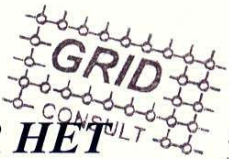


15-5-03



de Fluit 35
1398 CA MUIDEN
the Netherlands
telephone/fax
+31-294-263015

TEKST: ONTWIKKELINGSPLAN VOOR HET TRANSFORMEREN VAN DE KRUITFABRIEKTERREINEN EN OMGEVING TOT EEN HOOGWAARDIG WOON- EN WERKGEBIED.

Opdrachtgevers:
Gemeente Muiden
KNSF-Vastgoed II b.v.
Grontmij, dhr. Drs. P.J.M. Bocxe
15 mei 2003

- 1. CONTEXT EN OPGAVE
- 2. GEVOLGDE WERKWIJZE
- 3. PROGRAMMATISCHE RANDVOORWAARDEN
 - a. Ruimtelijk-functioneel
 - b. Milieu en ecologie
- 4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET
- 5. OPEN BEGROTING
- 6. REALISATIE-ASPECTEN
- 7. CONCLUSIE

1. CONTEXT EN OPGAVE

Al geruime tijd waren de gemeente Muiden en de provincie Noord-Holland bezig een structuurvisie op te stellen voor de mogelijke herontwikkeling van het zogenaamde KNSF-terrein in Muiden. Met dit terrein wordt bedoeld het gebied direct ten westen van de kern Muiden waar al zon 300 jaar de kruitfabriek (nu:Muiden Chemie bv) op staat.

Deze structuurvisie was in de vorige versie van het Streekplan van de Provincie gericht op het herontwikkelen van deze lokatie voor bedrijven en kantoorontwikkeling, inspelend op de mogelijkheid dat activiteiten van de kruitfabriek eindigend zouden zijn, gelet op de einde van de looptijd van de pacht in 2016.

In het provinciale Streekplan wordt aangegeven waar de woningbouwtaakstelling tot 2020 gerealiseerd kan worden. De regionale taakstelling bedraagt 10.000 woningen. Als nieuwe uitleglokatie kiest de provincie voor de Bloemendalerpolder (inclusief KNSF-terrein), in samenhang met Aetsveld.

Eind 2002 heeft Muiden Chemie aangegeven dat het continueren van de exploitatie van de kruitfabriek geen vanzelfsprekendheid voor de eigenaren was. De oorzaak hiervan is onder meer te vinden in verslechterende marktpositie van het bedrijf. Muiden Chemie heeft aangegeven de werkzaamheden alleen te kunnen staken onder de voorwaarde dat het beëindigen en saneren van de fabriek en de gronden op kosten van KNSF zouden plaats vinden.

Deze situatie heeft geleid tot de behoefte om inzichtelijk te krijgen hoe de mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in Muiden kunnen bijdragen aan het vervullen van de voorwaarden van Muiden Chemie om tot beëindiging van hun activiteiten te komen.

Eind 2002 hebben de eigenaren van de gronden waarop Muiden Chemie staat (KNSF Vastgoed II b.v.), de gemeente Muiden de Provincie Noord Holland en het Rijk (ministerie VROM) een intentieverklaring onderschreven. Hiedn is vastgelegd dat de hogere overheden onder de voorwaarde van een goedgekeurde begroting akkoord gaan met de herontwikkeling van het terrein. Hierin is ook aangegeven dat op deze lokatie additioneel woningbouwopgave kan worden gerealiseerd om te komen tot een haalbare begroting.

Deze rapportage beschrijft hoe deze studie is verricht, welke conclusies hieruit zijn getrokken door de partijen en hoe hier mee verder kan worden gegaan, gericht op realisatie van de gewenste planontwikkeling.

In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat de gevolgde werkwijze is geweest. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden beschreven die zijn gehanteerd om te komen tot een haalbare planontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt de gekozen stedenbouwkundige opzet toegelicht. Hoofdstuk 5 geeft de resulaten weer van de exploitatie-begroting van het plan. In hoofdstuk 6 worden conclusies getrokken en een vervolgtraject aangegeven voor de verdere uitwerking en

realisatie van dit plan.

