplatform en houdt zij de regie stevig vast via het toezicht op de SUOK. Op basis van bovenstaande overwegingen acht de gemeente de intrekking van het exploitatieplan verantwoord, juridisch verdedigbaar en passend bij de huidige fase van de gebiedsontwikkeling.

Zoals ook in het voorwoord is verwoord, erkent de gemeente het belang van betrokkenheid, inspraak en vertrouwen. De intrekking van het exploitatieplan doet daar niets aan af. Via de SUOK, het bestemmingsplan en actieve communicatie met bewoners, blijft de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen voor een goed ingerichte en leefbare wijk. Daarmee bouwen we samen verder aan een duurzaam en prettig Weespersluis.