



Commissie : C
Vergaderdatum Commissie : 15 september 2005
Vergaderdatum Raad : 29 september 2005
Onderwerp : Visiedocument ontwerpatelier
Bloemendalerpolder/KNSF-terrein
Registratienummer : 2005 - sk

Muiden, 2 september 2005

Aan de gemeenteraad.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het “ontwerp Bloemendalerpolder/KNSF-terrein”, zoals opgesteld door het ontwerpatelier.
2. In te stemmen met het hanteren van deze visie, - zoals verwoord in de tien essentiële uitgangspunten -, als (ruimtelijke) basis voor het komende planvormingsproces, waaronder:
 - a. het voorkeursalternatief in het kader van de MER
 - b. consultatie van marktpartijen
 - c. ontwerp streekplanuitwerking
 - d. bestemmingsplannen
3. In afwijking van hetgeen de stuurgroep Bloemendalerpolder/KNSF-terrein in hun brief van 24 augustus 2005 onder punt 3 en 6 opmerkt, ermee in te stemmen om punt 3 en 6 als volgt gewijzigd vast te stellen:

“3. Een groene as vanuit de polder nabij station Weesp tot de Westbatterij bij Muiden”

“6. Het aanleggen van een nieuwe hoofdontsluiting van de Bloemendalerpolder nabij de Papenlaan, of ten westen daarvan, waardoor het bedrijventerrein van Weesp een directe aansluiting krijgt op de snelweg, waarmee de Korte Muiderweg voor lokaal bestemmingsverkeer kan worden ingericht.”
4. De in de brief van de stuurgroep Bloemendalerpolder/KNSF-terrein van 24 augustus 2005 aangegeven tien ingrediënten, inclusief de hierboven genoemde wijzigingen, van het ontwerp vast te stellen als essentiële uitgangspunten voor de neergezette ambitie. De plankaart moet als illustratie van deze uitgangspunten worden opgevat.
5. De bijgevoegde brief van ons college dd. 2 september 2005 aan Projectbureau IJburg over de natuurcompensatie Zuidelijke IJmeerkust voor kennisgeving aannemen.

Inleiding

De provincie Noord-Holland en de gemeenten Muiden en Weesp werken samen aan de streekplanuitwerking voor de Bloemendalerpolder, de Gemeenschapspolder en het KNSF-terrein. Voor deze uitwerking moet een Milieu Effect Rapportage (MER) worden opgesteld. In uw vergadering van 4 februari jl. besloot u samen met de provincie Noord-Holland en de gemeente te Weesp te participeren in een ontwerp-atelier voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein. Het ontwerp-atelier kreeg als opdracht om vanuit de kwaliteiten van het plangebied te komen tot een maatschappelijk gedragen en realistische visie voor het gebied. Het resultaat moet vertaald worden naar een model dat geschikt is voor de MER-procedure. De modellen uit de startnotitie MER dienen hierbij als referentiekader.

Wij vinden het beter om het "ontwerp Bloemendalerpolder/KNSF-terrein" als visiedocument te benoemen en zullen dit stuk dan ook in het vervolg als 'het visiedocument' aanhalen.

Beoogd effect

Na instemming door uw raad, de gemeenteraad van Weesp en provinciale staten van Noord-Holland, zal het visiedocument van het ontwerp-atelier als voorkeursvariant worden ingebracht in de MER-procedure en op zijn effecten worden getoetst. De voorkeursvariant zal vervolgens (op een nader te bepalen abstractieniveau) worden "vertaald" in een streekplanuitwerking

Argumenten

2.1. *Vanuit een open planproces en gebruikmakend van kennis vanuit vele disciplines en betrokkenen, heeft het ontwerpatelier in een kort tijdsbestek een in onze ogen gedegen visie op tafel gelegd;*

Het ontwerpatelier is in de afgelopen periode in hoog tempo aan het werk geweest met:

- het inventariseren van de invloeden vanuit de verschillende invalshoeken en dus ook op verschillende abstractieniveaus op het plangebied.
- de kwaliteiten van het plangebied;
- het inventariseren van de eisen en wensen vanuit politiek en maatschappij;
- het voorgaande te vertalen in een, ook in financiële zin, onderbouwde visie.

Door het ontwerpatelier is als uitgangspunt gekozen een plan te maken waarbij in eerste instantie naar het gebied gekeken wordt vanuit bovenregionaal perspectief.

Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zijn, in willekeurige volgorde en zeker niet uitputtend opgesomd:

- de Nota Ruimte (de Bloemendalerpolder moet voor 2/3 deel groen worden ingericht en het leeuwendeel van de woningbouw moet in nabijheid van station Weesp worden gealloceerd);
- er wordt een samenhangend plan gemaakt, waarbij de gemeentegrenzen indifferent zijn;
- de door de uw raad medio februari 2005 gefiatteerde intentieverklaring tussen de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed BV wordt als vertrekpunt genomen voor de planvorming voor het KNSF-terrein;
- de door de gemeenteraad van Weesp op 28 april 2005 vastgestelde elementen voor de uitwerking en inrichting van de Bloemendalerpolder;

- de inbreng vanuit de verschillende vakdeskundigen, maatschappelijke organisaties en betrokken bewoners uit Muiden en Weesp en de bijdrage van uw raad is op zijn merites beoordeeld en in de beschouwingen betrokken.

Rondom de totstandkoming van het visiedocument is, zoals u bekend, een breed communicatietraject opgezet. In dit verband zijn o.a. gemeenteraadsleden, maatschappelijke organisaties en burgers in de gelegenheid geweest input te leveren voor het plan.

Gelijktijdig met het ontwikkelen van het visiedocument is door Twijnstra Gudde BV gerekend aan de financiële haalbaarheid ervan. Rekening houdende met de abstractie van de visie en gebaseerd op een aantal aannames is de uitkomst van deze exercitie dat de visie financieel haalbaar is. Deze financiële berekening heeft betrekking op de Bloemendalerpolder en de Gemeenschapspolder. Aangezien er voor het KNSF-terrein reeds afspraken zijn gemaakt, is dit gebied buiten de berekening gehouden. De verkenning van Twijnstra en Gudde is, vanwege de economische en financiële gegevens, strikt vertrouwelijk. Deze zal dan ook niet in het openbaar worden gepresenteerd. De raads- en commissieleden zijn uitgenodigd om op dinsdag 13 september van 19.00 uur tot 19.45 uur een vertrouwelijke presentatie door Twijnstra en Gudde bij te wonen in de grote vergaderzaal in het gemeentehuis. De rapportage van Twijnstra en Gudde ligt verder, voor raads- en commissieleden, vertrouwelijk ter inzage.

Volgens het visiedocument van het ontwerpatelier kunnen in het plangebied (inclusief de binnenstedelijke opgave) 4.500 woningen, 100.000 m² kantoorruimte en 210 ha structureel groen worden gerealiseerd. In de visie van het ontwerp-atelier kan de helft van het KNSF-terrein een groen karakter krijgen.

Kortheidshalve verwijzen wij u voor het overige naar het bijgevoegde eindproduct, dat op 21 augustus is aangeboden aan de formele opdrachtgever, de Stuurgroep Bloemendalerpolder/KNSF-terrein. Het atelier heeft daarmee haar opdracht voltooid.

- 4.1. *Het vaststellen van deze uitgangspunten is noodzakelijk om flexibel te kunnen zijn in het vervolgproces en vast te houden aan de nu neergezette ambitie; De door ons voorgestelde wijziging (voorstel 3) cursief in de tekst aangegeven. Het gaat hierbij om de volgende essentiële uitgangspunten:*
1. De aanleg van een aqua-eco-duct voor de kruising van de A1 en de Vecht bij Muiden en het deels zuidelijker en verdiept leggen van de A1.
 2. Het aanleggen van een robuuste ecologische verbindingszone tussen het Noord-Hollandse Waterland en het Naardermeer. Dit heeft tot consequentie dat een brede landschappelijke zone langs de A1 ingezet wordt voor natuurontwikkeling en het gebied rond de Baai van Ballast vrij wordt gehouden

van stedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt gelijk de belofte waargemaakt om een bijdrage te leveren aan de natuurcompensatie voor IJburg.

