

IN DIT DOCUMENT ZIJN DE GEHEIME ONDERDELEN VERWIJDERD EN
VERVANGEN DOOR HET WOORD 'VERTROUWELIJK'

Vaststellingsovereenkomst

en afspraken over de toekomstige ontwikkeling van

De Krijgsman in Muiden

tussen

de gemeente Muiden

en

Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.

en

Knsf Vastgoed II B.V.

en

Exploitatiemaatschappij De Krijgsman C.V.

gedateerd 7 maart 2014

Inhoud

1	Definities	5
2	Doelstellingen.....	11
3	Bepalingen over samenwerking	12
	3.1 Algemeen	12
	3.2 Positie Gemeente	12
	3.3 Geen staatssteun	13
4	Uitgangspunten	13
5	Ruimtelijke planning	14
6	Ontwikkeling van het Plangebied, de Westbatterij en VERTROUWELIJK en reservering van ligplaatsen in de Buitenhaven	15
	6.1 Algemeen	15
	6.2 De Saneringswerkzaamheden.....	16
	6.3 Varen in het Plangebied	17
	6.4 Het Bouwprogramma.....	17
	6.5 Groen en Openbaar Gebied	18
	6.6 De Westbatterij.....	19
	6.7 VERTROUWELIJK	20
	6.8 De Buitenhaven	20
	6.9 Kwaliteitsteam	21
	6.10 Aanbesteding	22
7	Grondtransacties	23
	7.1 Algemeen	23
	7.2 Overdracht van Groen en Openbaar Gebied	23
	7.3 VERTROUWELIJK	25
	7.4 Overdracht van de Westbatterij	25
	7.5 VERTROUWELIJK	27
8	Financiële paragraaf	27
	8.1 Algemeen	27
	8.2 VERTROUWELIJK	27
	8.3 VERTROUWELIJK	27
	8.4 Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en exploitatiebijdrage	27

8.5	Faciliteit Depot	27
8.6	Faciliteit Krediet.....	27
8.7	Bijdrage verplaatsing Sportvelden	28
8.8	Planschade.....	28
9	Zekerheden	29
9.1	Algemeen	29
9.2	Hypotheek	29
9.3	Afstand van hypotheek en Vervangende Zekerheid	29
9.4	Zekerheidsborging Gemeente	29
9.5	Concerngarantie.....	30
10	Overdracht van rechten en verplichtingen	30
10.1	Ten aanzien van een Partij.....	30
10.2	VERTROUWELIJK	30
11	Beëindiging van de Geschillen	30
12	Ontbindende voorwaarde	31
13	Overleg en communicatie.....	32
13.1	Overlegstructuur.....	32
13.2	Overleg bij bijzondere omstandigheden	32
13.3	Kennisgevingen.....	33
13.4	Communicatie	33
13.5	Vertrouwelijkheid	34
14	Toepasselijk recht. Geschillenregeling	34
15	Slotbepalingen	35

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

en afspraken over de toekomstige ontwikkeling van De Krijgsman in Muiden

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Muiden**, een publiekrechtelijk lichaam, met adres: 1398 ES Muiden, Het Anker 2, te dezer zaken met toepassing van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 20 februari 2014 en het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Muiden van 6 maart 2014 (hierna: de "**Gemeente**");
2. **Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.**, een naamloze vennootschap, met adres 1398 CP Muiden, Kruitpad 16 (hierna: de "**Springstoffenfabrieken**");
3. **Knsf Vastgoed II B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1398 CP Muiden, Kruitpad 16 (hierna: "**KNSF**");
4. **De Krijgsman Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Muiden, met adres: 1398 CP Muiden, Kruitpad 16, handelend als enig beherend vennoot van **Exploitatiemaatschappij De Krijgsman C.V.**, een commanditaire vennootschap, gevestigd te Muiden, met adres: 1398 CP Muiden, Kruitpad 16 (hierna: de "**Ontwikkelentiteit**"),

OVERWEGENDE:

- (i) KNSF is gerechtigd tot de eigendom van het KNSF-terrein.
- (ii) KNSF, de Springstoffenfabrieken en de Gemeente beogen al geruime tijd te komen tot ontwikkeling van het KNSF-terrein. Daartoe zijn onder meer de Intentieovereenkomsten gesloten.
- (iii) Geschillen zijn ontstaan over de ontwikkeling van het KNSF-terrein en over de Intentieovereenkomsten en de uitwerking daarvan. Die geschillen hebben geleid tot verschillende procedures tussen de Gemeente enerzijds en KNSF en de Springstoffenfabrieken anderzijds, waaronder de Gerechtelijke Procedures. De rechtbank Amsterdam heeft bij uitspraak van 11 augustus 2010 onder meer geoordeeld dat de Gemeente schadeplichtig is vanwege vertraging tot een periode van 26 maanden. Beide partijen hebben hoger beroep aangetekend tegen het vonnis van de rechtbank.

