

## Memo

Behandeld door:



Datum:

20 november 2006

Aan:

Provincie Noord Holland

Ons kenmerk:

Onderwerp:

Bandbreedte KNSF

Uw kenmerk:

## VERTROUWELIJK

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de te voeren discussie over de waarde van de gronden van het KNSF-terrein in Muiden heeft Deloitte Consultancy een eerste inschatting gemaakt van de grondopbrengsten op basis van beschikbare informatie.

Als basis voor programma en grondopbrengsten is het Oranjewoud rapport van 16 juni 2003 revisie 01 gehanteerd. Op pagina's 58 en 59 van dit rapport wordt het woningbouwprogramma voor de open begroting weergegeven. In tabel 1 wordt deze opstelling weergegeven.

**Tabel 1 Open begroting**

	Aantal woningen	m <sup>2</sup> kavel	m <sup>2</sup> totaal	€/m <sup>2</sup>	Kavelprijs	VON	Overig
	42	70	2.940	€ 171	€ 11.970	n.b.	sociaal
	46	70	3.220	€ 450	€ 31.500	€ 150.000	appartementen 100 m <sup>2</sup> bvo
	100	90	9.000	€ 623	€ 56.070	€ 260.000	appartementen 140 m <sup>2</sup> bvo
	542	120	65.040	€ 1.155	€ 138.600	€ 500.000	appartementen 170 m <sup>2</sup> bvo
	135	120	16.200	€ 508	€ 60.960	€ 220.000	eengezinswoningen
	444	170	75.480	€ 585	€ 99.450	€ 320.000	herenhuizen
	253	275	69.575	€ 550	€ 151.250	€ 450.000	2/1 kappers
	86	400	34.400	€ 540	€ 216.000	n.b.	vrije kavels
	46	700	32.200	€ 540	€ 378.000	n.b.	vrije kavels

	Aantal woningen	m <sup>2</sup> kavel	m <sup>2</sup> totaal	€/m <sup>2</sup>	Kavelprijs	VON	Overig
	1694	woningen	308.055		€ 209.354.945		
		school	4.984	€ 20	€ 99.680		
		kantoren	42.347	€ 940	€ 39.806.180		
<b>Totaal</b>			<b>355.386</b>		<b>€249.260.805</b>		

Dit programma strookt niet geheel met het in de Intentieverklaring van december 2002 genoemde programma. Hierin wordt een totaal programma van 1.350 woningen en 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor genoemd. Hiervan is 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor om te zetten in 125 woningen. Om tabel 1 te kunnen hanteren zijn de woningaantallen herleid van 1.694 tot 1.475 (afrondding op hele woningen) en verder. De daarvoor gehanteerde factor is op de onderscheiden woningaantallen met bijbehorende kavelprijzen toegepast. Voor de grondprijzen van de woningen is als uitgangspunt gehanteerd dat de in het Oranjewoud rapport genoemde kavelprijzen actuele grondprijzen zijn. Voor de kantoren is ervan uitgegaan dat de kavel van 42.347 m<sup>2</sup> overeenkomt met 100.000 m<sup>2</sup> bvo, wat resulteert in een gemiddelde fsi van ca. 2,35. Dit resulteert in een grondwaarde voor de kantoren van € 400 per m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van een huurwaarde van € 150 per m<sup>2</sup> vvo, een vvo/bvo-verhouding van 80%, een bruto aanvangsrendement van 7,5% en een stichtingskostenniveau van € 1.200 per m<sup>2</sup> bvo lijkt dit een reële actuele grondwaarde.

Vervolgens is dit in de tijd uitgezet waarbij ervan uit is gegaan dat de grondopbrengsten jaarlijks met 1,5% zullen stijgen. Vanuit afzetbaarheidsoogpunt is gerekend met maximaal 200 woningen en 10.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren per jaar. Er zijn drie startdata voor de gronduitgifte gehanteerd: 2010, 2015 en 2020. De kasstromen worden verondersteld eindejaar plaats te vinden.

Er is gerekend met een viertal programma's. Het eerste betreft de combinatie van 1.475 woningen en 75.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Dit is het maximale woningbouwprogramma volgens de intentieverklaring; het tweede betreft de combinatie 1.350 woningen en 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Dit is het standaard programma in de intentieverklaring; het derde de combinatie 990 woningen en 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor. Dit programma is vanuit de gemeente Muiden gezien wellicht het maximaal haalbare woningbouwprogramma. Dit programma wijkt af van de intentieverklaring; en tenslotte 990 woningen en 0 m<sup>2</sup> bvo kantoren. In alle programma's wordt rekening gehouden met de realisatie van een school op een kavel van bijna 5.000 m<sup>2</sup>. Deze wordt in elk programma uitgegeven in het zesde jaar na de eerste uitgifte van de grond voor de woningen.



**Tabel 2 Bandbreedtes grondopbrengsten in contante waarde per 1-1-2007**

4 programma's		3 startdata:	A 2010	B 2015	C 2020
<b>Programma 1:</b>	1.476	woningen	€ 133.930.869	€ 107.815.592	€ 86.792.552
	4.984	m <sup>2</sup> kavel school	€ 67.461	€ 54.306	€ 43.717
	75.000	m <sup>2</sup> bvo kantoren	€ 21.986.015	€ 17.698.946	€ 14.247.816
		<b>Totaal</b>	<b>€ 155.984.345</b>	<b>€ 125.568.844</b>	<b>€ 101.084.085</b>
<b>Programma 2:</b>	1.352	woningen	€ 124.416.882	€ 100.156.744	€ 80.627.108
	4.984	m <sup>2</sup> kavel school	€ 67.461	€ 54.306	€ 43.717
	100.000	m <sup>2</sup> bvo kantoren	€ 27.879.658	€ 22.443.383	€ 18.067.132
		<b>Totaal</b>	<b>€ 152.364.000</b>	<b>€ 122.654.433</b>	<b>€ 98.737.957</b>
<b>Programma 3:</b>	990	woningen	€ 94.533.327	€ 76.100.205	€ 61.261.371
	4.984	m <sup>2</sup> kavel school	€ 67.461	€ 54.306	€ 43.717
	25.000	m <sup>2</sup> bvo kantoren	€ 8.124.503	€ 6.540.300	€ 5.265.003
		<b>Totaal</b>	<b>€ 102.725.291</b>	<b>€ 82.694.812</b>	<b>€ 66.570.091</b>
<b>Programma 4:</b>	990	woningen	€ 94.533.327	€ 76.100.205	€ 61.261.371
	4.984	m <sup>2</sup> kavel school	€ 67.461	€ 54.306	€ 43.717
	0	m <sup>2</sup> bvo kantoren	€ 0	€ 0	€ 0
		<b>Totaal</b>	<b>€ 94.600.788</b>	<b>€ 76.154.512</b>	<b>€ 61.305.088</b>

Naar aanleiding van tabel 2 zijn de nodige opmerkingen c.q. kanttekeningen te plaatsen.  
Hieronder wordt een aantal benoemd:

- Er is gerekend met een disconteringsvoet van 6% en kasstromen vinden eindejaar plaats.
- Naast het KNSF-terrein vindt ook de nodige woningbouwontwikkeling in de naaste omgeving plaats. De woningbouwontwikkeling in de Bloemendalerpolder als vaststaand gegeven beschouwend, is vanuit afzetbaarheidsrisico gedacht uitgifte van de grond op het KNSF-terrein in 2015/2020 realistischer dan 2010; als ook nog rekening gehouden wordt met een verlegging van de A1, blijft 2020 als realistisch startmoment over. Aandachtspunt is of de uitgaven ook opschuiven in de tijd.

- De geboden mogelijkheid in de intentieverklaring om 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor om te zetten in 125 woningen in het hogere segment levert het volgende beeld op. Uitgaande van de gemiddelde fsi van 2,35 betekent dit een kavel van 10.600 m<sup>2</sup>. De gemiddelde kavelgrootte bij 125 woningen is dan 85 m<sup>2</sup>.  
Andersom geredeneerd, indien uitgegaan wordt van het kaveloppervlak van een gemiddelde woning, nl. 150 m<sup>2</sup> (dit is exclusief de vrije kavels), passen er slechts 70 woningen op een kavel van 10.600 m<sup>2</sup> in plaats van de beoogde 125.
- De fsi van 2,35 die resulteert uit het programma van 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren uit de intentieverklaring en het kavel van 42.347 m<sup>2</sup> uit het basisscenario is aan de hoge kant voor deze locatie.
- De huidige hoge leegstandscijfers op de kantorenmarkt in ogenschouw nemend is het nog maar de vraag of de hierboven weergegeven opbrengsten voor kantoren realistisch zijn of slechts papieren opbrengsten blijven. De afzetbaarheid en verhuurbaarheid van kantoren is hierbij een zeer groot risico. Er is een gerede kans aanwezig dat de opbrengsten van het kantorenprogramma niet gerealiseerd zullen worden.
- Het rapport van Oranjewoud en de daarin genoemde grondprijzen voor woningbouw stammen uit 2003. Uitgaande van enkele magere jaren waarin de grondprijzen voor woningbouw per saldo gedaald zijn en pas vanaf eind 2005 weer een stijgend beeld laten zien, is in de berekeningen ervan uit gegaan dat deze grondprijzen actueel zijn, i.e. prijspeil ultimo 2006.
- Gezien de gehanteerde prijsniveaus is het raadzaam de gehanteerde grondprijzen (en VON-prijzen) te laten toetsen.
- De 150 goedkope woningen lijken in de verdeling van het Oranjewoud rapport niet volledig aanwezig te zijn. Dit resulteert in een overschatting van de grondopbrengsten in tabel 2.
- In de Intentieovereenkomst wordt de term goedkope woningen (lager segment) verder niet gedefinieerd. Hierbij kan gedacht worden in termen van maximale huren, maximale koopprijs, minimaal oppervlakte etc.
- Om de financiële ruimte te kunnen bepalen is naast inzicht in de opbrengstenkant ook inzicht nodig in de kostenkant van de exploitatie van het KNSF-terrein. Alleen dan kan een afweging worden gemaakt of deze ontwikkeling een haalbare is.



5

20 november 2006

Deloitte Consultancy B.V.  
voor deze:

c.c.:

Bijlage(n): Cash flow overzicht programma's 1 tot en met 3 met drie startdata

## Bijlage

### Overzicht kasstromen programma's 1 tot en met 3<sup>1</sup> met drie startdata<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Voor programma 4 wordt geen apart kasstroomoverzicht getoond omdat programma 4 hetzelfde kasstromenverloop als programma 3 kent, maar dan zonder kantoren.

<sup>2</sup> Kasstromen en contante waarden in € 1.000; Eenheidsprijzen kavels en m<sup>2</sup> bvo in € 1.

A. Start in 2010		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Programma 1.</b>											
Woningen											
	Kavelprijs	€ 11.970	€ 65	€ 66	€ 67	€ 68	€ 69	€ 70	€ 27		
37		€ 31.500	€ 184	€ 187	€ 190	€ 192	€ 195	€ 198	€ 75		
40		€ 56.070	€ 713	€ 723	€ 734	€ 745	€ 756	€ 768	€ 292		
87		€ 138.600	€ 9.415	€ 9.699	€ 9.845	€ 9.992	€ 10.142	€ 10.294	€ 3.818		
472		€ 60.960	€ 1.035	€ 1.051	€ 1.082	€ 1.099	€ 1.115	€ 1.132	€ 431		
118		€ 99.450	€ 5.539	€ 5.622	€ 5.792	€ 5.879	€ 5.967	€ 6.056	€ 2.305		
387		€ 151.250	€ 4.789	€ 4.861	€ 5.007	€ 5.083	€ 5.159	€ 5.236	€ 1.983		
220		€ 216.000	€ 2.331	€ 2.366	€ 2.438	€ 2.474	€ 2.512	€ 2.549	€ 970		
75		€ 378.000	€ 2.176	€ 2.209	€ 2.275	€ 2.310	€ 2.344	€ 2.379	€ 906		
40		€ 203.014	€ 26.525	€ 27.025	€ 27.430	€ 27.842	€ 28.259	€ 28.683	€ 10.918		
<b>Cash Flow woningen</b>											
Voorzieningen											
4.984	Kavelprijs	€ 20	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 114	€ -	€ -		
<b>Cash Flow voorzieningen</b>											
Kantoren											
75.000	prijs/m² bvo	€ 400	€ 4.309	€ 4.374	€ 4.439	€ 4.506	€ 4.574	€ 4.642	€ 2.356		
		€ 33.445	€ 30.935	€ 31.399	€ 31.870	€ 32.348	€ 32.947	€ 33.325	€ 13.273		
<b>Cash Flow kantoren</b>											
Totale Cash Flow		€ 236.573	€ 23.116	€ 22.135	€ 21.195	€ 20.295	€ 19.501	€ 18.609	€ 6.992		
<b>NCW totaal</b>		€ 155.984	€ 24.141	€ 22.135	€ 21.195	€ 20.295	€ 19.501	€ 18.609	€ 6.992		
<b>Programma 2.</b>											
Woningen											
33	Kavelprijs	€ 11.970	€ 63	€ 64	€ 65	€ 66	€ 67	€ 51	€ -	€ -	€ -
37		€ 31.500	€ 186	€ 189	€ 192	€ 195	€ 197	€ 150	€ -	€ -	€ -
80		€ 56.070	€ 716	€ 727	€ 738	€ 749	€ 760	€ 578	€ -	€ -	€ -
432		€ 138.600	€ 9.415	€ 9.699	€ 9.845	€ 9.992	€ 10.142	€ 7.721	€ -	€ -	€ -
108		€ 60.960	€ 1.035	€ 1.051	€ 1.082	€ 1.099	€ 1.115	€ 849	€ -	€ -	€ -
354		€ 99.450	€ 5.536	€ 5.619	€ 5.789	€ 5.875	€ 5.963	€ 4.540	€ -	€ -	€ -
202		€ 151.250	€ 4.804	€ 4.876	€ 5.023	€ 5.099	€ 5.175	€ 3.940	€ -	€ -	€ -
69		€ 218.000	€ 2.343	€ 2.379	€ 2.451	€ 2.487	€ 2.525	€ 1.922	€ -	€ -	€ -

37	€ 378.000	€ 2.199	€ 2.232	€ 2.266	€ 2.300	€ 2.334	€ 2.369	€ 1.803	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Cash Flow woningen	€ 185.285	€ 26.283	€ 26.677	€ 27.077	€ 27.484	€ 27.896	€ 28.314	€ 21.554	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Voorzieningen	Kavelprijs																		
4.984	€ 20																		
Cash Flow voorzieningen	€ 114	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Kantoren	prijs/m² bvo																		
100.000	€ 400																		
Cash Flow kantoren	€ 45.438	€ 4.245	€ 4.309	€ 4.374	€ 4.439	€ 4.506	€ 4.574	€ 4.642	€ 4.712	€ 4.782	€ 4.854	€ 4.926	€ 5.000	€ 5.074	€ 5.148	€ 5.222	€ 5.296	€ 5.370	€ 5.444
Totale Cash Flow	€ 230.837	€ 30.528	€ 30.986	€ 31.451	€ 31.923	€ 32.402	€ 33.002	€ 26.196	€ 4.712	€ 4.782	€ 4.854	€ 4.926	€ 5.000	€ 5.074	€ 5.148	€ 5.222	€ 5.296	€ 5.370	€ 5.444
NCW totaal	€ 152.384	€ 24.181	€ 23.155	€ 22.172	€ 21.231	€ 20.329	€ 19.534	€ 14.628	€ 2.482	€ 2.377	€ 2.276	€ 2.175	€ 2.074	€ 1.973	€ 1.872	€ 1.771	€ 1.670	€ 1.569	€ 1.468
Programma 3.		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019								
Woningen	Kavelprijs																		
25	€ 11.970	€ 64	€ 65	€ 66	€ 67	€ 65	€												
27	€ 31.500	€ 182	€ 185	€ 188	€ 191	€ 184	€												
58	€ 56.070	€ 697	€ 708	€ 718	€ 729	€ 703	€												
317	€ 138.600	€ 9.421	€ 9.562	€ 9.705	€ 9.851	€ 9.498	€												
79	€ 60.990	€ 1.033	€ 1.048	€ 1.064	€ 1.080	€ 1.041	€												
259	€ 89.450	€ 5.523	€ 5.606	€ 5.690	€ 5.775	€ 5.569	€												
148	€ 151.250	€ 4.800	€ 4.872	€ 4.945	€ 5.019	€ 4.840	€												
50	€ 218.000	€ 2.316	€ 2.350	€ 2.386	€ 2.421	€ 2.335	€												
27	€ 378.000	€ 2.188	€ 2.221	€ 2.254	€ 2.288	€ 2.208	€												
Cash Flow woningen	€ 133.720	€ 26.224	€ 26.617	€ 27.016	€ 27.422	€ 26.441	€												
Voorzieningen	Kavelprijs																		
4.984	€ 20																		
Cash Flow voorzieningen	€ 114	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Kantoren	prijs/m² bvo																		
25.000	€ 400																		
Cash Flow kantoren	€ 10.741	€ 4.245	€ 4.309	€ 2.187	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Totale Cash Flow	€ 144.575	€ 30.469	€ 30.926	€ 29.203	€ 27.422	€ 26.441	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
NCW totaal	€ 102.725	€ 24.134	€ 23.110	€ 20.587	€ 18.237	€ 16.590	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Programma 4.																			
NCW totaal	€ 94.601																		



[illegible]



C. Start in 2020		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Programma 1.</b>											
Woningen		Kavelprijs	€ 74	€ 75	€ 76	€ 77	€ 79	€ 80	€ 81		
37	€ 11.970	€ 74	€ 75	€ 76	€ 77	€ 79	€ 80	€ 81	€ 31		
40	€ 31.500	€ 210	€ 214	€ 217	€ 220	€ 223	€ 227	€ 230	€ 88		
87	€ 56.070	€ 815	€ 827	€ 839	€ 852	€ 865	€ 878	€ 891	€ 339		
472	€ 138.600	€ 10.926	€ 11.090	€ 11.256	€ 11.425	€ 11.597	€ 11.771	€ 11.947	€ 4.547		
118	€ 60.960	€ 1.201	€ 1.219	€ 1.238	€ 1.256	€ 1.275	€ 1.294	€ 1.314	€ 500		
387	€ 99.450	€ 6.428	€ 6.524	€ 6.622	€ 6.722	€ 6.822	€ 6.925	€ 7.029	€ 2.675		
220	€ 151.250	€ 5.558	€ 5.641	€ 5.725	€ 5.811	€ 5.899	€ 5.987	€ 6.077	€ 2.313		
75	€ 216.000	€ 2.706	€ 2.746	€ 2.787	€ 2.829	€ 2.872	€ 2.915	€ 2.959	€ 1.126		
40	€ 378.000	€ 2.525	€ 2.563	€ 2.602	€ 2.641	€ 2.680	€ 2.720	€ 2.761	€ 1.051		
<b>Cash Flow woningen</b>		€ 235.606	€ 30.900	€ 31.363	€ 31.834	€ 32.311	€ 32.796	€ 33.288	€ 12.670		
Voorzieningen		Kavelprijs									
4.984	€ 20										
<b>Cash Flow voorzieningen</b>		€ 132	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 132	€ -	€ -		
Kantoren		prijs/m² bvo									
75.000	€ 400										
<b>Cash Flow kantoren</b>		€ 38.815	€ 5.001	€ 5.076	€ 5.152	€ 5.229	€ 5.308	€ 5.387	€ 2.734		
<b>Totale Cash Flow</b>		€ 274.553	€ 35.901	€ 36.439	€ 36.986	€ 37.541	€ 38.236	€ 38.675	€ 15.404		
<b>NCW totaal</b>		€ 101.084	€ 14.980	€ 14.344	€ 13.735	€ 13.152	€ 12.638	€ 12.059	€ 4.531		
<b>Programma 2.</b>											
Woningen		Kavelprijs	€ 72	€ 73	€ 74	€ 75	€ 77	€ 78	€ 59		
33	€ 11.970	€ 72	€ 73	€ 74	€ 75	€ 77	€ 78	€ 59	€ -		
37	€ 31.500	€ 213	€ 216	€ 219	€ 222	€ 226	€ 229	€ 174	€ -		
80	€ 56.070	€ 819	€ 831	€ 843	€ 856	€ 869	€ 882	€ 671	€ -		
432	€ 138.600	€ 10.926	€ 11.090	€ 11.256	€ 11.425	€ 11.597	€ 11.771	€ 8.960	€ -		
108	€ 60.960	€ 1.201	€ 1.219	€ 1.238	€ 1.256	€ 1.275	€ 1.294	€ 985	€ -		
354	€ 99.450	€ 6.424	€ 6.521	€ 6.619	€ 6.718	€ 6.819	€ 6.921	€ 5.268	€ -		
202	€ 151.250	€ 5.575	€ 5.659	€ 5.744	€ 5.830	€ 5.917	€ 6.006	€ 4.572	€ -		
69	€ 216.000	€ 2.720	€ 2.761	€ 2.802	€ 2.844	€ 2.887	€ 2.930	€ 2.230	€ -		
37	€ 378.000	€ 2.552	€ 2.590	€ 2.629	€ 2.669	€ 2.709	€ 2.749	€ 2.093	€ -		

[illegible]

# Deloitte.

Provincie Noord-Holland
DIV
Jaar: 2008 23217
Ingekomen: 15 APR. 2009
Directie: Bell PP
Onderdeel:
Dossiernr:

**Deloitte Financial Advisory Services B.V.**  
Real Estate Advisory  
Orteliuslaan 1041  
3528 BE Utrecht  
Postbus 85104  
3508 AC Utrecht

Tel: (030) 2995500  
Fax: (030) 2995512  
www.deloitte.nl

## VERTROUWELIJK

Provincie Noord-Holland  
Directie Beleid/Projecten en Programma's

Postbus 5007  
2001 DA HAARLEM

Datum  
15 april 2009

Behandeld door

Ons kenmerk  
2009.0331/3111897690

Onderwerp  
Verkenning inpassingsplan KNSF-terrein

Uw kenmerk

Geachte heer

Hierbij ontvangt u conform afspraak de aangepaste notitie 'Verkenning inpassingsplan KNSF-terrein, *Motivatatie en risico's*'.