3. Een groene (*zicht*)as vanuit de polder nabij station Weesp en tot de Westbatterij bij Muiden.
4. Het vrijhouden van de Vechtoever van bebouwing en deze zone onderdeel maken van de groene invulling van de Bloemendalerpolder.
5. Het maken van één centraal gelegen snelwegaansluiting op de A1, in plaats van de twee bestaande aansluitingen, waardoor zowel Muiden als Weesp direct op de snelweg zijn ontsloten en er geen extra belasting komt op de bestaande infrastructuur.
6. Het aanleggen van een nieuwe hoofdontsluiting van de Bloemendalerpolder nabij de Papenlaan *often westen daarvan* waardoor het bedrijventerrein van Weesp een directe aansluiting krijgt op de snelweg, waarmee de Korte Muiderweg voor lokaal bestemmingsverkeer kan worden ingericht.
7. Het aanleggen van een nieuw hoofdwatersysteem waardoor er minder peilvakken nodig zijn en een hoger grondwaterpeil ontstaat. De nieuwe waterstructuur maakt onderdeel uit van of draagt bij aan de robuuste ecologische verbindingszone en kan tegelijkertijd recreatief worden benut.
8. De aanleg van een groen raamwerk gebaseerd op oude herkenbare verkavelingspatronen en de cultuurhistorie van het gebied, waardoor een gevarieerd landschap ontstaat met afwisselend water, bos, robuuste natuur, rietland en park. Het nieuwe landschap wordt opengesteld voor recreatief medegebruik.
9. Het nieuw te ontwikkelen gebied is qua voorzieningen georiënteerd op de bestaande kernen van Muiden en Weesp; hiertoe zijn goede fysieke verbindingen aanwezig tussen de bestaande kernen van Muiden en Weesp en het plangebied waardoor de relaties tussen de beide steden en met de polder worden verbeterd.
10. De duurzaamheid van het gebied te garanderen door passend eigendom en beheer van de groen-blauwe ruimten.

De afgebeelde kaart met daarbij behorende legenda illustreert een mogelijke inrichting van het gebied op hoofdlijnen. Bij een vaststelling van de uitgangspunten zijn ook andere uitwerkingen uitmondend in een ander ontwerp mogelijk, zolang het ontwerp blijft passen binnen de hierboven genoemde uitgangspunten en reeds eerder overeengekomen punten, zoals het kwaliteitshandvest.

Fasering Plannen

In het visiedocument wordt een mogelijke fasering aangegeven. Wij wijzen u er op dat deze fasering indicatief is.

Zoals u bekend wordt de eerste prioriteit aan het KNSF terrein gegeven. Dit betekent niet dat in de toekomst een gedeelte van de bebouwing in de Bloemendalerpolder en op het KNSF terrein niet gelijktijdig kan plaatsvinden. Hierbij moet wel in het oog worden gehouden dat dit voor KNSF, markt economisch, geen nadelige gevolgen mag hebben. Dit zou zich bijvoorbeeld kunnen voordoen op het moment dat simultaan in de Bloemendalerpolder en op het KNSF terrein dezelfde woontypen gebouwd zouden worden.

In het kader van het bovenstaande zouden wij ons de volgende mogelijke fasering voorstellen. Ook hierbij geven wij aan dat de hieronder genoemde fasering strikt indicatief is en afhankelijk is van meerdere factoren.

Fase 1: 2008-2011

Realisatie van de nieuwe jachthaven en de eerste ontwikkeling op het KNSF terrein, zover als mogelijk is zonder dat reeds de aanpassingen aan de AI gereed zijn. De nieuwe ontsluitingsweg als ontsluiting van het westelijk havenfront en als werkweg voor de eerste woonbuurten op het KNSF terrein wordt gerealiseerd voordat met bouwen wordt begonnen.

Fase 2: 2011-2015

De aanpassingen aan de AI zijn klaar. De vervolgonwikkeling op het KNSF terrein kan plaatsvinden.

Fase 3: Vanaf 2012

De aanpassingen aan de AI zijn klaar en de infrastructuur tussen Muiden en Weesp is gereed. Vanaf 2012 bebouwing in de Bloemendalerpolder.

Kanttekeningen

In uw vergadering van 4 februari jl. heeft u ingestemd met het met KNSF bereikte overlegresultaat en het tussen KNSF en deze gemeente gesloten kwaliteitshandvest. Voorzover hier relevant hield dit overlegresultaat het volgende in:

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.

Volgens het ontwerp-atelier, dat is uitgegaan van een integrale benadering voor het gehele plangebied, is de ontwikkeling van één geconcentreerde locatie voor kantoren op het KNSF-terrein, geen voor de hand liggende kwalitatieve keuze. Een aantal kleinere compacte kantoorlocaties van ca. 30.000 m2 elders in het plangebied maakt het volgens het atelier mogelijk een betere verhouding te vinden tussen wonen, werken en natuur. Het ontwerp gaat uit van een mogelijke ontwikkeling van de volgende kantoorlocaties:

- verdere ontwikkeling van kantoren in de nabijheid van het station Weesp is zeer goed mogelijk. Hier kan uitbreiding plaatsvinden van de reeds aanwezige werklocaties;

- in de gemeenschapspolder is plaats voor de ontwikkeling van hoogwaardige kantorenlocaties is een bosrijke omgeving. Een campusachtige opzet met losstaande kantoorvilla's in het bos. De ligging ten opzichte van de rijksweg A1 is uitstekend. Via de "verlengde" Hogeweijsselaan is het station door middel van een busverbinding snel te bereiken;
- op het KNSF-terrein is ruimte gemaakt voor ca. 45.000 m2 kantoren nabij de Muidertrekvaart. Indien 25.000 m2 van dit oppervlak wordt ingewisseld voor 125 extra woningen resteert op deze locatie ca. 20.000 m2 aan kantoorruimte.