- (iv) In een poging om de Geschillen te beslechten zijn de Gemeente, KNSF en de Springstoffenfabrieken in overleg getreden over de uitgangspunten en randvoorwaarden op basis waarvan het ruimtelijk ontwikkelproject De Krijgsman kan worden gerealiseerd op het Plangebied en hebben het hoger beroep als bedoeld onder (iii) opgeschort.
- (v) De Gemeente, KNSF en de Springstoffenfabrieken wensen het resultaat van hun overleg uit te werken in deze Overeenkomst, daarmee de Geschillen en de Gerechtelijke Procedures te beëindigen (onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst) en in samenwerking met de Ontwikkelentiteit tot realisatie van De Krijgsman te komen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1 **Definities**

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze Overeenkomst verstaan onder:

- het **Ambitiedocument**:

het ambitiedocument voor De Krijgsman met datum 13 december 2013, dat als leidraad fungeert voor een nieuw bestemmingsplan voor het Plangebied en dat als BIJLAGE 1 aan deze akte is gehecht.

- VERTROUWELIJK

- het **Beeldkwaliteitsplan**:

het beeldkwaliteitsplan, dat op hoofdlijnen een uitwerking bevat van de ambities ten aanzien van ruimtelijke en architectonische kwalitatieve uitgangspunten voor de bebouwing en de inrichting van het Plangebied, vast te stellen overeenkomstig het overzicht dat als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht.

- het **Bereikbare Segment**:

woningen bereikbaar voor personen met lagere inkomens, met een vrij op naam koopprijs van maximaal tweehonderdvijfenzestigduizend euro (EUR 265.000) (prijsspeil 1 januari 2014, jaarlijks te indexeren op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek) of een woning met een vergelijkbare huurprijs wat betreft de woonlasten.

- het **Bestemmingsplan**:

het nieuwe bestemmingsplan voor het Plangebied:

- (i) dat kwalitatief (wat betreft de aard van de bebouwing en de inrichting) en kwantitatief (wat betreft de omvang van de bebouwing en de inrichting) overeenkomstig het Ambitiedocument zal zijn; of
- (ii) met afwijkingen van het Ambitiedocument, waarvan Partijen hebben vastgesteld dat die voor ieder van hen in redelijkheid aanvaardbaar zijn.

• het **Bouwprogramma**:

de in het Plangebied beoogde:

- (i) circa 1200 woningen, waarbij het voornemen bestaat om circa 8,5% daarvan – met een maximum van 100 woningen – te realiseren in het Bereikbare Segment;
- (i) maximaal – door KNSF en/of de Ontwikkeltiteit vast te stellen – 25.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) commerciële en/of niet-commerciële ruimten; en het
- (ii) bijbehorend (privaat) groen, water en verhardingen, voor zover die niet gelegen zijn in het Groen of in het Openbaar Gebied, nader beschreven in 6.4.

• de **Buitenhaven**:

een nieuwe, nog te realiseren buitenhaven, waarvan de ligging globaal met streeparcering is aangeduid op de tekening die als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht.

• de **Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan**:

de datum waarop het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

• de **Datum Vaststelling Bestemmingsplan**:

de datum waarop het Bestemmingsplan door de gemeenteraad van de gemeente Muiden is vastgesteld.

• het **Deelplan**:

ieder (al dan niet aaneengesloten) gedeelte van het Plangebied dat afzonderlijk in ontwikkeling wordt genomen, waarvan het ontwerp is vast te stellen overeenkomstig het overzicht dat als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht.

• **De Krijgsman**:

het ruimtelijk ontwikkelproject De Krijgsman, zoals nader omschreven in het Ambitiedocument.

• de **Faciliteit Depot**:

de overeenkomst van geldlening, nader aangeduid in 8.5.

• de **Faciliteit Krediet**:

de overeenkomst van geldlening, nader aangeduid in 8.6.

- de **Gemeente**:

de gemeente Muiden.

