

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:2825
Datum uitspraak	15 december 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 9 juli 2020 heeft de raad van de gemeente Weesp het exploitatieplan "Eerste herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder" vastgesteld. Het project Bloemendalerpolder voorziet in de herontwikkeling van een landbouwgebied in Weesp tot een woonwijk met 2.750 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een landschappelijke inpassing van de locatie in de vorm van "structureel groen en water" en voor de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de A1, de Bloemendalerpolder en Weesp. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zijn op 11 juli 2016 twee bestemmingsplannen vastgesteld, namelijk het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden" en het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp". Bij beide plannen hoort het eveneens door de raad op 11 juli 2016 vastgestelde exploitatieplan "Bloemendalerpolder".

Volledige tekst

202005133/1/R1.

Datum uitspraak: 15 december 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Weesp,

en

de raad van de gemeente Weesp,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 juli 2020 heeft de raad het exploitatieplan "Eerste herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant], de raad en GEM Bloemendalerpolder C.V. hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 september 2021, waar [appellant], en de raad, vertegenwoordigd door mr. N.A.E. van Offeren, mr. N. Berg en ir. N.E. van Dixhoorn, zijn verschenen. Voorts is ter zitting GEM Bloemendalerpolder C.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde] en bijgestaan door mr. H.E. Ellerman, advocaat te Amsterdam, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het project Bloemendalerpolder voorziet in de herontwikkeling van een landbouwgebied in Weesp tot een woonwijk met 2.750 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een landschappelijke inpassing van de locatie in de vorm van "structureel groen en water" en voor de aanleg van een ontsluitingsweg tussen de A1, de Bloemendalerpolder en Weesp. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zijn op 11 juli 2016 twee bestemmingsplannen vastgesteld, namelijk het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden" en het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp". Bij beide plannen hoort het eveneens door de raad op 11 juli 2016 vastgestelde exploitatieplan "Bloemendalerpolder".

2. Op 9 juli 2020 heeft de raad het thans voorliggende exploitatieplan "Eerste herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder" vastgesteld. Deze herziening van het exploitatieplan wijzigt het woningbouwprogramma, de fasering van de ontwikkeling van de woonvelden en de koppeling tussen het bouwen van woningen en de realisatie van de ontsluitingsweg inclusief de nieuwe aansluiting op de A1.

3. [appellant] woont aan de [locatie] in het exploitatieplangebied. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp". [appellant] kan zich niet verenigen met de herziening van het exploitatieplan, omdat hij vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Zijn beroep richt zich tegen artikel 4.3 van de regels van het exploitatieplan dat ziet op de ontwikkeling van structureel groen en water en artikel 5.1.2 van de regels van het exploitatieplan ten aanzien van sociale huurwoningen.

Toetsingskader

4. De relevante exploitatieplanregels en regelgeving staan, voor zover die niet in de overwegingen zijn opgenomen, in de bijlage van deze uitspraak. Deze bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

Proceduureel

Gewijzigd vastgesteld

5. [appellant] betoogt dat in het besluit van 9 juli 2020 ten onrechte vermeld staat dat het exploitatieplan gewijzigd is vastgesteld. Volgens [appellant] blijkt noch uit de transcriptie van

de raadsvergadering, noch uit de toelichting bij het raadsbesluit dat het besluit van 9 juli 2020 is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Om die reden kan het besluit niet in stand blijven, aldus [appellant].

5.1. De Afdeling begrijpt [appellant] aldus dat er een discrepantie bestaat tussen enerzijds het vaststellingsbesluit en anderzijds de vastgestelde planstukken en dat dit leidt tot rechtsonzekerheid. De raad heeft toegelicht dat in het vaststellingsbesluit wordt bedoeld op drie wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbesluit, waarbij de eerste twee wijzigingen taalkundig van aard zijn en de derde wijziging de aanpassing van de woorden "afhankelijke deskundige" naar "onafhankelijke deskundige" in paragraaf 4.4 van de plantoelichting betreft. De Afdeling stelt vast dat deze wijzigingen inderdaad zijn doorgevoerd in de planstukken behorende bij het vaststellingsbesluit van 9 juli 2020. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan is vastgesteld in strijd met de rechtszekerheid.

Het betoog slaagt niet.