Dit document dient te worden gezien als een ontwikkelingsplan voor het transformeren van de kruitfabrieksterreinen en omgeving tot een nieuw en hoogwaardig woon- en werkgebied in Muiden. De gemeente Muiden zal dit document vervolgens moeten onderschrijven en dit vertalen naar een nieuw bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de contouren van dit herontwikkelingsdocument en biedt voor de ontwikkelaar de benodigde rechtszekerheid om deze vernieuwing te starten.

2. GEVOLGDE WERKWIJZE

Op 20 december 2002 hebben de Minister van VROM, Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en KNSF Vastgoed II b.v. een intentieverklaring ondertekend voor de herontwikkeling van het KNSF-terrein.

Op 21 januari 2003 hebben het College van burgemeester en wethouders van Muiden en KNSF Vastgoed II b.v. een intentieverklaring ondertekend voor de herontwikkeling van het KNSF terrein in Muiden.

Deze intentieverklaringen zijn gericht op het in beeld brengen middels een zogenaamde open begroting. Beoogd wordt met deze open begroting een globaal inzicht te verschaffen in de haalbaarheid van beëindigen van de activiteiten van Muiden Chemie b.v. als gevolg van medefinanciering uit de verwachte opbrengsten van onder meer woningbouw met respect voor de natuurwaarden van het gebied.

Per 1 april 2003 hebben het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed II b.v. een open begroting overhandigd aan de Provincie en het Ministerie van VROM. Deze begroting houdt een exploitatie in voor de ontwikkeling van woningbouw op het terrein van KNSF Vastgoed in Muiden. In deze exploitatie zijn ook kosten opgenomen die zijn geraamd voor het beëindigen van de activiteiten van Muiden Chemie b.v. en het woonrijp maken van het terrein. In deze begroting staan ook de geraamde opbrengsten uit de herontwikkeling van de lokatie.

De wenselijkheid om deze lokatie geschikt te maken voor woningbouw is vastgelegd in het Streekplan van de Provincie en in boven genoemde intentieverklaringen. De provincie heeft aangegeven in de intentieverklaring dat op deze lokatie additioneel woningbouwopgave kan worden gerealiseerd om te komen tot een haalbare begroting.

De gemeente Muiden en KNSF-Vastgoed hebben deze begroting gezamenlijk opgesteld zodanig dat zoveel mogelijk van de wederzijdse uitgangspunten en wensen worden geaccommodeerd in de aan de begroting onderliggende ruimtelijke planvorming. Om dit te bereiken is een Stuurgroep samengesteld bestaande uit een afvaardiging van het college van burgemeester en wethouders en een afvaardiging van KNSF Vastgoed b.v.. Secretariaat ligt bij adviesbureau Grontmij. Deze stuurgroep heeft op 19 februari 2003 een werkwijze vastgesteld en dit document "Planontwikkeling terrein KNSF te Muiden" is door KNSF Vastgoed II en het college van B&W ondertekend. In dit document is aangegeven hoe gewerkt gaat worden en welke uitgangspunten worden gehanteerd. Gekozen is voor een projectstructuur met werkgroepen die deelproducten ter goedkeuring aanleveren aan de Stuurgroep. Grontmij heeft de werkgroepen en Stuurgroep inhoudelijk en procesmatig ondersteund en is opsteller van dit document. De 3 werkgroepen richten zich op het Stedenbouwkundige plan, Milieu en ecologie-aspecten en de Exploitatieve aspecten. De werkgroep Exploitatieve aspecten is mede ondersteund door adviesbureau Arcadis uit Hoofddorp. Dit ontwikkelingsplan en de open begroting hebben de goedkeuring van de Stuurgroep.

In een periode van 10 weken hebben deze werkzaamheden geleid tot voorliggende rapportage. Begin april is de open begroting conform de intentieverklaringen ingediend bij Provincie en Rijk.