Wij vertrouwen erop u met de bijgevoegde notitie van dienst te zijn geweest.

Vriendelijke groet,

Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Real Estate Advisory

### Bijlage:

- 1 x Notitie Inpassingsplan KNSF-terrein: Motivatie en risico's

Op alle contractuele relaties van Deloitte zijn de algemene voorwaarden van Deloitte, welke zijn gedeponeerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam onder aktenummer 84/2004 van toepassing.

Deloitte Financial Advisory Services B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362849. Op deze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Deloitte Financial Advisory Services B.V. van toepassing.

Member of  
**Deloitte Touche Tohmatsu**






## Verkenning inpassingsplan KNSF-terrein

*Motivatie en risico's*

*31 maart 2009*

---

Uitgebracht aan: Provincie Noord-Holland, 

Auteurs: mr.   
mr.   
mr. 

Kenmerk: 2009.0331/3111897690

---

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Achtergrond	4
1.2 Vraagstelling	5
<b>2. Haalbaarheid inpassingsplan KNSF-terrein?</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Vereisten om een inpassingplan te kunnen maken	6
2.2.1 Provinciaal belang	6
2.2.2 Provinciaal belang vs gemeentelijk belang	9
2.3 Tussentijdse conclusie	12
2.4 Complicerende factoren	13
2.4.1 Inleiding	13
2.4.2 Het door KNSF bewust op scherp stellen van de verhoudingen met de gemeente	13
2.4.3 Relatie tussen Provincie en KNSF	14
2.4.4 Gegeven dat KNSF geen ontwikkelaar/bouwer pur sang is	14
2.4.5 Wens om te komen tot ruimtelijke en programmatische samenhang met de Bloemendalerpolder	14
2.4.6 Invloed complicerende factoren op provinciale besluitvorming	15
2.5 Keuzemogelijkheden van de provincie	15
<b>3. Inpassingsplan vs. intentieovereenkomsten KNSF-terrein</b>	<b>16</b>
3.1 Inleiding	16
3.2 Contractuele relatie KNSF en Provincie	16
3.3 Gebondenheid provincie aan contract gemeente/KNSF	16
3.4 Heronderhandeling woningaantallen	17
3.5 Risico's en beheersmaatregelen	18
3.6 Resumerend: benodigde afwegingen acties provincies	18
<b>4. Samenloop besluitvorming Bloemendalerpolder –KNSF terrein</b>	<b>19</b>
4.1 Eén of twee inpassingsplannen	19
4.2 Invloed inpassingsplan KNSF-terrein van op ontwikkeling Bloemendalerpolder?	20
<b>5. Rol gemeente in procedure en bijkomende taken inpassingsplan</b>	<b>21</b>
5.1 Inleiding	21
5.2 Acties in relatie tot rol gemeente	21
5.2.1 Overleg met de gemeenten	21
5.2.2 Voorbereidingsbesluit	22
5.3 Borging ruimtelijke en financiële belangen provincie	22

5.3.1	Structuurvisie	22
5.3.2	Vestigen voorkeursrecht	23
5.3.3	Aangaan SOK	23
5.3.4	Exploitatieplan?	23
<b>6.</b>	<b>Integraal inpassingsplan KNSF-terrein en jachthaven Muiden</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>Conclusie/aanbevelingen</b>	<b>25</b>
	<b>Bijlage 1: Duiding vonnissen</b>	<b>28</b>
	<b>Bijlage 2: Beoordeling argumenten KNSF</b>	<b>30</b>
	<b>Bijlage 3: Adviesaanvraag provincie</b>	<b>33</b>

## **1. Inleiding**

### **1.1 Achtergrond**

In Noord-Holland Zuid zijn tot 2020 circa 166.000 woningen nodig om te voorzien in de woningbehoefte<sup>1</sup>. Om capaciteitstekorten te voorkomen heeft de provincie binnen haar grenzen gezocht naar potentiële uitleglocaties. Woningbouwontwikkeling in een deel van de Bloemendalerpolder en op het KNSF-terrein is noodzakelijk om aan de vastgestelde behoefte te voldoen.

In totaal is de door de provincie geformuleerde taakstelling voor woningbouw in de Bloemendalerpolder, op het KNSF-terrein en binnenstedelijk in Weesp en Muiden 4.500 woningen.

Dit rapport richt zich op de situatie van het KNSF-terrein, volledig gelegen binnen de grenzen van de gemeente Muiden.

Het KNSF-terrein is het gebied rondom de voormalige Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabriek. Ten tijde van de sluiting van de fabriek is het vastgoed (gronden en gebouwen) ondergebracht bij KNSF Vastgoed II (KNSF). Door de werkzaamheden in en rondom de voormalige fabriek en als gevolg van een gedeeltelijke explosie van de fabriek is het terrein verontreinigd. Sanering van het terrein is noodzakelijk. In verschillende beleidsstukken (Nota Ruimte, Uitwerking streekplan Bloemendalerpolder/KNSF-terrein) is aangegeven dat deze sanering kostendekkend moet geschieden. De te realiseren woningen en kantoren fungeren als kostendragers. Om de ontwikkeling van het KNSF-terrein mogelijk te maken zijn intentieovereenkomsten gesloten tussen KNSF, Rijk en provincie en KNSF en de gemeente. In deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over onder andere woningbouwontwikkeling in ruil voor sanering van het gebied. KNSF kreeg daarmee de mogelijkheid om 1350 a 1475 woningen te realiseren.

Sinds ondertekening van de intentieovereenkomsten is er veel gebeurd. Nieuwe inzichten en de verschuiving van politieke verhoudingen hebben met name bij de gemeente Muiden geleid tot een aangepaste visie ten aanzien van de intentieovereenkomsten. De gemeente was/is van mening dat het aantal woningen dat KNSF wenst te ontwikkelen op het KNSF-terrein te hoog is. Het vermoeden bestaat dat de planvorming mede hierdoor traag verloopt. Muiden heeft enige tijd het proces getraineed, maar heeft onlangs na tussenkomst van de voorzieningenrechter een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit voorontwerp bestemmingsplan biedt KNSF de mogelijkheid de verdere planontwikkeling op te starten. In de ogen van KNSF blijft de samenwerking echter moeizaam verlopen.

---

<sup>1</sup> Streekplan Noord-Holland Zuid, Provinciale Staten, 17 februari 2003

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening wordt de provincie de mogelijkheid geboden om door middel van een 'inpassingsplan' planologische bevoegdheden zelf ter hand te nemen. Om verdere vertraging bij de planvorming te voorkomen heeft KNSF de provincie schriftelijk verzocht een inpassingsplan te maken.

## **1.2 Vraagstelling**

De provincie Noord-Holland heeft Deloitte gevraagd strategische aanbevelingen te doen ten aanzien van de volgende hoofdvragen:

1. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om op dit moment te besluiten ook voor het KNSF terrein een inpassingsplan te maken?
2. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om ook voor de uitbreiding van de jachthaven in Muiden te betrekken in dit inpassingsplan?
3. Identificeer de mogelijke consequenties en risico's die op de provincie af komen indien ervoor wordt gekozen voor het KNSF-terrein een inpassingplan te maken en geef een advies hoe die het beste kunnen worden gemanaged? Betrek hierin ook de consequenties voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

In dit rapport wordt het antwoord op deze hoofdvragen en de in bijlage 3 weergegeven deelvragen integraal behandeld. In hoofdstuk 2 wordt beoordeeld of de provincie een kenbaar provinciaal belang heeft bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein en of een eventueel provinciaal belang voldoende legitimatie biedt om een inpassingsplan te maken. In dit hoofdstuk worden tevens drie alternatieven benoemd hoe de provincie invloed op de ontwikkeling van het KNSF-terrein kan uitoefenen. In hoofdstuk 3 wordt besproken wat een besluit tot het maken van een inpassingsplan inhoudelijk betekent voor de contractuele relatie tussen de provincie en KNSF. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de relatie tussen het inpassingsplan Bloemendalerpolder en het potentiële inpassingsplan KNSF-terrein besproken. In hoofdstuk 5 komt de gemeentelijke rol in geval de provincie besluit een inpassingsplan te maken aan de orde. Tevens worden in dit hoofdstuk de taken besproken die de provincie dient uit te voeren, mocht zij besluiten tot het maken van een inpassingsplan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de vraag of de provincie de uitbreiding van de jachthaven Muiden kan betrekken in een eventueel inpassingsplan voor het KNSF-terrein.

Tot slot volgt in hoofdstuk 7 een beknopte conclusie met aanbevelingen.



## **2. Haalbaarheid inpassingsplan KNSF-terrein?**

### **2.1 Inleiding**

Het inpassingsplan is een nieuwe planvorm die zijn intrede heeft gedaan met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro. Het inpassingsplan is te vergelijken met het gemeentelijk bestemmingsplan. De bevoegdheid een provinciaal inpassingsplan vast te stellen is voorbehouden aan provinciale staten. Wil de provincie gebruik kunnen maken van de bevoegdheid een inpassingsplan te maken, dan moet er sprake zijn van 'provinciale belangen'.

De aanwezigheid van een provinciaal belang alleen is niet voldoende om over te gaan tot het vaststellen van een inpassingsplan. Er dient ook voldaan te zijn aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- Het provinciaal belang moet niet al voldoende door de betrokken gemeenten worden behartigd (op basis van het beginsel decentraal wat kan, centraal wat moet);
- Er moet voldaan zijn aan het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, daaronder begrepen het kenbaarheidsvereiste.

### **2.2 Vereisten om een inpassingplan te kunnen maken**

#### **2.2.1 Provinciaal belang**

In de wets- en rechtsgeschiedenis is het begrip 'provinciaal belang' niet concreet omschreven. Wel zijn er in de wetsgeschiedenis een aantal richtinggevende voorbeelden gegeven waarbij sprake kan zijn van een provinciaal belang. In de memorie van toelichting<sup>2</sup> geeft de minister een aantal voorbeelden van projecten waarbij zich een provinciaal belang kan voordoen. De minister noemt voor zover hier van toepassing:

Complexe projecten of activiteiten die feitelijk of wat betreft hun gevolgen grensoverschrijdend zijn (bijvoorbeeld grote projecten die in meerdere opzichten grensoverschrijdend zijn, veel geld van provincie of Rijk vergen of waarbij meerdere overheden betrokken zijn).

*Kwalificeert de ontwikkeling van het KNSF-terrein als een grensoverschrijdend project?*

De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder vindt plaats op het grondgebied van de gemeente Weesp en Muiden. Het grensoverschrijdend karakter van de ontwikkeling en dus het provinciaal belang is daarom relatief gemakkelijk aan te tonen. De ontwikkeling van het KNSF-terrein vindt plaats binnen de gemeentegrenzen van één gemeente, gemeente Muiden. Fysiek is daarom geen sprake van een grensoverschrijdende gebiedsontwikkeling. Het fysieke aspect is echter niet

---

<sup>2</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2002–2003, 28 916, nr. 3 p53

doorslaggevend in de beoordeling of sprake kan zijn van een provinciaal belang. De minister stelt op 18 maart 2004 in de brief aan de tweede kamer dat sprake kan zijn van een provinciaal belang bij integrale gebiedsontwikkelingen. Hierbij geeft de minister aan dat een integrale gebiedsontwikkeling met een provinciaal belang meestal over het grondgebied van meer dan één gemeente plaats vindt<sup>3</sup>. Met andere woorden: niet uitgesloten is dat de provincie een provinciaal belang kan hebben als sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling op het grondgebied van één gemeente.

Het grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling van het KNSF-terrein kan gevonden worden in de volgende grensoverschrijdende elementen:

- a. De ontwikkeling van het KNSF-terrein dient een bovenlokale woningbehoefte. In Noord-Holland Zuid zijn tot 2020 circa 166.000 woningen nodig om te voorzien in de woningbehoefte<sup>4</sup>. Om capaciteitstekorten te voorkomen heeft de provincie binnen haar grenzen gezocht naar potentiële uitleglocaties. Woningbouwontwikkeling in een deel van de Bloemendalerpolder en op het KNSF-terrein is noodzakelijk om aan de vastgestelde behoefte te voldoen.
- b. Het KNSF-terrein is ruimtelijk gekoppeld aan de Bloemendalerpolder en de nieuwe A1. In het streekplan Noord Holland Zuid, uitwerking Bloemendalerpolder / KNSF-terrein staat de volgende passage:  
*“In het plangebied Bloemendalerpolder/KNSF komt een geïntegreerde ruimtelijke herinrichting tot stand, met als resultaat een stevig Vechtlandschap met een stedenbouwkundige invulling van allure, waarin de leefbaarheid voor mens, dier en plant centraal staat.”*<sup>5</sup>
- c. Het KNSF-terrein is programmatisch gekoppeld aan de Bloemendalerpolder. In totaal is de door de provincie geformuleerde taakstelling voor woningbouw in de Bloemendalerpolder, op het KNSF-terrein en binnenstedelijk in Weesp en Muiden 4.500 woningen. Het te realiseren woningaantal in de Bloemendalerpolder heeft een directe relatie met het door de provincie “geëiste” woningaantal op het KNSF-terrein. Omgekeerd geldt hetzelfde.
- d. Bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein zijn meerdere overheden betrokken. Uit de intentieverklaringen van december 2002 en januari 2003 blijkt dat het Rijk, de provincie en de gemeente Muiden een rol hebben in de ontwikkeling van het KNSF-terrein.

---

<sup>3</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2003–2004, 28 916, nr. 8, p8

<sup>4</sup> Streekplan Noord-Holland Zuid, Provinciale Staten, 17 februari 2003

<sup>5</sup> Streekplan Noord Holland Zuid, uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein, p11

Het Rijk, de provincie en de gemeente hebben belang bij een (snelle) sanering van het KNSF-terrein. Het Rijk en de provincie hebben belang om hun woningbouwdoelstelling in de provincie Noord Holland te verwezenlijken.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat het complexe project KNSF-terrein een grensoverschrijdend karakter heeft en dat daarom gesteld kan worden dat het project KNSF-terrein gekwalificeerd kan worden als een project waar zich een provinciaal belang kan voordoen.

Als de provincie haar provinciaal belang wil behartigen dan zal zij het project KNSF-terrein zelf ook moeten beschouwen als een project waarbij de provincie Noord Holland een provinciaal belang heeft en er tevens voor moeten zorgen dat dit provinciale belang kenbaar is (wordt) bij de betrokken partijen.

In de kaderstellende notitie 'provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor ruimtelijke ordening' heeft de provincie aangegeven welke projecten kwalificeren als projecten met een provinciaal belang. Deze kaderstellende notitie is een openbaar document dat is vastgesteld door provinciale staten en dat een onderdeel zal gaan vormen van de nader vast te stellen structuurvisie. In de notitie wordt een aantal (niet-cumulatieve) criteria genoemd aan de hand waarvan kan worden bepaald of sprake is van een provinciaal belang:

1. Een opgedragen wettelijke taak;
2. Juridische doorwerking van Europees- of Rijksbeleid;
3. Financiële betrokkenheid van de provincie;
4. Er is sprake van een provinciale hoofdstructuur/gemeentegrens overschrijdende effecten;
5. Gekoppelde ruimtelijke belangen van de provincie;
6. Regionaal/bovenlokaal karakter.

Op basis van in ieder geval de punten 2 en 5 is sprake van een provinciaal belang inzake de ontwikkeling van het KNSF-terrein. Voorts is verdedigbaar dat ook op grond van punt 6 sprake is van een provinciaal belang.

In het streekplan Noord-Holland Zuid (uitwerking Bloemendalerpolder/ KNSF-terrein) heeft de provincie het provinciale belang op het KNSF-terrein nader geconcretiseerd:

- in de periode 2010 tot 2020 in Noord-Holland Zuid een zoekopgave voor woningbouw resteert ter grootte van 54.000 woningen waarvan de helft gerealiseerd dient te worden in bestaand stedelijk gebied.
- in het gebied (Bloemendalerpolder/KNSF-terrein en binnenstedelijk in Weesp en Muiden) 4500 woningen gerealiseerd moeten worden;
- het KNSF-terrein kostendekkend moet worden herontwikkeld en waarbij maximaal 1.475 woningen worden ontwikkeld conform de aanvullende intentieverklaring Muiden-KNSF van februari 2005.

Op basis van het bovenstaande vinden wij dat afdoende is aangetoond dat de provincie een provinciaal belang heeft bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein. De ontwikkeling van het KNSF-terrein heeft op meerdere fronten een grensoverschrijdend karakter en daarbij heeft de provincie in het streekplan Noord-Holland Zuid (uitwerking Bloemendalerpolder/ KNSF-terrein) gesteld dat zij wenst dat het KNSF-terrein wordt ontwikkeld conform de aanvullende intentieverklaring Muiden-KNSF van februari 2005.

## **2.2.2 Provinciaal belang vs gemeentelijk belang**

### **2.2.2.1 Inleiding**

Het enkele feit dat de provincie een provinciaal belang heeft bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein maakt nog niet dat de provincie kan besluiten een inpassingsplan te maken. Ook in de nieuwe Wro geldt het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit beginsel wordt niet met zoveel woorden in de Wro genoemd maar volgt al uit de staatsrechtelijke vormgeving van Nederland als gedecentraliseerde eenheidsstaat. In de grondwettelijk verankerde gedecentraliseerde eenheidsstaat is immers aanvaard dat het meest geschikte normstellingsniveau in beginsel het laagste overheidsniveau is.

Onder de nieuwe Wro is het voor provincies mogelijk om een inpassingsplan vast te stellen indien de provincie de eigen verantwoordelijkheid wil waarmaken, omdat er twijfel bestaat over de realisatie daarvan onder uitvoering van de gemeenten. Staatssecretaris Van Geel zegt het heel treffend: "(...) Het is evenwel in onze rechtstaat ook algemeen aanvaard dat normstelling op een hoger bestuursniveau kan zijn aangewezen indien het onderwerp van zorg niet op doelmatige en doeltreffende wijze door een lagere decentrale overheid kan worden behartigd gezien de aard van de betrokken taak of belangen, dan wel de schaal waarop het te regelen vraagstuk zich manifesteert<sup>6</sup>". Voor toepassing van het inpassingsplan is dus geen 'verwijtbaar' handelen van de gemeente(n) vereist.

Die twijfel kan bestaan doordat:

1. het provinciaal belang inhoudelijk afwijkt van het gemeentelijk belang, hieronder aangeduid als inhoudelijke toets;
2. het gemeentelijk belang weliswaar inhoudelijk gelijk is aan het provinciaal belang, maar dat de gemeente niet in staat blijkt om het gemeentelijke (en dus ook het provinciale) belang naar behoren te borgen, hieronder aangeduid als procedurele toets.

---

<sup>6</sup> Kamerstukken 28 916, nr. 12, Nota naar aanleiding van het Verslag, d.d. 21 maart 2005, p 42.

#### **2.2.2.2 Inhoudelijke toets: borging provinciaal belang door de gemeente**

Op basis van de voor ons beschikbare informatie<sup>7</sup> concluderen wij dat het provinciale en het gemeentelijke belang niet uiteenlopen. De provincie wenst (conform de streekplanuitwerking) dat er tussen de 1350 en 1475 woningen worden gerealiseerd op het KNSF-terrein. De gemeente heeft in de aanvullende intentieverklaring en het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat de gemeente ook deze woningaantallen wenst mogelijk te maken. Het gegeven dat in het collegeprogramma van de gemeente staat opgenomen dat er maximaal 900 woningen op het KNSF-terrein gerealiseerd mogen worden doet aan bovenstaande niet af.

#### **2.2.2.3 Procedurele toets: borging provinciaal belang door de gemeente**

Om te beoordelen of de gemeente in staat is om het gemeentelijke (en dus ook het provinciale belang) te borgen, moet worden meegewogen hoe de gemeente haar rol vervult inzake de ontwikkeling van het KNSF-terrein. Wij hebben onze beoordeling mede op verzoek van de provincie gebaseerd op de onderstaande documenten.

- Voorontwerp bestemmingsplan;
- Kapvergunningen discussie;
- Brief KNSF van 27 februari 2009;
- Brief gemeente van 13 maart 2009;
- De Intentieverklaringen met de Aanvulling op de gemeentelijke Intentieverklaring;
- Het gerechtelijke vonnis van 3 april 2008.

Op basis van de bij ons beschikbare informatie kan geoordeeld worden dat de gemeente de periode voorafgaande aan de gerechtelijke uitspraken niet voortvarend heeft gehandeld om de ontwikkeling van het KNSF-terrein conform de Aanvulling op de gemeentelijke Intentieverklaring mogelijk te maken. Niet kan worden geconcludeerd dat de gemeente na 3 april 2008 (datum gerechtelijk vonnis) niet voortvarend heeft gehandeld. Dat geldt te meer omdat er na 3 april 2008 nog een aantal onderzoeken uitgevoerd moesten worden door de gemeente. Daarvoor is tijd benodigd.

#### **Consequentie intentieverklaringen en vonnissen**

In januari 2003 hebben de gemeente en KNSF (KNSF NV en KNSF Vastgoed II BV) een intentieverklaring ondertekend. In die verklaring verklaart het college dat zij het “gewenst acht dat een herontwikkeling van het KNSF-terrein voor nader te bepalen woningbouw c.a.

---

<sup>7</sup> Officiële bronnen, als genoemd in paragraaf 2.2.2.3

plaatsvindt en zich zal inspannen terzake (...)”<sup>8</sup>. In de Aanvulling op deze Intentieverklaring van februari 2005 is de “nader te bepalen woningbouw” gedefinieerd<sup>9</sup>:

- 1200 dure woningen;
- 150 goedkope woningen;
- 100.000 m2 BV waarvan 25.000 BVO kan worden vervangen door 15 dure woningen.