- de **Gerechtelijke Procedures**:

de gerechtelijke procedures tussen de Gemeente enerzijds en KNSF en de Springstoffenfabrieken anderzijds, daaronder begrepen:

- (i) de bij de rechtbank Amsterdam aanhangige procedure met zaaknummer/rolnummer 419474/HA ZA 09-464;
- (ii) het bij het gerechtshof Amsterdam aanhangige hoger beroep met zaaknummer/rolnummer 200080393-1;
- (iii) de gerechtelijke procedures over de vaststellingen op grond van de Wet waardering onroerende zaken (de WOZ-waarden) met zaaknummer/rolnummer BK-12/590, BK-12/591, BK-12/592 en BK-12/593.

- de **Geschillen**:

de geschillen die tussen de Gemeente enerzijds en KNSF en de Springstoffenfabrieken anderzijds zijn gerezen en die in de considerans onder (iii) nader zijn aangeduid.

- het **Groen**:

de percelen grond met beplantingen en (beoogde) water(verbindingen), (wandel)paden, wegen, riool, nutsleidingen en andere infrastructuur, nader aangeduid met streeparcering op de tekening die als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht en nader omschreven in 6.5.

- **VERTROUWELIJK**

- de **Intentieovereenkomsten**:

- (i) de intentieovereenkomst de dato december 2002 tussen de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, de Springstoffenfabrieken en KNSF;
- (ii) de intentieverklaring de dato 21 januari 2003 tussen de Gemeente, de Springstoffenfabrieken en KNSF; en
- (iii) de aanvullende intentieverklaring de dato 4 februari 2005 tussen de Gemeente, de Springstoffenfabrieken en KNSF en het kwaliteitshandvest.

waarvan een kopie als BIJLAGE 4 aan deze akte is gehecht.

- **KNSF**:

Knsf Vastgoed II B.V.

- het **KNSF-terrein**:

het perceel grond met opstallen, werken en beplantingen, gelegen te Muiden, kadastraal bekend zoals aangeduid op de 'objectlijst rechthebbende' van het kadaster die als BIJLAGE 5 aan deze akte is gehecht, met uitzondering van:

- (i) VERTROUWELIJK;
- (ii) de percelen grond met woningen, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie A, nummers 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420 en het gedeelte van het perceel met nummer 421 waarop de tuinen bij de woningen zijn gelegen;
- (iii) het perceel grond met bungalow, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie A, nummer 401 en het gedeelte van het perceel met nummer 536 waarop de tuin bij de bungalow gelegen is; en
- (iv) de percelen grond met kantoren en bedrijfsgebouwen, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie A, nummers 240, een gedeelte van 241, 242, een gedeelte van 243, 371, 444, 445 en een gedeelte van 564, zoals met streeparcering aangeduid op de tekening die als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht.

• het **Kwaliteitsteam**:

het kwaliteitsteam als bedoeld in 6.9, nader omschreven in de inrichting van de projectorganisatie die als BIJLAGE 6 aan deze akte is gehecht.

• de **Nota Cultuurhistorie en Landschap**:

de Nota Cultuurhistorie en Landschap van de Gemeente, die als BIJLAGE 7 aan deze akte is gehecht.

• het **Onderpand**:

VERTROUWELIJK

• de **Ontbindingsgrond**:

de ontbindingsgrond die is omschreven in 5.5 of in 5.6.

• de **Ontwikkelentiteit**:

De Krijgsman Beheer B.V., handelend als enig beherend vennoot van Exploitatiemaatschappij De Krijgsman C.V.

• het **Openbaar Gebied**:

alle percelen grond met de beoogde infrastructurele werken en voorzieningen van openbaar nut, zoals wegen, verhardingen, straatmeubilair, nutsleidingen, riool, (water)verbindingen en beplantingen (groen), gelegen in het Plangebied, de Weg naar de Buitenhaven mede daaronder begrepen, nader aangeduid met streeparcering op de tekening die als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht en nader omschreven in 6.5.

• de **Overeenkomst**:

de onderhavige vaststellingsovereenkomst met afspraken over de toekomstige ontwikkeling van De Krijgsman in Muiden en alle afspraken die hierin zijn opgenomen.

- **Partijen:**

de Gemeente, KNSF, de Springstoffenfabrieken en de Ontwikkelentiteit.

- **het Plangebied:**

het plangebied, groot 71 hectaren en 53 aren, zoals met streeparcering weergegeven op de tekening die als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht, waarvan Partijen de ontwikkeling voor ogen hebben die nader is omschreven in het Ambitiedocument.

