

**BESLUITENLIJST VAN DE VERGADERING VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN  
NOORD-HOLLAND OP 22 februari 2005**

18.

**RWB**

Project Bloemendalerpolder/  
KNSF: Kostendekkende  
herontwikkeling KNSF-  
terrein, brief samenwerking  
(2005-7569)

Het college besluit:

- a) Kennis te nemen van de resultaten van het 'Onderzoek kostendekkende sanering Kruitfabrieksterrein Muiden' van Cappemini;
- b) Het rapport van Cappemini te beschouwen als een herbevestiging van het oorspronkelijke standpunt inzake kostendekkende sanering en herontwikkeling van het KNSF-terrein;
- c) Met instemming kennis te nemen van het tussen gemeente Muiden en de KNSF op 4 februari 2005 bereikte compromis over de herontwikkeling van het KNSF-terrein en dit compromis mee te nemen in de milieueffectrapportage en de planvorming;
- d) Provinciale staten te informeren over de verschillende financiële analyses, het bestuurlijk compromis en onze standpuntbepaling daarin;
- e) Gemeente Muiden en Weesp te berichten over de wijze van samenwerken in het project Bloemendalerpolder/KNSF.
- f) De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening te machtigen de uitgaande brieven aan te passen aan de actualiteit (Besluitvorming Tweede Kamer over Nota Ruimte (21 februari 2005) en Besluitvorming in de gemeenteraad van Muiden (op 17 februari 2005)



# Nota GS

■ ■ ■ ■ ■

**22 FEB. 2005**

Datum besluit :  
Registratie-nummer : 2005-7569  
:  
Vergaderdatum : 22 februari 2005  
Portefeuille voor : Ruimtelijke Ordening  
Portefeuillehouder : A.M.C.A. Hooijmaijers  
Vervanger :  
:  
Onderwerp : Project Bloemendalerpolder/KNSF: Kostendeckende herontwikkeling KNSF-terrein, brief samenwerking  
:  
Opsteller/telefoon : P.G.J.M. Veldhuis / (023) 514 3323  
Afdeling/bureau : RWB / Strategische Beleidsontwikkeling  
Bijgaande stukken : Concept-brieven aan leden provinciale staten en gemeenten Muiden en Weesp.  
rapport Capgemini  
raadsvoorstel Muiden compromis KNSF

(N.B. De rubrieken 1 t/m 5 altijd in deze volgorde uitwerken)

## 1. Ontwerp-besluit

- a) Kennis te nemen van het de resultaten van het 'Onderzoek kostendeckende sanering Kruitfabrieksterrein Muiden' van Capgemini;
- b) Het rapport van Capgemini te beschouwen als een herbevestiging van het oorspronkelijke standpunt inzake kostendeckende sanering en herontwikkeling van het KNSF-terrein;
- c) Met instemming kennis te nemen van het tussen gemeente Muiden en de KNSF op 4 februari 2005 bereikte compromis over de herontwikkeling van het KNSF-terrein en dit compromis mee te nemen in de milieueffectrapportage en de planvorming;
- d) Provinciale staten te informeren over de verschillende financiële analyses, het bestuurlijk compromis en onze standpuntbepaling daarin;
- e) Gemeente Muiden en Weesp te berichten over de wijze van samenwerken in het project Bloemendalerpolder/KNSF.
- f) De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting te machtigen de uitgaande brieven eventueel aan te passen aan de actualiteit (Besluitvorming Tweede Kamer over Nota Ruimte (21 februari 2005) en Besluitvorming in de gemeenteraad van Muiden op 17 februari 2005)

## 2. a) Financiële, b) personele, c) juridische, d)communicatieve, e) Europese, f) veiligheids, g) maatschappelijke, h) overige consequenties

a: De voor rekening van de provincie komende kosten gaan ten laste van budgetnummer 70.0007-1700 in het kader van de Projectennota.

