

Datum

Ons kenmerk 2005-7569

Onderwerp Bloemendalerpolder/KNSF-terrein Muiden, kostendekkende sanering;

Bezoekadres

Houtplein 33

Haarlem

Provinciale staten van Noord-Holland  
Door tussenkomst van de statengriffier,  
Houtplein, kamer 2020

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 4850

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) 2

Behandeld door J Lagerweij

Telefoon (023) 514 4568

Uw kenmerk

E-mail lagerweijj@noord-holland.nl

Geachte leden,

Wij stellen u hierbij op de hoogte van de recente ontwikkelingen in het project Bloemendalerpolder/KNSF. In dit project is een belangrijk onderdeel de wijze waarop kostendekkende sanering van het KNSF-terrein gestalte krijgt. Afgelopen maanden bleken er verschillen van inzicht te bestaan over de kosten van ontmanteling en sanering en het aantal woningen dat nodig is voor een kostendekkende operatie. In de commissievergadering ROV van 16 december 2004 is verzocht dit onderwerp te bespreken aan de hand van nadere informatie hierover. In die commissievergadering is geconcludeerd dat ingeval eerdere ramingen zouden worden bevestigd door nieuw onderzoek, de discussie over ramingen dient te worden afgesloten.

Van belang hierbij is de contra-expertise, die in opdracht van gemeente Muiden door Capgemini is opgesteld en door B&W van Muiden op 4 februari 2005 openbaar is gemaakt, mét een bestuurlijk compromis dat B&W van Muiden en KNSF overeen zijn gekomen.

Hierbij informeren wij u over de verschillende financiële analyses, het bestuurlijk compromis tussen Muiden en KNSF en onze standpuntbepaling daarin.

### **Voorgeschiedenis.**

Wij vatten hieronder de (bestuurlijke) stappen tot op heden kort samen:

- Op 12 oktober 1998 heeft u het streekplan Gooi- en Vechtstreek vastgesteld. Hierin is opgenomen 10 ha bedrijfsterrein + 13,4 ha woningbouw in de Rietpolder (KNSF-terrein, maar buiten het terrein van de kruittfabriek);

- In december 2002 hebben wij, de minister van VROM en KNSF een intentieverklaring ondertekend. Hierin is opgenomen dat een vroegtijdige beëindiging, ontmanteling en sanering van de Kruitfabriek mogelijk wordt gemaakt door additionele woningbouw ten opzichte van het streekplan Gooi- en Vechtstreek. Tezelfdertijd wordt tussen B&W van Muiden en KNSF een overeenkomstige intentieverklaring (met specifieke aanvullingen) ondertekend;
- Op 17 februari 2003 heeft u het streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. Hierin is opgenomen een taakstelling van 5000 woningen in de Bloemendalerpolder en op het KNSF-terrein;
- In april 2003 heeft KNSF een door Arcadis opgestelde open begroting voor het project KNSF ingediend. In deze open begroting wordt – na overleg met B&W Muiden - uitgegaan van ca 1700 woningen en 100.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoren op het KNSF-terrein, waarmee de beëindiging, ontmanteling en sanering van de Kruitfabriek alsmede de herinrichting worden bekostigd;
- In juni 2003 is, in opdracht van ons, mede namens de minister van VROM, de toetsing van de open begroting door Oranjewoud gereed. Oranjewoud beoordeelt de open begroting als kwalitatief goed onder voorbehoud van nadere uitwerking. Geconstateerd worden zowel een ruime marge in de exploitatie als mogelijk onvoorziene risico's;
- In juli 2003 hebben wij daarom ingestemd met het principe van het project KNSF en hebben wij B&W Muiden schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen 1700 woningen, mede gezien de in het streekplan vermelde taakstelling van 5000 woningen voor Bloemendalerpolder/KNSF;
- In november 2003 stemt uw statencommissie ROV in met verlaging van de taakstelling Bloemendalerpolder/KNSF van 5000 naar 4500 (met inbegrip van de binnenstedelijke capaciteit) en verzoekt de mogelijkheden van verevening te onderzoeken;
- In januari 2004 maken de colleges van B&W van Muiden en Weesp met ons afspraken om te komen tot een intergemeentelijke structuurvisie onder leiding van de provincie, met als uitgangspunt 4500 woningen, waaronder 1700 op KNSF-terrein. De afspraken worden uitgewerkt in een startdocument structuurvisie;
- Op 11 mei 2004 sturen wij een brief aan Weesp en Muiden, waarin wordt gemaand spoed te zetten achter de besluitvorming en waarin

dringend wordt geadviseerd het startdocument structuurvisie te accorderen.

