

aan: De gemeenteraadscommissie RZ
van de gemeente Muiden,
in vergadering bijeen op 18 februari 2008

De Krokodillentranen van KNSF Vastgoed

Geachte Voorzitter, Geachte leden van de Raadscommissie,

De verongelijkte houding van KNSF Vastgoed nu uw raad hen niet toestaat meer dan 36 hectare op het KNSF-terrein te bebouwen, en daarmee het Kruitbos grotendeels te sparen, laat zich het best beschrijven als 'krokodillentranen'. KNSF Vastgoed wist immers al jaren donders goed dat het heel moeilijk, zo niet onmogelijk zou zijn, dit ecologisch interessante bos voor woningbouw te bestemmen. Ik heb dat uit de eerste hand; KNSF Vastgoed vreesde dat de 'milieujongens' dat onmogelijk zouden maken, en voegde eraan toe dat dat bos 'zwaar vervuild' en 'gevaarlijk' zou zijn, zodat de conclusie dat het gerood zou moeten worden onontkomelijk was. Destijds, in 2001, interesseerde mij dat in het geheel niet, het onderwerp van mijn studie was immers de veiligheid van de Kruitfabriek, en niet de ecologische waarde van het Kruitbos.

Ik herinner u in dit verband aan de structuurvisie van het bureau Zandvoort uit juni 2001. Weet u nog dat uit dat rapport, dat betaald werd door KNSF Vastgoed, de bladzijden 37 tot 51 weggelaten werden? Deze bladzijden gingen over de 'verontreiniging' en over 'kansen, ambities en kwaliteit'. In dat laatste hoofdstuk worden de 'ecologische kwaliteit' en 'landschappelijke kwaliteit' van het Kruitbos geprezen. Ik kwam daar pas jaren later achter toen ik, na herhaaldelijk aandringen, en het gebruik van niet mis te verstane krachttermen, eindelijk de volledige versie van de gemeente wist te bemachtigen.

Het niet vermelden van de grootte van de bebouwingsvlek in de aanvullende intentieverklaring maakt ook nog eens duidelijk welke strategie KNSF Vastgoed volgt om het Kruitbos voor woningbouw te bestemmen. Zij wisten dat wanneer klip-en-klaar in die aanvullende intentieverklaring had gestaan dat het Kruitbos ten prooi zou vallen aan woningbouw, de aanvullende intentieverklaring natuurlijk kansloos zou zijn. Er werd dus voor vage formuleringen gekozen, zoals 'een Goois woonmilieu' en dergelijke. Voor het bouwrijp maken van het Kruitbos had KNSF Vastgoed een ander plannetje, gebaseerd op de gefantaseerde aanwezigheid van ontelbare bommen en granaten die bij de minste beroering een ramp voor Muiden zouden betekenen. Wanneer dat gevaarlijke bos gerood en het terrein ten behoeve van de scanvoertuigen verhard zou zijn, zoals het rapport van AVG aanbeveelt, zou er geen weg terug meer zijn.

KNSF Vastgoed zegt dat zij onmogelijk 1475 woningen kan bouwen op die 36 hectare. Dat betekent een dichtheid van 41 wo/ha, precies de dichtheid van de zo gewilde vesting Muiden, en minder dan het Rieteiland IJburg, met 45 wo/ha. Als ruim 5 hectare voor kantoren bestemd worden is de dichtheid 48 wo/ha, en dat is nog aanzienlijk minder dan andere gewilde projecten, zoals het Haveneiland van IJburg, met 65 tot 75 wo/ha, of het Zeeburgereiland met 80 wo/ha. Een goed voorbeeld van een vergelijkbaar project is Nieuw Heemstede, in de Haarlemmermeer, aan de Ringvaart, dat met 3000 woningen met een dichtheid van 70 wo/ha geïnspireerd is op de Vesting Naarden: Gooiser kan het eigenlijk niet. De naast gelegen wijk Cruquis heeft zelfs 100 wo/ha!

Als KNSF Vastgoed nu nog steeds denkt dat het niet gaat: de gemeente Muiden verplicht hen helemaal niet 1475 woningen te bouwen, integendeel, de meerderheid van de raad is blij met een veel kleiner aantal woningen. Die leveren dan wellicht zoveel meer op dat uiteindelijk de winst daarop groter is.

Het woord is nu aan u, gemeenteraad van Muiden. De ondernemer KNSF Vastgoed heeft willens en wetens het risico genomen haar ambitie niet waar te kunnen maken. Het is aan de gemeente dat nu voor de rechter duidelijk te maken.

Jan Bovenlander