In mei is door de provincie en het rijk formeel aangegeven dat de gevolgde werkwijze voor de planvorming, de uitgangspunten voor de open begroting en de gehanteerde rekensystematiek op een zorgvuldige en correcte wijze is uitgevoerd. De conclusies zijn tot stand gekomen op een door het rijk, provincie, gemeente en de bredere vakwereld geaccepteerde wijze tot stand gekomen raming van kosten en baten. Deze conclusie houdt in dat bij een andere externe toetsing geen wezenlijke andere uitkomsten te verwachten zijn binnen de gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Met dit positieve toetsingsresultaat staat de weg open om, naast de instemming van de hogere overheden, ook bij de gemeenteraad van Muiden commitment te vragen voor het starten van het maken van een nieuw bestemmingsplan op basis van dit ontwikkelingsplan.

3. PROGRAMMATISCHE RANDVOORWAARDEN

a. Ruimtelijk-functioneel

De Stuurgroep heeft een aantal uitgangspunten vastgesteld waarop de planontwikkeling en vervolgens de open begroting zijn gebaseerd. Hier wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten waarop het uiteindelijke voorkeursmodel mede is gebaseerd. Dit heeft te maken met functionele uitgangspunten (stedenbouwkundig), volkhuysvestelijke en markttechnische uitgangspunten. In hoofdstuk 3B worden de randvoorwaarden beschreven over hoe met natuur, milieu, water en cultuur wordt omgegaan.

Ruimtelijk-functione/e uitgangspunten.

Het plangebied bestaat uit 97,5 ha waarvan 69,4 in bezit KNSF. De lokatie ten zuiden van het KNSF-terrein en ten noorden van A1 is onderdeel plangebied maar geen eigendom gemeente of KNSF. De dijkzone is eigendom van Hoogheemraadschap. De Westbatterij van de gemeente.

De ontwikkeling van deze lokatie moet zoveel mogelijk passen in de ruimtelijke context van de ontwikkeling van de regio Muiden-Weesp (verbreding A1, mogelijke ontwikkeling woningbouwlokatie in de Bloemendalerpolder). Geconstateerd wordt dat de benuttingsvariant (CRAAG-studie) in augustus 2004 onherroepelijk wordt (tracebesluit). De overige planvorming is nog onvoldoende concreet of van langere termijn om inhoudelijk rekening mee te kunnen houden.

Geconstateerd wordt dat de dijkzone een bijzondere functie heeft (natuurbestemming, waterkerende functie, recreatief medegebruik). Het deel waarop de fabriek is gevestigd en de Noorder- of Rietpolder zijn het eerste geschikt voor woningbouwontwikkeling. Binnen het terrein zijn verschillende functies gevestigd (volkstuinten, sportvelden, boerderij). Het gebied wordt gekenmerkt door zijn historische structuur en gebruik en dit biedt aanleiding voor het creëren van verschillende soorten nieuwe gebruiksmogelijkheden.

De zone langs de trekvaart ligt in de geluidshinderzone van de A1 en is het best zodanig in te richten dat hogere gebouwen (voornamelijk werk-functies) ontstaan die ook als geluidsbuffer functioneren;

Het bosgebied (productiehout) waar nu Muiden Chemie actief is leent zich voor extensievere woonbebouwing, zoveel gebruik makend van de bestaande groene kwaliteiten.

Wat de mogelijke bouwhoogten in het plan betreft het volgende standpunt gehanteerd door Muiden. Hoewel in de Gooi- en Vechtsreek een maximum bouwhoogte geldt van 20 meter moet het in dit plan bespreekbaar zijn om iets hoger te bouwen (5-7 lagen met opbouw) om meer volume in het plan te krijgen en als dit stedenbouwkundige accenten zijn.

Het terrein is bereikbaar per schip via de Vecht en de Muidertrekvaart. Zo veel mogelijk wordt water in het plan benut om aantrekkelijke woonmilieus te creëren.

De volkstuinten en sportvelden worden verplaatst naar buiten het plangebied.