- In juli 2004 wordt het startdocument voor de structuurvisie (waarin uitgangspunten, samenwerking en proces zijn uitgewerkt) afgewezen door de raad van Muiden, nadat de wethouders zijn afgetreden. Wij besluiten daarop in augustus de planvorming en MER naar ons toe te trekken, met 4500 woningen en kostendekkende sanering van het KNSF-terrein als harde uitgangspunten.
- In september 2004 stellen wij de startnotitie MER vast. Vanaf 4 oktober 2004 ligt de startnotitie 4 weken ter visie;
- In september 2004 besluiten wij – op verzoek van dhr. Bovenlander, in het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur – om de toetsing van de Open begroting door Oranjewoud openbaar te maken, met uitzondering van bedrijfsgevoelige gegevens;
- Vanaf de zomer 2004 verschijnen alternatieve berekeningen voor het KNSF-terrein van de PvdA Muiden (waarin wordt gesteld dat kostendekkende sanering met 500 woningen kan plaatsvinden) en van dhr. Bovenlander op Muideninfo.nl. In de gemeenteraad en het (nieuwe) college van B&W van Muiden wordt de juistheid van de open begroting en toetsing daarvan door Oranjewoud in twijfel getrokken.
- In november spreken KNSF, Muiden, en ministerie van VROM met ons af dat in opdracht van Muiden een 2<sup>e</sup> contra-expertise op de open begroting wordt opgesteld; hiertoe wordt opdracht gegeven aan Capgemini;
- Op 21 december 2004 rondt Capgemini haar eindrapportage af; door een meningsverschil tussen Muiden en KNSF over de interpretatie van de opdrachtformulering aan Capgemini, wordt de rapportage nog niet aan de gemeenteraad gepresenteerd.
- Naar aanleiding van de rapportage van Capgemini wordt tussen Muiden en KNSF, in overleg met provincie en ministerie van VROM gezocht naar een bestuurlijk compromis. Het resultaat daarvan is – samen met de rapportage van Capgemini van 21 december 2004 – op 4 februari 2005 openbaar gemaakt. De gemeenteraad van Muiden heeft – na raadscommissies op 8 en 14 februari 2005 - op 17 februari 2005 kennisgenomen van de rapportage van Capgemini en in meerderheid ingestemd met het bereikte compromis.

### **Verskillende analyses**

In de afgelopen 2 jaar zijn er verschillende financiële analyses m.b.t. het KNSF-terrein opgesteld: door Arcadis (open begroting), door Oranjewoud (toetsing open begroting), door Grid consult (dhr Bovenlander c.q. Muideninfo.nl), door de PvdA Muiden (500 woningen plan) en recent door Capgemini (2<sup>e</sup> contra-expertise in opdracht van B&W Muiden).

Geconstateerd kan worden dat verschillende cijfermatige analyses over kosten en opbrengsten van het KNSF-terrein elkaar ten dele tegenspreken. In belangrijke mate hangen deze verschillen samen met verschillen in gehanteerde uitgangspunten, zoals:

- Wordt wel of niet uitgegaan van volledig veilig en schoon maken van het gehele terrein, gericht op integrale, multifunctionele herinrichting?
- Zijn eerder overeengekomen bovenwijkse voorzieningen wel, niet of niet geheel meegenomen in de ramingen?
- Wordt er al dan niet uitgegaan van bekostiging van de sanering door *additionele* woningbouw ten opzichte van het streekplan Gooi- en Vechtstreek (conform de intentie-overeenkomst).
- Verschillen van aannames in de ramingen (gehanteerde rentepercentages, al dan niet opnemen van verwervingskosten, omvang van de grondkosten)

