



**Rapport bemiddeling
KNSF terrein**

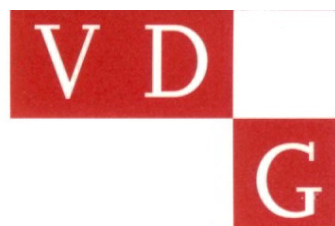


VDG
Trajectmanagement ®

***“Niet begonnen aan
het begin,
niet geëindigd aan
het eind.”***

VDG Trajectmanagement B.V.

C. Mul. December 2009



VDG Trajectmanagement®

Rapport bemiddeling KNSF terrein.

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| 1. Opzet bemiddeling | blz. 2 |
| 2. Bemiddeling | blz. 4 |
| 3. Gesprek Hr. Kuenzli | blz. 6 |
| 4. Conclusie en aanbeveling | blz. 7 |

1. Opzet bemiddeling

De ondernomen bemiddeling is uitgevoerd op basis van:

a). Voorwaarden van de provincie Noord-Holland

- dat de schadeclaim van KNSF richting Muiden op geen enkele wijze mag worden afgewenteld op de provincie;
- onderdeel van een oplossing zou moeten zijn dat de schadeclaim richting Muiden wordt opgeheven;
- gestreefd wordt naar een oplossing waarin voor zowel Muiden, KNSF als provincie voordelen te behalen zijn ten opzichte van de huidige patstelling;
- het vonnis en de overwegingen van de rechtbank van 3 april 2008 zijn uitgangspunt voor het vinden van een oplossing. Dit betekent dat de herontwikkeling van het KNSF-terrein en het daarbij behorende bouwprogramma mogelijk moet worden vanuit de kaders zoals door de rechtbank aangegeven;
- de bestaande landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en verbindingen (o.a. Natuurboulevard) worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd;
- het verkennen van de haalbaarheid voor het mogelijk maken van de jachthavenuitbreiding in Muiden maakt onderdeel uit van een oplossing;
- er is geen sprake van staatsteun of onrechtmatige bevoordeling van de ontwikkelaar.
-

b). Aanpak.

- Inlezen in de problematiek,
- ter zake inhoudelijke deskundigen consulteren.
- kennismakingsgesprek partijen.
- gesprekken met de partijen afzonderlijk, met focus op de eigen positie en oplossingen.
- In een volgende rondes gesprekken, confrontatie zienswijze van de opposenten.
- gezamenlijke bijeenkomsten onder welke condities en voorwaarden een compromis.
- Presentatie van de conclusies en aanbeveling van de mediation.

Gaandeweg het proces is met partijen een tussenstap toegevoegd. Na de eerste gezamenlijke bijeenkomst is een gemeenschappelijke bezichtiging van een aantal relevante nieuwbouwprojecten ingevoegd (zie 4). Voor het overige is bovenstaande opzet gevolgd en zijn 3 afzonderlijke gespreksrondes geweest en met de bezichtiging een drietal gezamenlijke bijeenkomsten.

c). Draagvlak bemiddeling.

Na zich eerst in een informeel gesprek te hebben voorgesteld aan met de wethouder van Muiden de heer Winnubst en eveneens informeel te hebben gesproken met de heren Visser en Holzhaus van KNSF, is in de eerste twee officiële gesprekken met partijen formeel de heer Mul als persoon en de door hem voorgestelde aanpak door hem ter discussie gesteld. Beide partijen hebben zonder amendering ingestemd met de gestelde voorwaarden voor de bemiddeling a), met de voorgestelde aanpak van de bemiddeling als ook met de persoon van de heer Mul.

d). Geheimhoudingsovereenkomst.

Na het eerste gesprek is in een tussentijd gesprek van de heer Mul met de Burgemeester door het College van Muiden een geheimhoudingsovereenkomst inzake het bemiddelingsproces als aanvullende eis ingebracht. Geheimhouding over besprekingen, gebruikte stukken in ingenomen posities, als over de wijze van rapportage aan de opdrachtgever. De heer Mul heeft deze aanvullende eis overgebracht aan de KNSF, die aangaf geen bezwaar te hebben tegen een geheimhoudingsovereenkomst. Hoewel verschillende malen besproken en over en weer geamendeerd, is het uiteindelijke concept niet getekend (zie bijlagen). KNSF had vanuit de constatering dat al zeer veel informatie gewoon beschikbaar is, bezwaar tegen het algemene karakter van de overeenkomst en de toch mogelijke beperkende werking daarvan ten aanzien van algemeen beschikbare informatie. Omdat het College toch hechtte aan een vorm van geheimhouding, is tijdens de tweede gezamenlijke bijeenkomst een tussen het College en de heren van KNSF een ter plaatse geschreven overeenkomst getekend.

e) Rapportage.