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer is vanaf de bestaande, meest westelijke afslag van de A1 naar Muiden. Zo weinig mogelijk wordt het bestaande wegennet extra belast. Zoveel mogelijk wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur op het KNSF-terrein. Er komen 3 ontsluitingen.

Recreatieve fiets- en wandelroutes rond het plan is een mogelijkheid (wellicht subsidiabel) die nader onderzocht kan worden.

In geluidzone A1 is kantoorontwikkeling of bedrijvigheid mogelijk als alternatief voor woningbouw. Deze bebouwing wordt vormgegeven als een geluidshindervoorziening. De ontwikkeling van deze werkfuncties is afhankelijk van marktvraag en is bij een tegenvallende markt inwisselbaar voor grondgebonden woningbouw. Ruimtelijk wordt rekening gehouden met een halve hectare grond die benut gaat worden voor onderwijsdoeleinden.

Nader zal worden uitgewerkt wat de behoefte is aan detailhandelsvoorzieningen. Deze kunnen een plaats krijgen in het plan, al naar gelang de behoefte in Muiden.

Het naar binnen halen van een haven is financieel zeer onaantrekkelijk. Bovendien is het niet mogelijk om de zeeweringsfunctie van de dijk te doorbreken.

Volkshuisvestelijke uitgangspunten.

De volkshuisvestelijke opgaven voor de sociale sector vindt zo veel mogelijk aansluiten aan de bestaande woonwijk plaats. Gezocht wordt naar aansluiting op de sfeer van de bestaande kernen van Muiden.

Met betrekking tot het woningbouwprogramma wordt als richtlijn gehanteerd dat in de eindsituatie voor heel (nieuw) Muiden als geheel op 30 procent sociale sector-woningen wil uitkomen.

Sociale component kan gelet op de hogere dichtheid waarin gebouwd wordt het beste in de Noorder- of Rietpolder terecht. Deze lokatie ligt ook het dichtst tegen de bestaande kern aan.

Markttechnische uitgangspunten.

In de open begroting wordt scenario-gewijs gekeken naar de beste combinatie van kosten en baten in relatie tot marktpositionering van het woningbouwsegment en de fasering in de uitgifte.

De faseerbaarheid van de uitgifte van het sociale segment wordt uitgespreid over de gehele periode in een tempo van 4 tranches in jaar 1, 3, 5, 7. Hierbij geldt dat wat betreft het toewijzingsbeleid van de gemeente met name de eerste tranche direct toewijsbaar kan zijn aan de Muidenaren zelf (doorstroming) en dat die eerste tranche dus een omvang moet hebben waardoor maximaal voor Muidenaren het nieuwe sociale segment beschikbaar komt.

Aantal woningen, dichtheden, marktsegment en fasering is mede bepaald aan de hand van nader stedenbouwkundige en exploitatieve afwegingen. Woningbouwmarkt biedt ook ruimte voor duurdere woningen (ook topsegment) in dit deel van de Provincie. De lokatie leent zich daar voor en dit biedt de beste kans op een haalbare uitgeefbaarheid.

Opbrengstmaximalisatie ontstaat door het vinden van de juiste verhouding tussen marktbehoefte, bebouwingdichtheid, wijze van saneren, en hoeveelheid benodigde infrastructuur c.a..

b. Milieu, water, ecologie en cultuur

Gekeken is welke bijzondere waarden er in het gebied aanwezig zijn en uitgangspunten zijn bepaald hoe hier mee om te gaan in relatie tot de beoogde planontwikkeling.

Ecologie.

In het kader van de ecologische waarden zijn diverse beleidskaders en onderzoeken meegenomen. Hierin is ook aandacht voor de voorkomende beschermde soorten en gebieden op de locatie uitgaande van de Flora en Fauna Wet en de Vogel- en Habitatrichtlijn. Er is sprake van de aanwezigheid van gevoelige soorten zoals een ringslangenpopulatie. Bij uitvoering van dit plan zal concreet onderzoek op het terrein volgen met betrekking tot de natuurwaarden en hoe daar mee om te gaan (compenseren, mitigeren of verplaatsen).