Inhoudelijk

Groen en water

6. [appellant] vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat, omdat volgens hem met het vervallen van de norm van 1,37 hectare groen en water per hectare woningbouw zoals opgenomen in het voormalige artikel 4.3 van het exploitatieplan, niet langer gewaarborgd is dat voldoende groen en water wordt aangelegd. Hij vreest met name dat er nagenoeg geen recreatieve voorzieningen in zijn directe woonomgeving aangelegd zullen worden. Ook wordt volgens hem nu niet langer voldaan aan de eisen uit de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder (hierna: de SUOK) van 26 september 2012, waarin staat dat de ontwikkeling van woningbouw parallel moet plaatsvinden aan de ontwikkeling van groen en water. [appellant] voert in dit verband aan dat het plangebied groter is dan het plangebied van het exploitatieplan. Dit heeft volgens hem tot gevolg dat groen en water ook buiten de begrenzing van het exploitatiegebied kan plaatsvinden. [appellant] voert verder aan dat de term "in ontwikkeling brengen" in de artikelen 4.3 en 4.4 van de herziening maken dat de aanleg van groen en water onvoldoende gewaarborgd is. Ook vreest [appellant] dat artikel 4.4 onvoldoende waarborg biedt, omdat er volgens hem een kans bestaat dat nooit toegekomen wordt aan een 1.500e woning.

6.1. Artikel 4.3 van de regels van het voorheen geldende exploitatieplan "Bloemendalerpolder" luidde: "Van elke hectare binnen de bestemming Woongebied waarop de vergunning voor het bouwen van woningen met de daarbij behorende gronden (waaronder mede de openbare ruimte wordt gerekend die ten behoeve van het betreffende bouwplan wordt gerealiseerd) ziet, wordt 1,37 hectare aan structureel groen en water ingericht binnen het exploitatiegebied."

6.2. Artikel 4.3 en artikel 4.4 van de regels van de voorliggende herziening van het exploitatieplan luiden:

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

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

[...]."

6.3. Bij de beantwoording van de vraag of de opname in een exploitatieplan van eisen en/of regelingen, als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, onderdeel 5 en het tweede lid, onder b en c, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) noodzakelijk is komt de raad beoordelingsruimte toe. En indien de raad de opname van dergelijke eisen en/of regelingen noodzakelijk acht, dan komt hem vervolgens bij de beantwoording van de vraag op welke wijze hij een dergelijke eis en/of regel vorm geeft beleidsruimte toe.

6.4. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de in de SUOK afgesproken verplichting over de realisering van groen voor rood nader is uitgewerkt in het exploitatieplan, waaronder het gelijk opgaan van de rode en de groene ontwikkeling. Dit wordt bevestigd in paragraaf 2.6 van de toelichting van de voorliggende herziening van het exploitatieplan. Hieruit volgt dat de afspraak over de parallelle ontwikkeling van groen en rood in artikel 4.3 van het voorheen geldende exploitatieplan was vertaald naar een factor 1,37 die de verdeling tussen rood en groen vastlegde. De raad heeft toegelicht dat toepassing van deze factor niet werkbaar bleek in de praktijk bij de toetsing van individuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen. Dat is de reden waarom de raad ervoor heeft gekozen deze norm te vervangen door de artikelen 4.3 en 4.4 van de herziene exploitatieplanregels. Gelet op de beleidsruimte die de raad toekomt bij de wijze waarop hij een dergelijke eis en/of regeling die hij noodzakelijk acht vorm geeft, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat geen noodzaak bestond om vast te houden aan artikel 4.3 van de regels van het oorspronkelijke exploitatieplan. Hierbij neemt de Afdeling het volgende in aanmerking.

6.5. De raad heeft toegelicht dat de uitgangspunten die bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn gehanteerd voor het ontwikkelen van "rood" en "groen" voldoende gewaarborgd zijn in de herziening van het exploitatieplan, in het bijzonder in de herziene artikelen 4.3 en 4.4. De raad heeft daarbij toegelicht dat in artikel 4.3. van de exploitatieplanregels is geborgd dat de ontwikkeling van groengebieden (lees: structureel groen en blauw) parallel plaatsvindt aan de ontwikkeling van woongebieden en dat gezien artikel 4.4 van de planregels de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 1.500e woning niet verleend kan worden voordat het te realiseren structureel groen en blauw in ontwikkeling is gebracht. De Afdeling begrijpt de raad aldus dat hij de opname van een verdergaande regeling in het exploitatieplan voor het aan te leggen groen en blauw niet noodzakelijk vindt. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Hiertoe overweegt de Afdeling het volgende.