Als bij aanvang aangegeven zal om de focus op de resultaten te houden de rapportage niet in een dik rapport worden gepresenteerd. Deze rapportage blijft dan ook beperkt tot een beperkte inhoudelijke onderbouwing. Vanzelfsprekend is de heer Mul te allen tijde bereid mondeling een toelichting te geven.

d) Duur bemiddelingsopdracht.

Anders dan in de opdracht verwoord, heeft de bemiddeling meer tijd in beslag genomen dan de geplande drie maanden (tot eind september). Zoals gesteld in de offerte, diende de bemiddeling plaats te vinden in de vakantieperiode en was men afhankelijk van de agenda's van de gesprekspartners. Omdat het College van Muiden de besprekingen in voltalligheid wilde voeren, kon als gevolg van de verschillende vakanties van betrokkenen en de heer Mul, het eerste formele gesprek niet eerder dan 14 augustus plaatsvinden.

In overleg met partijen en de Provincie als opdrachtgever is de periode van de bemiddeling verlengd, maar binnen de vooraf gestelde financiële kaders

2. De bemiddeling.

Doelstelling van de start met afzonderlijke gesprekken was om alle emotionele en of politiek ingenomen standpunten van het dispuut te onderscheiden. Er zijn drie afzonderlijke rondes gesprekken geweest, waarvan verslagen zijn gemaakt en naar welke korthedshalve wordt verwezen (zie bijlagen). De inhoud van de verslagen geven een goed beeld van het verloop van de bemiddeling, de besproken posities en voorstellen en de langzamerhand meer zakelijke verstandhouding naar elkaar. Na drie afzonderlijke gespreksrondes hebben nog een drietal gezamenlijke bijeenkomsten plaatsgevonden.

Uit de gespreksrondes zijn een viertal hoofdpunten te onderscheiden:

- i. De aanwending en overblijvende grootte van “het bos”
- ii. De financiële verplichtingen over en weer;
- iii. Participatie aan de ontwikkeling van de nieuwe jachthaven;
- iv. Schadeclaim.

Hoewel alle punten op zich staan, bleek gaandeweg de bemiddeling dat een oplossing voor het “bos” de sleutel is in het conflict. De indruk is dat het bereiken van een compromis ten aanzien van de bebouwing van het KNSF terrein, een oplossing van overige punten bespreekbaar zal maken. Anderzijds, als er geen overeenkomst kan worden gevonden voor de grootte van de bouwvlek, zullen de andere punten sowieso niet tot een oplossing komen. Vanaf die constatering is de bemiddeling geconcentreerd op het eerst bereiken van een compromis over de “bouwvlek”.

De standpunten lagen echter ver uit elkaar. Er bleek bovendien een essentieel verschil te zijn over de interpretatie van de uitspraak van de rechter (d.d. 3 april 2008) inzake de hectaren groen.

“Verbiedt de Gemeente, meer in het bijzonder het College, om in het voorontwerp bestemmingsplan voor het KNSF terrein bij uitplaatsing van de voetbalvelden meer dan 22 tot 24,5 hectare groen op te nemen en bij niet uitplaatsing van de voetbalvelden meer dan 18 tot 20,5 hectare groen op te nemen”

In de overwegingen bij het vonnis stelt de rechtbank dat:

“....., zal het door Gideon Consult gegeven advies hier als uitgangspunt dienen.

De relevante verwijzing naar het Gideon rapport betreft:

“De eis dat tenminste 22 hectare groen (Rietlanden, strook langs de dijk en een groot deel va het huidige kernbos) wordt ingepast in de plannen”;

Met name de laatste zin gaf aanleiding tot onenigheid.

Volgens KNSF is de uitleg dat de 5,5 hectare rietlanden en de 5,5 hectare strook langs het water in de 22 hectaren te zijn meegenomen. Naar de mening van KNSF zou derhalve 22 minus 2 x 5,5 is 11 hectare kernbos over kunnen blijven. Kernbos dat evenwel met lage dichtheid in z.g. landgoederen zou moeten worden uitgegeven.