Provincie heeft oude claim voor bosontwikkeling en provinciale ecologische hoofdstructuur op dit terrein in laatste streekplan niet meer opgenomen. De voorgestelde natuurontwikkeling uit het vorige Streekplan is niet meer in het nieuwe Streekplan Noord Holland Zuid opgenomen.

Voor wat betreft duurzaam bouwen bij herontwikkeling van het terrein worden de uitgangspunten hiervoor conform gemeentelijk beleid gehanteerd.

Bodem(sanering)

De bodemgesteldheid is ten behoeve van de open begroting bekeken. De kosten voor sanering van de fabrieksterreinen zijn in de begroting opgenomen.

Waterbeheer

Er dient een Watertoets voor het gebied te worden opgesteld. Onderdeel is de huidige hoeveelheid water in het plangebied en de hoeveelheid water die na ontwikkeling in het gebied aanwezig dient te zijn. In de studie wordt een hoofdstuk m.b.t. dit onderwerp opgenomen op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden en eisen van het Waterschap. Uitgangspunt is dat de bestaande waterbergingscapaciteit niet afneemt.

Geluidszonering

In het kader van de geluidsbelasting van het plangebied dient er aandacht uit te gaan naar het geluid afkomstig vanaf de snelweg A1. In principe wordt dit bouwkundig opgelost.

De geluidscontouren van Schiphol en de evt. invloedssfeer van de PEN-centrale zijn nog aandachtspunten.

Cultuurhistorische waarden

Aandachtspunten zijn de cultuurhistorische waarde van de dijk en de architectonische waarden van een aantal bedrijfsgebouwen in het plangebied.

MER.

Een milieu-effectrapportage is niet aan de orde (pas bij plannen met meer dan 2000 woningen).

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Toelichting stedenbouwkundige hoofdprincipes.

De ruimtelijke randvoorwaarden worden samengebracht tot een structuurplan, een plan op hoofdlijnen waarin de basisprincipes voor de stedelijke ontwikkeling van het plangebied worden aangegeven. Een globaal plan waarin een flexibele inrichting in tijd en invulling mogelijk blijft om de ontwikkeling met de marktinvoeden mee te kunnen laten laveren.

Net plan kent daartoe een duidelijke robuuste hoofdstructuur, een raamwerk waarbinnen de verschillende onderscheiden deelgebieden successievelijk kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk van groen, water en het infrastructurele netwerk bevat de kernkwaliteiten van het plangebied. Karakteristieke elementen worden hierin vastgelegd, behouden en waar mogelijk versterkt en vormen de drager voor de ontwikkeling.

Raamwerk

Het raamwerk is grotendeels gebaseerd op de reeds eeuwen bestaande verkavelingsstructuur. Het watersysteem van hoofdwaterlopen en kavelsloten en de aanwezige groenelementen vormen de landschappelijke onderlegger voor de planontwikkeling. Bestaande infrastructuur in het terrein vormt de technische onderlegger en ook enkele cultuurhistorische elementen (productielijnen) zijn in het raamwerk opgenomen.

Ter ontsluiting van het terrein kunnen drie (beweegbare) bruggen over de Muidertekvaart worden aangebracht. Deze hoofdontsluitingen sluiten aan op een centrale as die door het gebied getrokken wordt. Het doortrekken van de bestaande oost-west gelegen weg langs een hoofdwaterloop vormt uiteindelijk een dragende as waarop enkele dwars-assen zullen aangetakt. Deze wegenstructuur wordt ondersteund met groene lanen, deels uit bestaande beplanting. De natuurzone aan de dijkvoet en de trekvaart maken het raamwerk compleet. Binnen het raamwerk zijn een aantal deelgebieden te onderscheiden, die afhankelijk van hun karakteristiek (en marktkansen) een bepaalde invulling en dichtheid krijgen.

In het uiteindelijke plan wordt uitgegaan van een nieuwe verbinding en extra parkeergelegenheid (ter ontlasting van bestaande dorp) naar de jachthaven. Hierbij wordt rekening gehouden met het vergroten van de jachthaven capaciteit (met 1 hectare conform het provinciale streekplan).

