

Anna van Saksenlaan 30
2593 HT Den Haag
Postbus 93455
2509 AL Den Haag
T (070) 37 46 300
F (070) 37 46 333
I www.ekelmansenmeijer.nl

ekelmans meijer advocaten

PER E-MAIL: takkenberg@noord-holland.nl

Gedeputeerde Staten
van de Provincie Noord-Holland
Postbus 123
2000 MD HAARLEM

Den Haag, 27 februari 2009

INZAKE KNSF Vastgoed II B.V./Gemeente Muiden
LW REF
ONZE REF RR/IP/13376/01

DOORKIESNR 070 - 37 46 327 (secr.)
E MAIL rensing@ekelmansenmeijer.nl

Geacht College,

Tot mij wendde zich de besloten vennootschap KNSF Vastgoed II B.V., gevestigd te Amstelveen.

Zoals bekend is KNSF doende met het ontwikkelen van woningbouw op het terrein van de oude kruifabriek te Muiden, direct grenzend aan de Bloemendalerpolder. De ontwikkeling van het Bloemendalerpolder/KNSF-terrein is feitelijk één en dezelfde ontwikkeling. Binnen het gehele project zullen ongeveer 5.000 woningen worden gerealiseerd.

Op 10 februari 2009 hebben Gedeputeerde Staten ten aanzien van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder een voordracht aan Provinciale Staten gedaan tot het voorbereiden van een inpassingsplan en vooruitlopend daarop het nemen van een voorbereidingsbesluit. Omtrent deze voordracht zal Provinciale Staten op 16 maart 2009 een besluit nemen. In de voordracht, onder 2d, wordt het volgende gesteld:

“Hoewel uit het gezamenlijk antwoord van beide gemeenten een positieve intentie blijkt is in de stuurgroep van 10 februari gebleken dat beide gemeenten zich toch niet onvoorwaardelijk willen committeren aan de uitgangspunten zoals opgenomen in onze brief van 20 januari jl. Wij hebben, samen met de andere partijen in de stuurgroep op grond daarvan geconcludeerd dat met Muiden en Weesp geen doorbraak te behalen is.

Ekelmans & Meijer Advocaten is een maatschap. Op onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Ekelmans & Meijer Advocaten van toepassing. De tekst is afgedrukt op de ommezijde en afgebeeld op www.ekelmansenmeijer.nl. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van Ekelmans & Meijer Advocaten wordt uitbetaald, vermeerderd met het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden niet ten laste van de verzekeraar is.

Ekelmans & Meijer Advocaten is a partnership. All our services are rendered subject to the general conditions of Ekelmans & Meijer Advocaten. These general conditions are printed on the reverse side of this letter and available on www.ekelmansenmeijer.nl. Any and all liability shall be limited to the amount that in the matter concerned will be claimable under the professional liability insurance of Ekelmans & Meijer Advocaten to be increased by the amount of the excess that is not for the account of the insurer under the policy terms in the matter concerned.

ekelmans meijer advocaten

Om die reden stellen wij uw Staten voor de bereidheid uit te spreken een inpassingsplan voor te bereiden voor het plangebied Bloemendalerpolder en hierop vooruitlopend een voorbereidingsbesluit te nemen”.

Met andere woorden: in de handelswijze van de gemeenten zien Gedeputeerde Staten aanleiding aan Provinciale Staten het inpassingsplan voor te leggen.

Integrale gebiedsontwikkeling

Zowel het Rijk als de provincie geven het gehele project dezelfde planologische status. In ruimtelijke zin kan gesproken worden van één integrale gebiedsontwikkeling. Deze ruimtelijke visie ziet vanzelfsprekend niet op de aanspraken en afspraken tussen partijen in civielrechtelijke zin; in civielrechtelijke zin zijn de projecten niet met elkaar te vergelijken, nu de KNSF-ontwikkeling al veel langer loopt, sprake is van een separate exploitatie en separate afspraken. Met andere woorden: in ruimtelijke zin is sprake van integrale ontwikkeling van het hele gebied, voor wat betreft de (contractuele)aanspraken staan de projecten geheel los van elkaar.

Dat sprake is van een integrale ontwikkeling in ruimtelijke zin blijkt onder meer uit de volgende stukken:

Op rijksniveau, de “Nota Ruimte”. Hierin is ondermeer het volgende opgenomen:

“De Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein zijn gelegen in de nabijheid van de belangrijke ecologisch verbindingszone tussen enerzijds het plassen- en veenweidegebied en anderzijds het IJ-meer. De Provincie Noord-Holland en de gemeente Muiden en Weesp werken aan een integrale gebiedsontwikkeling van dit gebied”.

En:

“De integrale gebiedsontwikkeling is erbij gebaat wanneer het gebied als één geheel ontwikkeld kan worden. Dit wordt bevorderd met een eenduidig ruimtelijk rijksbeleid”.