- **het Planning:**

de planning die als BIJLAGE 8 aan deze akte is gehecht, zoals die van tijd tot tijd wordt vastgesteld overeenkomstig het overzicht dat als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht. Partijen komen overeen dat de Planning in elk geval wordt gewijzigd als niet tijdig kan worden beschikt over de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde (omgevings)vergunningen, toestemmingen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen, mits die tijdig zijn aangevraagd en de betreffende partij zich naar beste vermogen heeft ingespannen voor de tijdige verkrijging daarvan.

- **het Resterend Onderpand:**

VERTROUWELIJK

- VERTROUWELIJK

- VERTROUWELIJK

- VERTROUWELIJK

- **de Saneringswerkzaamheden:**

het verwijderen, behandelen en/of isoleren van (voor de volksgezondheid, het milieu of anderszins) schadelijke stoffen in de bodem, het grondwater dan wel de opstallen (asbesthoudende stoffen daaronder begrepen), zodat het voorgenomen gebruik van het betreffende registergoed ingevolge de alsdan geldende regelgeving kan plaatsvinden. Onder schadelijke stoffen worden tevens explosieven verstaan.

- **de Springstoffenfabrieken:**

Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V. (thans enig aandeelhouder van KNSF).

- de **Sportvelden:**

de sportvelden, gelegen op het KNSF-terrein en nader aangeduid met streeparering op de tekening die als BIJLAGE 2 aan deze akte is gehecht.

- de **Sluitingsdatum:**

de datum waarop deze Overeenkomst door Partijen is ondertekend, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in deze Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij deze Overeenkomst heeft getekend als de Sluitingsdatum geldt.

- de **Stedenbouwkundige Verkenning:**

de stedenbouwkundige verkenning met een indicatieve verkaveling van het Plangebied, die wordt gehanteerd bij de uitwerking van de Deelplannen, vast te stellen overeenkomstig het overzicht dat als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht.

- de **Stuurgroep:**

de stuurgroep zoals nader aangeduid in de inrichting van de projectorganisatie die als BIJLAGE 6 aan deze akte is gehecht.

- het **Technisch Programma van Eisen:**

het programma van eisen voor het Groen en het Openbaar Gebied, dat als BIJLAGE 9 aan deze akte is gehecht en zoals dat wordt vastgesteld overeenkomstig het overzicht dat als BIJLAGE 3 aan deze akte is gehecht.

- de **Vervangende Zekerheid:**

VERTROUWELIJK

- het **Waterschap:**

Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, een publiekrechtelijk lichaam.

- de **Weg naar de Buitenhaven:**

de beoogde weg naar de Buitenhaven (een openbare weg in de zin van de Wegenwet en aangeduid in het Ambitiedocument), voor zover die weg gelegen is op het KNSF-terrein VERTROUWELIJK. Daarbij geldt dat een technisch uitvoerbare en bij voorkeur kortst mogelijke route (indicatief: 70 meter op de IJ-meerdijk, vanaf het Plangebied) wordt gerealiseerd.

- **Werkdag:**

een dag (met uitzondering van zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen in de zin van de Algemene termijnenwet) waarop banken in Nederland open zijn voor het publiek.

- de **Westbatterij:**

Het perceel grond met het torenfort 'de Westbatterij', gelegen te Muiden, blijkens de kadastrale registratie plaatselijk bekend Westzeedijk (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, nummer 2305, groot 3 aren en 95 centiareen. Ten aanzien van de Westbatterij zijn besluiten genomen tot aanwijzing als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988, nader aangeduid in 6.6.2.

- 1.2** Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2 Doelstellingen

- 2.1** Partijen werken samen, met behoud van ieders verantwoordelijkheid zoals die volgt uit deze Overeenkomst, om te komen tot:

- (i) een nieuw Bestemmingsplan;
- (ii) ontwikkeling en realisatie van het Plangebied tot een woningbouwlocatie met commerciële en/of niet-commerciële voorzieningen, (water)verbindingen, overige werken, Groen en Openbaar Gebied, zoals aangeduid in het Ambitiedocument;
- (iii) overdracht van Groen en Openbaar Gebied;
- (iv) VERTROUWELIJK
- (v) overdracht, restauratie en herontwikkeling van de Westbatterij;
- (vi) VERTROUWELIJK;
- (vii) reservering van ligplaatsen in de Buitenhaven;
- (viii) een specifiek financieel arrangement en de daaraan verbonden zekerheden; en
- (ix) beëindiging van de Geschillen en de Gerechtelijke Procedures.