Deelgebieden

Grofweg is het plangebied op te delen in de open Rietpolder en het bosrijke KNSF-terrein. Binnen het raamwerk en voornoemde tweedeling zijn de volgende deelgebieden onderscheiden:

Noorder- of Rietpolder

Voor de Noorder- of Rietpolder en de aangrenzende bosstrook zijn een aantal variaties denkbaar voor een waterrijke invulling met aansluiting op het vaarwegennet via het bestaande (maar beperkte) sluisje. Het deelgebied takt direct aan op de meest oostelijke hoofdontsluiting dat zorg draagt voor een goede ontsluiting van de (uitgebreide) jachthaven en als een as de Noorder- of Rietpolder in twee kleinere eenheden (Rietpolder-oost en -west) opdeelt, respectievelijk 13,4 en 7,8 hectare groot.

Met respect voor de cultuurhistorische elementen in dit deelgebied: de Westbatterij, het zicht op het Muiderslot en de dijk en de onderliggende natuurzone kan in de Noorder - of Rietpolder-oost aansluiting op de bestaande

bebouwing in hogere dichtheden worden gebouwd. In dit deelgebied zal derhalve ook logischerwijs de sociale component worden gerealiseerd naast algemene voorzieningen als de school, buurthuis en kleinschalige winkelveorzieningen (buurtsuper, postkantoor enz.). In een aflopende dichtheid naar het westen toe wordt deelgebied Rietpolder-west met een dichtheid van 35/hectare ontwikkeld,

Sportvelden en de volkstuinten worden verplaatst naar een plek buiten het plangebied.

Trekvaartzone en Rietlanden

De trekvaartzone is 10 hectare groot. In de huidige situatie is het de bebouwde kern van het lommerrijke gebied; een aantal beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen blijven hier behouden. Het gebied wordt ontwikkeld met een combinatie van wonen en werken (grofweg 7 om 3 hectare). De bedrijfsgebouwen liggen direct aan de trekvaart, georiënteerd op de A1. Hiermee wordt de zichtlocatie uitgenut en krijgen de gebouwen bovendien een geluidwerende functie. Daar de geluidswering redelijk ver van de bron ligt moet wel worden gedacht aan een aanzienlijke hoogte van 5 tot 7 lagen. Nader akoestisch onderzoek zal de definitieve eisen moeten aangeven. Middels de zogenaamde 'dove' gevels ontstaat een geluidsluwte achter de bedrijfsbebouwing die woningbouw in het aangrenzende plangebied mogelijk maakt.

Rietlanden

De westelijke punt van het plangebied kan deels bebouwd worden met functies die tevens dienen als geluidswerende voorziening. De geluidsproductie van de A1 vraagt om ook een afscherming aan de westkant van het te ontwikkelen gebied.

De boscomplexen

De boscomplexen zijn in de oorspronkelijke verkaveling als duidelijk zelfstandige eenheden herkenbaar. Vanuit de duurzaamheidsgedachte wordt deze structuur zoveel mogelijk gerespecteerd. Per eenheid kan voor een bepaalde bebouwingstypologie (en bijpassende dichtheid) en architectuur worden gekozen. Deze eenheden functioneren dan als buurtjes met een specifiek karakter in de totale wijk. De buurtjes zijn omzoomd met water (vanuit de bestaande structuur) en vormen in letterlijke zin eilanden. Het water is idealiter bevaarbaar en via het cultuurhistorisch waardevolle westelijk gelegen sluisje takt het aan op de trekvaart en de Vecht. Deze recreatieve structuur levert een duidelijke meerwaarde op voor het hier te realiseren (luke) woonmilieu en maakt de locatie concurrerend met ander bouwlocaties in de omgeving. Het aan de trekvaart gelegen buurtje kent een gemiddelde dichtheid, de twee centraal in het plangebieden buurtjes een iets lagere.