Inmiddels heeft de voorzieningenrechter zich drie keer uitgesproken over de nakoming van de intentieverklaring door de gemeente.

De voorzieningenrechter is duidelijk<sup>10</sup>. De gemeente wordt gehouden een voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het voorontwerpbestemmingsplan moet ruimte bieden voor de realisering van de in de Aanvulling op de Intentieverklaring genoemde aantallen woningen en bedrijfsruimte. In het laatste vonnis zijn geen overwegingen meer opgenomen over de gebruikelijke contractuele voorbehouden die de gemeente in de Intentieverklaring en de Aanvulling heeft gemaakt over de gemeentelijke publiekrechtelijke positie, taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden<sup>11</sup>. Naar onze mening had een voorzieningenrechter het voorbehoud voor raadsgoedkeuring in de Intentieverklaring<sup>12</sup> en het iets afgezwakte soortgelijke voorbehoud in de Aanvulling, ook ten gunste van de gemeente kunnen duiden.

De gemeente komt het vonnis niettemin na en brengt tijdig een voorontwerpbestemmingsplan in procedure conform de in het vonnis opgenomen bouwhoogtes. Meer of andere verplichtingen vloeien overigens ook niet voort uit de vonnissen of de Intentieverklaring en de Aanvulling daarop. In de brief van 13 maart 2009 aan gedeputeerde staten geeft het college aan dat op basis van de noodzakelijke tussenproducten (bijvoorbeeld het schetsontwerp) in september een ontwerpbestemming ter inzage kan worden gelegd.

#### **Consequentie brief KNSF van 27 februari 2009**

Een expliciete weging van argumenten aangedragen door KNSF en een beoordeling dat de gemeente haar afspraken tot nu toe niet is nagekomen ligt in principe niet op de weg van de provincie. Mocht KNSF van mening zijn dat de gemeente bewust haar afspraken niet is nagekomen, kan zij dit voorleggen aan de rechter.

---

<sup>8</sup> Artikel 3 van de Intentieverklaring van 21 januari 2003

<sup>9</sup> Artikel 1 van de Aanvulling van 4 februari 2005

<sup>10</sup> Zie bijlage 1

<sup>11</sup> Artikel 3.1 en 3.2, maar vooral 3.3 van de Intentieverklaring en artikel 4 van de Aanvulling.

<sup>12</sup> Laatste zin artikel 3.3 Intentieverklaring en laatste zin artikel 4 van de Aanvulling

Om toch kort in te gaan op de argumenten die KNSF aandraagt<sup>13</sup>, komt ons voor dat deze niet voldoende overtuigend zijn om te concluderen dat de provincie de regie op het KNSF-terrein naar zich toe kan trekken. De redenen hiervoor kunnen gevonden worden in:

- het feit dat de gemeente in het voorontwerp bestemmingsplan heeft opgenomen dat 24,5 hectare van het KNSF-terrein groen wordt. Dit is conform het vonnis van 3 april 2008;
- het feit dat op grond van het specialiteitsbeginsel geen verband bestaat tussen het –volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State - gerechtvaardigd weigeren van een kapvergunning en de voortgang in een bestemmingsplanprocedure. De kapverordening beoogt bescherming te bieden aan een geheel ander doel dan een goede ruimtelijke ordening;
- het feit dat de gemeente in september 2009 met een ontwerp bestemmingsplan komt, is niet te kwalificeren als een substantiële vertraging van de publiekrechtelijke procedures. (Het argument van KNSF dat stelt dat afgesproken was dat de gemeente al voor de zomer een ontwerp bestemmingsplan ter inzage zou leggen doet hier niet aan af.)

Ook de stelling dat de verhouding tussen KNSF en de gemeente ernstig is verstoord en dat daarom de ontwikkeling van het KNSF-terrein ernstig wordt belemmerd is niet doorslaggevend om te oordelen dat de provincie de regie dient over te nemen. De Minister heeft immers expliciet bepaald dat een inpassingsplan geen interventie-instrument is.<sup>14</sup> De beslissing van de provincie om de regie naar zich toe te trekken dient een autonome beslissing te zijn, dat de provincie hiermee tevens intervenueert, is slechts een neveneffect.

Daarbij moet opgemerkt worden dat de relatie tussen de gemeente en KNSF verder zal verslechteren als de provincie besluit om de regie over te nemen.

### **2.3 Tussentijdse conclusie**

- Op basis van het gestelde in hoofdstuk 2.2.2.2 kan niet zondermeer gesteld worden dat het provinciaal belang en het gemeentelijk belang inhoudelijk uiteenlopen.
- Op basis van het gestelde in hoofdstuk 2.2.2.3 kan niet zondermeer gesteld worden dat de gemeente haar afspraken tot nu toe niet afdoende is nagekomen.
- Bij de provincie kan wel het vermoeden bestaan dat de gemeente niet voortvarend de ontwikkeling van het KNSF-terrein ter hand neemt en dat op enig moment een regierol van de provincie opportuun wordt om het provinciale belang te borgen.

---

<sup>13</sup> Zie ook bijlage 2

<sup>14</sup> Eerste Kamer, vergaderjaar 2005–2006, 28 916, C, p.14

## **2.4 Complicerende factoren**

### **2.4.1 Inleiding**

In de afweging om te komen tot een besluit inzake een provinciaal inpassingsplan moeten de volgende elementen worden meegewogen:

- Mogelijk stelt KNSF de verhouding met de gemeente bewust op scherp om aan te sturen op een provinciaal inpassingsplan;
- De relatie tussen de provincie en KNSF;
- Het gegeven dat KNSF-Vastgoed geen ontwikkelaar/bouwer 'pur sang' is en voornemens is om haar grondpositie op het KNSF-terrein op termijn te verkopen.

### **2.4.2 Het door KNSF bewust op scherp stellen van de verhoudingen met de gemeente**

#### Juridische afwegingen

Het feit dat KNSF-vastgoed de verhouding met de gemeente bewust op scherp stelt door het verzoek aan de provincie om een inpassingsplan te maken voor het KNSF-terrein heeft voor de juridische toets niet afgewogen te worden. Het besluit van de provincie om over te gaan tot het maken van een inpassingsplan moet gebaseerd zijn op de criteria gesteld in hoofdstuk 2.2, te weten:

- Aanwezigheid van een provinciaal belang;
- Het provinciaal belang moet niet al voldoende door de betrokken gemeenten worden behartigd (op basis van het beginsel decentraal wat kan, centraal wat moet);
- Er moet voldaan zijn aan het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel, daaronder begrepen het kenbaarheidsvereiste.

Dat KNSF-vastgoed de provincie heeft verzocht om een inpassingsplan te maken doet aan bovenstaande niets af. De bovenstaande criteria zullen op hun intrinsieke waarde moeten worden getoetst. Ook menen wij dat het "inwilligen" van het verzoek van KNSF om over te gaan tot gebruikmaking van de bevoegdheid om een inpassingsplan vast te stellen, geen zogenaamd selectief voordeel zal opleveren voor KNSF dat aangemerkt moet worden als ongeoorloofde staatssteun. Los van de vraag of het toepassen van een publiekrechtelijke planologische bevoegdheid al een dergelijk voordeel zou kunnen opleveren, kan niet worden ingezien waaruit het voordeel in deze casus zou bestaan.



### **2.4.3 Relatie tussen Provincie en KNSF**

#### Politieke afweging

##### *Risico:*

Indien de provincie besluit een inpassingsplan te maken, zal dit door de buitenwacht uitgelegd kunnen worden als een geste van de provincie aan KNSF. Dit kan onwenselijk zijn.

##### *Beheersmaatregel:*

Indien de provincie besluit een inpassingsplan te maken, zal de provincie dit besluit zorgvuldig moeten motiveren en in de externe communicatie nadruk moeten leggen op de zelfstandige provinciale bevoegdheid om een dergelijk besluit te nemen.

### **2.4.4 Gegeven dat KNSF geen ontwikkelaar/bouwer pur sang is**

#### Strategische afweging

KNSF is zelf geen ontwikkelaar/bouwer pur sang. Als speculant is haar belang gelegen in opbrengstmaximalisatie middels verkoop van de KNSF-gronden. De gedragingen van KNSF richting gemeente duiden erop dat KNSF die opbrengstmaximalisatie probeert te bereiken door het creëren van veel bouwvolume op het KNSF-terrein. Realisatie van ten minste 1475 woningen lijkt daarbij een harde randvoorwaarde. Het is echter geenszins zeker dat realisatie van dit bouwvolume ook tot opbrengstmaximalisatie leidt. Andere marktpartijen in het gebied hebben naar verluid aangegeven dat zij kansen zien om met een kleiner bouwvolume een kwalitatief hoogwaardiger programma te realiseren, dat tot dezelfde opbrengsten leidt. Vanuit die optiek is het aantrekkelijk te proberen om deze gronden minnelijk te laten verwerven alvorens over te gaan tot het maken van een inpassingsplan. Verwerving van de gronden met een (kleine) verlaging van het bouwvolume kan immers aantrekkelijk zijn omdat daardoor:

- het realisatieproces kan worden bespoedigd;
- de provincie haar publiekrechtelijke bevoegdheden (inpassingsplan) niet hoeft aan te wenden;
- een positief effect kan ontstaan op de bereidheid van de gemeente om mee te werken aan de ontwikkeling.

### **2.4.5 Wens om te komen tot ruimtelijke en programmatische samenhang met de Bloemendalerpolder**

Regieovername op het KNSF-terrein brengt met zich mee dat de provincie haar wens kan vervullen om de ruimtelijke en programmatische samenhang tussen de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein te bevorderen. Dit voordeel moet worden afgewogen tegen de argumenten als genoemd in hoofdstuk 2, 3 en 4.

#### **2.4.6 Invloed complicerende factoren op provinciale besluitvorming**

Indien de provincie het besluit tot het maken van een inpassingsplan goed motiveert, zal de impact van de juridische en politieke afwegingen als genoemd in de paragrafen 2.4.2 en 2.4.3 klein zijn. De strategische afweging genoemd in paragraaf 2.4.4 zal er toe kunnen leiden dat de provincie op dit moment beslist niet over te gaan tot het maken van een inpassingsplan. De wens om te komen tot ruimtelijke en programmatische samenhang met de Bloemendalerpolder zal er toe kunnen leiden dat de provincie op enig moment de regie ten aanzien van het KNSF-terrein overneemt.

### **2.5 Keuzemogelijkheden van de provincie**

#### **A. Besluiten tot het maken van een inpassingsplan**

Indien de provincie besluit tot het maken van een inpassingsplan op de manier waarop ook het besluit tot het maken van een inpassingsplan voor de Bloemendalerpolder tot stand is gekomen, bestaat er een aanzienlijk risico dat de gemeente hier met succes tegen zal ageren. De gemeente zal immers kunnen aanvoeren dat zij het provinciaal belang afdoende behartigt en de gerechtelijke vonnissen opvolgt.

#### **B. Actieve monitoringsrol met inpassingsplan als achtervang**

De provincie kan een actieve monitoringsrol op haar nemen, indien het vermoeden blijft bestaan dat de gemeente de ontwikkeling van het KNSF-terrein niet voortvarend ter hand neemt. Om deze monitoringsrol kracht bij te zetten kan de provincie harde prestatieafspraken maken met de gemeente. Als de gemeente deze afspraken met de provincie niet nakomt, ontstaat als nog de bevoegdheid een inpassingsplan te maken. Concreet: aangehaakt kan worden bij de gemeentelijke brief van 13 maart 2009. Gedeputeerde Staten kunnen aan Muiden laten weten dat zij belang hechten aan een snelle ontwikkeling van het KNSF-terrein, maar dat vooralsnog geen inpassingsplan wordt voorgestaan. In de communicatie dient te worden aangegeven dat dit anders zal komen te liggen als in september nog geen inpassingsplan ter inzage is gelegd. Zo wordt de voortgang van de ontwikkeling geïncorporeerd in het provinciaal belang.

#### **C. Niets doen**

Indien de provincie verwacht dat de ontwikkeling ook zonder ingrijpen van de gemeente tot stand komt, kan er ook voor worden gekozen elke (publiekelijke) actie achterwege te laten. Dit 'niets doen' kan aantrekkelijk zijn als de provincie verwacht dat andere marktpartijen de gronden zullen verwerven en er met deze marktpartijen (van tevoren) goede en zakelijke afspraken kunnen worden gemaakt over het op het KNSF-terrein te realiseren programma.

### **3. Inpassingsplan vs. intentieovereenkomsten KNSF-terrein**

#### **3.1 Inleiding**

Bij de beoordeling of de provincie kan besluiten om een inpassingsplan te maken, dient meegewogen te worden wat een dergelijk besluit inhoudelijk betekent voor de contractuele relatie tussen de provincie en KNSF. Dit afwegingenkader komt in dit hoofdstuk aan de orde.

#### **3.2 Contractuele relatie KNSF en Provincie**

Gedeputeerde staten hebben in de Intentieverklaring van 20 december 2002 jegens KNSF (wederom dezelfde rechtspersonen als de gemeentelijke Intentieverklaring) kort gezegd de intentie uitgesproken om –voor zover op dat moment nog mogelijk – het streekplan in overeenstemming te brengen met het KNSF-project. Gedeputeerde staten hebben zich het recht voorbehouden hun zienswijzen en handelen te veranderen, naar aanleiding van voortschrijdend inzicht met betrekking tot algemeen belang en belang van derden<sup>15</sup>. Het KNSF-project behelst “een zodanige additionele (ten opzichte van het huidige streekplan) ontwikkeling van het terrein, dat deze kosten (van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten) daadwerkelijk door opbrengsten uit de additionele ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) kunnen worden gedekt. In de Streekplanuitwerking van 2006 wordt verwezen naar het programma zoals dat overeengekomen is tussen Muiden en KNSF.

#### **3.3 Gebondenheid provincie aan contract gemeente/KNSF**

De provincie is niet gebonden aan de overeenkomst tussen de gemeente en KNSF. De provincie is tenslotte geen partij in die overeenkomst. De rechtelijke vonnissen raken de provincie dan ook niet. Het feit dat de provincie de gemeentelijke planologische rol overneemt, maakt dat niet anders. Op dit moment kan enkel worden geconstateerd dat tussen KNSF en de provincie (logischerwijze) geen afspraken bestaan over het maken van een inpassingsplan. De provincie kan niet gehouden worden aan de gemeentelijke inspanningsverplichtingen. Het feit dat wel in de Intentieverklaring tussen de provincie en KNSF afspraken over de toepassing van publiekrechtelijke bevoegdheden van de provincie zijn gemaakt; doet daar niet aan af. De provinciale inspanningsverplichting van artikel 4.1 van de Intentieverklaring is voorts nagekomen. Het uitgewerkte streekplan (Streekplan, Noord-Holland Zuid, uitwerking Bloemendalerpolder / KNSF-terrein maakt het woningbouwprogramma mogelijk zoals dat tussen Muiden en KNSF overeen is gekomen. In zoverre heeft KNSF geen titel meer om nakoming van die afspraken te vorderen, de provincie is de verplichtingen al nagekomen.

---

<sup>15</sup> Artikel 4.4 van de Intentieverklaring

### 3.4 Heronderhandeling woningaantallen

Vervolgens is de vraag aan de orde of er voor de provincie nog ruimte bestaat om te onderhandelen over de woningaantallen. Uit de overname van de gemeentelijke woningaantallen vloeit niet voort dat de provincie op basis van de Intentieverklaring met KNSF gehouden is ook een inpassingsplan te maken dat betrekking heeft op het in de uitwerking van het streekplan genoemde bouwprogramma. Het streekplan (nu: structuurvisie) betreft een wezenlijk ander planinstrument dan een inpassingsplan.

Binnen een publiekrechtelijke context zal dit anders liggen. Het naar beneden bijstellen van het bouwprogramma vereist op grond van het motiveringsbeginsel een dragende onderbouwing voor de keuze tot aanpassing van het programma ten opzichte van de beleidskeuze die in de uitwerking van het streekplan is gemaakt. Ook de vaststelling door GS van de Open Begroting waarin de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd, heeft een bestuurlijke binding met die uitgangspunten tot gevolg. De provincie is vanzelfsprekend gerechtigd op grond van gerechtvaardigde belangen (bijvoorbeeld Flora –of Faunawet) het programma bij te stellen. Het aanpassen van beleidsdoelstellingen levert jegens KNSF noch een onrechtmatige daad noch - op basis van de Intentieovereenkomst - een toerekenbare tekortkoming op, zolang er een kostendekkende bedrijfsbeëindiging kan plaatsvinden.

Indien wederom wordt teruggekeerd naar de contractuele relatie tussen de provincie en KNSF, wijzen wij op de omschrijving van de provinciale inspanningsverplichtingen ("het KNSF-project onderdeel te laten zijn van de procedure voor het streekplan Noord-Holland Zuid waarvan de vaststelling thans wordt voorzien op 17 januari 2003" en "teneinde in het gewijzigde streekplan geen wijzigingen te zullen aanbrengen ten nadele van KNSF en het KNSF-project ten opzichte van het huidige streekplan te laten inhouden"). De provinciale verplichtingen reiken niet ver en zijn door de provincie nagekomen. In de artikelen 4.3 en 4.4 zijn voorts vergaande voorbehouden gemaakt door gedeputeerde staten: hun handelen mag worden veranderd "naar aanleiding van voortschrijdend inzicht met betrekking tot het algemeen belang of belangen van derden".

Het risico dat de provincie in een soortgelijke contractuele positie jegens KNSF komt als gemeente Muiden op basis van die Intentieverklaring is aanmerkelijk kleiner.

Niettemin zal het naar beneden bijstellen van de woningaantallen niet bijdragen aan de onderbouwing van het provinciaal belang. Sterker nog: een dergelijke bijstelling verzwakt het provinciale belang. Bovendien ontstaat er een nieuwe discussie maar nu tussen de provincie en KNSF. Dit veroorzaakt verdere vertraging, waardoor het doel voorbij wordt geschoten.

### **3.5 Risico's en beheersmaatregelen**

#### *Risico:*

KNSF zal de opname van het bouwprogramma in het Streekplan en de koppeling in dat plan met de gemeentelijke afspraken, één op één terug wensen te zien in een inpassingsplan. Bijstelling naar beneden, brengt een procesrisico met zich mee, zal vertraging veroorzaken en zal overigens ook het provinciaal belang (grote omvang van het bouwprogramma en grote voortgang) uithollen.

#### *Beheersmaatregel:*

De provincie dient te contracteren met KNSF over de toepassing van de provinciale bevoegdheden met betrekking tot een inpassingsplan. De intentieverklaring voorziet logischerwijze daar nu niet in. Het ontbreken van een regeling maakt dat vooralsnog niet om nakoming kan worden gevorderd, maar ook dat in een later stadium ruis tussen de provincie en KNSF kan ontstaan.

### **3.6 Resumerend: benodigde afwegingen acties provincies**

#### *Afwegingen:*

- De gemeentelijke Intentieverklaring bindt de provincie niet;
- De rechterlijke vonnissen raken de provincie niet;
- De provinciale Intentieverklaring brengt een aanmerkelijk kleiner procesrisico met zich mee dan het gemeentelijke procesrisico op basis van die Intentieverklaring;
- De provincie heeft niet gecontracteerd over het bouwprogramma, KNSF kan op basis van de Intentieverklaring niet met succes nakoming vorderen, zoals KNSF wel van de gemeente heeft gedaan;
- Via het streekplan is de bouwprogrammadoelstelling echter wel geïncorporeerd in provinciaal beleid. Aanpassing van dat beleid zal niet onrechtmatig zijn jegens KNSF, zeker niet zolang de kostendekkendheid van de bedrijfsbeëindiging verzekerd is.
- Aanpassing van het beleid ten aanzien van de bouwprogrammadoelstelling kan leiden tot vertraging van de planuitwerking, aangezien KNSF zal ageren tegen de aanpassing van het streekplan.

#### *Actie:*

Indien de provincie besluit een inpassingsplan te maken, zal zij een aangepaste overeenkomst moeten sluiten met KNSF over de toepassing van de publiekrechtelijke bevoegdheden.

## **4. Samenloop besluitvorming Bloemendalerpolder –KNSF terrein**

### **4.1 Eén of twee inpassingsplannen**

Tussen de ontwikkelingen van de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein bestaat, ruimtelijke en programmatische samenhang. Mocht de provincie besluiten om de regie over te nemen op het KNSF-terrein, kan zij overwegen om voor het KNSF-terrein en de Bloemendalerpolder één integraal inpassingsplan te maken.

#### Voordelen één integraal inpassingsplan

- De provincie kan besluiten om voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein één theoretische ‘master’-grondexploitatie te maken. De mogelijkheid om met de grondexploitatiewet als achtervang binnenplannen te verevenen wordt daardoor mogelijk;
- Er is slechts sprake van één publiekrechtelijke procedure om te komen tot een inpassingsplan voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein. Een procedure brengt efficiëntievoordelen en verkleining van het procedurerisico met zich mee.