- b: geen
- c: geen
- d: Persbericht
- e: t/m h: geen

### 3. Samenvatting

In de discussie over het project Bloemendalerpolder/KNSF is een belangrijk onderdeel de wijze waarop kostendekkende sanering van het KNSF-terrein gestalte krijgt. Er blijken bij diverse partijen verschillen van inzicht te bestaan over de kosten van ontmanteling en sanering en het aantal woningen dat nodig is voor een kostendekkende operatie. In de commissievergadering ROV van 16 december 2004 verzocht dit onderwerp te bespreken aan de hand van nadere informatie hierover. In die commissievergadering is geconcludeerd dat ingeval eerdere ramingen zouden worden bevestigd door nieuw onderzoek, de discussie over ramingen dient te worden afgesloten.

Van belang hierbij is de contra-expertise, die in opdracht van gemeente Muiden door Cap Gemini is opgesteld en door B&W van Muiden op 4 februari 2005 openbaar is gemaakt, mét een bestuurlijk compromis dat B&W van Muiden en KNSF overeen zijn gekomen.

#### Verschillende analyses

In de afgelopen 2 jaar zijn er verschillende financiële analyses m.b.t. het KNSF-terrein opgesteld: door Arcadis (open begroting), door Oranjewoud (toetsing open begroting), door Grid consult (dhr Bovenlander c.q. Muideninfo.nl), door de PvdA Muiden (500 woningen plan) en recent door Cap Gemini (2<sup>e</sup> contra-expertise in opdracht van B&W Muiden). Geconstateerd kan worden dat verschillende cijfermatige analyses over kosten en opbrengsten van het KNSF-terrein elkaar ten dele tegenspreken. In belangrijke mate hangen deze verschillen samen met verschillen in gehanteerde uitgangspunten, zoals:

- Wordt wel of niet uitgegaan van volledig veilig en schoon maken van het gehele terrein, gericht op integrale, multifunctionele herinrichting?
- Zijn eerder overeengekomen bovenwijkse voorzieningen wel, niet of niet geheel meegenomen in de ramingen?
- Wordt er al dan niet uitgegaan van bekostiging van de sanering door *additionele* woningbouw ten opzichte van het streekplan Gooi- en Vechtstreek van 1998 (conform de intentie-overeenkomst).
- Verschillen van aannames in de ramingen (gehanteerde rentepercentages, al dan niet opnemen van verwervingskosten, omvang van de grondkosten)

Deze verschillen in uitgangspunten maken de diverse financiële analyses moeilijk vergelijkbaar. Bij de beoordeling van de analyses zijn de uitkomsten van het onderzoek van Cap Gemini van belang. In de analyse van Cap Gemini wordt geconcludeerd (zie ook bijlage):

- Verschillen hangen samen met fundamenteel verschil in zienswijzen, die elk hun eigen waarheid kennen;
- Binnen de uitgangspunten die zijn gehanteerd is door Arcadis (bij de open begroting) en Oranjewoud (bij de toetsing) correct en consistent gecalculeerd;
- Indien andere uitgangspunten worden gehanteerd kan een deel van de kosten lager uitvallen en is een lager woningaantal mogelijk. Dit hangt samen met gekozen

uitgangspunten (en betreft derhalve politieke keuzes) en niet met de calculatie als zodanig.