Op provinciaal niveau, het streekplan Noord-Holland Zuid: (pagina 62):

“De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder vindt plaats in samenhang met de blauwgroene, op recreatie gerichte, ontwikkeling van het Diemerscheg, de herstructurering van het aangrenzende terrein van de KNSF en de ontwikkeling van een nieuwe weginfrastructuur en/of verbreding van de A1 (inclusief aquaduct)”

ekelmans meijer advocaten

En:

“Op basis van de door het gewest in samenwerking met de betrokken gemeente op te stellen structuurvisie starten Gedeputeerde Staten met een uitwerking voor de Bloemendalerpolder/KNSF”

Deze uitwerking is er gekomen in de vorm van de “uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein”.

Aanwezigheid rijks/provinciaal belang

Hiernaast geldt dat de ontwikkeling van beide terreinen door het Rijk is aangemerkt als een rijksbelang respectievelijk door de provincie is aangemerkt als een provinciaal belang.

In de Nota Ruimte is het gehele project gekwalificeerd als een project van zodanig gewicht voor de inrichting van het ruimtelijk beleid dat bij wijziging ervan de PKB-procedure moet worden doorlopen. Het project is hierbij aangemerkt als een project van wezenlijk belang als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van het besluit op de ruimtelijke ordening (oud).

De provincie heeft in het streekplan en de uitwerking aangegeven de doorgang van het gehele project van groot ruimtelijk belang te achten. Inmiddels heeft de provincie in de “Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009”, vastgesteld op 1 januari 2009, vastgelegd dat het project van provinciaal belang is. Ook hieruit blijkt, ten overvloede, dat feitelijk sprake is van één project. De provincie heeft aangegeven indien nodig een aanwijzing aan de gemeente te geven of een inpassingsplan vast te stellen om het project te realiseren.

Ten aanzien van de Bloemendalerpolder is dit nu dus gebeurd.

Kenbaarheid

Uit de voordracht blijkt dat uw College van mening is dat voor het vaststellen van een inpassingsplan tevens moet worden voldaan aan het zogenaamde kenbaarheidsvereiste. Dit betekent, aldus de voordracht (onder 3b), dat de provincie tijdig aan de betrokken gemeenten kenbaar moet maken wat het provinciale belang is en hoe dit wordt behartigd en gewaarborgd.

Ook aan dit vereiste is, gelijk de Bloemendalerpolder, ten aanzien van het KNSF-terrein voldaan; dat sprake is van een provinciaal belang is al vastgelegd in het streekplan van 2003, en daaropvolgend in de uitwerking daarvan, het collegeakkoord en, meest recentelijk, in de provinciale verordening.

Hieruit volgt dat aan het kenbaarheidsvereiste is voldaan.

ekelmans meijer advocaten

Inpassingsplan Bloemendalerpolder

Gelet op de voordracht zijn Gedeputeerde Staten van mening dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder dermate stagneert dat een inpassingsplan moet worden voorgelegd. Met andere woorden: Gedeputeerde Staten zijn kennelijk niet van oordeel dat een dergelijk inpassingsplan voor wat betreft het KNSF-terrein op dit moment opportuun is.

Allereerst hecht KNSF er aan te benadrukken dat KNSF onder protest met de gemeente blijft samenwerken. Zonder ingrijpen van de provincie heeft KNSF simpelweg geen keuze. Uit de samenwerking tussen de gemeente en KNSF tot dusverre kan immers worden afgeleid dat de gemeente bewust de ontwikkeling stagneert en bewust de eerder gemaakte afspraken niet nakomt. Deze stagnatie is nog veel manifester dan ten aanzien van de Bloemendalerpolder; als de gemeente haar afspraken had nageleefd had al vele jaren geleden met de bouw begonnen kunnen worden. Ik kom hier op terug.

KNSF is van oordeel dat een inpassingsplan in de rede ligt. KNSF zal dit in het navolgende nader toelichten.

Gemaakte afspraken

Ten behoeve van de ontwikkeling van het KNSF-terrein hebben, zoals u bekend, het Rijk, de provincie en KNSF reeds op 20 september 2002 een intentieovereenkomst gesloten. De gemeente en KNSF hebben op 21 januari 2003 een intentieovereenkomst gesloten en partijen zijn een woningbouwprogramma overeen gekomen van 1.350 woningen met 100.000 m² bvo dan wel 1.475 woningen met 75.000 m² bvo.

Op 4 februari 2005 hebben KNSF en de gemeente omtrent dit woningbouwprogramma een nadere overeenkomst gesloten door middel van een zogenaamde Aanvullende Intentieovereenkomst.