#### Nadeel één integraal inpassingsplan

- Eén ‘master-grondexploitatie’ voor zowel de Bloemendalerpolder als het KNSF-terrein ligt niet in de rede daar het onderhandelingsakkoord voor de Bloemendalerpolder reeds ondertekend is en het niet meer eenzijdig kan worden opgebroken;
- In de samenwerking tussen publieke en private partijen in de Bloemendalerpolder is altijd gesproken over één ‘bestemmingsplan’ voor het gezamenlijke Bloemendalerpolder-plangebied. Enerzijds om private partijen ook mee te laten betalen aan de kosten voor een dergelijk bestemmingsplan en anderzijds als logisch uitvloeisel van de gezamenlijke publiek-private planvorming. Het eenzijdig door de provincie combineren van de KNSF-ontwikkeling en de Bloemendalerpolder-ontwikkeling in één inpassingsplan lijkt in tegenspraak met wat tot nu toe vanuit publieke zijde is gecommuniceerd en kan daardoor mogelijk worden uitgelegd als strijdig met de ‘precontractuele goede trouw’.
- Om te komen tot terinzagelegging van één inpassingsplan voor zowel de Bloemendalerpolder als het KNSF-terrein moeten alle voorbereidingsprocedures met betrekking tot beide gebieden zijn doorlopen. Het moment dat het inpassingsplan voor de Bloemendalerpolder in procedure kan worden gebracht is voorzien in maart 2010. Een onvolledig beeld over de tijdsduur van alle voorbereidingen voor het KNSF-terrein brengt een onnodige druk op de planning van de Bloemendalerpolder. (De Bloemendalerpolder kan door een integraal inpassingsplan vertraging oplopen.)
- Het strakke tijdspad voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder legt een enorme tijdsdruk op de voorbereidingshandelingen voor het inpassingsplan KNSF-terrein. Het inpassingsplan Bloemendalerpolder is voorzien in maart 2010. Om het inpassingsplan KNSF-terrein gelijke tred te laten houden, heeft de provincie effectief acht maanden om een

SOK, een stedenbouwkundig plan en een inpassingsplan te maken en alles wat daar bij komt te regelen met KNSF. Dit is in de praktijk niet realistisch.

- Eén inpassingsplan levert weliswaar efficiëntievoordelen op. De kans is echter groot dat er wordt geageerd tegen het integrale inpassingsplan. Gezien de vermeende weerstand tegen een omvangrijk woningbouwprogramma op het KNSF-terrein kan hierdoor ook de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder ernstige vertraging oplopen.

Advies:

Indien de provincie besluit om een inpassingsplan voor het KNSF-terrein te maken adviseren wij gezien het bovenstaande om twee separate inpassingsplannen te maken voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein.

#### **4.2 Invloed inpassingsplan KNSF-terrein van op ontwikkeling Bloemendalerpolder?**

Indien de provincie besluit de regie over te nemen op het KNSF-terrein, heeft dit invloed op de relatie tussen de gemeente Muiden en de provincie.

De reactie van de gemeente Muiden is afhankelijk van de manier waarop de provincie de regie op het KNSF-terrein overneemt. Voor de in paragraaf 2.5 genoemde alternatieven geldt het volgende:

**A. Besluiten tot het maken van een inpassingsplan**

In het geval de provincie op dit moment besluit een inpassingsplan te maken zal de verhouding tussen de gemeente verder verslechteren.

**B. Actieve monitoringsrol met inpassingsplan als achtervang**

In het geval de provincie besluit om een actieve monitoringsrol op haar te nemen en pas besluit een inpassingsplan te maken op het moment dat de gemeente haar (nader te bepalen) verplichtingen richting de provincie niet nakomt, zal dit van invloed zijn op de relatie tussen de gemeente Muiden en de provincie.

**C. Niets doen**

In dit kader is dit alternatief niet van toepassing.

De invloed van het besluit tot het maken van een inpassingsplan voor het KNSF-terrein is in sterke mate afhankelijk van de relatie tussen de provincie en de gemeente. Hoe slechter de relatie, hoe sterker het verzet tegen de regierol van de provincie. Een slechte relatie tussen de gemeente en de provincie leidt tot een verhoogd risico op obstructieve gemeentelijke maatregelen en besluiten in de Bloemendalerpolder, dit is onwenselijk.

## **5. Rol gemeente in procedure en bijkomende taken inpassingsplan**

### **5.1 Inleiding**

#### **Rol gemeente**

De invulling van de taken en verantwoordelijkheden van de provincie is afhankelijk van de rol die de gemeente zal spelen in de ontwikkeling van het KNSF-terrein. De mate waarin de provincie haar regierol op het KNSF-terrein zal vervullen is van wezenlijke invloed op deze gemeentelijke rol.

#### **A. Besluiten tot het maken van een inpassingsplan**

Indien de provincie op dit moment de regie overneemt zal de relatie tussen de provincie en de gemeente verslechteren en zal de provincie hindermacht van de gemeente kunnen verwachten. De rol van de gemeente zal voor en wellicht ook na vaststelling van het inpassingsplan beperkt zijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in een later stadium (op het moment van vaststelling van het inpassingsplan) kan worden besloten taken en verantwoordelijkheden aan de gemeente toe te delen.

#### **B. Actieve monitoringsrol met inpassingsplan als achtervang**

Bij een actieve monitoringsrol zal de regie in eerste instantie bij de gemeente blijven. Indien de gemeente haar (nader te bepalen) verplichtingen jegens de gemeente niet nakomt, zal de provincie een inpassingsplan maken. Ook dan bestaat de kans dat de relatie tussen de provincie en de gemeente zal verslechteren en zal de provincie hindermacht van de gemeente kunnen verwachten. Na het moment van regieovername zal de rol van de gemeente beperkt zijn. Zowel voor als na vaststelling van het inpassingsplan. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in een later stadium (op het moment van vaststelling van het inpassingsplan) kan worden besloten taken en verantwoordelijkheden aan de gemeente toe te delen.

#### **C. Niets doen**

In dit kader is dit alternatief niet van toepassing.

Voor een specifieke uitwerking van de in dit hoofdstuk genoemde instrumenten zij verwezen naar het rapport 'Inpassingsplan Bloemendalerpolder, Motivatie en risico's'.

### **5.2 Acties in relatie tot rol gemeente**

#### **5.2.1 Overleg met de gemeenten**

##### **Overleg over toepassing instrument**

De provincie moet vooraf kenbaar maken welke instrumenten zij inzet om haar provinciaal belang te borgen, zodat voor gemeenten duidelijk is welke kaders gelden voor gemeentelijk beleid. Deze zorgvuldigheidseis vereist overleg met de gemeenten over toepassing van het



instrument inpassingsplan. In dit stadium gaat het niet om de inhoud van het plan maar om het voornemen een inpassingsplan tot stand te brengen. In de memorie van toelichting stelt de minister dat provincies moeten motiveren waarom de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming daadwerkelijk op provinciaal niveau thuishoort<sup>16</sup> (motivatie provinciaal belang).

#### Overleg over de inhoud van het inpassingsplan

Voorafgaand aan het moment dat het inpassingsplan formeel ter inzage wordt gelegd, dient de provincie ook met de gemeenten in overleg te treden over de inhoud van het (ontwerp) inpassingsplan. Dit overleg heeft dus een ander karakter dan het overleg genoemd in hoofdstuk 4.1. In het Besluit ruimtelijke ordening is namelijk bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van het inpassingsplan overleg voert met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn alvorens zij overgaat tot formele terinzagelegging van het inpassingsplan. Tevens dienen de uitkomsten van dit overleg in de toelichting van het (ontwerp van het) inpassingsplan te zijn verwoord.<sup>17</sup> Het vorenstaande geeft aan dat er sprake moet zijn van een daadwerkelijk overleg. Niet kan worden volstaan met het enkel horen van de gemeente.

#### **5.2.2 Voorbereidingsbesluit**

De kans dat er ongewenste activiteiten worden uitgevoerd op het KNSF-terrein is niet erg groot. Om dit (kleine) risico toch uit te sluiten kan de provincie het KNSF-terrein voorafgaand aan het inpassingsplan vrijwaren voor ongewenste activiteiten door een voorbereidingsbesluit te nemen. Een eventueel door de gemeente vast te stellen bestemmingsplan zal gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit geen werking kunnen hebben.

### **5.3 Borging ruimtelijke en financiële belangen provincie**

#### **5.3.1 Structuurvisie**

Het huidige streekplan Noord Holland Zuid, uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein biedt in principe voldoende houvast om een inpassingsplan te maken.

De huidige kaders die zijn vastgelegd in de uitwerking van het Streekplan bieden onvoldoende houvast om een stedenbouwkundig programma op te kunnen baseren. Dit raakt niet enkel de mogelijkheid om een gedetailleerd inpassingsplan te kunnen inrichten (een bestemmingsplan krijgt normaliter pas vorm nadat een masterplan is vastgesteld), maar ook de positiebepaling ten opzichte van KNSF.

---

<sup>16</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2002-2003, 28916, nr 3, p53; zie tevens bijlage 1

<sup>17</sup> Artikel 3.1.1 Bro en artikel 3.1.6 lid 1 onder c (analoog)

Een structuurvisie die voldoet aan de vereisten die zijn gesteld in de nieuwe Wro biedt de provincie een basis om meer kosten te verhalen middels een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar/ontwikkelaar van het KNSF-terrein dan mogelijk is via publiekrechtelijke weg (de grondexploitatiewet).

### **5.3.2 Vestigen voorkeursrecht**

Gezien het feit dat KNSF voornemens is haar gronden op het KNSF-terrein te verkopen, kan de provincie overwegen een voorkeursrecht te vestigen op de gronden op het KNSF-terrein. KNSF is dan bij verkoop verplicht om de gronden eerst aan te bieden aan de provincie. De provincie hoeft op dat moment niet de gronden te kopen maar kan deze 'machtspositie' wel gebruiken om een aantal ruimtelijke en financiële kaders met een potentiële koper/ontwikkelaar af te stemmen.

Opgemerkt wordt dat dit instrument alleen kan worden ingezet als de provincie ook daadwerkelijk bereid is om de gronden te kopen.

### **5.3.3 Aangaan SOK**

Om de ontwikkeling van het KNSF-terrein naar behoren in te vullen zal met de ontwikkelaar van het KNSF-terrein voorafgaande aan de terinzagelegging van het inpassingsplan een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden waarin ruimtelijke en financiële afspraken ten aanzien van de ontwikkeling worden gemaakt.

### **5.3.4 Exploitatieplan?**

Aangezien op het KNSF-terrein geen sprake is van versnipperd eigendom is de kans reëel dat de provincie een anterieure overeenkomst kan sluiten ten behoeve van het gehele grondgebied. Het kostenverhaal is zodoende voorafgaand aan de vaststelling van het inpassingsplan voldoende verzekerd. Een exploitatieplan is daarom waarschijnlijk niet meer noodzakelijk.

## **6. Integraal inpassingsplan KNSF-terrein en jachthaven Muiden**

In de uitwerking van het streekplan wordt de “mogelijke ontwikkeling” van een jachthaven “niet uitgesloten” en wordt deze ontwikkeling afhankelijk gesteld van de eisen op grond van de Natuurbeschermingswet. Vooralsnog heeft de provincie op basis van deze passages geen kenbaar provinciaal belang bij de ontwikkeling van de jachthaven.

Wij zien op dit moment geen meerwaarde om de uitbreiding van de jachthaven in Muiden te betrekken in een eventueel inpassingsplan voor het KNSF-terrein. Het wel betrekken van de jachthaven in een eventueel inpassingsplan zal enkel leiden tot meer discussie.

## 7. Conclusie/aanbevelingen

### *Conclusie:*

De provincie heeft een provinciaal belang bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein: de ontwikkeling van het KNSF-terrein heeft op meerdere fronten een grensoverschrijdend karakter en daarbij heeft de provincie in het streekplan Noord-Holland Zuid (uitwerking Bloemendalerpolder/ KNSF-terrein) gesteld dat zij wenst dat het KNSF-terrein wordt ontwikkeld conform de aanvullende intentieverklaring Muiden-KNSF van februari 2005.

Op basis van de ons beschikbare informatie kan niet gesteld worden dat de gemeente het provinciale belang niet voldoende kan behartigen. De gemeente heeft tijdig een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht conform de in het vonnis opgenomen bouwvolumes en bouwhoogtes. In de brief van 13 maart 2009 van de gemeente Muiden aan gedeputeerde staten geeft het college aan dat op basis van de noodzakelijke tussenproducten (bijvoorbeeld het schetsontwerp) in september een ontwerpbestemming ter inzage kan worden gelegd.

Indien de provincie reeds op korte termijn besluit tot het maken van een inpassingsplan op dezelfde wijze waarop het besluit tot het maken van een inpassingsplan voor de Bloemendalerpolder tot stand is gekomen, bestaat er naar onze mening een aanzienlijk risico dat de gemeente hier met succes tegen zal ageren. De gemeente zal immers kunnen aanvoeren dat zij het provinciaal belang afdoende behartigt en de gerechtelijke vonnissen opvolgt. In dat geval is er op basis van het beginsel decentraal wat kan, centraal wat moet immers geen gerechtvaardigd belang voor de provincie om haar bevoegdheden in te zetten.

Naast het bovenstaande ondersteunen de volgende overwegingen/elementen de conclusie dat de provincie op dit moment niet moet overgaan tot het maken van een inpassingsplan:

- Vonnissen en Intentieverklaringen staan de provincie niet in de weg om minder woningen op het KNSF-terrein te projecteren. Beleids- en procesmatig kunnen zich echter risico's voordoen in de vorm van uitholling van het provinciaal belang en vertraging van de ontwikkeling.
- Het besluit tot het maken van een inpassingsplan kan door de buitenwacht uitgelegd worden als een inpassingsplan dat op verzoek van KNSF tot stand wordt gebracht, hetgeen een politiek afbreukrisico met zich mee kan brengen gezien de reeds gespannen verhoudingen tussen gemeente en provincie.
- Een besluit tot het maken van een inpassingsplan voor het KNSF-terrein zal de relatie tussen de gemeente Muiden en de provincie naar alle waarschijnlijkheid doen verslechteren. Dit kan leiden tot inzet van hindermacht door de gemeente op zowel het KNSF-terrein als de in de Bloemendalerpolder.

- Een verslechterde relatie tussen de gemeente Muiden en de provincie zal kunnen leiden tot meer gemeentelijk verzet bij de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Gevolg hiervan kan zijn dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder geschaad wordt.
- Indien de provincie besluit tot het maken van een inpassingsplan trekt zij potentiële problemen naar zich toe ten aanzien van de inpassing van de bouwopgave als vermeld in het Streekplan Noord-Holland Zuid (uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein). Het is de vraag of de provincie een inpassingsplan kan vervaardigen waarin 1350 tot 1475 woningen zijn geprojecteerd en waarin tevens sprake is van de door de provincie geambieerde ruimtelijke kwaliteit. Indien de provincie besluit tot een inpassingsplan op basis waarvan minder woningen gerealiseerd mogen worden, bestaat het risico dat KNSF tegen de provincie zal ageren.
- Een inpassingsplan leidt naar alle waarschijnlijkheid niet tot een versnelling van de ontwikkeling van het KNSF-terrein. De procedure om een inpassingsplan te maken neemt veel tijd in beslag. De procedure kan bovendien voor verdere vertraging zorgen als er zienswijzen worden ingediend en/of beroepsprocedures worden gestart.
- Wellicht verkoopt KNSF haar gronden aan derden. Gezien het feit dat KNSF-vastgoed geen ontwikkelaar/bouwer pur sang is, is het niet onaannemelijk dat de derden ruimtelijk/programmatisch gezien een beter plan kunnen realiseren. De gemeente gaat wellicht voortvarender te werk als er een ruimtelijk/programmatisch beter plan ligt.
- Ruimtelijke en programmatische samenhang tussen de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein kan worden bereikt als de provincie middels een inpassingsplan de regie neemt op het KNSF-terrein. Indien de consortia die actief zijn in de Bloemendalerpolder bereid gevonden worden een positie te nemen op het KNSF-terrein, wordt de ruimtelijke en programmatische samenhang ook bereikt. Vooralsnog is regieovername (met al de bijbehorende negatieve aspecten) niet nodig om samenhang tussen beide gebieden te bewerkstelligen.

#### *Aanbeveling:*

Gezien het feit dat de provincie belang heeft bij een snelle ontwikkeling van het KNSF-terrein is monitoring van de gemeentelijke inspanningen ten aanzien van de ontwikkeling van het KNSF-terrein aangewezen.

Het is voor de provincie belangrijk om richting de gemeente te communiceren dat het provinciaal belang mede is gelegen in een *spoedige* realisatie van het plangebied. Zo wordt de voortgang van de ontwikkeling geïncorporeerd in het provinciaal belang. Vervolgens zal de provincie de voortgang van de activiteiten van de gemeente moeten monitoren.

Overwogen kan worden om in een brief aan de gemeente aan te geven dat de provincie belang hecht aan een snelle ontwikkeling van het KNSF-terrein, maar dat vooralsnog geen inpassingsplan wordt voorgestaan. In de communicatie dient te worden aangegeven dat dit anders zal komen te liggen en de provincie toepassing van het inpassingsplan gelegitimeerd vindt als in bijvoorbeeld november nog geen bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Hier kan de provincie aanhaken bij de gemeentelijke brief van 13 maart 2009.

*Alternatief:*

Een alternatief is dat de provincie elke (publiekelijke) actie achterwege laat. Dit 'niets doen' kan aantrekkelijk zijn als de provincie verwacht dat andere marktpartijen de gronden zullen verwerven en er met deze marktpartijen (van tevoren) goede en zakelijke afspraken kunnen worden gemaakt over het op het KNSF-terrein te realiseren programma.

*Eén of twee inpassingsplannen?*

Om te komen tot terinzagelegging van één inpassingsplan voor zowel de Bloemendalerpolder als het KNSF-terrein moeten alle voorbereidingsprocedures met betrekking tot beide gebieden zijn doorlopen. Het moment dat het inpassingsplan voor de Bloemendalerpolder in procedure kan worden gebracht is voorzien in maart 2010. Een onvolledig beeld over de tijdsduur van alle voorbereidingen voor het KNSF-terrein brengt een onnodige druk op de planning van de Bloemendalerpolder.

Eén inpassingsplan levert weliswaar efficiëntievoordelen op. De kans is echter groot dat er sterk wordt geageerd tegen het integrale inpassingsplan. Gezien de vermeende weerstand tegen een omvangrijk woningbouwprogramma op het KNSF-terrein kan hierdoor ook de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder ernstige vertraging oplopen. Daarnaast geldt dat het strakke tijdspad voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder een enorme tijdsdruk legt op de voorbereidingshandelingen voor het inpassingsplan KNSF-terrein. Het inpassingsplan Bloemendalerpolder is voorzien in maart 2010. Om het inpassingsplan KNSF-terrein gelijke tred te laten houden, heeft de provincie effectief acht maanden om een SOK, een stedenbouwkundig plan en een inpassingsplan te maken en alles wat daar bij komt te regelen met KNSF. Dit is in de praktijk niet realistisch.

Indien de provincie (op termijn) overgaat tot het maken van een inpassingsplan adviseren wij op basis van bovenstaande twee separate inpassingsplannen te maken voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein.

*Jachthaven Muiden*

Wij zien op dit moment geen meerwaarde om de uitbreiding van de jachthaven in Muiden te betrekken in een eventueel inpassingsplan voor het KNSF-terrein. Het wel betrekken van de jachthaven in een eventueel inpassingsplan zal enkel leiden tot meer discussie.

## **Bijlage 1: Duiding vonnissen**

De voorzieningenrechter heeft zich drie keer uitgesproken over de nakoming van de intentieverklaring door de gemeente.

Tussenvonnis in kort geding van 17 april 2007

*In de intentieverklaringen wordt weliswaar expliciet rekening gehouden met de publiekrechtelijke positie van de Gemeente, maar dit ontslaat de Gemeente niet van de plicht om zich ten volle in te zetten voor de realisatie van het project conform de uitgangspunten zoals geformuleerd in beide intentieverklaringen. Ook in dit opzicht wordt het advies van DBBW dus onderschreven.*

*Het voorgaande geldt des te meer voor de afspraak die in de Aanvullende Intentieverklaring is gemaakt omtrent het aantal te realiseren woningen. Het betreft hier immers een concrete afspraak die is gemaakt om de discussie die partijen met elkaar op dit punt hadden te beëindigen. Voor de Gemeente dient het aantal van 1.350 woningen met 100.000 m<sup>2</sup> bdo dan wel 1.475 woningen met 75.000 m<sup>2</sup> bdo derhalve het uitgangspunt te zijn. De Gemeente (ofwel het College) is dus ook gehouden om dit uitgangspunt te verdedigen tegenover de gemeenteraad en andere belanghebbenden. Indien conform dit uitgangspunt wordt gehandeld en het beoogde aantal woningen blijkt uiteindelijk niet haalbaar te zijn, treft de Gemeente geen verwijt. Dat is mogelijk wel het geval indien de Gemeente zich niet volledig inzet voor het beoogde aantal woningen. In dit verband wordt opgemerkt dat de omstandigheid dat in het Programma van Eisen in plaats van het afgesproken aantal woningen een bandbreedte van 600 tot 1475 woningen wordt genoemd, voorshands erop wijst dat de Gemeente op dit punt niet voldoet aan haar verplichtingen*

Het dictum van het vonnis van 26 juli 2007 luidt als volgt:

*Verbiedt de gemeente om in het Ontwikkelingsdocument, dat in overleg met eiseressen dient te worden opgesteld, eisen en/of wensen op te nemen die uitgaan van een ander woningbouwprogramma dan 1.350 woningen met 100.000m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte, dan wel 1475 woningen met 75000 bedrijfsvloeroppervlakte.*

*Gebiedt de gemeente om uiterlijk 31 december 2007 schriftelijk aan KNSF te bevestigen dat een voorontwerp bestemmingsplan aan de raad(scommissie) is voorgelegd, welk plan voorziet in de realisering op het KNSF-terrein van 1350 woningen met 100.00m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte danwel 1474 woningen met 75000 bedrijfsvloeroppervlakte, onder gelijktijdige toezending aan KNSF van een afschrift van dat voorontwerp bestemmingsplan.*

*Gebiedt de gemeente om in de collegevergadering van 17 augustus 2007 een besluit te nemen over de vijf amendementen op het Programma van Eisen van 25 april 20007, zoals genoemd in het Concept-besprekingsverslag overleg KNSF en Gemeente Muiden, d.d. 4 juli 2007 alsmede van de daarop door KNSF ingediende opmerkingen, en dat besluit in de eerstvolgende reguliere raadsvergadering te goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad, (.....).*

Vonnis voorzieningenrechter van 3 april 2008:

*Met de door de raad op 3 en 23 oktober 2007 aangenomen amendementen (red. waarin een bouwvlek en de maximale bouwhoogte werd beperkt) staat vast dat de gemeente het advies van Gideon Consult (gedeeltelijk) naast zich neer heeft gelegd en zij het vonnis van 26 juli 2007 niet is nagekomen. (....)*

*Gebiedt de gemeente, meer in het bijzonder het College, om uiterlijk binnen een maandag na betekening van dit vonnis, schriftelijk aan KNSF te bevestigen dat een voorontwerp bestemmingsplan voor het KNSF-terrein aan de raad(scommissie) is voorgelegd, (...).*

*Gebiedt de gemeente, meer in het bijzonder het College, om uiterlijk binnen een maandag na betekening van dit vonnis, schriftelijk aan KNSF te bevestigen dat een voorontwerp bestemmingsplan voor het KNSF-terrein aan de raad(scommissie) is voorgelegd, (...), en verbiedt meer dan 18,0 hectare groen (...) op te nemen, en gebiedt (...) te voorzien in bouwhoogtes van maximaal 7 bouwlagen voor woningen en 6 bouwlagen voor kantoren met twee kantoortorens op een zichtlocatie van 8 tot 10 verdiepingen.*



## **Bijlage 2: Beoordeling argumenten KNSF**

In de brief van KNSF aan de provincie d.d. 27 februari 2009 verzoekt KNSF de provincie een inpassingsplan te maken voor het KNSF-terrein. KNSF draagt hiervoor de volgende argumenten aan:

*Argument KNSF:*

“Er is sprake van een integrale gebiedsontwikkeling van het Bloemendalerpolder/KNSF-terrein in ruimtelijk/planologische zin.”