#### **Bestuurlijk compromis tussen Muiden en KNSF**

Vanuit de constatering in het rapport van Cap Gemini dat de becijfering geen aanleiding geeft tot wezenlijk andere conclusies, is gezocht naar een bestuurlijk compromis. Na intensief overleg en onderhandeling tussen met name Muiden en KNSF is ons het volgende compromis voorgelegd (zie ook bijlage):

1. het aantal te bouwen woningen wordt teruggebracht van 1700 naar 1350. Van deze 1350 woningen worden er 1200 in het duurdere en 150 in het goedkopere segment gerealiseerd;
2. van de 100.000 m2 BVO te realiseren kantoorruimte kan KNSF maximaal 25.000 m2 BVO inruilen voor 125 woningen in het duurdere segment, zulks ter beoordeling van KNSF. Indien KNSF meer kantoorruimte wil inwisselen voor woningbouw heeft zij daarvoor toestemming nodig van de gemeenteraad;
3. KNSF krijgt voorts het recht om voor tenminste 50 % en met een maximum van 200 ligplaatsen tegen kostprijs te participeren in de beoogde jachthavenontwikkeling;
4. verder krijgt KNSF het recht de Westbatterij als onderdeel van het KNSF-project te ontwikkelen en te realiseren. De Westbatterij wordt daartoe voor een symbolisch bedrag (€ 1,-) aan KNSF overgedragen. Daar tegenover staat de plicht van KNSF het fort toereikend te restaureren en tegen acceptabele lasten in vervangende huisvesting voor de zeeverkeners te voorzien.

De gemeenteraad van Muiden zal naar verwachting 17 februari 2005 in meerderheid in stemmen met het bereikte compromis.

Uw college heeft in juli 2003 geconcludeerd dat de open begroting van Arcadis, zoals die in april 2003 door KNSF bij u is ingediend en – mede namens de minister van VROM - in onze opdracht door Oranjewoud is getoetst, voor u afdoende was om in te stemmen met beëindiging en sanering van de Kruitfabriek door middel van vastgoedontwikkeling op het terrein van dat bedrijf. Vanaf dat moment is uitgegaan van ca 1700 woningen, als onderdeel van de taakstelling van 5000 (later 4500) woningen in Bloemendalerpolder/KNSF. Deze conclusie wordt – met de indertijd gehanteerde uitgangspunten - herbevestigd door het onderzoek van Cap Gemini.

Hiermee kan de discussie over de becijferingen en de correctheid van de open begroting gesloten worden.

Dit laat onverlet dat gekomen kan worden tot een bestuurlijk compromis. De vorige en huidige portefeuillehouder ruimtelijke ordening hebben waar nodig ingezet voor en aangedrongen op een oplossing die recht doet aan alle betrokken partijen.

In lijn met eerdere standpunten heeft de huidige portefeuillehouder in een overleg met de portefeuillehouder RO van de gemeente Muiden daarbij aangegeven dat GS, bij het niet kunnen bereiken van een oplossing, een streekplanuitwerking met de oorspronkelijk taakstelling van 5000 woningen op zullen stellen en daarna zonodig tot aanwijzing over zullen gaan. Als handreiking voor het bereiken van een overeenstemming met KNSF stelde de gedeputeerde RO de wethouder RO van Muiden het volgende in het vooruitzicht:

- Het betrekken van de uitbreiding van de jachthaven in het MER;
- Gezamenlijke planvorming in een ontwerp-atelier;
- Steun voor de lobby voor het Vecht-aquaduct over de A1;

- Een wat ruimhartiger inzet van ISV-middelen;
- Gezamenlijk optrekken in het kader van maatregelen voor natuurcompensatie langs de zuidelijke IJmeeroevers.
- Nagaan welke maatregelen tegen doorgaand sluipverkeer kunnen worden genomen.

Gemeenten Muiden en KNSF hebben overeenstemming bereikt over een aangepast programma voor het KNSF-terrein. Dit programma is inpasbaar in een taakstelling van 4500 woningen in de Bloemendalerpolder/KNSF door realisering van 350 woningen extra in de Bloemendalerpolder. Dit compromis past binnen de randvoorwaarde van kostendekkende ontmanteling en sanering en is niet afhankelijk van vereveningsafspraken met derden. Zowel bestuurlijk, als vanwege de voortgang is het van wezenlijk belang dat er opnieuw in constructief overleg aan de inhoudelijke planvorming voor Bloemendalerpolder/KNSF kan worden gewerkt.