7. Het betoog van [appellant] dat met het laten vervallen van de factor 1,37 ten onrechte niet langer een minimum wordt gesteld aan de omvang van het groen dat uiteindelijk op grond van de exploitatieplanregels moet worden aangelegd, volgt de Afdeling niet. Reden hiervoor is dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen, gelet op artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt getoetst aan in ieder geval artikel 4.3 van de herziene exploitatieplanregels. Op grond van artikel 4.3 van de exploitatieplanregels moet de ontwikkeling van woongebieden parallel plaatsvinden aan de ontwikkeling van groengebieden. In paragraaf 2.4 van de toelichting van de herziening ziet de Afdeling de bevestiging dat voor het antwoord op de vraag wat in artikel 4.3 onder 'groengebieden' moet worden verstaan, in ieder geval gekeken moet worden naar artikel 1, onder f, van de regels (de definitie van structureel groen en water) van de herziening in samenhang gezien met "Kaart A-7: Structureel groen en water" (bijlage 1 bij het exploitatieplan). Hieruit volgt dat het

project Bloemendalerpolder is onderverdeeld in vijf deelgebieden A-E en dat het exploitatieplangebied bestaat uit deelgebied C tot en met E. Op "Kaart A-7: Structureel groen en water" staat per deelgebied vermeld hoeveel hectare aan structureel groen- en water ontwikkeld moet worden. Hieruit leidt de Afdeling af dat in deelgebieden C tot en met E in totaal 206 hectare (ongeveer 60% van het exploitatieplangebied) aan structureel groen- en water moet worden ontwikkeld, waarmee gewaarborgd is dat in het exploitatieplangebied in totaal 206 hectare aan structureel groen en blauw moet worden aangelegd. De woning van [appellant] ligt in deelgebied E, waarbinnen 67,3 hectare aan structureel groen en water moet worden ontwikkeld.

7.1.1. Het betoog van [appellant] dat artikel 4.4 onvoldoende waarborg biedt omdat mogelijk (bijvoorbeeld bij een faillissement van de projectontwikkelaars) nooit wordt toegekomen aan de vergunningverlening van de 1.500e woning, slaagt op grond van het volgende evenmin. GEM Bloemendalerpolder C.V. heeft ter zitting toegelicht dat de bouw van inmiddels al ongeveer 1.100 tot 1.200 nieuwbouwwoningen in het exploitatieplangebied is vergund. Onder die omstandigheden en gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vindt de raad het aannemelijk dat uiteindelijk zal worden toegekomen aan de 1.500e woning. De Afdeling vindt de verwezenlijking van deze aanname met de raad aannemelijk. Hierbij neemt de Afdeling ook in aanmerking de toelichting van de raad dat feitelijk al een aanzienlijk deel van het groen is gerealiseerd.

7.1.2. [appellant] heeft verder ter zitting nog toegelicht dat het exploitatieplangebied voornamelijk bestaat uit voormalig weiland, dat voormalig weiland volgens hem niet kan worden aangemerkt als "recreatief groen" of "natuurgroen" en dat hij, nu niet duidelijk is wat in artikel 4.4 van de herziene exploitatieplanregels moet worden verstaan onder "in ontwikkeling brengen", vreest dat deze weilanden uiteindelijk nooit worden ontwikkeld tot recreatief groen dan wel natuurgroen. Hierover overweegt de Afdeling het volgende. Zowel in artikel 4.3 als artikel 4.4 wordt gesproken van ontwikkeling plaatsvinden/in ontwikkeling brengen. Onder het in ontwikkeling brengen wordt blijkens artikel 4.4 verstaan: gronden waarvoor ten minste werken en werkzaamheden zijn gemeld. Hieruit leidt de Afdeling af dat onder de term "ontwikkeling van groengebied" niet slechts wordt verstaan het enkel en alleen ongebruikt/ongeroerd laten van het voormalige weiland. Het geheel ongeroerd laten van gronden betreft immers geen "in ontwikkeling brengen". Een bevestiging van deze uitleg ziet de Afdeling onder meer in het Programma van Eisen Robuust Groen Blauw d.d. 1 maart 2012 (p. 1 t/m 6) (hierna: PvE RGB), bijlage 4 bij het exploitatieplan, dat, gelet op artikel 2.1 van de exploitatieplanregels, deel uit maakt van de eisen en regels van het exploitatieplan en van toepassing is op de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied waartoe artikel 4.3 verplicht bij de ontwikkeling van woongebieden. In het PvE RGB staat bijvoorbeeld dat moet worden aangegeven op welke manier de recreatieve bereikbaarheid van het groen-blauw vanuit de nieuwe en bestaande woongebieden is geborgd. Ook moet worden aangegeven op welke manier de natuurwaarden in het gebied bijdragen aan de recreatieve kwaliteit van het gebied.