Deze verschillen in uitgangspunten maken de verschillende financiële analyses moeilijk vergelijkbaar. Bij de beoordeling van de verschillende analyses zijn de uitkomsten van het onderzoek van Capgemini van belang. In de analyse van Capgemini wordt geconcludeerd (zie ook bijgevoegd "Onderzoek kostendekkende sanering Kruitfabrieksterrein Muiden"):

- Verschillen in de raming van kosten en benodigd aantal woningen hangen samen met fundamenteel verschil in zienswijzen, die elk hun eigen waarheid kennen;
- Binnen de uitgangspunten die zijn gehanteerd door Arcadis (bij de open begroting) en Oranjewoud (bij de toetsing), is correct en consistent gecalculeerd;
- Indien andere uitgangspunten worden gehanteerd kan een deel van de kosten lager uitvallen, die in dat geval uit een kleinere oppervlakte moet worden terugverdiend. Dit hangt samen met gekozen uitgangspunten (en betreft derhalve politieke keuzes) en niet met de calculatie als zodanig.

Wij kunnen ons goed vinden in deze conclusies, waarmee wij ons eerdere standpunt ten aanzien van de beëindiging en sanering van de Kruitfabriek door

middel van vastgoedontwikkeling op het terrein van dat bedrijf, herbevestigd zien.

### **Bestuurlijk compromis tussen Muiden en KNSF**

Vanuit de constatering in het rapport van Capgemini dat de becijfering geen aanleiding geeft tot wezenlijk andere conclusies, is gezocht naar een bestuurlijk compromis. Na intensief overleg en onderhandeling tussen met name Muiden en KNSF is ons uiteindelijk het volgende compromis voorgelegd (citaat uit raadsvoorstel van B&W van Muiden; zie ook bijlage: "aanvulling op de intentieverklaring"):

1. het aantal te bouwen woningen wordt teruggebracht van 1700 naar 1350. Van deze 1350 woningen worden er 1200 in het duurdere en 150 in het goedkopere segment gerealiseerd;
2. van de 100.000 m2 BVO te realiseren kantoorruimte kan KNSF maximaal 25.000 m2 BVO inruilen voor 125 woningen in het duurdere segment, zulks ter beoordeling van KNSF. Indien KNSF meer kantoorruimte wil inwisselen voor woningbouw heeft zij daarvoor toestemming nodig van de gemeenteraad;
3. KNSF krijgt voorts het recht om voor tenminste 50 % en met een maximum van 200 ligplaatsen tegen kostprijs te participeren in de beoogde jachthavenontwikkeling;
4. verder krijgt KNSF het recht de Westbatterij als onderdeel van het KNSF-project te ontwikkelen en te realiseren. De Westbatterij wordt daartoe voor een symbolisch bedrag (€ 1,-) aan KNSF overgedragen. Daar tegenover staat de plicht van KNSF het fort toereikend te restaureren en tegen acceptabele lasten in vervangende huisvesting voor de zeeverkeners te voorzien

De gemeenteraad van Muiden heeft op 17 februari 2005 in meerderheid ingestemd met het bereikte compromis

### **Standpunt college van GS**

Voor ons is met het rapport van Capgemini de discussie over de becijferingen en de correctheid van de open begroting afgerond. Dit laat onverlet dat gekomen kan worden tot een bestuurlijk compromis.

Wij hebben ons waar nodig ingezet voor en aangedrongen op een oplossing die recht doet aan alle betrokken partijen. In lijn met eerdere standpunten hebben wij daarbij aangegeven dat wij, bij het niet kunnen bereiken van een oplossing, een streekplanuitwerking met de oorspronkelijk taakstelling van 5000 woningen op zullen stellen en daarna zonodig tot aanwijzing over zullen gaan.

Met instemming hebben wij kennis genomen van de overeenstemming tussen Muiden en KNSF over een aangepast programma voor het KNSF-terrein. Wij achten dit aangepaste programma inpasbaar in de totale taakstelling van 4500 woningen voor de Bloemendalerpolder/KNSF. Dit compromis past binnen de randvoorwaarde van kostendeekkende ontmanteling en sanering en is niet afhankelijk van vereveningsafspraken met derden. Wij achten het zowel bestuurlijk, als vanwege de voortgang van wezenlijk belang dat er opnieuw in constructief overleg aan de inhoudelijke planvorming voor Bloemendalerpolder/KNSF kan worden gewerkt.

