

Kwaliteitshandvest KNSF terrein gemeente Muiden:

(Uit te leggen in lijn met en passend binnen het overeengekomen bouwprogramma)

- Kwaliteitsniveau van openbare ruimte en bebouwing is Goois.
- De westelijke woonbuurten van de bestaande kern Muiden worden door de nieuwe woonbuurten gerespecteerd. Dat kan inhouden dat voldoende afstand wordt gehouden tussen bestaande en nieuw te realiseren woonbuurten.
- Het gehele terrein dient zo spoedig mogelijk veilig te worden gemaakt, blijkend uit een daartoe van deskundige zijde opgesteld certificaat. De mate waarin en de manier waarop het kappen of uitdunnen van het bos in het kader van de veiligheid dient te geschieden wordt gebaseerd op het advies gezamenlijk uit te brengen door de door KNSF aangetrokken deskundige AVG (experts op het gebied van detectie van explosieven), Van der Goes en Groot (die in opdracht van KNSF een inventarisatie van het bos en de bomen hebben gemaakt), de EOD en een door KNSF en de gemeente gezamenlijk en in overeenstemming met elkaar aan te trekken deskundige op het gebied van landschap en ecologie.
- De te ontwikkelen woonbuurten op het KNSF terrein mogen geen afspiegeling zijn van het aanbod van woonmilieus in de grootstedelijke uitbreidingen zoals in Almere, Diemen en Amsterdam.
- Om de schaal en identiteit van de kern Muiden te behouden zal de KNSF-bebouwing zo worden gesitueerd dat **voorkomen** wordt dat sprake is van één uitbreidingswijk van de kern Muiden.
- Daartoe zal de KNSF bebouwing bestaan uit meerdere niet te grote woonbuurten, grotendeels ruimtelijk van elkaar gescheiden en met verschillende identiteiten.
- Van een aantal buurten zal de gemiddelde bebouwingsdichtheid relatief hoog zijn, echter op een kleinschalige manier. Dit om een identiteit en kwaliteit te creëren die meer past bij de kern Muiden dan bij grootstedelijke nieuwbouwwijken. Andere reden om de bebouwingsdichtheid relatief hoog te maken is om ruimte te besparen waardoor delen van het KNSF terrein in een groene en blauwe setting kunnen worden ontwikkeld. Bij dit laatste wordt nagestreefd ook boskavels uit te geven (waarbij de bosstructuur zo veel mogelijk wordt gehandhaafd).
- KNSF en de gemeente Muiden zullen in de nadere planontwikkeling overleggen of en op welke wijze invulling gegeven kan worden aan natuurontwikkeling. Mogelijk zal Staatsbosbeheer en DLG hierbij worden betrokken.
- Volwassen bomen en in goede gezondheid verkerende bomenlanen op het KNSF terrein worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het plan.
- KNSF heeft de intentie om op eigen terrein een boomkwekerij te realiseren ten behoeve van de (her)inrichting van het gebied.
- Een beschut woonmilieu, bestaande uit waterlopen in combinatie met opgaand groen, wordt het dominante landschappelijke thema in het gebied.
- Stilstaand water en doodlopende waterlopen dienen zo veel mogelijk in het gebied voorkomen te worden. Dit om de kwaliteit van het water goed te krijgen en overlast door insecten te voorkomen.
- Streven is de kwaliteit van de architectuur uitzonderlijk hoog te laten zijn.

○ Naast dit kwaliteitshandvest worden afspraken vastgelegd in een separate overeenkomst tussen KNSF Vastgoed en de gemeente Muiden.
Bovenstaande zaken zijn tussen de gemeente Muiden en KNSF Vastgoed in goed overleg besproken en akkoord bevonden.

4 februari 2005

Getekend,

Burgemeester en wethouders van Muiden,
de secretaris, de burgemeester,

G.Aalten

H.A.Smith

Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.

Dr. R.L. Visser

KNSF Vastgoed II BV

Dr. R.L. Visser

Aanvulling op de intentieverklaring.**PARTIJEN,**

1 het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden, handelend als bestuursorgaan ter uitvoering van het besluit van het College d.d. 3 februari 2005, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer H.A. Smith en de gemeentesecretaris, de heer G. Aalten (hierna te noemen: het College");

en

2a de Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V., gevestigd te Oude Molen 1a, 1184 VW Ouderkerk a/d Amstel, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door dr. R.L. Visser;

2b KNSF Vastgoed II B.V., gevestigd te Oude Molen 1a, 1184 VW Ouderkerk a/d Amstel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dr. R.L. Visser;

beide vennootschappen afzonderlijk dan wel tezamen te noemen: "KNSF".

IN AANMERKING NEMENDE,

A. Tussen het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden (hierna ook "College") en KNSF is op 21 januari 2003 een zogenaamde "Intentieverklaring KNSF-terrein Muiden" gesloten, hierna te noemen: "Intentieverklaring";

B. Overeenkomstig deze Intentieverklaring alsmede overeenkomstig de tussen KNSF en de minister van VROM en GS van Noord-Holland gesloten intentieverklaring is de in de Intentieverklaring genoemde Open Begroting opgesteld en getoetst. Naar aanleiding hiervan hebben partijen overlegd over de nader te bepalen woningbouw c.a. als genoemd in artikel 3.1 van de Intentieverklaring;

C. Partijen wensen het resultaat van dit overleg, dat één geheel vormt, vast te leggen onder handhaving van al hetgeen overigens in de intentieverklaring is bepaald.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