In de Intentieovereenkomst en de Aanvullende Intentieovereenkomst zijn bepalingen opgenomen betreffende de inspanningsverplichtingen die partijen op zich hebben genomen. In artikel 6 van de Aanvullende Intentieverklaring is opgenomen dat partijen zich zoveel mogelijk zullen inspannen al hetgeen te zullen doen wat in hun vermogen ligt om met inachtneming van zo kort mogelijke termijnen uitvoering te geven aan de Intentieverklaring en de Aanvullende Intentieverklaring en daartoe voor zoveel als mogelijk procedures en het opstellen van (concept)plannen parallel te laten plaatsvinden.

ekelmans meijer advocaten

Belang niet behartigd door de gemeente

Ondanks veelvuldig overleg tussen partijen in de jaren 2004-2009 en nadat KNSF tientallen malen de gemeente heeft aangesproken op haar verplichtingen, is inmiddels vastgesteld dat de gemeente haar inspanningsverplichting niet nakomt.

Dit niet-nakomen van haar inspanningsverplichting heeft inmiddels geresulteerd in een substantiële (vertraging) schade, waarover de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam bij voorlopig oordeel heeft uitgesproken dat de Gemeente daar aansprakelijk voor is.

Inmiddels is de gemeente middels drie kort geding vonnissen veroordeeld haar inspanningsverplichtingen na te komen. Naar aanleiding van deze veroordelingen hebben de gemeente en KNSF nadere afspraken gemaakt die de gemeente ook niet nakomt.

Als voorbeeld in deze kan dienen de behandeling van de inmiddels in 2004 aangevraagde kapvergunning door KNSF. Deze is nog steeds niet verleend door de gemeente, noch heeft zij het verwijderen van de explosieven op het terrein en de bodemsanering geaccordeerd.

Een ander voorbeeld is het feit dat de gemeente aan KNSF heeft laten weten dat het ontwerp-bestemmingsplan na de zomer in procedure wordt gebracht. Afgesproken is dat dit voor de zomer gebeurt.

Niet alleen komt de gemeente de procedurele afspraken niet na, ook inhoudelijk komt de gemeente deze niet na: Afgesproken is dat circa 65 hectare (het gehele terrein minus de rietlanden) bestemd is voor de realisatie van het woning- en kantorenprogramma. Tevens is met de Gemeente in de Aanvullende Intentie-overeenkomst afgesproken dat KNSF het woningbouwprogramma invult en tevens zijn afspraken gemaakt over de kwaliteit en uitwerking van het woningbouwprogramma (voor een belangrijk deel met een lage dichtheid in een groen/blauwe setting). De uitwerking van het hieruit voortkomende stedenbouwkundige plan is reeds jaren geleden afgerond t/m maquettes aan toe en was de basis voor het toentertijd op te maken ontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft er echter alles aan gedaan om de uitwerking tot een bestemmingsplan te vertragen en om onder de gemaakte afspraken uit te komen o.a. door in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan de bouwvlek te beperken tot 46 hectare waardoor de te gemaakte afspraken, in het bijzonder de kwaliteit (dichtheid) van de woningen in de groen/blauwe setting niet realiseerbaar is. Ook dit zal wederom een substantiële schadeclaim jegens de gemeente tengevolge hebben.

Op grond van het voorgaande moet geconcludeerd worden dat de gemeente, ondanks een drietal veroordelingen, en ondanks de naar aanleiding van die veroordelingen gemaakte nadere afspraken, nog steeds haar verplichtingen niet nakomt. KNSF kan

ekelmans meijer advocaten

niet anders dan concluderen dat de gemeente niet voornemens is haar verplichtingen na te komen.

In de termen van de voordracht voor de Bloemendalerpolder: het provinciaal belang wordt niet al voldoende door de gemeente behartigd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande is de volgende conclusie onontkoombaar:

- Er is sprake van een integrale gebiedsontwikkeling van het Bloemendalerpolder/KNSF-terrein in ruimtelijk/planologische zin.
- Voor beide terreinen geldt dat de ontwikkeling de status heeft van rijksbelang/provinciaal belang.
- De ontwikkeling heeft de status van een rijks/provinciaal belang en dit is kenbaar bij de gemeente en ook tijdig aan de gemeente kenbaar gemaakt;
- Voor beide terreinen geldt dat het rijks/provinciaal belang niet al voldoende door de gemeente wordt behartigd.

Hiernaast is nog van belang dat de gemeente door haar handelswijze aan KNSF grote schade toebrengt. schade die, gelet op de financiële positie van de gemeente, mogelijk niet op de gemeente valt te verhalen en daarmee voor rekening van de provincie komt.

KNSF verzoekt u middels deze brief om bovengenoemde redenen een inpassingsplan voor te leggen aan Provinciale Staten.

Hoogachtend,

R.M. Rensing