In de mening van het College daarentegen, is de uitleg dat 24,5 hectare groengebied mag worden ingepast waarvan inclusief de 5,5 hectare rietlanden, maar exclusief de 5,5 hectare groenstrook langs het water. De Raad heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt, die naar de Raads interpretatie van de uitspraak de rechter heeft geboden, om 24,5 hectare groen op te nemen. De groenstrook langs het water maakt geen deel uit van het KNSF terrein en dient derhalve niet te worden meegenomen. Voor het kernbos blijft 24,5 minus 5,5 hectare rietlanden is 19 hectare over. De overblijvende bouwvlek is 46,5 hectare.

Het verschil tussen de 22 hectaren van KNSF en de 24,5 hectaren van het College is gelegen in de tekst van de uitspraak, 22 hectare eis en 24,5 hectare wens. De gemeente Muiden (College en Raad) nemen het standpunt in dat de rechter deze ruimte laat en dat de Raad zonder overleg het maximale kan bepalen. Bovendien heeft de Raad vooraf bepaald dat "het bos" openbaar toegankelijk moet zijn en er geen enkele bebouwing is toegestaan.

Voorontwerp bestemmingsplan.

Het College heeft op basis van haar interpretatie (24,5 hectare aaneengesloten groen) een voorontwerp bestemmingsplan laten maken. Vervolgens is er in opdracht van KNSF een stedenbouwkundige uitwerking van het voorontwerp gemaakt. Naar de mening van KNSF wijst die uitwerking uit, dat de bebouwing op een (te) klein deel van het beschikbare terrein moet worden geconcentreerd. Derhalve ontstaat een te veel stedelijk karakter met 32 tot 35 appartementsgebouwen in een hoogte van 7 verdiepingen. Een en ander in tegenspraak met het kwaliteitshandvest en van een "Goois" karakter is dan geen sprake.

Op advies van haar stedenbouwkundige deelt het College de conclusie van KNSF op voorhand niet. Maar het College stelde in het vervolg van de bemiddeling dat indien kan worden aangetoond dat een stedenbouwkundige uitwerking in het kader van het kwaliteitshandvest niet mogelijk is, men de uitgangspunten opnieuw zou willen bezien. In ieder geval is ook door het College een uitwerking met 32 tot 35 appartementsgebouwen als onwenselijk beoordeeld.

Inhoudelijke benadering.

Teneinde de realiteit van de te onderscheiden bebouwing dichtheden fysiek te aanschouwen is gezamenlijk (in aanwezigheid van stedenbouwkundigen van beide partijen) verschillende bouwprojecten op initiatief van het College in Nederland bezocht. Doelstelling is geweest om niet vanuit de beschikbare hectaren het probleem te benaderen, maar vanuit de inhoudelijke noodzakelijke ruimte bij een bepaalde combinatie van bebouwing dichtheden en daarbij benodigde ruimten.

Op 3 november 2009 zijn gezamenlijk de resultaten en indrukken van de rondtrip besproken. Vooraf was overeengekomen dat de bemiddelaar zijn werk met deze bijeenkomst zou eindigen. De overweging daartoe was dat de bemiddeling partijen niet verder tot elkaar kon brengen dan de inzichten en verbeterde relatie die bij aanvang van deze bijeenkomst was bereikt. Partijen onderschreven deze analyse en spraken de intentie uit gezamenlijk door te gaan. Hoewel er aldus aanvankelijk over een weer enige ruimte ontstond, liep na korte tijd de onderhandeling toch weer vast op de voor bouw beschikbare hectaren. Ondanks de toenadering bleef de kloof tussen beide posities nog zo groot en kennelijk onoverbrugbaar, dat na enige herhaling van zetten de heer Mul (in de hoedanigheid als technisch voorzitter van de bijeenkomst) de conclusie trok dat men niet tot overeenstemming zou komen. Beide partijen afzonderlijk onderschreven deze conclusie en tijdens de bijeenkomst is derhalve gezamenlijk besloten de bemiddelingspoging geheel te beëindigen.

3. Gesprek heer Kuenzli.

Teneinde duidelijkheid te krijgen hoe de onderhavige zin van de rechterlijke uitspraak zou moeten worden geïnterpreteerd, heeft de bemiddelaar voorgesteld de heer Kuenzli daarover te laten bevragen. Beide partijen hebben met dit gesprek ingestemd, maar het College maakte daarbij het voorbehoud dat er niet te veel waarde moet worden gehecht aan de uitleg, de Raad had immers anders besloten.

