

Commissie : RZ/FEZ
Vergaderdatum Commissie : 18 december 2013
Vergaderdatum Raad :
Onderwerp : Instemming hoofdlijnenakkoord
De Krijgsman
Registratienummer : 926

Muiden, 16 december 2013

| |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voor technische vragen over dit voorstel kunt u terecht bij M. Schadé m.schade@muiden.nl |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

Aan de gemeenteraad.

Voorstel:

1. Instemmen met het hoofdlijnenakkoord dat bestaat uit drie onderdelen met inachtneming van de voorwaarden voor definitieve overeenstemming.

Het hoofdlijnenakkoord bestaat uit een integraal pakket van afspraken. Op elementen kan niet afzonderlijk aanspraak worden gemaakt. Het hoofdlijnenakkoord als geheel zal uitgewerkt en juridische verankerd worden in een vaststellingsovereenkomst

Het hoofdlijnenakkoord bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- a. de ruimtelijke ambitie zoals beschreven in het ambitiedocument 'De Krijgsman' ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan
- b. de projectorganisatie
- c. het financieel arrangement ter nadere uitwerking in een vaststellingsovereenkomst

Het hoofdlijnenakkoord is onder voorbehoud van:

- I. De goedkeuring door de gemeenteraad.
- II. Het met medewerking van mede overheden de overeenkomst zodanig in de meerjarenbegroting vertalen dat de afspraken kunnen worden uitgevoerd zonder dat het begrotingsevenwicht van de gemeente per 1/1/2016 in gevaar komt.
- III. Voor het verkrijgen van leningen wordt gezocht naar een zo gunstig mogelijk renteniveau. Ter beperking van de totaalkosten van de overeenkomst, wordt getracht de leningen aan te trekken bij gemeenten of provincie met tijdelijk overtollige middelen.
- IV. Het verkrijgen van voldoende (marktconforme) zekerheden van KNSF/Ontwikkelen entiteit ter nakoming van de verplichtingen van KNSF/Ontwikkelen entiteit. Goedkeuring van provinciaal toezicht op deze zekerheden.
- V. Verzekerde betrokkenheid van een gerenommeerd en solvabele ontwikkelaar/bouwbedrijf in een ontwikkelende rechtsentiteit.
- VI. In de vaststellingsovereenkomst vindt uitwerking van de afspraken plaats binnen de wettelijke kaders (Europese regelgeving, FIDO, etc.), zulks ook ter beoordeling van de provincie en het Rijk.
- VII. Finale kwijting t.a.v. alle lopende juridische procedures en vervanging van alle oude overeenkomsten vindt plaats bij onherroepelijk bestemmingsplan conform het ambitiedocument.

Het ambitiedocument De Krijgsman is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen en vormt een integraal onderdeel van de vaststelling.

De beschrijving van de projectorganisatie is als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen en vormt een integraal onderdeel van de vaststelling.

De cijfermatige uitwerking en onderbouwing van het financieel arrangement is een integraal onderdeel van de besluitvorming. De cijfermatige uitwerking en onderbouwing staan niet in dit raadsvoorstel opgenomen en ligt ter inzage bij de griffie op het gemeentehuis.

Inleiding

De gemeente Muiden en KNSF-Vastgoed hebben overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Krijgsman op het KNSF-terrein. Het hoofdlijnenakkoord biedt een uitweg uit de impasse waar Muiden zich al lang in bevindt. KNSF en Muiden kunnen hiermee een punt zetten achter hun jarenlange juridische strijd over de invulling van het terrein en zich op de toekomst richten. Bovendien wordt hiermee een mogelijk obstakel voor de komende fusie met Naarden en Bussum weggenomen. De aanleg van De Krijgsman, waar naar verwachting 1100 tot 1200 woningen gerealiseerd zullen worden in de komende jaren, zal een impuls geven aan de gemeente. Door de komst van nieuwe inwoners kan de toekomst van belangrijke voorzieningen als onderwijs, de bibliotheek, het verenigingsleven en de lokale economie worden zeker gesteld. Bij instemming van de gemeenteraad van Muiden, zal het hoofdlijnenakkoord uiteindelijk leiden tot een bestemmingsplan voor de zomer 2014, waarna de uitvoering van het project kan starten.

Het hoofdlijnenakkoord rust op drie pijlers een ruimtelijke ambitie een financieel arrangement en afspraken over een projectorganisatie. Met de bekrachtiging ervan en vervulling van de bijbehorende voorwaarden zijn alle juridische procedures, inclusief schadeclaim, van de baan en wordt finale kwijting verleend.