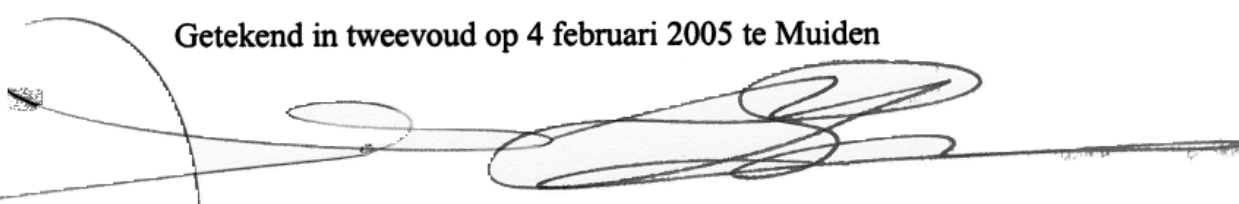
1. Partijen hebben de nader te bepalen woningbouw c.a. als genoemd in artikel 3.1 van de Intentieverklaring als volgt bepaald:
 - 1200 dure woningen (hoger segment) in te vullen door KNSF, na overleg met de Gemeente;
 - 150 goedkopere woningen (lager segment);
 - 100.000 m² BVO kantoor waarvan circa 25.000 m² BVO kan worden vervangen door 125 woningen in het hoger segment (additioneel op de 1200 woningen), te beslissen door KNSF. Indien KNSF meer kantoor wil vervangen door woningbouw is instemming van de Gemeente noodzakelijk.

Uitgiftetermijn voor de in artikel 1 genoemde bouwvolumes circa: 8 jaar
2. Indien de ontwikkeling van een nieuwe jachthaven te Muiden aan de orde is, wordt KNSF in de gelegenheid gesteld om voor haar rekening en risico voor tenminste 50% tegen kostprijs te participeren in de beoogde totale jachthavenontwikkeling van Muiden, met inbegrip van terrein, water en een maximum van 200 ligplaatsen.
3. KNSF verkrijgt het recht om het – de gemeente Muiden toebehorend – opstalrecht met betrekking tot de zogenaamde Westbatterij voor een symbolische koopprijs van EUR 1,-- te verwerven, teneinde die Westbatterij als onderdeel van het KNSF project te ontwikkelen en te realiseren, waarbij voor rekening en risico van KNSF eveneens een toereikende restauratie van die Westbatterij zal plaatsvinden. Indien dit recht wordt uitgeoefend zal KNSF voorzien in een vervangende huisvesting voor de huidige gebruiker van de Westbatterij tegen acceptabele lasten.
4. Partijen komen overeen, dat het in artikel 1 bedoelde woningbouwprogramma de basis vormt voor het thans – in artikel 3 van de Intentieverklaring bedoelde - op te stellen ontwikkelingsdocument, met inachtneming van de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van de gemeente en haar organen. Onverminderd het in de vorige volzin bepaalde, en overigens met onverkorte inachtneming van de intentieverklaring, zal het College zich inspannen om het in artikel 1 omschreven resultaat te bereiken. Indien deze inspanning niet (geheel) tot het in artikel 1 omschreven resultaat kan leiden, zullen Partijen nader met elkaar overleggen en zich tot het uiterste inspannen om – wederom voorzover dat redelijkerwijs in het vermogen van het College ligt en met inachtneming van de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden, ta-

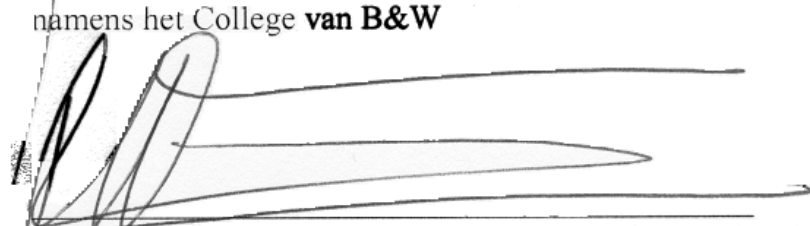
ken en bevoegdheden van de gemeente en haar organen - een resultaat te bereiken dat het in artikel 1 omschreven resultaat zoveel mogelijk benadert.

5. Het bepaalde in de Intentieverklaring blijft overigens onverkort tussen Partijen gelden.
6. Partijen zullen zich zoveel mogelijk inspannen en al hetgeen doen wat in hun vermogen ligt om met inachtneming van zo kort mogelijke termijnen uitvoering te geven aan de Intentieverklaring en dit document en zullen daartoe voor zoveel als mogelijk procedures en het opstellen van (concept) plannen en documenten parallel laten plaatsvinden.
7. Het College zal dit document in de eerstvolgende raadsvergadering aan de gemeenteraad ter instemming voorleggen.

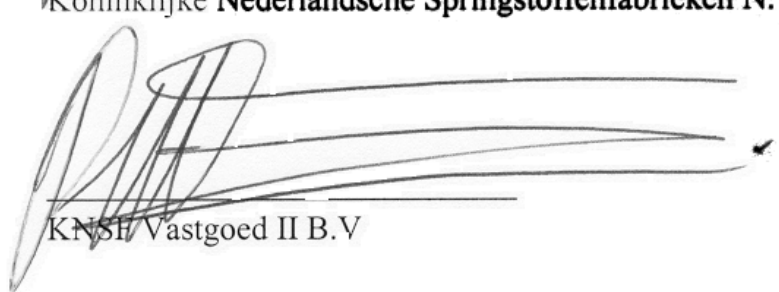
Getekend in tweevoud op 4 februari 2005 te Muiden



Burgemeester en Gemeentesecretaris,
namens het College van B&W



Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.



KNSH Vastgoed II B.V.