

Drie dwarse oude mannen tegen de **projectontwikkelaar**

Vastgoed Op het terrein van een voormalige kruitfabriek in Muiden moet een nieuwe woonwijk komen. Maar omwonenden houden dat al dertien jaar tegen. Maandag dient het laatste beroep.

Door onze redacteur
Merijn Rengers

‘Er was eens een roofridder in een groot rietmoeras’, zo begon de 56-jarige onderwijzer en stadshistoricus Guus Kroon, voor de gelegenheid gehuld in een groot laken, op 13 februari 2013 zijn bijdrage aan de commissievergadering Ruimtelijke Zaken op het stadhuis van Muiden. De inzet: de bouwplannen voor circa 1.300 koopwoningen, winkels en andere gebouwen in het lokale Kruitbos, die het stadje onder de rook van Amsterdam al dertien jaar diep verdelen.

Kroon droeg voor de gelegenheid „een klassiek Grieks gewaad” en presenteerde zich als „Homerus de tweede” die „het vergaan van Muiden, het moderne Troje” voorspelde. Mikpunt van de satire: „roofridder” en ondernemer Rolf Visser, de eigenaar van het Kruitbos - aldus de lokale nieuwswebsite Muideninfo daags na het debat.

De strijd om de toekomst van het Kruitbos is meer dan een uit de hand gelopen gevecht over een nieuwbouwlocatie, zoals die ook elders wordt gevoerd – zegt Fred Winnubst, wiens achtertuin aan het terrein grenst. Winnubst (PvdA) is behalve activist ook politicus. Tussen 2006 en 2011 was hij wethouder in Muiden, nadat zijn partij de gemeenteraadsverkiezingen had gewonnen.

„Het gaat om heel veel geld en heel veel woningen – waarbij allerlei illustere figuren uit het onroerend goed betrokken zijn,” zegt Winnubst. „Zo spelen de hoofdrolspelers van de vastgoedfraude bij Bouwfonds een rol in het dossier, maar ook de wegens corruptie veroordeelde VVD-gedeputeerde Ton Hooijmaijers. Die deed er alles aan om de nieuwbouw in Muiden door te drukken.”

Maar vooral laat de kwestie volgens Winnubst zien „hoe het lokale bestuur uiteindelijk het onderspit delft tegen de vastgoedwereld. In die zin is het een treurig verhaal en een les voor Nederland: goedwillende politici worden weggetikt door het grote geld.”

Springstoffabriek

Investeerder Rolf Visser liet in 1995 zijn oog vallen op de Koninklijke Springstoffen Fabrieken (KNSF), met vestigingen in Muiden en Ouderkerk aan den Amstel. Toen KNSF rond de millenniumwisseling op verzoek van de overheid de kruitproductie staakte, sloot hij een deal over het saneren van de grond en het bebouwen van de terreinen. Samen met Bouwfonds ontwikkelde hij de terreinen in Ouderkerk, maar op de 70 hectare in Muiden is tot nu toe niets gebouwd - ondanks de prachtige bosrijke locatie aan het IJ-meer, vlakbij Amsterdam.

Tussen omwonenden en Visser ging het mis toen in 2002 de contouren van de bouwplannen uitlekten, zegt Winnubst. „Het getal van tegen de tweeduizend woningen plus een lint van kantoren begon rond te zingen. Dat kwam neer op het dichtbouwen van het hele terrein. Later zijn allerlei andere scenario’s bedacht, maar het beeld van de projectontwikkelaar van buiten die even het aantal huizen in Muiden zou verdubbelen was gevestigd.”

Muiden ging op 1 januari 2016, na jaren van ruzies en claims over het KNSF-terrein, op in de nieuwe gemeente Gooise Meren, samen met Naarden en Bussum. Deze fusiegemeente wil haast maken met de bouwplannen, waarvoor in 2014 een overeenkomst met vastgoedondernemer Visser werd opgesteld.

Maandag dient bij de Raad van State in Den Haag de laatste beroepsmogelijkheid van de mannen die Vissers bouwplannen steeds hebben gedwarsboomd. Fred Winnubst is een van

hen, en Jacob Veenhuysen van de „Stichting Erfgoed Kruitpad Muiden”, de ander. Hun documentalist van het stel is voormalig buurtbewoner Jan Bovenlander, die op de website Muideninfo nauwgezet het juridische en bestuurlijke steekspel tussen gemeente en vastgoedondernemer heeft bijgehouden.



Jacob Veenhuysen, Fred Winnubst en Jan Bovenlander verzetten zich tegen nieuwbouwwijk in Muiden.

„Wij zijn drie dwarse oude mannen,” zegt Veenhuysen, niet zonder trots. „Maar het land heeft dwarse oude mannen nodig, die niet direct ja zeggen tegen de eerste de beste projectontwikkelaar. Bovendien zijn we niet tegen ontwikkeling. We vinden alleen dat Visser overdreven veel wil bouwen. En we verzetten ons omdat we vinden dat het spel oneerlijk gespeeld wordt.” De dwarse oude mannen doelen onder meer op de agressieve manier waarop Ton Hooijmaijers als provinciebestuurder probeerde de bouwplannen op het KNSF-terrein door te drukken. De VVD’er werd later veroordeeld wegens het aannemen van steekpenningen van bouwbedrijven elders in de provincie.