1. De ruimtelijke ambitie voor de ontwikkeling van het KNSF-terrein wordt gekenmerkt door het feit dat de groenstructuur, de natuurwaarden en de cultuurhistorische context uitgangspunt waren bij het ruimtelijk ontwerp. De realisatie van een goed geïntegreerde woonwijk op korte termijn wordt mogelijk gemaakt, inclusief een oplossing voor de velden van de Sport Combinatie Muiden en voor de ontsluiting voor een zo mogelijk te realiseren buitenhaven. Partijen richten zich alleen nog op de toekomst en bestaande overeenkomsten/afspraken vervallen of worden vervangen.

Het finale vervalmoment is het ontstaan van een onherroepelijk bestemmingsplan dat haar basis vindt in het Ambitiedocument.

2. Een financieel arrangement waarover de gemeente, de provincie en de Rijksoverheid overeenstemming hebben bereikt.

3. Een projectorganisatie neemt het voortouw om voorspoedige planvorming en ontwikkeling mogelijk te maken. Er is overeenstemming bereikt over het uitgangspunt dat een gerenommeerde en solvabele (derde) uitvoerende bouwer/ontwikkelaar partij als deelnemer aan een te realiseren rechtspersoon de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening neemt.



Proces

Sinds september 2013 zijn de gemeente Muiden en KNSF onder begeleiding van twee bemiddelaars in overleg om tot minnelijke overeenstemming te komen in het geschil over het KNSF-terrein. Eind november zijn partijen op bestuurlijk niveau gekomen tot een integraal hoofdlijnenakkoord.

Volgende momenten ter finale besluitvorming

Aan de raad wordt thans voorgelegd de richting van de gezamenlijk gedragen ruimtelijke ambitie voor de ontwikkeling De Krijgsman op het KNSF-terrein, de projectorganisatie waarin een ontwikkelende entiteit met een gerenommeerde en solvabele bouwer/ontwikkelaar het voortouw neemt in de planvorming en ontwikkeling, ondersteund door de gemeente alsmede het financieel arrangement, waarbij de financiële consequenties gedekt worden door de gemeente, de provincie en de Rijksoverheid.

De besluitvorming sterkt zich uit over de richting zoals in deze documenten is beschreven. Over de uitwerking van de richting zal nader worden besloten door de raad.

1. Bij de uitwerking van de drie pijlers in een vaststellingsovereenkomst medio januari 2014
2. Voor de uitwerking van de ruimtelijke ambitie met het ontwerpbestemmingsplan medio februari 2014 en bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de zomer van 2014.

Toelichting op de drie pijlers van het hoofdlijnenakkoord

1. Een gezamenlijk gedragen ruimtelijke ambitie voor de ontwikkeling van De Krijgsman als deel van Muiden ten westen van de Vecht.
2. Een projectorganisatie waarin een ontwikkelende entiteit met een gerenommeerde bouwer/ontwikkelaar het voortouw neemt in de planvorming en ontwikkeling, ondersteund door de gemeente.
3. Een financieel arrangement, waarbij de financiële consequenties gedekt worden door de gemeente, de provincie en de Rijksoverheid. Technisch wordt de begroting via een artikel 12-procedure op grond van bijzondere gevallen, fusierijp gemaakt. De artikel 12 procedure vindt zijn grondslag in het financieel arrangement en niet in het vigerende financiële beheer en -beleid van Muiden.

Ad 1. Kernelementen van de ruimtelijke ambitie zijn:

- Toekomst bestendige ontwikkeling van het KNSF-terrein op basis van de waardevolle natuurwaarden en cultuurhistorische elementen en een forse groenstructuur.
- Gemeente wordt eigenaar van groen, water en openbaar gebied in het gebied (34 hectare) en kan vanuit die rol behoud van waardevol groen borgen.
- Particuliere eigenaren van bospercelen verplichten zich tot instandhouding en onderhoud van deze percelen.