7.1.3. Voor zover [appellant] in zoverre aldus moet worden begrepen dat de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in het exploitatieplangebied uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nadrukkelijker geregeld had moeten worden in het exploitatieplan, overweegt de Afdeling het volgende. In een bestemmingsplan worden de uitgangspunten neergelegd van hetgeen de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke noodzakelijkheid acht. Een exploitatieplan regelt onder meer wat betreft de inrichting van de openbare ruimte de verdere uitvoering van dat bestemmingsplan. Zoals reeds hiervoor overwogen onder 6.3 komt de raad bij de wijze waarop een eis en/of regel als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid,

onder c, onderdeel 5 en het tweede lid, onder b en c, van de Wro, wordt vormgegeven, beleidsruimte toe.

Gezien hetgeen reeds hiervoor in 7 tot en met 7.1.2 is overwogen ziet de Afdeling in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afzien van een verdere specificering van recreatieve voorzieningen dan de raad in de voorliggende herziening van het exploitatieplan heeft gedaan. Overigens wijst de Afdeling erop dat het voormalige artikel 4.3 geen meer expliciete regeling over de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen bevatte.

Het betoog van [appellant] slaagt niet.

7.2. Over het betoog van [appellant] dat het voorliggende exploitatieplan met het laten vervallen van de factor 1,37 in strijd komt met de afspraken die in het kader van de ontwikkeling van groen-blauw door onder meer het rijk, de provincie, het hoogheemraadschap en betrokken gemeenten en projectontwikkelaars zijn gemaakt in het SUOK, overweegt de Afdeling dat de SUOK geen deel uitmaakt van de herziening van het exploitatieplan. Reeds daarom kan de door [appellant] gestelde niet naleving van de SUOK niet leiden tot een vernietiging van het bestreden besluit. De Afdeling laat hetgeen [appellant] over het SUOK heeft aangevoerd verder dan ook buiten beschouwing.

7.3. Ten aanzien van het betoog van [appellant] dat een gemeenteburgemeester - na de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan - op 23 december 2020 aan hem heeft toegezegd dat de waarborg van de aanleg van 1,37 hectare groen en water per hectare woningbouw alsnog zal worden gehandhaafd in het exploitatieplangebied, overweegt de Afdeling dat deze gestelde, door de raad betwiste, toezegging is gedaan na de vaststelling van het voorliggende exploitatieplan en alleen daarom al niet tot een vernietiging van het besluit van 9 juli 2020 kan leiden.

Het betoog faalt.

Sociale huurwoningen

8. [appellant] betoogt verder dat de eis in artikel 5.1.2 van de planregels van het exploitatieplan dat een extra 5,5% van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand dient te hebben, zal leiden tot overlast, onveilige situaties en daarmee een aantasting van zijn woongenot. In dit kader stelt hij dat sociale huurwoningen ten onrechte in de buurt van winkelvoorzieningen gerealiseerd mogen worden. [appellant] stelt, ter onderbouwing van zijn betoog, dat de gemeente Weesp bekend is met overlast bij winkelcentra die omringd zijn met sociale huurwoningen. Hierbij wijst [appellant] op een krantenartikel, waarin het winkelcentrum Hogewey staat genoemd als plek voor criminele hangeugd. Bekende voorbeelden zijn verder het August Allebéplein en Holendrecht, aldus [appellant].