En op de unieke schadeclaim van 376 miljoen euro die KNSF in 2011 neerlegde bij de gemeente. Het vastgoedbedrijf van Visser was zo verbolgen dat Muiden de nieuwbouw in het Kruitbos bleef traineren dat het een megabedrag eiste van de kleine gemeente. Dat bedrag was onder meer gebaseerd op een waardering van het project van vastgoedbedrijf Bouwfonds, zakenpartner van Visser in de tijd dat de veroordeelde vastgoedfraudeur Jan van V. daar in de directie zat.

De 'dwarse mannen' nog veel meer voorbeelden. Allemaal zijn die – met onderliggende stukken – terug te vinden op Muideninfo. Webmaster Bovenlander werkt aan een boek. „De belangen van het kleine Muiden zijn in het grote spel nooit voldoende meegewogen. Rijk,

provincie en Visser waren er wel uit, maar voor ons stadje was het allemaal te veel en te groot.”

KNSF-eigenaar Rolf Visser, doelwit van de kritiek, zegt op zijn beurt dat hij „wel drie boeken kan volschrijven” over de zaak. Moraal van zijn verhaal: hij is op onacceptabele wijze tegengewerkt door de gemeente Muiden – die in 2004 akkoord ging met de deal rond de Kruitfabriek maar kwam onder leiding van wethouder Winnubst op haar schreden terug. Daarbij zou de gemeente zich hebben laten „inluisteren” door een clubje van „maximaal tien” zwartkijkers, die geen gelegenheid voorbij lieten gaan om hem zwart te maken. „Het is ieders goed recht om tegen te zijn,” zegt Visser – die fortuin maakte als bedrijvendokter. „Maar het kost zo veel negatieve energie. Het is jammer dat de tegenstander hun leven zo willen invullen, en het is jammer voor mijn bedrijf dat wij elke keer weer moeten reageren.”

„Zaken worden doelbewust uit hun verband getrokken” aldus Visser. „Ik kan weinig meer dan de juiste versie vertellen, elke keer weer. KSNF is nooit in verband gebracht met enig verwijtbaar feit van Bouwfonds of Hooijmaijers.”

Sluiten en saneren.

Kern van het conflict is de deal die Visser in 2002 sloot met de overheid: hij mocht de risico's en kosten van het sluiten en saneren van de kruitfabriek compenseren met de opbrengsten van extra nieuwbouw op het terrein. Dat was voor het Rijk en de Provincie een goede deal, want die hadden geen omkijken meer naar de verouderde fabriek, en konden goede sier maken met nieuwbouw voor de overspannen woningmarkt tussen Amsterdam en het Gooi.

Voor Muiden was het plan ingewikkelder, zeker toen de tegenstanders in 2006 de lokale verkiezingen wonnen. Wat volgden waren eindeloze discussies en procedures over aantallen woningen, inpassingsplannen en groenzones. Tot een juridisch eindoordeel over de megaclaim van KNSF uit 2011 kwam het nooit, omdat een nieuw gemeentebestuur koos voor een compromis.

„Er is vooral eindeloos veel papier geproduceerd”, zegt Visser. „Dat heeft kapitalen gekost, maar het leuke deel – het bouwen van een hele mooi wijk – is in zicht. De middenstand in Muiden, de leeglopende scholen, kinderen die in de buurt van hun ouders willen wonen: veel mensen, ook uit Muiden, zitten op deze wijk te wachten.” Bovendien, zegt Visser „ligt er inmiddels een plan dat duidelijk minder woningen en veel meer groen bevat dat de eerste plannen. Dat is zeker het gevolg van alle inspraakrondes.”

Natuurlijk, zegt Jan Bovenlander van Muideninfo, hebben de dwarse oude mannen „punten binnengehaald” – maar het gaat hem veel te ver om de huidige bouwplannen veelbelovend te noemen. „Visser heeft heel hoog ingezet, waardoor het nu lijkt alsof hij water bij de wijn doet. Mijn conclusie blijft dat Muiden bestuurlijk en financieel is uitgekleeft door één uiterst handige zakenman. Ik neem hem dat overigens minder kwalijk dan de bestuurders die dit lieten gebeuren.”

Voor Guus Kroon, die Visser vergeleek met een roofridder, is de zaak evenmin afgedaan. De onderwijzer, volgens oud-wethouder Winnubst „de meest zachtaardige man van heel Muiden” moest zich op 16 maart 2014 melden op het politiebureau. De aanleiding: Rolf Visser had aangifte gedaan van „smaad en laster”.

Eind 2014 rolde bij Kroon een strafbeschikking binnen – een boete van 360 euro wegens het „verspreiden van smaadschriften”. In juni dient het beroep van Kroon, die vindt dat hij satire bedreef. „Het landschap rond onze stad zal ingrijpend gewijzigd worden,” staat in het gewraakte stuk. „Zeer geachte roofridder[...], wij hebben geen keus.”