- Ontwikkeling van circa 1100 tot 1200 woningen in diverse woning typologieën waarbij de ontwikkelaar flexibiliteit heeft om woningen te realiseren die aansluiten bij de marktvraag. Verdere verdichting en realisatie van multifunctionele voorzieningen (max. 25.000 m2 BVO) kan plaatsvinden binnen de contouren van het ambitiedocument. Gedacht wordt aan gecombineerd werken en wonen.
- Bebouwing die past bij de beeldkwaliteit van de Gooi- en Vechtstreek en aansluit bij de sfeer van Muiden.
- Renovatie van de Westbatterij
- Inspanningsafspraken die de gemeente levert:
 - Ruilen van 1 ha gemeente grond tussen de Muidertrekvaart en de verlegde A1 met KNSF grond bij de Maxis
 - In overleg treden met de partijen die nu eigendom hebben rond het plangebied (AGV dijkstrook) en Rijkswaterstaat (ca. 1,7 hectare grond tussen de Muidertrekvaart en de verlegde A1)) met de intentie dat KNSF eigenaar wordt van deze gronden.
 - Meewerken aan een ruimtelijke integraliteit van deze gronden met het KNSF-terrein en het zoeken van een alternatieve locatie voor de volkstuinten.
- Alternatieve afspraken Buitenhaven
 - Als deze haven er komt, worden voor bewoners van de Krijgsman in totaal maximaal 200 ligplaatsen gereserveerd
 - Deze bewoners kunnen de ligplaatsen huren of kopen tegen ontwikkelprijs
 - De betreffende ligplaatsen zijn evenredig verdeeld over de plaatsen in de haven (geen uithoek) en worden gefaseerd aangeboden gedurende ontwikkeling van de Krijgsman. Als KNSF (t.b.v. de bewoners) een aangeboden deel niet kan of wil afnemen, wordt de optie van 200 ligplaatsen met dat deel verminderd.
 - Met deze invulling vervalt eerdere afspraak over 50% ontwikkelrecht KNSF van buitenhaven
 - Bij realisatie van parkeervoorzieningen bij de buitenhaven, moet rekening worden gehouden met parkeerplekken voor een mogelijk te realiseren restaurant in de Westbatterij

Ad 2. Kernelementen van de nieuw te vormen projectorganisatie zijn:

- De projectorganisatie staat op afstand van KNSF en de gemeente.
- De organisatie bestaat o.a. uit een (extern) projectbureau voor de dagelijkse projectbegeleiding en een stuurgroep die het projectbureau aanstuurt. In beide zit een afgevaardigde van de ontwikkelaar en de gemeente.
- De ontwikkelende entiteit, met een solvabele en gerenommeerde ontwikkelaar/bouwbedrijf, is trekker van de ontwikkeling van het gehele gebied.
- De projectorganisatie is bemenst met 'nieuwe' mensen.
- Bestuurlijke afstemming met andere betrokken overheden en de continuïteit in het project is middels het instellen van een bestuurlijk beraad geborgd in de projectorganisatie.
- Met de belangen van lokale belanghebbenden wordt rekening gehouden door het instellen van een klankbordgroep.
- De ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door het instellen van een kwaliteitsteam dat tevens de welstandstaken verzorgt.



- De gemeente levert een gemeentelijke projectleider die zorg draagt voor de voorbereiding van het bestemmingsplan en afstemming met de gemeentelijke organisatie over alle aspecten van het bestemmingsplan en coördinatie van alle toepasselijke vergunningtrajecten.

Ad. 3 Kernelementen van het financieel arrangement zijn:

- Aankoop door de gemeente van en een bijdrage van de gemeente aan de inrichting van groen en toekomstig openbaar gebied.
- De gemeente herstelt de WOZ-waarde voor de periode 2007 t/m 2013 en beëindigen daarmee dispuut. Ook afspraken over WOZ tot start woningbouw.
- KNSF/Ontwikkellende entiteit betaalt de gemeente bij vaststelling van het bestemmingsplan eenmalig een bijdrage in de gemeentelijke plankosten.
- KNSF/Ontwikkellende entiteit betaalt een bijdrage aan de gemeente voor de aanleg van nieuwe voetbalvelden voor SCM.
- KNSF/Ontwikkellende entiteit betaalt vanaf einde 2014 een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.
- Bouwleges conform gangbaar in Nederland.
- Verstrekken van een financieringsfaciliteit als werkkapitaal voor de ontwikkelaar (depotregeling).
- Verstrekken van een financieringsfaciliteit aan KNSF in twee tranches (vanaf moment van definitieve overeenstemming met KNSF, uiterlijk februari 2014), tweede tranche vanaf het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied.
- Medewerking aan fiscale optimalisatie (binnen wet- en regelgeving).