Over dit laatste worden beide gemeenten in bijgevoegde ontwerp-brief bericht.

#### **Mogelijkheden tot verevening**

Met betrekking tot verevening (de beoogde woningbouw op het KNSF-terrein geheel of deels realiseren in de Bloemendalerpolder, waarbij uit de opbrengsten daarvan de ontmanteling en sanering van het KNSF-terrein worden bekostigd) is in december 2004 door toenmalig gedeputeerde Meijdam oriënterend gesproken met betrokken marktpartijen in de Bloemendalerpolder en met KNSF.

Gebleken is dat in ieder geval KNSF op dit moment niet bereid is tot verevening. Het is denkbaar dat de opstelling hierin mede is beïnvloed door de onduidelijkheid over uitgangspunten en de becijferingen omtrent de open begroting en het debat in de Tweede Kamer over de Nota Ruimte (i.c. omvang en locatie woningbouw Bloemendalerpolder en nieuwe begrenzing Groene Hart). Verevening kan niet worden afgedwongen.

In het kader van de pilots ontwikkelingsplanologie zet het ministerie van VROM extern deskundigen in op specifieke vragen; ambtelijk is met VROM afgesproken dat in dat kader een notitie over kostenverhaal en verevening en de wijze waarop in een situatie als deze tot een dergelijke constructie gekozen zou kunnen worden.

#### **Vervolgproces.**

Het aangepaste programma uit het compromis is opgenomen in één van de onderzoeksalternatieven voor de MER, onder handhaving van de totale taakstelling van 4500 woningen voor de Bloemendalerpolder/KNSF. Het compromis zal worden betrokken bij de komende planvorming; deze planvorming zal de komende 3-4 maanden door beide gemeenten in samenwerking met de provincie gestalte worden gegeven in de vorm van een ontwerpatelier.

Dit ontwerpatelier is mede geïnitieerd om inhoud te kunnen geven aan de ontwikkeling van een visie op de gewenste integrale kwaliteiten van het gebied, waar de discussie tot nu toe gedomineerd werd door een kwantitatieve insteek. Het beoogde resultaat van het ontwerpatelier is een integrale visie op de Bloemendalerpolder/KNSF, die realiseerbaar is en kan rekenen op voldoende draagvlak. Bij de planvorming zullen bewoners, organisaties en leden van beide gemeenteraden en (desgewenst) provinciale staten worden betrokken. Het ontwerpatelier zal mede daartoe een werkplek in het gebied krijgen. Het beoogde resultaat en

de wijze van werken zijn belangrijke invullingen van de Bloemendalerpolder/KNSF als pilot ontwikkelingsplanologie.

Het ontwerpatelier dient uiterlijk eind mei 2005 te resulteren in de beoogde visie, opdat deze – na bespreking in beide gemeenteraden - betrokken kunnen worden bij het voorkeursalternatief voor de MER en bij het opstellen van de ontwerp-streekplanuitwerking.

#### **4. Wijze van totstandkoming**

Deze nota van GS is voorbereid in het Kernteam Bloemendalerpolder/KNSF, daarbij is ook geconsulteerd de afdeling JZ

#### **5. Verdere procedure**

a) PS actief informeren ja/nee

Zo ja, brief aan PS bijvoegen

b) Planning:

- Juli 2005: GS-oordel over resultaat ontwerp-atelier;
- september 2005: behandeling eindconcept MER en de ontwerp-streekplanuitwerking in de statencommissies Milieu respectievelijk en ROV;
- september 2005: besluit GS over MER en ontwerp-uitwerking;
- oktober 2005: start ter visie legging de vaststellingsprocedure starten
- april 2006: definitieve vaststelling van de streekplanuitwerking
- vanaf oktober 2006: start inhoudelijke voorbereiding van het bestemmingsplan voor in ieder geval het KNSF-terrein