*Beoordeling argument:*

Eens.

In beleidsdocumenten heeft de provincie aangegeven dat samenhang bestaat tussen de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1

*Argument KNSF:*

“Voor beide terreinen geldt dat de ontwikkeling de status heeft van rijksbelang/provinciaal belang.”

*Beoordeling argument:*

Eens.

Zie paragraaf 2.2.1.

*Argument KNSF:*

“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”.

*Beoordeling argument:*

Eens.

De provincie en het Rijk hebben belang bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein en hebben dit ook kenbaar gemaakt door opname in de het streekplan Noord Holland Zuid, uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein respectievelijk de Nota Ruimte.

*Argument KNSF:*

“Voor het vaststellen van een inpassingsplan moet worden voldaan aan het zogenaamde kenbaarheidvereiste. Hieraan is voldaan.”

*Beoordeling argument:*

Eens.

Kenbaar is gemaakt bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein sprake is van een provinciaal belang (zie bovenstaande argumentatie). In de kaderstellende notitie ‘provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor ruimtelijke ordening’ van maart 2008 en de

oplegnotitie bij het overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is kenbaar gemaakt dat de provincie zich kan bedienen van het gehele instrumentarium van de nieuwe Wro om haar provinciaal belang te borgen

*Argument KNSF:*

“Voor beide terreinen geldt dat het rijks/provinciaal belang niet al voldoende door de gemeente wordt behartigd.” Ter ondersteuning van dit argument komt KNSF met de volgende onderbouwing:

- *Onderbouwing KNSF:*

“De provincie heeft aangegeven indien nodig een aanwijzing aan de gemeente te geven of een inpassingsplan vast te stellen om het project te verwezenlijken’

*Beoordeling onderbouwing:*

Pas op het moment dat de provincie van oordeel is dat haar provinciaal belang niet voldoende door de gemeente wordt behartigd wordt de afweging actueel of de provincie over dient te gaan tot het geven van een aanwijzing of het maken van een inpassingsplan.

- *Onderbouwing KNSF:*

“Uit de samenwerking tussen de gemeente en KNSF kan worden afgeleid dat de gemeente bewust de ontwikkeling stagneert en bewust de eerder gemaakte afspraken niet na komt.”... en... “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. De inspanningsverplichting houdt in dat partijen al hetgeen 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.”

KNSF staat bovenstaande door te stellen dat:

- de gemeente de kapvergunning welke door KNSF voor het eerst in 2004 is aangevraagd nog niet heeft verleend en dat de gemeente tevens heeft het verwijderen van de explosieven op het terrein en de bodemsanering nog niet heeft geaccordeerd;
- De gemeente aan KNSF heeft laten weten dat het ontwerp-bestemmingsplan na de zomer in procedure wordt gebracht, terwijl afgesproken was dat dit voor de zomer zou gebeuren;

*Beoordeling onderbouwing:*

Wellicht kan geoordeeld worden dat de gemeente voor de gerechtelijke uitspraken niet voortvarend heeft gehandeld. Op basis van de bij ons beschikbare documentatie kan echter niet geconcludeerd worden dat de gemeente na 3 april 2008 (datum gerechtelijk vonnis) niet voortvarend heeft gehandeld. Het voorontwerp bestemmingsplan is immers reeds in juni 2008 ter inzage gelegd.

- *Onderbouwing KNSF:*

“Afgesproken is dat circa 65 hectare (het gehele terrein minus de rietlanden) bestemd is voor de realisatie van het woning- en kantorenprogramma.” ... en... “In het nu voorliggende voorontwerp- bestemmingsplan wordt de bouwvlek beperkt tot 46 hectare waardoor de gemaakte afspraken, in het bijzonder de kwaliteit (dichtheid) van de woningen in de groen/blauwe setting niet realiseerbaar is.”

*Beoordeling onderbouwing:*

Tegen de onderbouwing van KNSF kan het volgende worden ingebracht:

- KNSF verwijst in haar betoog aan de provincie om te komen tot een inpassingsplan naar de Nota Ruimte. Een belangrijke passage uit de Nota Ruimte noemt KNSF echter niet. Te weten: “... daarbij moet een duurzame, groene invulling van dit gebied worden verzekerd.” Met andere woorden het Rijk en middels de doorwerking van Rijksbeleid ook de provincie is van mening dat woningbouw op het KNSF-terrein wenselijk is, maar dat het gebied ook een duurzame groene invulling moet krijgen. Deze duurzame, groene invulling is niet mogelijk als 65 hectare bestemd is voor de realisatie van het woning- en kantorenprogramma.
- De gemeente volgt het gerechtelijke vonnis van 3 april 2008, waarin gesteld wordt dat de gemeente niet meer dan 24,5 ha groen op mag nemen in het voorontwerp bestemmingsplan.

### **Bijlage 3: Adviesaanvraag provincie**

#### **Adviesaanvraag KNSF gericht op het in kaart brengen van de pro's en contra's van het maken van een inpassingsplan voor het KNSF-terrein.**

##### **Opdracht**

Gedeputeerde Staten wensen een integraal gewogen advies, op basis van een analyse van de pro's en contra's, ten aanzien van de vraag of de provincie ook voor het KNSF-terrein een inpassingsplan moet maken.

##### **Hoofdvragen:**

4. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om op dit moment te besluiten ook voor het KNSF-terrein een inpassingsplan te maken?
5. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om ook voor de uitbreiding van de jachthaven in Muiden te betrekken in dit inpassingsplan?
6. Identificeer de mogelijke consequenties en risico's die op de provincie af komen indien ervoor wordt gekozen voor het KNSF-terrein een inpassingsplan te maken en geef een advies hoe die het beste kunnen worden gemanaged? Betrek hierin ook de consequenties voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

##### **Bij de beantwoording van deze hoofdvragen dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de volgende punten:**

- *Wat is de betekenis van het nemen van een provinciaal inpassingsplan voor het contract (intentieverklaring) tussen Muiden en KNSF, mede in het licht van de gerechtelijke uitspraak van medio 2008? Wat is de status van die overeenkomst op het moment dat de provincie de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeenten overneemt? Is de uitspraak van de rechter ook van toepassing op de provincie in dien zij besluit tot een inpassingsplan? Is er ruimte voor heronderhandeling met KNSF over bv. woningaantallen?*
- *De provincie heeft voor het KNSF-terrein geen beleid vastgesteld anders dan te bepalen dat hier maximaal 1475 woningen gebouwd kunnen worden (en dus ook minder)? Welke consequenties heeft dit voor de afweging?*
- *Wat zijn de consequenties van de gerechtelijke uitspraken in 2008 voor een eventuele keuze voor een provinciaal inpassingsplan?*

- *Door KNSF worden in haar brief van 27 februari jl. diverse argumenten genoemd waaruit naar voren zou komen dat de gemeente haar afspraken op dit moment niet nakomt. In hoeverre zijn de in de brief gebruikte argumenten legitiem en op een juiste vaststelling van feiten gebaseerd?*
- *Hoe moet de mogelijke constatering dat KNSF de verhouding met de gemeente bewust op scherp stelt, en aanstuurt op een provinciaal inpassingsplan, worden gewogen in de afweging voor een besluit inzake een provinciaal inpassingsplan? Kan het belonen van KNSF met een inpassingsplan mogelijk in verband worden gebracht met onrechtmatige overheidssteun?*
- *Welke rol speelt hierin het feit de KNSF-Vastgoed geen ontwikkelaar/bouwer is, en voornemens is te verkopen, in de afweging om te besluiten tot een provinciaal inpassingsplan?*
- *Leidt een provinciaal besluit voor een inpassingsplan, gegeven de afspraken die zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst tussen Muiden en KNSF, tot een situatie dat het KNSF-terrein zonder de gemeente Muiden kan worden ontwikkeld?*
- *Hoe zou de samenloop van een inpassingplan voor KNSF én Bloemendalerpolder moeten worden vormgegeven? Moeten het twee aparte inpassingsplannen worden danwel één inpassingsplan voor het totaal (met een gescheiden uitwerkingsverplichting)?*
- *Zijn de publiekrechtelijke stappen zorgvuldig en volledig voorbereidt?*  
*In deze situatie is het uitermate belangrijk dat de publiekrechtelijke stappen zorgvuldig en volledig worden voorbereidt. Als we een inpassingsplan maken moet dat ook van alle kanten deugen (inhoudelijk, procedureel). Wat is nodig (onderzoeken, processtappen, tijd) om tot een inpassingsplan voor het KNSF terrein te komen? Kan er, zonder bestuurlijk vooroverleg , gekozen worden voor de toepassing van een provinciaal inpassingsplan?*
- *Welke kansen/risiko's heeft de keuze voor een provinciaal inpassingplan voor het KNSF voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder? Is het vanuit strategische overwegingen wenselijk om op dit moment ook voor KNSF een besluit te nemen voor een inpassingsplan? Zo neen, aan welke strategische voorwaarden moet dan zijn voldaan?*

## Ministerie van Economische Zaken

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Datum

Betreft Aanmelding De Krijgsman als provinciaal prioritaair project in het kader van de PAS

In uw brief van 16 november 2015 verzoekt u mij om het project "De Krijgsman" met spoed op te nemen op de prioritaire projectenlijst PAS, zodat er tijdig voldoende zekerheid is dat De Krijgsman gebruik kan maken van ontwikkelingsruimte in de PAS.

Hierbij meld ik u dat provincies zelf kunnen bepalen welke prioritaire projecten aan de lijst worden toegevoegd bij een herziening van de PAS. Indien er voldoende ontwikkelingsruimte is en het project voldoet aan de criteria voor prioritaire projecten, kunt u het project toevoegen aan de lijst die geactualiseerd wordt voor de herziening van de PAS in 2016. Deze lijst maakt deel uit van de Ministeriele regeling die bij de herziening van de PAS eind dit jaar zal worden gewijzigd.

De gewijzigde regeling wordt vastgesteld door de staatssecretaris van EZ, de minister van I&M, in overeenstemming met de minister van Defensie en de provincies.

Ten behoeve van de doorrekening in de nieuwe AERIUS Monitor versie (M16) dienen de gegevens van het nieuwe prioritaire project uiterlijk 31 mei bij AERIUS beschikbaar te zijn. Nadere informatie over de wijze van aanlevering zal komende periode nog volgen richting alle PAS partners.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

drs. R. Feringa Directeur Natuur en Biodiversiteit

### Directoraat-generaal Agro en Natuur

Directie Natuur en Biodiversiteit

#### Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73  
2594 AC Den Haag

#### Postadres

Postbus 20401  
2500 EK Den Haag

#### Factuuradres

Postbus 16180  
2500 BD Den Haag

#### Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)  
[www.rijksoverheid.nl/ez](http://www.rijksoverheid.nl/ez)

#### Behandeld door

[REDACTED]

T [REDACTED]

F 0 [REDACTED]

[REDACTED]@minez.nl

#### Ons kenmerk

DGAN-NB / 16013773

#### Uw kenmerk

715469 715503

#### Bijlage(n)

**Van:** [REDACTED]

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: Brief Prealabel advies volkstuinen provincie Noord-Holland

**Datum:** dinsdag 22 september 2015 14:56:03

**Bijlagen:** Brief aan GS NH met verzoek om prealabel advies inzake volkstuinen Hoogerlust Muiden.pdf

ATT00001.htm

Ter info.

**Van:** [REDACTED]@deloitte.nl]

**Verzonden:** dinsdag 22 september 2015 14:17

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Fwd: Brief Prealabel advies volkstuinen provincie Noord-Holland  
Fyi

Sent from my iPhone

Begin forwarded message:

**From:** [REDACTED]>

**To:** [REDACTED]>

**Cc:** [REDACTED]>

[REDACTED]>

**Subject:** Brief Prealabel advies volkstuinen provincie Noord-Holland

Beste [REDACTED]

Hierbij de definitieve versie van de brief aan de provincie (GS) met het verzoek tot een prealabel advies over de volkstuinen van Hoogerlust.

De brief is gisteren verstuurd naar GS en vandaag heb ik een kopie per e-mail gestuurd aan [REDACTED] en [REDACTED] van de provincie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectbureau Muiden

This e-mail message and its attachments are subject to the disclaimer published at the following website of Deloitte:

<http://www2.deloitte.com/nl/nl/legal/Disclaimer.html>

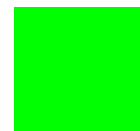
Deloitte Financial Advisory Services B.V. is registered with the trade register in The Netherlands under number 24362849.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities.

DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please

see <http://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/about-deloitte/articles/over-deloitte.html> for a

more detailed description of DTTL and its member firms



22 SEP 2015

Gedeputeerde Staten Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

UIT-2015-MP-28654

Behandeld door

Muiden,

Projectbureau

VERZONDEN 21 SEP 2015

Onderwerp

Prealabele vraag inzake verplaatsing volkstuinen De Westbatterij naar locatie Hoogerlust

Geacht college van gedeputeerde staten,

Op 25 augustus 2015 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de provincie Noord-Holland, gemeente Muiden, KNSF Vastgoed II B.V. en H+N+S Landschapsarchitecten. Tijdens dit overleg is het plan besproken om conform de vaststellingsovereenkomst (VOK) inzake De Krijgsman, 'De Westbatterij volkstuinen' te verplaatsen van de IJmeerdijk naar de locatie Hoogerlust. De provincie Noord-Holland heeft tijdens het overleg aangegeven positief te staan tegenover de op Hoogerlust voorgestelde grootte van de locatie voor volkstuinen, de relatie met het daar te realiseren zorglandgoed en de voorgenomen (beperkte) bebouwingsmogelijkheden. Middels deze brief vraagt de gemeente Muiden uw reactie op het plan.

### Achtergrond

Binnen de gemeente Muiden wordt er gewerkt aan verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. Eén daarvan is de verplaatsing van de volkstuinen aan de IJmeerdijk, die in gebruik zijn door de Tuindersvereniging De Westbatterij. Deze volkstuinen moeten worden verplaatst om de ontwikkeling van de woonwijk 'De Krijgsman' mogelijk te maken en is een van de afspraken in de Vaststellingsovereenkomst De Krijgsman.

In uw brief van 5 maart 2014 (met kenmerk 276287/272751) heeft u toegezegd dat u zich, met inachtneming van uw reguliere verantwoordelijkheden, zult inspannen om samen met de gemeente Muiden te bezien op welke locatie de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de volkstuinen mogelijk kan worden gemaakt. In navolging van deze toezegging hebben er verschillende bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. In het bestuurlijk overleg tussen de provincie Noord-Holland en de gemeente Muiden op 19 september en 4 december 2014 is afgesproken dat de gemeente Muiden een nadere locatieverkenning uitvoert, en dat de provincie Noord-Holland de gemeente Muiden hierbij ondersteunt.

Gemeente Muiden

Bezoekadres: Het Anker 2 Postadres: Postbus 3 1398 ZG Muiden  
Telefoon: 0294 210210 Fax: 0294 261386



De gemeente Muiden heeft in haar zoektocht naar alternatieve locaties een viertal mogelijkheden nader onderzocht:

- Bloemendalerpolder (In combinatie met de Stadsboeren)
- Uitloopgebied A1 (Ten zuiden van de wijk Mariahoeve)
- Muiden-Oost (Ten oosten van de wijk Mariahoeve)
- Zorglandgoed Hoogerlust (Ten zuiden van het A1 aquaduct)

Het realiseren van volkstuinen op de eerste drie locaties blijkt niet op korte termijn haalbaar. Het gebied van de Bloemendalerpolder, waar de volkstuinen eventueel kunnen komen, wordt pas aan het eind van de hele ontwikkeling van de Bloemendalerpolder ingericht (na 2020). Daarnaast wordt de locatie door de tuinders, vanwege de afstand tot Muiden, niet wenselijk geacht. Het uitloopgebied A1 is pas na 2018 beschikbaar wanneer de A1 is verplaatst. Voor Muiden-Oost zijn er vergaande gesprekken gevoerd met de grondeigenaren en tevens omwonenden. Deze optie is uiteindelijk ook afgefallen, omdat de grondeigenaren hebben aangegeven niet vrijwillig mee te willen werken aan een locatie voor nieuwe volkstuinen.

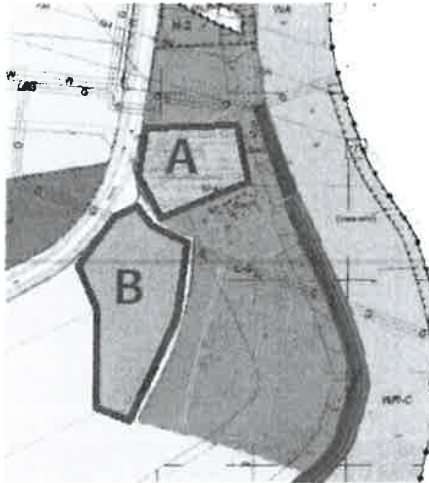
Het zorglandgoed Hoogerlust is door KNSF Vastgoed II B.V. aangeboden aan de tuindersvereniging en de gemeente Muiden als mogelijke locatie voor de volkstuinen. KNSF Vastgoed II B.V. heeft dit zorglandgoed gekocht van de Dienst Landelijk Gebied na geselecteerd te zijn op basis van een selectieprocedure voor de ontwikkeling van het gebied. De tuindersvereniging, gemeente Muiden en KNSF Vastgoed II B.V. hebben aangegeven positief te staan tegenover de komst van volkstuinen naar het gebied rond het zorglandgoed. De betrokken partijen zijn in gesprek over de verdere uitwerking van de locatie voor volkstuinen en het ontwerp. Voor het ontwerp is H+N+S Landschapsarchitecten ingeschakeld. De ambitie is om het zorglandgoed en de volkstuinen samen vorm te geven tot één samenhangend geheel waarin op een zorgvuldige wijze de volkstuinen ruimtelijk worden ingepast (zie bijlage 1: Ontwerp).

### **Planologische- en stedenbouwkundige afweging**

Voor zover het plan gelegen is binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk – uit te werken' (A, zie kaartje) is een uitwerking van het plan waarbij de volkstuinen ingepast worden mogelijk, omdat 'agrarische functie', 'boomgaard of moestuin' en 'passende recreatieve functies' binnen deze uitwerking toegestaan zijn. Aangezien KNSF Vastgoed II B.V. contractueel verplicht is om in april 2016 een ontwerp uitwerkingsplan in te dienen voor het gebied van het zorglandgoed, is er zo snel mogelijk duidelijkheid vereist over de planologische mogelijkheid van volkstuinen. Gezien de tijdsdruk neemt KNSF Vastgoed II B.V. de volkstuinen nu wel al mee in het ontwerp uitwerkingsplan.

Het plan, voor zover dit gelegen is binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' (B, zie kaartje), is in strijd met het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. De voor de volkstuinen bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven. In art. 5.4 is specifiek aangegeven dat het hobbymatig telen van gewassen op veengronden en het gebruik van gronden voor hobbymatig boeren in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan of in de 'kruimellijst' bij het Bor zijn geen bruikbare wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan opgenomen. De gemeente Muiden heeft de intentie om voor dit deel van het plan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.





Gedeelte A van het volkstuincomplex ligt binnen de bestemming: 'maatschappelijk – uit te werken'  
 Gedeelte B ligt buiten de bestemming: 'maatschappelijk – uit te werken'

### **Gevraagde reactie**

Omdat voor de verplaatsing van de volkstuinen naar Hoogerlust een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, en de volkstuinen meegenomen moeten worden in het uitwerkingsplan, vragen wij uw reactie inzake het voorgestelde plan.

Graag ontvangen wij van u een reactie of u zich in principe kunt vinden in de gevraagde ontwikkeling, en of wij te zijner tijd in het kader van de bestemmingsplanprocedure, en de procedure voor het uitwerkingsplan, van u een positieve reactie kunnen verwachten.

Als u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met dhr. [REDACTED] ([REDACTED]@muiden.nl 06-21518281) of dhr. [REDACTED] ([REDACTED]@muiden.nl 06-[REDACTED]).