Argumenten:

1. Het hoofdlijnenakkoord met de drie pijlers vaststellen om de richting aan te geven en de vaststelling van de uitwerking hiervan in een vaststellingsovereenkomst en in het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.
2. Het hoofdlijnenakkoord biedt een uitweg uit de impasse waar Muiden zich al lang in bevindt.
3. KNSF en Muiden kunnen hiermee een punt zetten achter hun jarenlange juridische strijd over de invulling van het terrein en zich op de toekomst richten.
4. Een mogelijk obstakel voor de komende fusie met Naarden en Bussum is het sluiten van dit akkoord weggenomen.
5. Met het sluiten van het hoofdlijnenakkoord is het mogelijk te komen tot de realisatie van een nieuwe wijk in Muiden 'De Krijgsman'.
6. Het hoofdlijnenakkoord biedt een oplossing een oplossing voor de velden van
7. de Sport Combinatie Muiden.
8. Het hoofdlijnen draagt zorg voor de ontsluiting voor een zo mogelijk te realiseren van de buitenhaven.
9. De realisatie van de nieuwe wijk 'de Krijgsman' geeft voor de Muiden kansen voor de economie, het onderwijs, de bibliotheek en de buitenhaven.



Kanttekeningen:

De voorwaarden voor de definitieve overeenstemming zijn een integraal onderdeel van de overeenkomst. De nadere uitwerking van de ruimtelijke ambitie en het financieel arrangement in de vaststellingsovereenkomst, de begrotingswijziging en het bestemmingsplan worden aan de raad ter vaststelling voorgelegd.

Voorlichting:

Voor de communicatie naar de inwoners, de fusiepartners en andere relevante partijen wordt een communicatieplan opgesteld.

Inmiddels is op 16 december een informatiebijeenkomst voor inwoners en belangstellenden belegd.

Tevens staan alle relevante documenten op de site van de gemeenten. Gegevens met bedrijfsgevoelige informatie liggen ter inzage voor de raadsleden.

Burgemeester en wethouders

Mr. M.J. Schadé,
secretaris

M.L. de Pater – van der Meer,
burgemeester

Bijlagen

1. Het ambitiedocument
2. De beschrijving van de projectorganisatie



De raad van de gemeente Muiden;

gelezen het raadsvoorstel nr. 926 d.d. 16 december 2013;

gelet op de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Instemmen met het hoofdlijnenakkoord dat bestaat uit drie onderdelen met inachtneming van de voorwaarden voor definitieve overeenstemming.

Het hoofdlijnenakkoord bestaat uit een integraal pakket van afspraken. Op elementen kan niet afzonderlijk aanspraak worden gemaakt. Het hoofdlijnenakkoord als geheel zal uitgewerkt en juridische verankerd worden in een vaststellingsovereenkomst

Het hoofdlijnenakkoord bestaat uit de volgende drie onderdelen:

- a. de ruimtelijke ambitie zoals beschreven in het ambitiedocument 'De Krijgsman' ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan
- b. de projectorganisatie
- c. het financieel arrangement ter nadere uitwerking in een vaststellingsovereenkomst

Het hoofdlijnenakkoord is onder voorbehoud van:

- I. De goedkeuring door de gemeenteraad.
- II. Het met medewerking van mede overheden de overeenkomst zodanig in de meerjarenbegroting vertalen dat de afspraken kunnen worden uitgevoerd zonder dat het begrotingsevenwicht van de gemeente per 1/1/2016 in gevaar komt.
- III. Voor het verkrijgen van leningen wordt gezocht naar een zo gunstig mogelijk renteniveau. Ter beperking van de totaalkosten van de overeenkomst, wordt getracht de leningen aan te trekken bij gemeenten of provincie met tijdelijk overtollige middelen.
- IV. Het verkrijgen van voldoende (marktconforme) zekerheden van KNSF/Ontwikkelen-entiteit ter nakoming van de verplichtingen van KNSF/Ontwikkelen-entiteit. Goedkeuring van provinciaal toezicht op deze zekerheden.
- V. Verzekerde betrokkenheid van een gerenommeerd en solvabele ontwikkelaar/bouwbedrijf in een ontwikkelende rechtsentiteit.
- VI. In de vaststellingsovereenkomst vindt uitwerking van de afspraken plaats binnen de wettelijke kaders (Europese regelgeving, FIDO, etc.), zulks ook ter beoordeling van de provincie en het Rijk.
- VII. Finale kwijting t.a.v. alle lopende juridische procedures en vervanging van alle oude overeenkomsten vindt plaats bij onherroepelijk bestemmingsplan conform het ambitiedocument.



Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad
van de gemeente Muiden van .

M.L. de Pater – van der Meer
voorzitter

A.J.M. Anthonissen
griffier