Dijk- en wielenzone

De dijk- en wielenzone strekt zich uit over het hele plangebied. Van de westelijke punt tot de westbatterij in het oosten van het plangebied vormt het de grens met het IJ-meer en de daaraan liggende natuurgebieden. De zone kent nu een betrekkelijk hoge natuurwaarde en is deels als zodanig bestemd. In de meest westelijke punt wordt een stedenbouwkundig en architectonisch accent voorgesteld: enerzijds gericht op de uitstraling naar de snelweg als landmark voor Muiden, anderzijds als begin- en eindpunt van de centrale-as door het plangebied.

De natuurlijke zone onderlangs de dijk wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk zelfs verder ontwikkeld. De wielen en de natte dijkvoet vormen een mooie entourage voor een specifiek woonmilieu. Bouwen gebeurt hier dan ook in een lage. De bouwvlakken liggen aan de bestaande wegen en hebben idealiter een bouwtype met een beperkte footprint. De bebouwing, geïnspireerd op de huidige losse bouwelementen langs de dijk, is vooral gericht op het rante uitzicht over de dijk, over het IJ-meer. Over de dijk loopt een recreatieve route (lange-afstandswandelpad).

De zone eindigt bij de Westbatterij, waar de zone in verband met het zicht op het Muiderslot de parkeerbehoefte voor de jachthaven wordt opgelost.

5. OPEN BEGROTING

De kosten-batenraming heeft uitgewezen dat een exploiteerbaar plan mogelijk is als met voortvarendheid de realisatie ter hand wordt genomen. De invloed van de fasering (en de rentelasten die daar met gepaard gaan) is cruciaal voor de haalbaarheid.

In de begroting zijn de volgende kostenposten opgenomen:

- een adequate sanering van bodem en water
- openbare voorzieningen die voor de herontwikkeling noodzakelijk zijn, binnen en buiten het terrein, inclusief beheer en onderhoud daarvan;
- een vergoeding voor de gemeente voor kosten, schade en risico, verbonden aan het tot stand brengen van deze herontwikkeling.

Gelet op de vertrouwelijke aard van de inhoud van deze begroting is deze alleen in overleg in te zien.

Resultaten van de toetsing door provincie en Rijk:

In mei is door de provincie en het rijk formeel aangegeven dat de gevolgde werkwijze voor de planvorming, de uitgangspunten voor de open begroting en de gehanteerde rekensystematiek op een zorgvuldige en correcte wijze is uitgevoerd. De conclusies zijn tot stand gekomen op een door het rijk, provincie, gemeente en de bredere vakwereld geaccepteerde wijze. Deze conclusie houdt in dat bij een andere externe toetsing geen wezenlijke andere uitkomsten te verwachten zijn binnen de gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten.

6. REALISATIE-ASPECTEN

FINANCIËLE HAALBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE WENSELIJKHEID.

De open begroting biedt inzicht in de financiële haalbaarheid van het herontwikkelingsplan voor het KNSFterrein. Dit houdt in dat met de gehanteerde uitgangspunten en binnen de context van de intentieovereenkomsten de Stuurgroep het voornemen heeft deze intenties ook tot uitvoering te gaan brengen.

De kosten-batenraming heeft uitgewezen dat een exploiteerbaar plan mogelijk is als met voortvarendheid de realisatie ter hand wordt genomen. De invloed van de fasering (en de rentelasten die daar mee gepaard gaan) is cruciaal voor de haalbaarheid.

De wens om de beëindiging van de activiteiten van Muiden Chemie op de in dit plan aangegeven wijze te gaan realiseren sluit aan op de wensen van de eigenaar van deze productie-faciliteit. De historische ligging van deze fabriek heeft geresulteerd in een veiligheidssituatie die een steeds minder wenselijke situatie oplevert. De productie van springstoffen in een dicht bewoond en meervoudig benut gebied is niet meer goed te handhaven zonder ingrijpende herziening van de veiligheidssituatie (zonder hiermee te zeggen dat de huidige productiefaciliteit onveilig is of niet conform de wettelijke standaarden functioneert).