Hoogachtend,  
 burgemeester en wethouders



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

Bijlage(n):

1. Ontwerp
2. De tuinen van Hoogerlust (ontwerp H+N+S Landschapsarchitecten)



## **Bijlage 1: Ontwerp**

Het huidige ontwerp voor de volkstuinen behelst een ontwerp voor het realiseren van ruimte ( $\pm 1,2$  ha) voor volkstuinen. De volkstuinen zijn tussen het zorglandgoed en de Weesperweg geprojecteerd, als een reeks verschillende tuinen. Daarbij is rekening gehouden met optimaal zicht op de Vecht. De kenmerkende openheid van de ruimte tussen de beplante erven aan de Vecht is zo groot mogelijk gehouden. Zie ook de bijlage.

De volkstuin wordt opgebouwd uit een serie tuinen, waardoor korrels ontstaan die ieder een maat en schaal hebben die passen bij eenheden van het zorglandgoed. De tuinen hebben ieder hun eigen sfeer en mogelijkheden, zodat aan diverse wensen van tuinders voldaan kan worden. In een aantal tuinen zal de mogelijkheid bestaan om bebouwing te plaatsen (opslag, schuilgelegenheid, kasje – max. 12m<sup>2</sup>). De samenhang tussen de tuinen en het zorglandgoed wordt gevormd door een aantal ruimtelijk structurerende ingrepen (landweggetje, as tuinen – Vechthoeve – Vecht, onderlinge zichten. Een kas voor collectief gebruik is geprojecteerd op het schakelpunt tussen erf en tuinen, een gezamenlijke schuur bevindt zich tussen omsloten en open tuinen. Beide liggen aan het landweggetje. Parkeren voor de tuinders wordt ingepast op de kavel ten noorden van de bestaande boomgaard. Vandaar zal een pad door de boomgaard aansluiten op het weggetje.

Voor alle tuinen geldt dat zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van bestaande beplanting als decor. De begrenzingen van de tuinen volgen het bestaande verkavelings- en slotenpatroon. Om de relatie tussen zorglandgoed en tuinen en tussen zorglandgoed en omgeving te versterken zal de huidige dichte beplanting uitgedund worden. Hierdoor zal bijv. de markante Vechthoeve, die nu geheel schuilgaat achter beplanting, zichtbaar worden vanuit de omgeving.

De boomgaarden worden gerealiseerd op de locatie van de oude boomgaard, die veel achterstallig onderhoud kent. Het voorstel is een nieuwe boomgaard aan te leggen ten zuiden van de Vechthoeve, direct aan de Vecht. In de oude boomgaard ontstaat ruimte om volkstuinen aan te leggen, waarbij geïnteresseerden een (kwalitatief goede) oude boom zouden kunnen adopteren en onderhouden. Zo kan een deel van de oude bomen wellicht gespaard blijven. Ook de aanplant van nieuwe bomen is mogelijk.

Tussen de Weesperweg en het erf komen de 'omsloten tuinen' te liggen. Om de tuinen af te schermen van de relatief drukke weg worden aan deze zijde hagen geplant, die overgaan in lagere hagen aan de zuid- en westzijde om zicht op de overige tuinen te behouden. Tegen de haag aan de zijde van het bestaande bosje kunnen 5 tuinen met bebouwing ingepast worden. Door het besloten karakter zijn deze tuinen geschikt voor de incidentele aanplant van een kleine (fruit)boom.

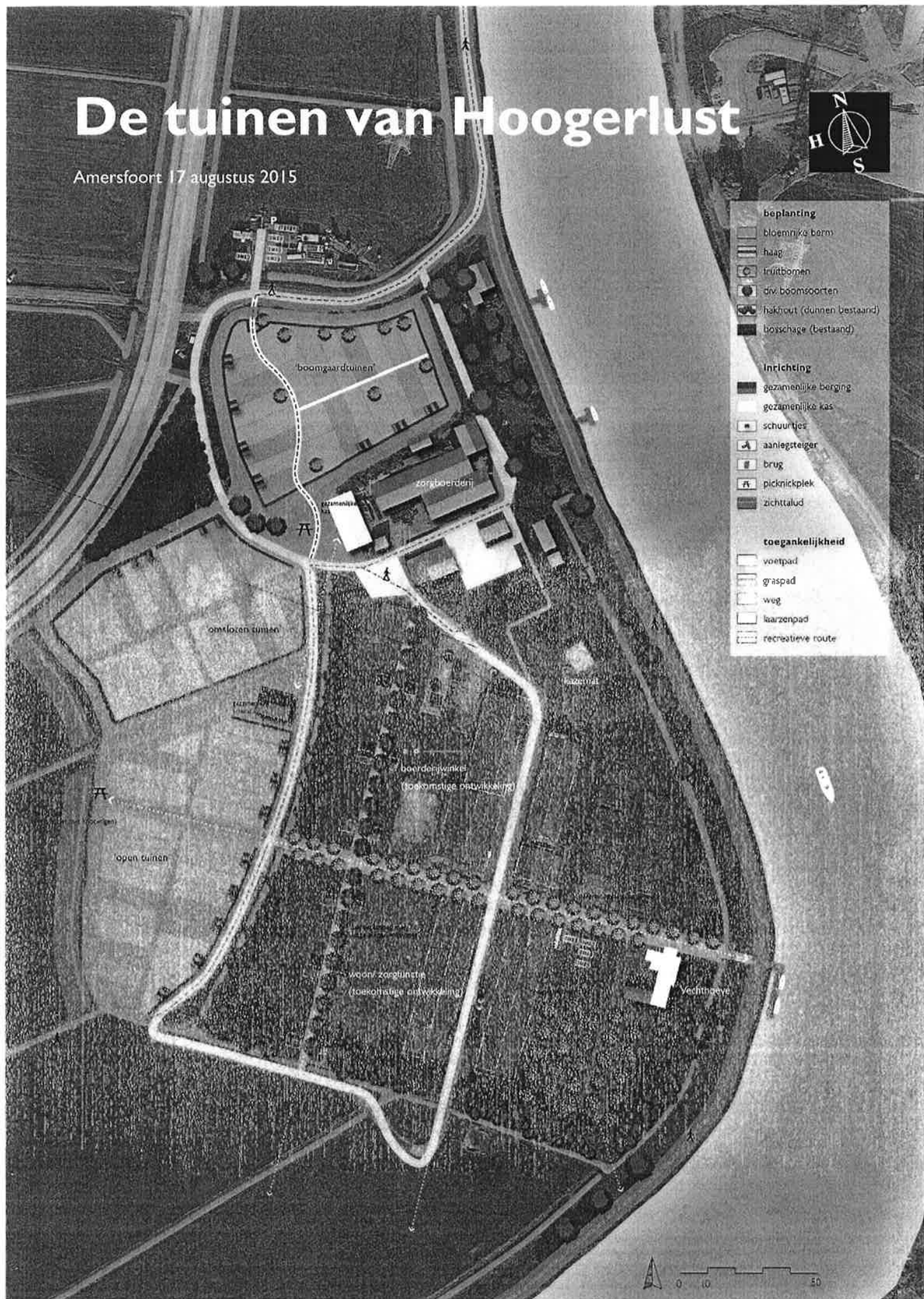
De 'open tuinen' liggen op een relatief open plek in het landschap, zij het dat ze zich tegen de bestaande stevige beplantingsstructuur aan vleien. Om het zicht vanuit de omgeving op de tuinen te beperken is het bijvoorbeeld mogelijk om ze in te passen door middel van een serie knotwilgen of een lage grondwal met een flauw talud, zodat deze niet concurreert met de Vechtdijk (max. 1,5m. + maaiveld). Deze tuinen behouden een open karakter. Bomen zijn in dit deel niet toegestaan en bebouwing is momenteel alleen aan de oostzijde, tegen de bestaande beplanting aan.

# De tuinen van Hoogerlust

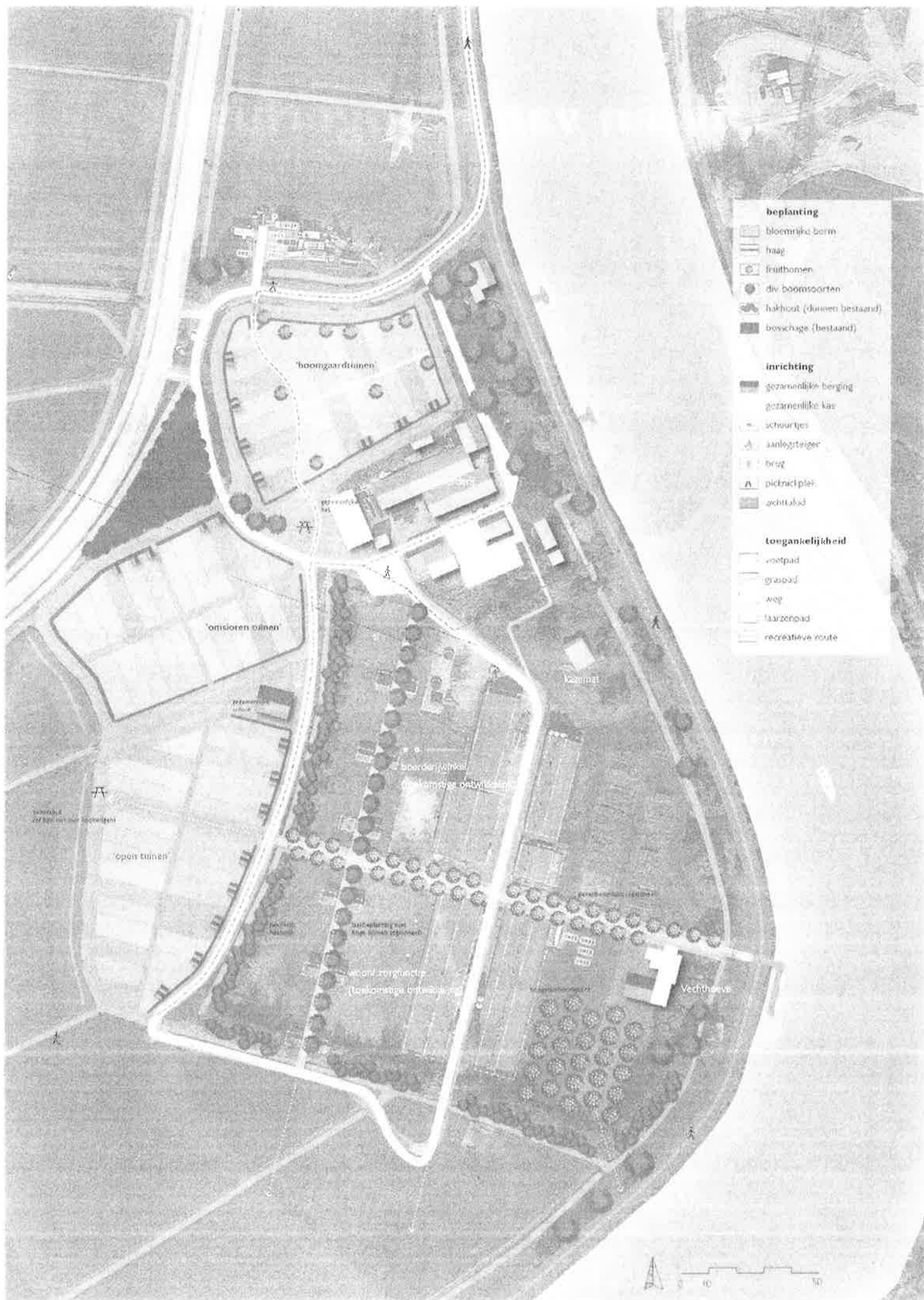
Amersfoort 17 augustus 2015



bepanting	
	bloemrijke berm
	haag
	fruitbomen
	div. boomsoorten
	hakhout (dunnen bestand)
	bosschage (bestand)
inrichting	
	gezamenlijke berging
	gezamenlijke kas
	schuurtjes
	aanlegsteiger
	brug
	picknickplek
	zichttalud
toegankelijkheid	
	voetpad
	graspad
	weg
	laarzenpad
	recreatieve route







# De tuinen van Hoogerlust

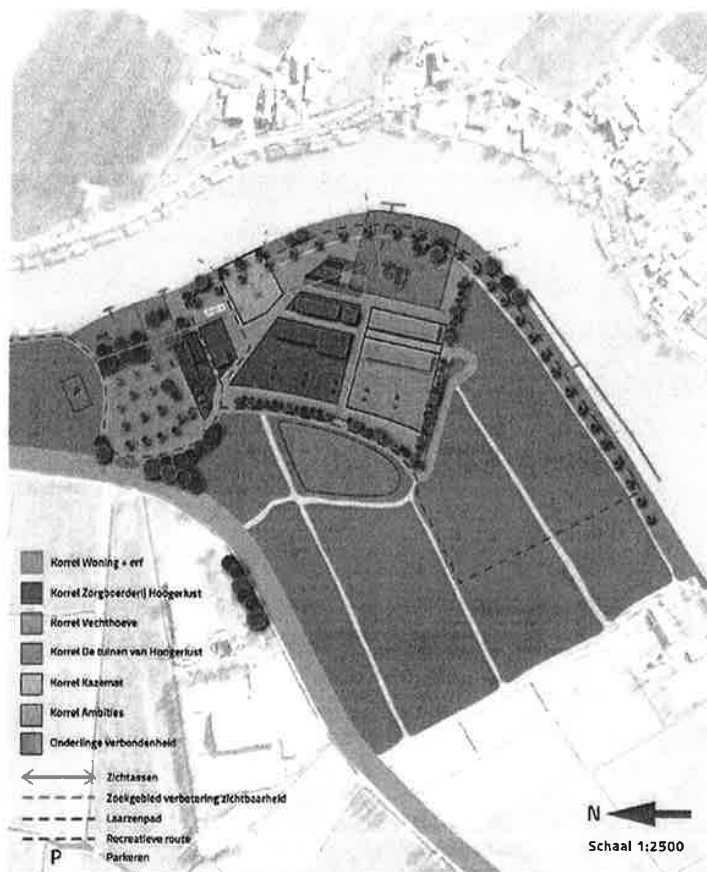
Amersfoort 17 augustus 2015



## Situering volkstuinen

Het zorglandgoed krijgt vorm binnen de contouren die daarvoor aangegeven zijn. De volkstuin is buiten deze contour geprojecteerd, deels op de aangegeven vlek 'Korrel De tuinen van Hoogerlust' (zie plankaart 'Zorglandgoed Hoogerlust'), deels daarbuiten. De ambitie is om zorglandgoed en volkstuinen samen vorm te geven tot één samenhangend geheel.

De volkstuinen zijn tussen het zorglandgoed en de Weesperweg geprojecteerd, als een reeks verschillende tuinen. Daarbij is rekening gehouden met optimaal zicht op de Vecht. De kenmerkende openheid van de ruimte tussen de beplante erven aan de Vecht is zo groot mogelijk gehouden.



Plankaart Zorglandgoed Hoogerlust

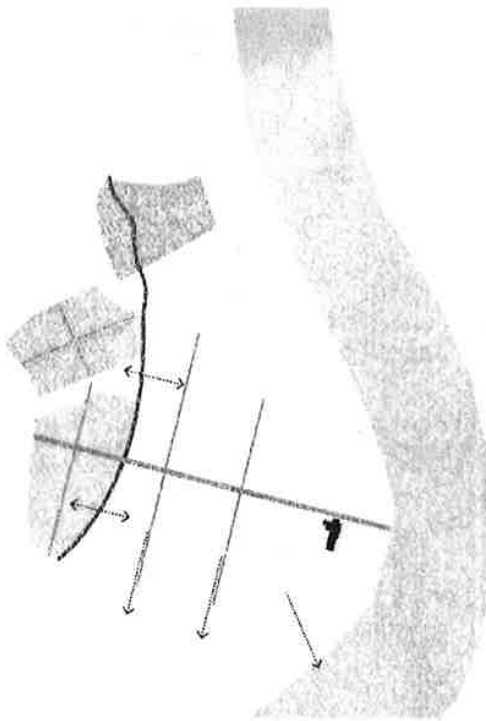


Overzicht van erven langs de Vecht  
met tussenruimtes

## Opbouw

De volkstuin wordt opgebouwd uit een serie tuinen, waardoor korrels ontstaan die ieder een maat en schaal hebben die passen bij eenheden van het zorglandgoed. De tuinen hebben ieder hun eigen sfeer en mogelijkheden, zodat aan diverse wensen van tuinders voldaan kan worden. Ze worden ontsloten via het bestaande landweggetje. De samenhang tussen de tuinen en het zorglandgoed wordt gevormd door een aantal ruimtelijk structurerende ingrepen (landweggetje, as tuinen – Vechthoeve – Vecht, onderlinge zichten), maar ook door de functionele wisselwerking tussen beide delen (rol zorgcliënten bij beheer tuinen etc.).

Een kas voor collectief gebruik is geprojecteerd op het schakelpunt tussen erf en tuinen, een gezamenlijke schuur bevindt zich tussen omsloten en open tuinen. Beide liggen aan het landweggetje. Parkeren voor de tuinders wordt ingepast op de kavel ten noorden van de bestaande boomgaard. Vandaar zal een pad door de boomgaard aansluiten op het weggetje.



*Schematische weergave met de hoofdstructuur en belangrijke zichten*



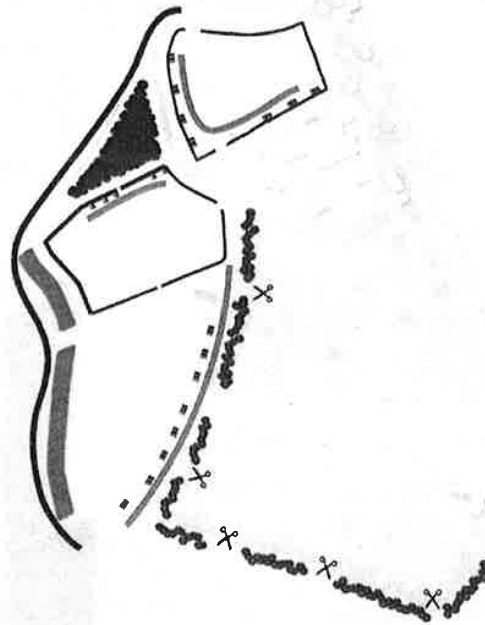
*Beeld van de perenlaan  
vanaf de Vechthoeve naar de tuinen*



## Inpassing

De inpassing van het gehele zorglandgoed wordt niet vormgegeven als één grote ingreep, maar is zo divers als de opbouw van het landgoed zelf. Hoofdprincipe voor de inpassing van de volkstuin is, dat de tuinen zichtbaar blijven, maar dat het 'onrustige' maaiveld wordt afgeschermd vanaf de buitenzijde. Aan de westzijde gebeurt dit door een kade/grondwalletje en/of hoge haag, aan de noordzijde bij de boomgaard door middel van lage hagen. Voor alle tuinen geldt dat zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van bestaande beplanting als decor. De begrenzingen van de tuinen volgen het bestaande verkavelings- en slotenpatroon.

Om de relatie tussen zorglandgoed en tuinen en tussen zorglandgoed en omgeving te versterken zal de huidige dichte beplanting uitgedund worden. Hierdoor zal bijv. de markante Vechthoeve, die nu geheel schuilgaat achter beplanting, zichtbaar worden vanuit de omgeving.



*Schematische weergave inpassing:*

- afschermen van het 'onrustige' maaiveld aan de buitenzijde
- uitdunnen bomensingel (nader uit te werken)
- eventuele bebouwing zo dicht mogelijk tegen (bestaande) beplanting

## Bebouwingsmogelijkheden

In een aantal tuinen zal de mogelijkheid bestaan om bebouwing te plaatsen (opslag, schuilgelegenheid, kasje – max. 12m<sup>2</sup>). Tuinen die grenzen aan bestaande beplanting (bomensingel, boomgroepen etc.) bieden hiervoor de beste gelegenheid. De bebouwing wordt zo dicht mogelijk tegen de beplanting gesitueerd en zal volgens nog te ontwikkelen beeldkwaliteitseisen vormgegeven worden



*Referentie bebouwing op tuin*



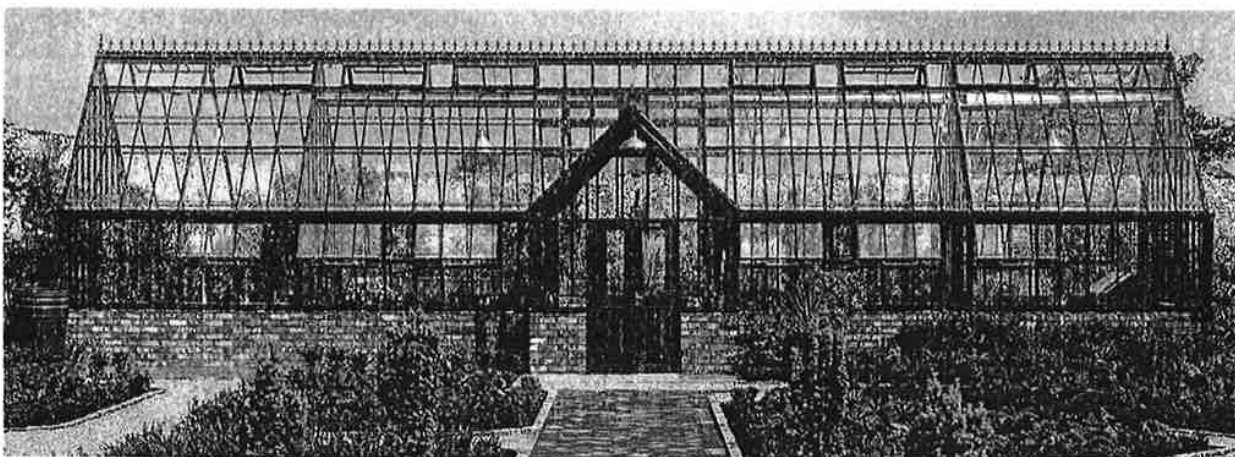
*Referentie bebouwing op tuin*



*Referentie lage kas*



*Referentie gezamenlijke opslag*



*Referentie gezamenlijke kas*

## Tuinsfeer I: Boomgaardtuinen

De boomgaardtuinen worden gerealiseerd op de locatie van de oude boomgaard, die veel achterstallig onderhoud kent. Het voorstel is een nieuwe boomgaard aan te leggen ten zuiden van de Vechthoeve, direct aan de Vecht. In de oude boomgaard ontstaat ruimte om volkstuinten aan te leggen, waarbij geïnteresseerden een (kwalitatief goede) oude boom zouden kunnen adopteren en onderhouden. Zo kan een deel van de oude bomen wellicht gespaard blijven. Ook de aanplant van nieuwe bomen is mogelijk. Er zal een pad door de boomgaard worden aangelegd, die de parkeerplaats verbindt met de bestaande landweg en zo alle tuinen ontsluit. In de boomgaard is plaats voor ca. 14 tuinen met bebouwingsmogelijkheid, nl. daar waar ze rugdekking hebben van bestaande beplanting. De boomgaardtuinen zullen omgeven worden door een lage landelijke haag.