Helaas heeft het gesprek met de heer Kuenzli als gevolg van zijn vakantie niet eerder dan 10 november kunnen plaatsvinden. Ofwel na de laatste gezamenlijke bespreking waarin de bemiddeling feitelijk stuk liep en werd beëindigd. Helaas, want mogelijk had de toelichting van de heer Kuenzli een of beide partijen tot ander gedachten kunnen brengen.

Met name door de verklaringen van de heer Kuenzli is duidelijkheid geschapen over de interpretatie van de rechterlijke uitspraak van 3 april 2008.

Op basis en er van uitgaande dat in de overweging van de rechter op het eind van paragraaf 4.4. ook op de uitspraak van toepassing is:

“....., zal het door Gideon Consult gegeven advies hier als uitgangspunt dienen”

verklaart de heer Kuenzli klip en klaar aan dat de onderhavige groenstrook in zijn uitwerking en rapport is meegerekend in de eis van 22 hectare groen.

Voor de verdere uiteenzetting van zaken door de heer Kuenzli wordt verwezen naar het bijgaande gespreksverslag van het gesprek van 10 november j.l.

De eveneens toegevoegde oppervlaktetekening van de heer Kuenzli, geeft de in het gesprek gevraagde uitleg over de verschillende toegepaste dichtheden van bebouwing. De betreffende rekensom geeft als uitslag 1100 grondgebonden woningen in verschillende varianten en 375 appartementen in 9 gebouwen.

5. Conclusie en aanbeveling.

De bemiddeling heeft niet geleid tot een succes, in de zin van een overeenkomst om gezamenlijk verder te gaan. Hoewel duidelijk enige toenadering is bereikt, blijven de partijen met de aangedragen mogelijkheden te ver uit elkaar liggen om een totale oplossing binnen bereik te brengen. Alle partijen (inclusief de bemiddelaar) kwamen tot de conclusie dat doorgaan met de bemiddeling niet zinvol zou zijn. Ook verdere pogingen om te bemiddelen lijkt niet zinvol, zolang partijen op het ingenomen standpunt blijven staan.

Gezien de inmiddels verzamelde informatie is het echter de vraag of alle ingenomen posities wel in overeenstemming zijn met de uitspraak van de rechter.

Er van uitgaande dat de overweging van de rechter verwoord in 4.4 van de uitspraak:

“....., zal het door Gideon Consult gegeven advies hier als uitgangspunt dienen”

ook van toepassing is op haar uiteindelijke beslissing, dient het gehele advies van Gideon consult als leidraad voor de interpretatie van de uitspraak te worden gezien.

De in de uitspraak onder 4.3 verwoorde samenvatting van dit advies:

“In haar advies is Gideon Consult, kort gezegd, tot de conclusie gekomen dat het tussen partijen overeengekomen woningbouwprogramma te realiseren is als 22 hectare groen (Rietlanden, strook langs de dijk en een groot deel van het huidige kernbos) wordt ingepast, boskavels worden uitgegeven, voor een deel van de kantoren een maximale bouwhoogte geldt van 6 bouwlagen en twee kantoortorens worden gebouwd van 8-10 verdiepingen hoog en de appartementen deels tot 7 bouwlagen gebouwd kunnen worden”.

Met de toelichting daaromtrent van de heer Kuenzli (zie gespreksverslag) die stelt dat de KNSF uitleg van zijn voorstellen correct is, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de Gemeente Muiden (College en Raad) een onjuiste interpretatie van de uitspraak hanteert. Derhalve dient in een voorontwerp bestemmingsplan de groenstrook mee te tellen in de 22 hectare groen en dient het verhogen van 22 naar 24,5 hectare groen in overleg en onderhandeling plaats te vinden en passen eventueel gewenste boskavels in het bouwplan.

Hoewel de conclusie is getrokken dat verder bemiddelen niet zinvol is, bestaat de mogelijkheid dat de informatie die het gesprek met de heer Kuenzli heeft opgeleverd, voor het College van de gemeente Muiden alsnog een reden geeft om een en ander te heroverwegen. Vanuit een kleine kans op de valreep toch een doorbraak te forceren, is het aan te bevelen dat de Gedeputeerde een finaal gesprek voert met alle betrokkenen. Mocht ook deze poging niet tot een doorbraak leiden dan lijkt het hanteren van een inpassingplan door de Provincie N-H de enige weg om tot voortgang en realisatie van de bouwplannen op het KNSF terrein te komen.