Om de door het ontwerp-atelier gepresenteerde benadering van kantoorlocaties mogelijk te maken, zullen de afspraken met KNSF moeten worden herzien. Zonder nieuwe afspraken geldt immers de bestaande (aanvullende) intentieverklaring tussen Muiden en KNSF-Vastgoed.

KNSF heeft aangegeven onder een aantal voorwaarden bereid te zijn mee te denken over een gedeeltelijke verplaatsingsruil van de kantoren. Korthedshalve verwijzen wij u naar de daarover met KNSF gevoerde correspondentie, die op de gebruikelijke wijze vooru ter inzage ligt.

Uitvoering

Bij een positieve besluitvorming door de gemeenteraden en de provinciale staten krijgt de visie van het ontwerpatelier de status van voorkeursvariant. Dat betekent dat in de MER de effecten van de voorkeursvariant worden onderzocht. Daarmee wordt de visie van het ontwerpatelier vergelijkbaar met de in de voor het MER genoemde alternatieven, die nu reeds onderzocht worden, te weten:

- het nul alternatief;
- het open landschap
- de robuuste natuur
- het coulissenlandschap en
- het meest milieuvriendelijke alternatief (MMA)

In het MER is tot op heden nog geen rekening gehouden met de gevolgen van het verplaatsen van de A1 voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Deze elementen zullen alsnog in de MER worden opgenomen.

De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor de besluitvorming met betrekking tot de streekplanuitwerking. Afgesproken is wel dat uw raad het adviesrecht heeft ten aanzien van de inhoud van de MER. Het voorkeursalternatief wordt ook gebruikt voor overteg/consultatie van marktpartijen.

De gemeenten Muiden en Weesp zijn verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het streekplan in de vorm van bestemmingsplannen en voor de (medewerking aan) realisatie van de verschillende bestemmingen.

planning/tijdspad

Uiteindelijk zullen Gedeputeerde Staten, als bevoegd gezag, een besluit over de MER nemen en de ontwerp-streekplanuitwerking vaststellen. Alvorens zij overgaan tot het nemen van deze besluiten zal de gemeente nog in de mogelijkheid worden gesteld om advies te geven. Hierover zal uw raad te zijner tijd benaderd worden. Na vaststelling van de ontwerp-streekplan uitwerking zal deze ter visie worden gelegd, waarna Gedeputeerde Staten uiteindelijk zal overgaan tot het vaststellen van de streekplanuitwerking. Op dat moment is de planologische juridische basis gelegd om

de ontwerpbestemmingsplannen in procedure te brengen. De exacte tijdsplanning van het bovenstaande is momenteel nog niet duidelijk. Op het moment dat uw raad geconsulteerd wordt over de MER zullen wij u tevens nader informeren over de vervolg planning.

Financiële Toelichting

Aan het besluit om in te stemmen met de visie van het ontwerp-atelier en de in te brengen voorkeursvariant in de MER-procedure zijn geen financiële aspecten verbonden. Wel zijn er uiteraard kosten gemaakt voor het ontwerp-atelier (stedenbouwkundige kosten, kosten voor Juridische adviezen, enz. enz). In ons voorstel van februari JI. schreven wij dat wij u op de hoogte zouden houden van het uitgavenpatroon en dat wij de ten laste van de gemeente blijvende kosten inbrengen in de te zijner tijd op te stellen exploitatie-overeenkomst. Op dit moment hebben wij nog geen exact beeld van alle kosten. Dit komt omdat alle nota's nog niet zijn ontvangen en over de verdeling van enkele kosten nog afspraken moeten worden gemaakt. Gelijktijdig met de behandeling van de concept-MER in commissie en raad zullen wij u een verantwoording doen van de door het ontwerp-atelier enz. gemaakte kosten.

Voorlichting

Aan alle (geregistreerde) deelnemers aan het open planproces is een exemplaar van het visie-document van het ontwerp-atelier verstrekt. Daarnaast hebben wij via website en informatieblad uitvoerig aandacht besteedt aan het document.

Burgemeester en wethouders

G. Aalten,
secretaris

A.M. Worm-de Moel,
burgemeester