Gevolg van deze inzichten is dat de mogelijkheid ontstaat om een heel positieve ontwikkeling voor Muiden te starten (onwenselijkheid om springstoffen hier te produceren, de wenselijkheid om woningen te bouwen in Muiden en het beschikbaar hebben van een financieel haalbaar herontwikkelingsplan).

Voor zover het de overheden en eigenaren van gronden en fabriek betreft kan worden gesteld dat deze mogelijkheid positief wordt gezien en wordt ondersteund. Het maatschappelijk draagvlak (bij andere belanghebbenden zoals werknemers, bewoners en bedrijven) is aanwezig. Van de zijde van de hogere overheid (Rijk en Provincie) worden duidelijke signalen afgegeven die aandringen op het uitvoeren van dit plan.

UITVOERINGSASPECTEN

In eerste instantie zullen de voornemens uit dit plan moeten worden onderschreven door de gemeenteraad van Muiden. Deze historische kans om een belangrijk deel van Muiden een geheel andere gebruiksmogelijkheid te geven moet nu worden aangegrepen. Belangrijk is dat nu ook de gemeenteraad een signaal afgeeft dat de herontwikkeling van het KNSF-terrein nu een goede zaak is en verder moet worden opgepakt.

Gelet op de hiervoor beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden is het hier neergelegde plan redelijk vooruitstrevend en in een overzichtelijke tijdsspanne te realiseren. De belangrijkste stappen die nu aan de orde zijn houden nogal wat inspanningen in voor private partijen maar zeker ook voor de gemeentelijke overheid.

Zo snel mogelijk zullen de private partijen moeten besluiten de activiteiten van de fabriek te stoppen en de werkzaamheden ter hand te nemen die de ontmanteling en sanering met zich mee brengt. Parallel en in elkaars samenhang zal de planologische basis voor het nieuwe ontwikkelplan moeten worden vastgelegd in een door de Provincie goedgekeurde bestemmingsplanprocedure. Tegelijkertijd zullen ontwikkelaar en gemeente een exploitatie-overeenkomst moeten sluiten op basis van dit plan.

De gezamenlijk belangen van de gemeentelijke overheid en de private partij zijn in deze herontwikkeling duidelijk aanwezig. De financiële risico's voor de gemeente zullen genoegzaam worden afgedekt in de begroting in samenhang met de start van de bestemmingsplanprocedure. De consequenties voor de gemeentelijke begroting zullen in een realiseringsovereenkomst worden vastgelegd.

7. CONCLUSIE

Er is een historische kans ontstaan om een belangrijk deel van Muiden een geheel andere gebruiksmogelijkheid te geven. De gezamenlijk belangen van de gemeentelijke overheid en de private partij zijn in deze herontwikkeling duidelijk aanwezig.

De globale planvorming voor de herinrichting van het KNSF-terrein is gericht op het realiseren van verschillende woonmilieu's waarin recht wordt gedaan aan Muidens belangen. Afstemming is gevonden met het volkshuisvestingsbeleid, een goede oplossing is in principe gevonden voor de infrastructuur en er is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals een school, winkels en recreatieve voorzieningen. In het plan is ook ruimte voor het ontwikkelen van werklokaties.

De stedenbouwkundige inrichting is globaal opgezet maar heeft voldoende inzichten opgeleverd om een begroting te maken die de kosten en baten van dit plan inzichtelijk maakt. De begroting heeft aangetoond dat dit een haalbaar plan is en is door de Stuurgroep vastgesteld en door het Rijk en de Provincie getoetst en geaccordeerd.

De hogere overheden hebben aangegeven medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeenteraad van Muiden wordt nu gevraagd dit plan mede te onderschrijven en te gaan vertalen naar een nieuw bestemmingsplan.

Dit is de basis voor het op zo kort mogelijke termijn uitwerking geven aan dit plan, gericht op een nieuw bestemmingsplan en de beëindiging van de activiteiten van Muiden Chemie b.v., zodanig dat in 2005 kan worden begonnen met de bouw van de eerste woningen.