- opp.: 3.450 m<sup>2</sup>
- aantal tuinen: 24, waarvan 14 met bebouwingsmogelijkheid



*Huidige situatie*



*Locatie*

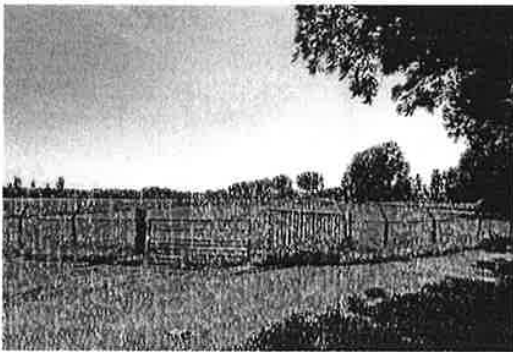


*Impressie 'Boomgaardtuinen'*

## Tuinsfeer II: Omsloten tuinen

Tussen de Weesperweg en het erf komen de 'omsloten tuinen' te liggen. Om de tuinen af te schermen van de relatief drukke weg worden aan deze zijde hoge hagen geplant, die overgaan in lagere hagen aan de zuid- en westzijde om zicht op de overige tuinen te behouden. Tegen de haag aan de zijde van het bestaande bosje kunnen 5 tuinen met bebouwing ingepast worden. Door het besloten karakter zijn deze tuinen geschikt voor de incidentele aanplant van een kleine (fruit)boom.

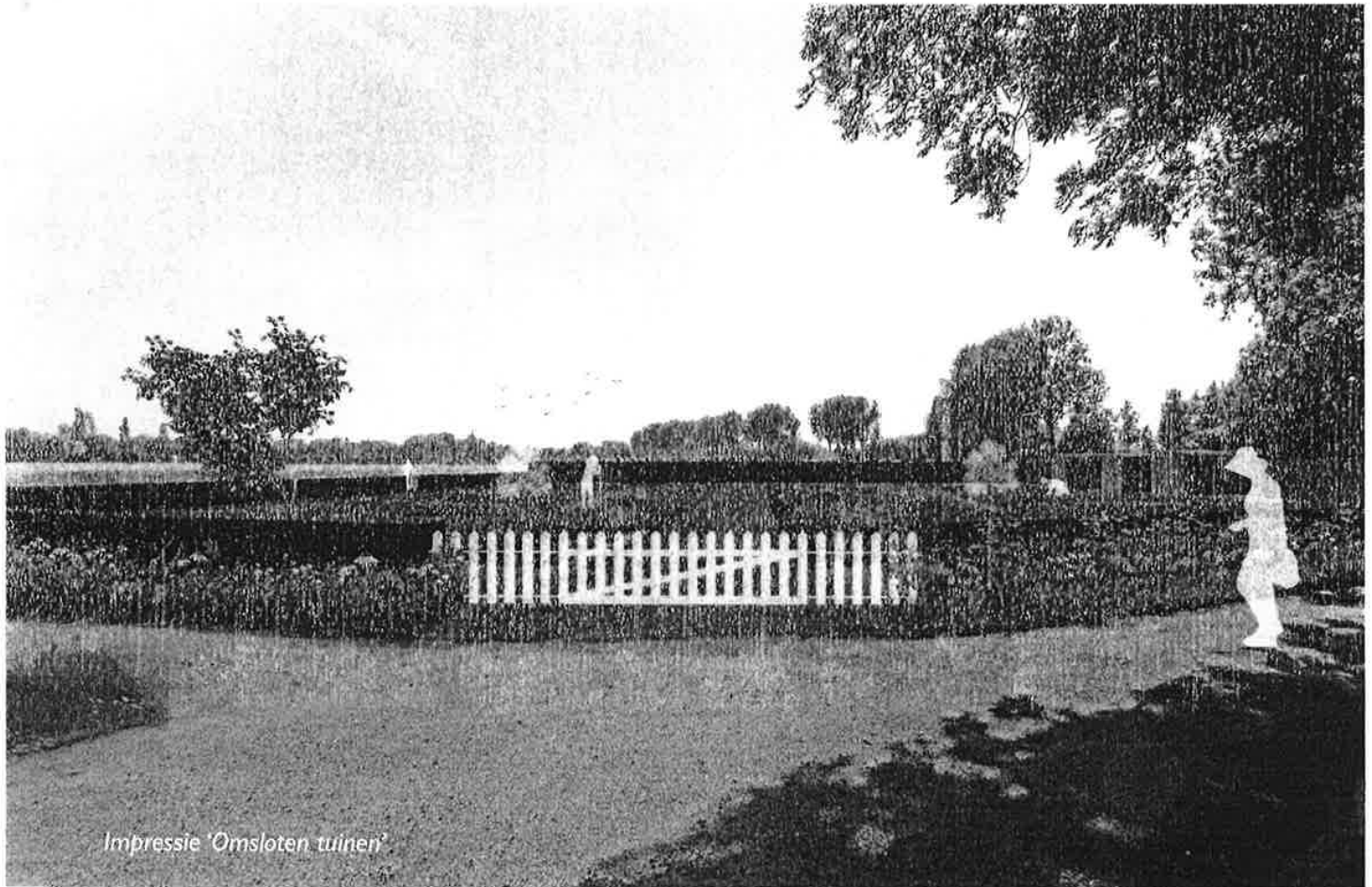
- opp.: 3.650 m<sup>2</sup>
- aantal tuinen: 22, waarvan 5 met bebouwingsmogelijkheid



*Huidige situatie*



*Locatie*



*Impressie 'Omsloten tuinen'*



## Tuinsfeer III: Open tuinen

De 'open tuinen' liggen op een relatief open plek in het landschap, zij het dat ze zich tegen de bestaande stevige beplantingsstructuur aan vleien. Om het zicht vanuit de omgeving op de tuinen te beperken worden ze ingepast door middel van een lage grondwal met een flauw talud, zodat deze niet concurreert met de Vechtdijk (max. 1,5m. + maaiveld). Deze tuinen behouden een open karakter. Bomen zijn in dit deel niet toegestaan en bebouwing past alleen aan de oostzijde, tegen de bestaande beplanting aan.

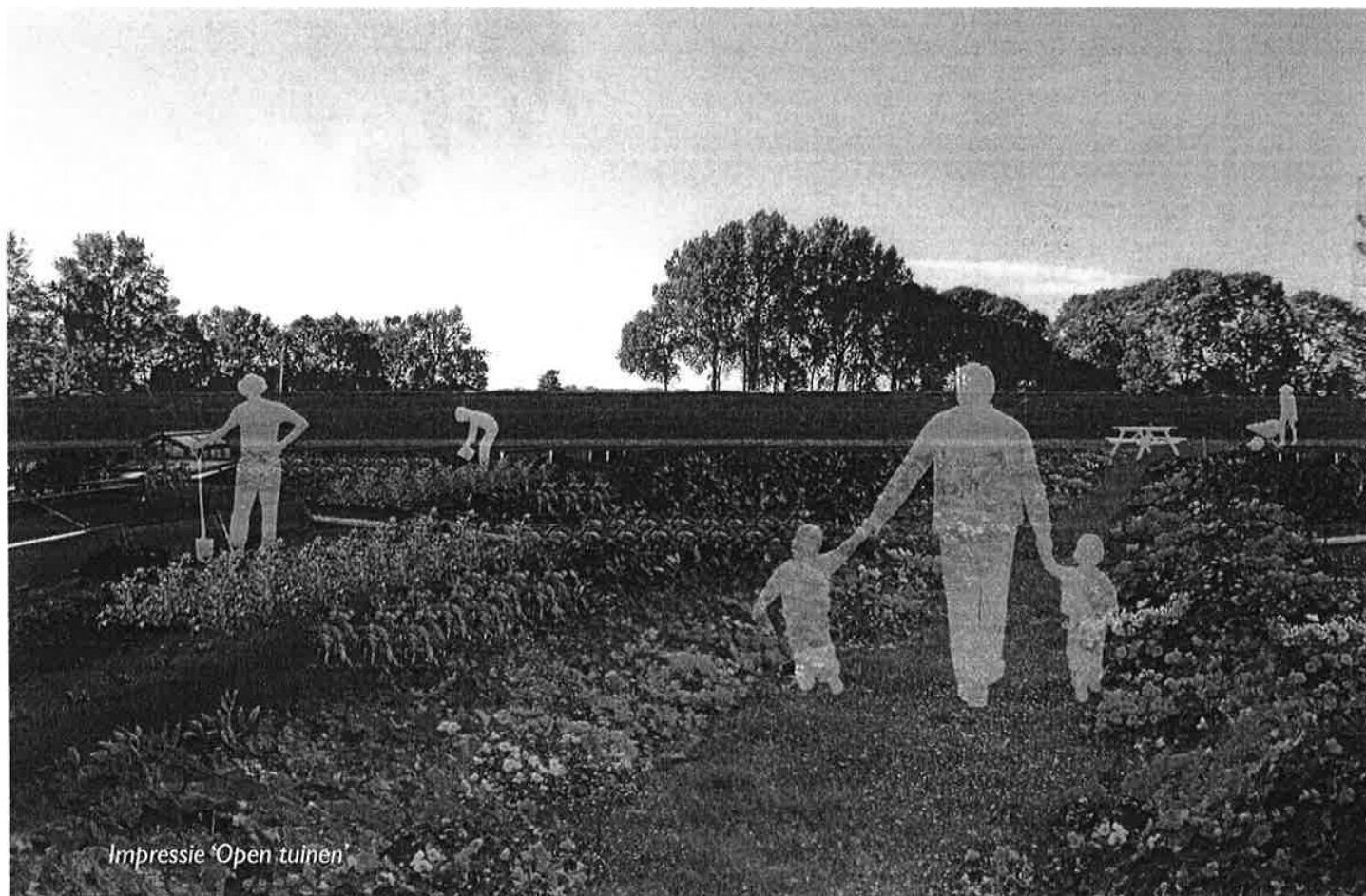
- opp.: 4.600 m<sup>2</sup>
- aantal tuinen: 30, waarvan 16 met bebouwingsmogelijkheid



*Huidige situatie*



*Locatie*



*Impressie 'Open tuinen'*

**Van:** [REDACTED]

**Aan:** [REDACTED]@deloitte.nl

**Cc:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Beschikkingen Wet bodembescherming KNSF Muiden

**Datum:** woensdag 18 december 2013 15:27:40

**Bijlagen:** 2011-21462 Beschikking KNSF deelgebied 2 niet genormeerd.pdf  
2011-62610 Beslissing op bezwaar KNSF Muiden.pdf

Beste [REDACTED]

Naar aanleiding van ons overleg van vanmiddag stuur ik aanvullende informatie over de Wbbbeschikkingen.

In april 2013 heb ik aan de adviseur van KNSF/RESAG, op zijn verzoek, de volgende informatie

gestuurd. Die is nog steeds van toepassing.

?? Het raamsaneringsplan voor het gehele KNSF-terrein is door ons goedgekeurd op 14 december 2007 (kenmerk 2007-65817, verzonden 19 december 2007). De instemming was 4 jaar geldig, tot 19 december 2011. Op verzoek van RESAG hebben wij in 2012 de instemming met het raamsaneringsplan met 4 jaar verlengd tot 19 december 2015 (kenmerk 2012-17504). De instemming met het raamsaneringsplan vervalt dus als niet voor 19 december 2015 is *gestart* met de sanering.

?? Het deelsaneringsplan voor deelgebied 3 (sportvelden, weilanden en voormalige boerderij) is door ons goedgekeurd op 22 juli 2008 (kenmerk 2008-40156, verzonden 30 juli 2008). Ook voor dit deelsaneringsplan was de instemming 4 jaar geldig, tot 30 juli 2012. Voor zover ik weet is hiervoor geen verzoek ingediend om de instemming te verlengen. Hiervoor moet dus opnieuw een aanvraag worden gedaan.

?? Het deelsaneringsplan voor niet-genormeerde stoffen in deelgebied 2: naar aanleiding van

de bezwaren van de Vrom-inspectie en aanvullingen/verduidelijkingen op het deelsaneringsplan, zijn er verschillende beschikkingen opgesteld. De laatste beschikking is van 13 mei 2011 (kenmerk 2011-21462, verzonden 25 mei 2011). De instemmingsduur staat hier niet eenduidig in: onder de besluiten staat dat de instemming met het deelsaneringsplan en alle aanvullingen vervalt als niet na 4 jaar is *gestart* met de sanering, dat zou 25 mei 2015 zijn. Uit de toelichting kan echter worden afgeleid dat de instemming geldig is tot 1 juli 2016. Vooralsnog ga ik uit van de datum die onder de besluiten is vermeld, 25 mei 2015 dus.

Na de hoorzitting bij de Hoor- en adviescommissie hebben wij een beslissing op bezwaar verzonden (kenmerk 2011-62610). Daarin is bevestigd dat de beschikking 2011-21462 van kracht blijft. Dit heeft verder geen gevolgen voor de instemmingstermijn.

Meer beschikkingen zijn er niet. Als het gehele KNSF-terrein ontwikkeld en gesaneerd wordt,

verwachten wij nog een deelsaneringsplan voor de zware metalen en PAK binnen deelgebied

2 en een deelsaneringsplan voor deelgebied 4 (Kruitpad en woningen). Volgens mij wordt deelgebied 1 (rietvelden) niet gesaneerd. Als er nog een deelsaneringsplan voor de waterbodems wordt opgesteld dan ga ik er vanuit dat dit niet meer onder de Wbb valt en door een ander bevoegd gezag wordt behandeld.

Ik voeg de beschikkingen 2011-21462 en 2011-62610 (beslissing op bezwaar) bij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Vergunningverlener

T 023-514 [REDACTED]

M [REDACTED]

E [REDACTED]@noord-holland.nl

Provincie Noord-Holland

SVT/VG/BOD

Houtplein 33 Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Aan het College van de gemeente Gooise Meren  
Postbus 6000  
1400 HA Bussum

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/RO

Doorkiesnummer (023) 514

@noord-holland.nl

1 | 3

## Betreft: reactie op gewijzigd bestemmingsplan De Krijgsman

Geacht College,

Op 19 augustus jl. heeft u ons verzocht om op basis van het aangepaste bestemmingsplan 'De Krijgsman' schriftelijk te berichten of, en op welke wijze deze aanpassingen in grotere mate tegemoet komen aan de provinciale belangen en de zienswijze van de provincie op het eerder vastgestelde bestemmingsplan de Krijgsman.

### Uitspraak Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan De Krijgsman op 13 juli jl. vernietigd (uitspraak 201600772/1/R6). Ondanks dat het plangebied niet binnen het UNESCO gebied 'Stelling van Amsterdam' ligt, moet er volgens de Afdeling wel rekening worden gehouden met het beleid voor de Stelling dat is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Naar het oordeel van de Afdeling noopt de Leidraad ertoe dat in grotere mate rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van schootvelden dan in het eerder vastgestelde plan was gedaan. Daarbij is ook overwogen dat de Leidraad in dit geval niet verlangt dat op voorhand en onverkort het gehele plangebied tot het punt waarop de bebossing begint, wordt vrijgehouden van bebouwing.

### Reactie aanpassingen bestemmingsplan

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling heeft u het bestemmingsplan aangepast. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Krijgsman eind 2015 bevestigden wij reeds geen aanleiding te zien voor het indienen van een reactieve aanwijzing, omdat er met het plan geen provinciale belangen werden geschaad. U had in de Nota van Zienswijzen al bevestigd dat bij de planuitwerking de adviezen ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit verder vorm zouden krijgen en wij zien deze kwaliteitsslag nu al terug in dit gewijzigde bestemmingsplan.

Verzenddatum

- 7 SEP. 2016

Kenmerk

340753/850770

Uw kenmerk

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)



In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is het beleid opgenomen dat onder meer tot doel heeft de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam te beschermen, behouden en te kunnen versterken. Op grond van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is van belang dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het beschermen, behouden en versterken van de waarden van de Stelling als geheel en op deze specifieke locatie. In het aangepaste plan heeft u dit verder uitgewerkt.

De ARO heeft in 2014 geadviseerd over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en hierbij onder andere de Leidraad gebruikt. Er was volgens hen een kwaliteitsslag vereist, zodat:

1. Meer afstand wordt gerealiseerd tot de Westbatterij
2. De maat en vorm van het parkje groter wordt en meer recht doet aan de ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis van deze plek aan de dijkzone.
3. Een betere invulling van het parkje met meer betekenis buiten de wijk, m.a.w. voor het gebied en de kern Muiden als geheel.
4. Een minder hoge bebouwingsrand bij het fort wordt gerealiseerd.
5. Meer rekening wordt gehouden met de polderstructuur in het zuidelijk deel van de Noordpolder.

Uw conclusie dat in het aangepaste bestemmingsplan op deze onderdelen nog meer tegemoet is gekomen aan de provinciale belangen en -adviezen onderschrijven wij. De door u beoogde aanpassingen in het bestemmingsplan leiden tot:

- Een groter gebied rondom de Westbatterij dat wordt vrij gehouden van bebouwing, waardoor de cultuurhistorische betekenis van de Westbatterij en de centrale positie ervan in het plan meer wordt gerespecteerd en benadrukt. Door het vergroten van de afstand tot de Westbatterij en dit als park in te richten, zijn er kansen om het verhaal van de Stelling uit te dragen, en kan het door de vorm ervan bijdragen aan de ruimtelijke en cultuurhistorische betekenis van de plek.
- Een groter parkje, dat openbaar toegankelijk is voor zowel de bewoners van de wijk als andere bewoners van Muiden en recreanten. Er zijn volgens de gemeente ook meerdere langzaam verkeersverbindingen naar de Diemerzeedijk, waardoor het parkje ook verbonden is met de (recreatieve) wandel- en fietspaden op de dijk.
- Een betere gelaagdheid / zonering in het plan door de toegestane maximale bouwhoogte in een zone van 300 m rondom de Westbatterij te verlagen naar 3 bouwlagen en naarmate de afstand tot de Westbatterij te laten oplopen tot 4 en maximaal 5 bouwlagen.
- Een lagere dichtheid aan woningen in een zone van 300 m rondom de Westbatterij.





- Het op de bestemmingsplankaart en in de planregels verankeren van een aantal structurerende lijnen, die refereren aan de bestaande historische structuurlijnen in het gebied.

## Conclusie

Wij kunnen uw verzoek positief beantwoorden. Met de beoogde aanpassingen in het bestemmingsplan De Krijgsman inzake de Stelling van Amsterdam/Westbatterij geeft u een concrete invulling aan het door de ARO uitgebracht advies en komt u in nog grotere mate tegemoet aan de provinciale belangen en -adviezen in dezen. Aldus zien wij geen aanleiding om op deze aanpassingen een reactieve aanwijzing in te dienen als het bestemmingsplan als zodanig wordt vastgesteld.

## Voorgenomen wijziging van de PRV

Wij zijn voornemens om de Provinciale Verordening Ruimte (PRV) op een aantal onderdelen aan te passen. Een ontwerp van de aangepaste verordening heeft van 10 juni t/m 21 juli 2016 ter visie gelegen en de vaststelling ervan is op 12 december 2016 voorzien. U bent voornemens het gewijzigde bestemmingsplan voor de Krijgsman in september 2016 ter vaststelling aan uw raad voor te leggen. Op dat moment is de huidige PRV nog van toepassing op het bestemmingsplan en hoeft u geen rekening te houden met de beleidsaanpassingen.

## Vervolg

Wij hebben de door u beoogde aanpassingen beoordeeld op basis van de conceptstukken zoals op d.d. 19 augustus jl. aan ons zijn toegezonden. De voorgelegde aanpassingen hadden betrekking op de Stelling van Amsterdam/Westbatterij. Als uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zullen wij het plan integraal beoordelen en betrekken daarbij ook eventuele overige gewijzigde planonderdelen. Het is mogelijk dat andere aanpassingen van het plan tot een ander oordeel dan het bovenstaande leiden. Wij streven ernaar om binnen een week na vaststelling van het bestemmingsplan te reageren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes met de verdere vaststelling.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

iesecretaris

tman



Archief



Datum 16 APR. 2009

Ons kenmerk 2009-21840

Onderwerp Opdrachtverstrekking rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het inpassingplan ten behoeve van het KNSF-terrein

Opdrachtnr. 1000019072

Deloitte Financial Advisory Services B.V.

Postbus 85104

3508 AC UTRECHT

Bezoekadres

Houtpiein 33

Haarlem

Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Directie Beleid

Bijlage(n)

Behandeld door

Telefoon (023) 514

Uw kenmerk

E-mail @noord-holland.nl

VERZONDEN 16 APR. 2009

Geachte

Onder verwijzing naar het overleg met de Provincie Noord-Holland en opdrachtbevestiging per e-mail van de Provincie Noord-Holland d.d. 15 maart 2009, geef ik u hierbij opdracht tot de rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het inpassingplan ten behoeve van het KNSF-terrein. De vergoeding voor deze opdracht bedraagt maximaal € in totaal, exclusief BTW en exclusief een opslag van 5% kantoorkosten. Overschrijding van het bovengenoemde bedrag is niet mogelijk, tenzij hiervoor schriftelijke toestemming wordt verleend door de Provincie Noord-Holland.