8.1. Artikel 5.1.1 van de planregels van het exploitatieplan luidt: "Minimaal 5% van de te realiseren woningen dienen een VON-prijs te hebben tot € 195.000,- (prijsspeil 1-1-2016). Deze woningen of een deel daarvan mogen ook als huurwoningen worden gerealiseerd, waarbij de maximale huur € 710,- per maand bedraagt (prijsspeil 1-1-2016).

Artikel 5.1.2 luidt: "Aanvullend op het gestelde in artikel 5.1.1 dient een extra 5,5% van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand te hebben (prijsspeil 1-1-2016)."

8.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen voorzien in een

vereiste op grond waarvan nog eens 5,5% extra van de te realiseren woningen een maximale huur van € 710,- per maand mag hebben. Daarbij acht de Afdeling van belang dat het bestemmingsplan "Bloemendalerpolder Weesp" geen regels bevat over de te realiseren woningbouwcategorieën en dat de raad, onder verwijzing naar de Woonvisie 2017 (hierna: de woonvisie), heeft toegelicht dat een behoefte aan sociale woningbouw bestaat in Weesp. Met de toevoeging van artikel 5.1.2 komt het totaal aantal sociale huurwoningen en hiermee vergelijkbare goedkope koopwoningen voor de wijk op 10,5%. Dit percentage ligt volgens de raad veel lager dan gemiddeld in Weesp en ook aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde, waar een percentage van 25-30% gebruikelijk is. [appellant] heeft dit niet gemotiveerd bestreden. De Afdeling is dan ook van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen voorzien in de eis dat nog eens 5,5% extra woningen met een maximale huur van € 710,- per maand gerealiseerd moeten worden.

Het betoog faalt.

8.3. [appellant] betoogt dat sociale huurwoningen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ten onrechte in de buurt van winkelvoorzieningen gerealiseerd mogen worden. Die afweging is echter, gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, reeds in het kader van de bestemmingsplanprocedure gemaakt. Gelet hierop dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van sociale woningbouw nabij winkelvoorzieningen in beginsel als ruimtelijk aanvaardbaar te worden beschouwd. Ten aanzien van de gestelde gevolgen van de vereiste ontwikkeling van extra sociale woningbouw voor de openbare orde overweegt de Afdeling dat, wat daar ook van zij, voor zover die gevolgen leiden tot strijd met de openbare orde, dat een kwestie is van handhaving die in deze procedure niet aan de orde kan komen (vergelijk de uitspraak van 16 september 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2249](#)).

Het betoog slaagt niet.

Schade

9. Naar aanleiding van het betoog van [appellant] dat hij ten gevolge van het exploitatieplan schade lijdt, overweegt de Afdeling dat [appellant] niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij door de vaststelling van de herziening van het exploitatieplan zodanige schade heeft geleden dat de raad het exploitatieplan om die reden niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

Het betoog slaagt niet.

Overig

10. De Afdeling ziet ook verder in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat het exploitatieplan is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Conclusie

11. Het beroep is ongegrond.

12. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Stoof, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 15 december 2021

749-928

BIJLAGE - wettelijk kader

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 3.1

"1. De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

[...]."

Artikel 6.13

"1. Een exploitatieplan bevat:

[...]

c.

[...]

5°. Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;

2. Een exploitatieplan kan bevatten:

[...];

b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;

c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

d. een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;

[...]."

De regels van de herziening van het exploitatieplan "Eerste herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder"

Artikel 1, luidt: "In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

[...]

c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied, zoals weergegeven op kaart B-1".

[...]

f. structureel groen en water: groen- en waterelementen met een minimale breedte van 50 m.

Artikel 2.1 luidt: "Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:

- Definitief Programma van Eisen Rood d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 52)
- Programma van Eisen Robuust Groen-Blauw Bloemendalerpolder d.d. 1 maart 2012 (pag. 1 t/m 6);
- Definitief Programma Van Eisen Blauw Bloemendalerpolder Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht d.d. maart 2012 (pag. 1 t/m 9);
- Definitief programma van Eisen Grijs d.d. 14 juni 2012 (pag. 1 t/m 3).

Deze documenten maken deel uit van de eisen en regels van dit exploitatieplan