### **Mogelijkheden tot verevening**

Met betrekking tot het KNSF-terrein is in de commissie ROV verzocht na te gaan of er mogelijkheden zijn tot verevening (de beoogde woningbouw op het KNSF-terrein geheel of deels realiseren in de Bloemendalerpolder, waarbij uit de opbrengsten daarvan de ontmanteling en sanering van het KNSF-terrein worden bekostigd). In de afgelopen maanden hebben wij de mogelijkheden van verevening globaal verkend, waarbij wij oriënterend hebben gesproken met betrokken marktpartijen in de Bloemendalerpolder en met KNSF.

De gesprekken met marktpartijen maakten ons duidelijk dat er op dit moment geen sprake zal zijn van vrijwillige verevening tussen de marktpartijen. Mogelijk is dit ingegeven door de onduidelijkheid over uitgangspunten en de de omvang en locatie voor woningbouw in Nota Ruimte die nog niet was vastgesteld.

Verevening is echter binnen de huidige wetgeving niet af te dwingen.

Nu de discussie over de uitgangspunten en de becijfering is afgerond, zullen wij bezien of en op welke wijze verevening toch mogelijk zou kunnen worden gemaakt, in relatie tot één van de onderzoeksalternatieven voor de MER, waarbij een vorm van verevening voorwaardelijk is.

### **Vervolgstappen**

Wij hebben het aangepaste programma uit het compromis opgenomen in één van de onderzoeksalternatieven, behorende bij de richtlijnen voor de MER, onder handhaving van de totale taakstelling van 4500 woningen voor de Bloemendalerpolder/KNSF. Het compromis zal worden betrokken bij de komende planvorming; deze planvorming zal de komende 3-4 maanden door beide gemeenten in samenwerking met de provincie gestalte worden gegeven in de vorm van een ontwerpatelier.

Dit ontwerpatelier is mede geïnitieerd om inhoud te kunnen geven aan de

ontwikkeling van een visie op de gewenste integrale kwaliteiten van het gebied, waar de discussie tot nu toe gedomineerd werd door een kwantitatieve insteek. Het beoogde resultaat van het ontwerpatelier is een integrale ruimtelijke visie op de Bloemendalerpolder/KNSF, die realiseerbaar is en kan rekenen op voldoende draagvlak. Bij het ontwerpatelier zullen wij de kwartiermaker provinciale bouwmeester inzetten gericht op de beoogde kwaliteitslag. Bij de planvorming zullen in ieder geval bewoners, organisaties en leden van beide gemeenteraden worden betrokken. Het ontwerpatelier zal mede daartoe een werkplek in het gebied krijgen. Het beoogde resultaat en de wijze van werken zijn voor ons belangrijke invullingen van de Bloemendalerpolder/KNSF als pilot ontwikkelingsplanologie in het kader van de Nota Ruimte.

Het ontwerpatelier dient uiterlijk eind mei 2005 te resulteren in de beoogde visie, opdat wij deze – na bespreking in beide gemeenteraden - kunnen betrekken bij het voorkeursalternatief voor de MER en bij het opstellen van de ontwerp-streekplanuitwerking.

Wij voorzien dat wij in september 2005 het eindconcept MER en de ontwerp-streekplanuitwerking aan de statencommissies Milieu en ROV kunnen voorleggen. Vanaf oktober 2005 kan met de ter visie legging de vaststellingsprocedure starten. In maart 2006 verwachten wij de streekplanuitwerking vast te stellen en aan uw commissie ROV voor te leggen, waarna wij de streekplanuitwerking definitief kunnen vaststellen. Vanaf oktober 2005 zou (op zijn vroegst) de inhoudelijke voorbereiding van het bestemmingsplan voor in ieder geval het KNSF-terrein kunnen aanvangen.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,

provinciesecretaris.

voorzitter.

Titel:Nota PS-cie. ROV, agendapunt 6a. (Bloemendalerpolder/KNSF-terrein Muiden)

Datum:04-03-2005

Nummer:6a