De levering wordt uitgevoerd/verleend onder de volgende voorwaarden:

1. De rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het inpassingplan ten behoeve van het KNSF-terrein, vindt uiterlijk plaats op 9 april 2009.
2. De toepassing van uw algemene voorwaarden wijs ik uitdrukkelijk van de hand. De Algemene Inkoopvoorwaarden P4 van de Provincie Noord-Holland zijn van toepassing op de af te sluiten overeenkomst. Deze Algemene Inkoopvoorwaarden zijn te downloaden op [www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl) via Digitaal Loket onder het kopje "Inkoop en aanbesteden". De Algemene Inkoopvoorwaarden zijn tevens gedeponeerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Haarlem.

3. Facturen die betrekking hebben op de rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het inpassingplan ten behoeve van het KNSF-terrein zijn gespecificeerd. Op de factuur vermeldt u het bij "onderwerp" genoemde opdrachtnummer uit deze inkoopopdracht. **Aangezien de Provincie Noord-Holland de facturen scant, is zonder vermelding van het opdrachtnummer verwerking van uw factuur niet mogelijk.**

Na levering van de rapportage van het onderzoek naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het inpassingplan ten behoeve van het KNSF-terrein goedkeuring ervan door de Provincie Noord-Holland kunt u uw facturen sturen naar:

Provincie Noord-Holland  
MID/AFD  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Uw contactpersoon is de heer [REDACTED] van de sector Beleid, bereikbaar op telefoonnummer (023) 514 [REDACTED].  
Deze inkoopopdracht kunt u behouden.

Hoogachtend,

De commissaris van de Koningin  
in de provincie Noord-Holland,  
namens deze,



Provincie Noord-Holland DIV
Jaar: / 2009 - 21840
Ingekomen: 20 MAART 2009
Directie: BEL / PP
Onderdeel:
Dossiernr.:

Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Orteliuslaan 1041  
3528 BE Utrecht  
Postbus 85104  
3508 AC Utrecht  
  
Tel: (030) 2995500  
Fax: (030) 2995512  
www.deloitte.nl

## VERTROUWELIJK

Provincie Noord-Holland  
Directie Beleid/Projecten en Programma's

Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

Datum  
20 maart 2009

Behandeld door

Ons kenmerk  
311242617

Onderwerp  
Onderzoek mogelijkheden en gevolgen vaststellen inpassingsplan  
KNSF terrein

Uw kenmerk

Geachte heer

Bij deze ontvangt u onze opdrachtbevestiging met betrekking tot het onderzoek dat wij voor de provincie zullen uitvoeren naar de mogelijkheden, motivatie en de risico's die samenhangen met het eventueel inzetten van het 'inpassingsplan' ten behoeve van het KNSF-terrein.

Naar aanleiding van de adviesaanvraag en het overleg dat wij op 10 maart jl. met u voerden zetten we hieronder kort de opdracht uiteen.

Achtereenvolgens komen de volgende onderwerpen aan de orde:

1. Opdrachtformulering;
2. Projectbezetting;
3. Projectplanning, inzet en kosten;
4. Afsluitende bepalingen.

## 1. Opdrachtformulering

De opdracht behelst het aanreiken van strategische oplossingen ten aanzien van de volgende hoofdvragen:

1. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om op dit moment te besluiten ook voor het KNSF-terrein een inpassingsplan te maken?
2. Is er voldoende legitimatie en aanleiding om ook de uitbreiding van de jachthaven in Muiden te betrekken in dit inpassingsplan?

*3. Identificeer de mogelijke consequenties en risico's die op de provincie af komen indien ervoor wordt gekozen voor het KNSF-terrein een inpassingsplan te maken en geef een advies hoe die het beste kunnen worden gemanaged? Betrek hierin ook de consequenties voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.*

Bij de beantwoording van deze hoofdvragen wordt in ieder geval aandacht besteed aan de volgende punten:

- De haalbaarheid van een inpassingsplan voor het KNSF-terrein:
  - Het bestaan van een provinciaal belang bij de ontwikkeling van het KNSF-terrein;
  - De relatie tussen het provinciale en het gemeentelijke belang bij ontwikkeling van het KNSF-terrein;
  - Of de provincie heeft voldaan aan de procedurele vereisten om een inpassingsplan te maken voor het KNSF-terrein;
- De juridische en strategische gevolgen van het feit dat de provincie voor het KNSF terrein geen beleid heeft vastgesteld anders dan te bepalen dat hier maximaal 1475 woningen gebouwd kunnen worden;
- De gevolgen van de brief van KNSF-Vastgoed aan de provincie (en het mogelijk bewust op scherp stellen van de relatie tussen gemeente en KNSF-Vastgoed) voor de afweging al dan niet over te gaan tot een provinciaal inpassingsplan;
- De vraag of de brief van KNSF-Vastgoed aan de provincie (27 februari jl.) aanleiding geeft om over te gaan tot het maken van een inpassingsplan;
- De gevolgen van de omstandigheid dat KNSF-Vastgoed voornemens is haar gronden te verkopen, voor de afweging al dan niet over te gaan tot het vaststellen van een provinciaal inpassingsplan;
- Het afsprakenkader in de intentieverklaringen tussen KNSF-Vastgoed en de verschillende betrokken overheden, met bijzondere aandacht voor de gevolgen van een inpassingsplan voor de contractuele afspraken tussen Muiden en KNSF-Vastgoed;
- De gebondenheid van de provincie aan de afspraken gemaakt tussen de gemeente Muiden en KNSF-Vastgoed;
- De gevolgen van de gerechtelijke uitspraken van medio 2008 voor de provincie. In dit kader zal tevens worden onderzocht of er ruimte is voor de provincie voor heronderhandeling met KNSF-Vastgoed over bijvoorbeeld woningaantallen;
- De impact van het besluit tot het maken van een inpassingsplan op de verhouding tussen de provincie en de betrokken partijen;
- De gevolgen van een inpassingsplan voor de betrokkenheid van de gemeente Muiden (kan/moet het KNSF terrein in dat geval zonder de gemeente Muiden worden ontwikkeld);

- Procedurele, organisatorische en inhoudelijke aspecten die belangrijk zijn bij het maken van een inpassingsplan;
- De samenloop in de besluitvorming over het inpassingsplan Bloemendalerpolder en het inpassingsplan KNSF-terrein;
- De consequenties van de optie om voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein één inpassingsplan te maken;
- Kansen en bedreigingen voor de provincie in het geval de provincie besluit een inpassingsplan te maken, waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de kansen en bedreigingen voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

## 2. Projectbezetting

De opdracht zal worden uitgevoerd door de heren [REDACTED] en [REDACTED] onder verantwoordelijkheid van de heer [REDACTED] partner bij Deloitte. De [REDACTED] zal optreden als projectleider. De heer [REDACTED] is in deze de vertegenwoordiger van de opdrachtgever en als zodanig ons aanspreekpunt.

De heren [REDACTED] zullen nauw bij deze opdracht betrokken zijn voor input en beoordeling van de conceptversies vanwege hun inhoudelijke kennis over het KNSF-terrein.

## 3. Projectplanning, inzet en kosten

De inzet van Deloitte is de opdracht in week 14 af te ronden. Daarbij zijn wij afhankelijk van de volgende zaken:

- tijdige beschikbaarheid van benodigde achtergrondinformatie;
- beschikbaarheid van de betrokken personen voor overleg.

Indien vertraging optreedt en extra inzet van onze zijde nodig is, dan zullen wij hierover voorafgaand met u in overleg treden.

4  
20 maart 2009  
311242617

In de onderstaande tabel is een specificatie van de activiteiten, de verwachte inzet en de kosten opgenomen.

	<i>Activiteiten / producten</i>	<i>Week</i>	<i>Inzet in dagen</i>	<i>Dagtarief</i>	<i>Totaal</i>
A	Voorbereiding & onderzoek	11-12	6	€ [redacted]	
B	Analyse & rapportage	12-13	12 -14	€ [redacted]	
C	Overleg, toelichting eindrapportage, verwerken commentaar	13-14	2	€ [redacted]	
<b>Totaal</b>			<b>20 – 25 dagen</b>	€ [redacted]	€ [redacted] tot € [redacted]
D	Aanvullende advisering inpassingsplan Bloemendalerpolder	1-14	2	€ [redacted]	

Conform de bovenstaande begroting worden de kosten voor de opdracht KNSF geraamd tussen € [redacted] en € [redacted]. Genoemd bedrag is exclusief BTW en exclusief een opslag van 5 % kantoorkosten. Voorts is separaat een raming gegeven voor aanvullende ad hoc advisering inzake het inpassingsplan Bloemendalerpolder. Een deel hiervan heeft reeds plaatsgevonden (WVG en het anterieur verzekeren van kostenverhaal). De kosten die hiermee gemoeid zijn worden geraamd op € [redacted] exclusief BTW en 5% kantoorkosten.

De facturering zal achteraf geschieden op basis van de werkelijk bestede adviesdagen. De totale kosten voor de opdracht, inclusief de aanvullende ad hoc advisering zullen het bedrag van € [redacted] (excl. BTW en excl. Kantoorkosten) niet overschrijden, tenzij wij dit vooraf met u overeenkomen.

#### 4. Afsluitende bepalingen

Op deze opdrachtbevestiging zijn de Algemene Voorwaarden van Deloitte Financial Advisory Services B.V. van toepassing, welke zijn gedeponneerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgesloten. Het in deze opdrachtbevestiging verwoorde aanbod is vanaf de in het briefhoofd vermelde datum geldig voor een periode van 30 dagen. Het aanbod is alleen geldig in zijn geheel. Voor delen van het aanbod kunnen andere ramingen gelden.



5  
20 maart 2009  
311242617


Indien de uitgangspunten, aard, omvang of werkwijze van de opdracht tijdens de opdrachttuitvoering wijzigen, zullen wij in overleg met u treden. Zonodig zullen wij de begroting en planning aanpassen en ter goedkeuring aan u voorleggen. Onderdeel van onze inspanningen om onze dienstverlening continu te verbeteren, vormt de opdrachtevaluatie aan het einde van de opdracht. Wij stellen het zeer op prijs indien u hier te zijner tijd uw medewerking aan wilt verlenen.

Wij vertrouwen erop u met deze opdrachtbevestiging voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u akkoord bent verzoeken wij u één exemplaar getekend aan ons retour te zenden.

Hoogachtend,

Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
~~Real Estate Advisory~~

Voor akkoord

De heer   
(contactpersoon opdrachtgever)

Bijlage: Algemene Voorwaarden Deloitte Financial Advisory Services B.V.





Provincie Noord-Holland  
T.a.v. sector AFD crediteurenadministratie  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

#### FACTUUR

Factuurnummer: 2014182  
Debiteurennummer: 4160018  
Factuurdatum: 7 april 2014

De Gemeente Muiden brengt het volgende bij u in rekening:

#### OMSCHRIJVING

Doorbelasting van gemaakte advieskosten

Periode: 2013

Reeds gefactureerd

Betreft: Deloitte - project Green

Uw opdrachtnummer: 4500021723

#### BEDRAG

TOTAAL FACTUUR

Gemeente Muiden

#### OVERZICHT KOSTEN BEMIDDELING KNSF

Deloitte: december  
Deloitte: november  
Deloitte: oktober  
Deloitte: september  
Asselbergs 3e kwartaal 2014  
Asselbergs oktober  
Asselbergs november  
Asselbergs december  
Brauw Blackstone  
Hill+Knowlton november  
Hill+Knowlton december  
Roodhooft advies (Bakker/Horlings)  
Kosten 2013

Handelsregister K.v.K. Gool-, Eem- en Flevoland nr. 32165153

Betalen binnen 14 dagen na factuurdatum op bankrekeningnummer NL83 BNGH 020.50.05.715  
Bij betaling het factuurnummer en debiteurennummer vermelden a.u.b.

Gemeente Muiden, Postbus 3, 1398 ZG MUIDEN - Algemeen telefoonnummer: 0294-210210

**Deloitte.**

Factuur



Gemeente Muiden  
Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN

Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Orlyplein 10  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
NL813270121B01  
Kamer van Koophandel 24362849 Rotterdam  
www.deloitte.nl

Datum 17.01.2014  
Clientnummer 3100103086  
Factuurnummer 3131655680  
Gemeente Muiden

Hierbij doen wij u onze factuur toekomen voor onze inzet voor project  
Green in de maand december:

153 uur a EUR

Ondersteuning

adviseurs):

289 uur a EUR

Specialistisch (fiscaal) advies

5 uur a EUR

Totaal exclusief kantoorkosten en BTW:

Kantoorkosten 7%:

(Nadere specificatie is per email verstrekt aan )

Project Green

Totaal netto  
21% BTW  
Totaal factuurbedrag EUR

Betalingsinstructies:

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat het bedrag van deze factuur vóór 16.02.2014 op één van onze bankrekeningnummers  
is bijgeschreven onder vermelding van het clientnummer 3100103086 en het factuurnummer 3131655680.  
Voor vragen over deze factuur kunt u contact opnemen met de afdeling Credit Management, tel.: +31 (0)88-2889301, e-mail:  
ncreditmanagement@deloitte.nl.

Op alle opdrachten verricht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, november 2010' gedeponeerd  
bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.  
Deze opdracht is bij Deloitte vastgelegd onder assignmentnummer 3113789070

IBAN nr  
NL50 INGB 0693 4361 15

BIC nr  
INGBNL2A

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited

**Deloitte.**

Factuur



Gemeente Muiden  
Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN

Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Orlyplein 10  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
NL813270121B01  
Kamer van Koophandel 24362849 Rotterdam  
www.deloitte.nl

Datum 09.12.2013  
Clientnummer 3100103086  
Factuurnummer 3131643239  
Gemeente Muiden

Hierbij doen wij u onze factuur toekomen voor onze inzet voor project  
Green in de maand november:

140 uur a EUR 250 =

Ondersteuning

180 uur a EUR =

Specialistisch (fiscaal) advies

10 uur a EUR =

Totaal exclusief kantoorkosten en BTW:

Kantoorkosten 7%:

(Nadere specificatie is per email verstrekt aan )

Project Green

Totaal netto  
21% BTW  
Totaal factuurbedrag EUR

Betalingsinstructies:

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat het bedrag van deze factuur vóór 08.01.2014 op één van onze bankrekeningnummers  
is bijgeschreven onder vermelding van het clientnummer 3100103086 en het factuurnummer 3131643239.  
Voor vragen over deze factuur kunt u contact opnemen met de afdeling Credit Management, tel.: +31 (0)88-2889301, e-mail:  
ncreditmanagement@deloitte.nl.

Op alle opdrachten verricht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, november 2010' gedeponeerd  
bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.  
Deze opdracht is bij Deloitte vastgelegd onder assignmentnummer 3113789070

Bank  
ING 69.34.36.115  
Rabo 11.17.97.217

IBAN nr  
NL50 INGB 0693 4361 15  
NL32 RABO 0111 7972 17

BIC nr  
INGBNL2A  
RABONL2UXXX

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited

**Deloitte.**

Factuur



Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Orlyplein 10  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
NL813270121B01  
Kamer van Koophandel 24362849 Rotterdam  
www.deloitte.nl

Datum 08.11.2013  
Clientnummer 3100103086  
Factuurnummer 3131633057  
Gemeente Muiden

Gemeente Muiden

Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN

Hierbij doen wij u onze factuur toekomen voor onze inzet voor project  
Green in de maand oktober:

96 uur a

Ondersteuning

112 uur a

Totaal exclusief kantoorkosten en BTW:

Kantoorkosten 7%:

(Nadere specificatie is per email verstrekt aan )

Project Green

Totaal netto  
21% BTW  
Totaal factuurbedrag EUR

**Betalingsinstructies:**

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat het bedrag van deze factuur vóór 08.12.2013 op één van onze bankrekeningnummers is bijgeschreven onder vermelding van het clientnummer 3100103086 en het factuurnummer 3131633057.  
Voor vragen over deze factuur kunt u contact opnemen met de afdeling Credit Management, tel.: +31 (0)88-2889301, e-mail: nrcrdmanagement@deloitte.nl

Op alle opdrachten vericht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, november 2010' gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.  
Deze opdracht is bij Deloitte vastgelegd onder assignmentnummer 3113789070

Bank  
ING 69.34.36.115  
Rabo 11.17.97.217

IBAN nr  
NL50 INGB 0693 4361 15  
NL32 RABO 0111 7972 17

BIC nr  
INGBNL2A  
RABONL2UXXX

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited

Pagina 1 / 1

**Deloitte.**

Factuur



Deloitte Financial Advisory Services B.V.  
Orlyplein 10  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
NL813270121B01  
Kamer van Koophandel 24362849 Rotterdam  
www.deloitte.nl

Datum 07.11.2013  
Clientnummer 3100103086  
Factuurnummer 3131632473  
Gemeente Muiden

Gemeente Muiden

Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN

Hierbij doen wij u onze factuur toekomen voor onze inzet voor project  
Green in de maand september:

16 uur a

Ondersteuning

20 uur a

Totaal exclusief kantoorkosten en BTW:

Kantoorkosten 7%:

(Nadere specificatie is per email verstrekt aan )

Project Green

Totaal netto  
21% BTW  
Totaal factuurbedrag EUR

**Betalingsinstructies:**

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat het bedrag van deze factuur vóór 07.12.2013 op één van onze bankrekeningnummers is bijgeschreven onder vermelding van het clientnummer 3100103086 en het factuurnummer 3131632473.  
Voor vragen over deze factuur kunt u contact opnemen met de afdeling Credit Management, tel.: +31 (0)88-2889301, e-mail: nrcrdmanagement@deloitte.nl

Op alle opdrachten vericht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, november 2010' gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing.  
Deze opdracht is bij Deloitte vastgelegd onder assignmentnummer 3113789070

Bank  
ING 69.34.36.115  
Rabo 11.17.97.217

IBAN nr  
NL50 INGB 0693 4361 15  
NL32 RABO 0111 7972 17

BIC nr  
INGBNL2A  
RABONL2UXXX

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu  
Limited

Pagina 1 / 1



Provincie Noord Holland  
T.a.v. sector AFD crediteurenadministratie  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

Gemeente Muiden

## FACTUUR

Factuurnummer: 2014062  
Debiteurennummer: 4160018  
Factuurdatum: 13 februari 2014

De Gemeente Muiden brengt het volgende bij u in rekening:

OMSCHRIJVING	BEDRAG
Doorbelasting van gemaakte advieskosten	
Periode: SEP t/m DEC 2013	
Betreft: Deloitte - project Green	€ <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
Te declareren volgens gemaakte afspraak	€ <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
Uw opdrachtnummer: <u>4500021723</u>	
<b>TOTAAL FACTUUR</b>	€ <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>

Handelsregister K.v.K. Gooi-, Eem- en Flevoland nr. 32165153

Betalen binnen 14 dagen na factuurdatum op bankrekeningnummer NL83 BNGH 028.50.05.715  
Bij betaling het **factuurnummer** en **debiteurennummer** vermelden a.u.b.

Gemeente Muiden, Postbus 3, 1398 ZG MUIDEN - Algemeen telefoonnummer: 0294-210210

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden  
Postbus 3  
1398 ZG MUIDEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Doorkiesnummer (023) 514 [REDACTED]

[REDACTED]@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft: Verlenen subsidie – bijdrage traject De Krijgsman**

Verzenddatum

23 JULI 2014

Kenmerk 276287/434233

Geacht college,

Uw kenmerk

In onze brief van 5 maart 2014 (kenmerk 276287/272751) is de bereidheid uitgesproken om, onder voorbehoud van goedkeuring door Provinciale Staten, tot een maximum van in totaal € [REDACTED] aanvullend bij te dragen aan de door Muiden gemaakte kosten voor de inhuur van ambtelijke capaciteit en/of externe deskundigheid in de jaren 2013 en 2014 onder nader overeen te komen voorwaarden en na finale kwijting van alle procedures voortvloeiend uit het geschil Muiden/KNSF (door middel van het ondertekenen van de Vaststellingsovereenkomst en het door de gemeenteraad z.s.m. vaststellen van het bestemmingsplan).

Wij hebben kennis genomen van het feit dat uw gemeente, samen met KNSF Vastgoed en De Krijgsman Beheer BV, op 7 maart 2014 de Vaststellingsovereenkomst project De Krijgsman heeft ondertekend en dat uw gemeente de voorbereiding van een bestemmingsplan met voortvarendheid ter hand heeft genomen.

#### **Bijdrage onder voorwaarde**

In 2013 is met brief 172503/172517 door de provincie reeds een bedrag van € [REDACTED] toegezegd voor door u gemaakte kosten.

Aan de aanvullende provinciale bijdrage van maximaal € [REDACTED] verbinden wij de volgende voorwaarden:

- Uw gemeenteraad stelt het bestemmingsplan voor De Krijgsman vast conform de afspraken die daarover in de Vaststellingsovereenkomst zijn vastgelegd.
- De uiteindelijke hoogte van de bijdrage wordt bepaald aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)

**Voorschot**

U kunt een voorschot op deze bijdrage aanvragen door (evenals in 2013 is gebeurd) een opgave te doen van de gemaakte kosten onderbouwd met de, door u betaalde, facturen voor de inhuur van ambtelijke capaciteit en/of externe deskundigheid. In uw opgave dient u te refereren aan verplichting 4500021723. Het door u reeds ingediende voorschotverzoek van 7 april jl. ter grootte van € [REDACTED] zal binnenkort aan u worden overgemaakt.

**Aanvraag tot vaststelling van de bijdrage**

Wij verzoeken u om uiterlijk dertien weken na vaststelling van het bestemmingsplan voor De Krijgsman een aanvraag tot het definitief vaststellen van de provinciale bijdrage in te dienen. Dat betekent dat wij het door uw gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan voor 'De Krijgsman' **uiterlijk op 31 maart 2015** wensen te ontvangen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
naam [REDACTED]

b/d

directie  
T. Kar