- 2.2** Partijen zullen daartoe onder meer:

- (a) publiekrechtelijke procedures doorlopen die benodigd zijn voor ontwikkeling van het Plangebied;
 - (b) het Plangebied ontwikkelen;
 - (c) Saneringswerkzaamheden uitvoeren;
 - (d) registergoederen bouw- en woonrijp maken;
 - (e) registergoederen overdragen;
 - (f) kredietfaciliteiten aangaan;
 - (g) zekerheden verschaffen;
 - (h) een overlegstructuur instellen; en
 - (i) overige afspraken maken,
- een en ander zoals nader omschreven in deze Overeenkomst.

3 Bepalingen over samenwerking

3.1 Algemeen

- 3.1.1 Partijen zullen zich inspannen om ten aanzien van de (rechts)handelingen in deze Overeenkomst de fiscaal meest gunstige structuur te bereiken, in het bijzonder inzake overdrachtsbelasting en omzetbelasting bij de overdracht van de gronden (alle gronden, dus hieronder mede begrepen de 'vrije kavels'), met dien verstande dat zulks voor geen van Partijen nadeliger consequenties mag hebben dan de uitvoering van die (rechts)handelingen zonder een dergelijke structuur. De in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn, indien deze bedragen moeten worden aangemerkt als een belastbare vergoeding voor de omzetbelasting, exclusief de verschuldigde omzetbelasting.
- 3.1.2 Indien en voor zover ter zake van de uitvoering van deze Overeenkomst door een Partij subsidies of andere bijdragen kunnen worden verkregen, dan zullen de andere Partijen zich er naar beste vermogen voor inspannen dat die subsidies of bijdragen daadwerkelijk worden verkregen en hun redelijke bijstand aan een subsidieaanvraag verlenen.
- 3.1.3 Onderdeel van de samenwerking is het gezamenlijk uitdragen van het Ambitie-document. Verwezen wordt onder meer naar het bepaalde over communicatie in 13.4.

3.2 Positie Gemeente

- 3.2.1 De Gemeente en haar bestuursorganen hebben te handelen binnen de kaders van de wet, haar beleid en haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen. De Gemeente verklaart dat haar ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst geldende beleid het bereiken van het gemeenschappelijk doel van Partijen zoals omschreven in 2 niet zal schaden.
- 3.2.2 De Gemeente zal zich – voor zover het in haar vermogen ligt – ervoor inspannen dat bestuursorganen die behoren tot andere publiekrechtelijke rechtspersonen dan de Gemeente zelf, tijdig en in positieve zin zullen besluiten op ontvangelijke aanvragen van Partijen om publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of privaatrechtelijke toestemmingen in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst. Tot deze inspanningsverplichting van de Gemeente hoort het tijdig plegen van ambtelijk en bestuurlijk overleg met de andere publiekrechtelijke rechtspersonen.
- 3.2.3 Telkens wanneer tegen een door een bestuursorgaan van de Gemeente genomen besluit dat van belang is voor het bereiken van het gemeenschappelijk doel van Partijen zoals omschreven in 2, door een derde bezwaar wordt ge-

maakt of (hoger) beroep wordt ingesteld, zal de Gemeente de Springstoffabrieken, KNSF en de Ontwikkelentiteit tijdig hieromtrent informeren, voor zover daartegen geen formele belemmeringen bestaan. De Springstoffabrieken, KNSF en/of de Ontwikkelentiteit zijn alsdan bevoegd de Gemeente te verzoeken haar/hen in het bezit te stellen van alle stukken die betrekking hebben op de bezwaar- en/of beroepsprocedure en/of andere procedure. De Gemeente zal bij de uitvoering van het bepaalde in dit artikel steeds de (wettelijke) bepalingen omtrent geheimhouding respecteren.

- 3.2.4 Binnen het bepaalde in dit 3.2 geldt onverlet de inspanningsverplichtingen van de Gemeente zoals die in deze Overeenkomst nader zijn aangeduid. Ook wijzigingen in gemeentelijke bestuursorganen laten de inspanningsverplichtingen van de Gemeente onverlet.

3.3 Geen staatssteun

- 3.3.1 Er is door een onafhankelijke deskundige een toets uitgevoerd of de elementen uit deze Overeenkomst (alleen of in samenhang beschouwd en mede in verband met de Gerechtelijke Procedures) staatssteun inhouden in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Diens conclusie is dat daarvan geen sprake is. De betreffende verklaring is als BIJLAGE 10 aan deze akte gehecht. De juridisch adviseurs van Partijen, verbonden aan NautaDutilh en De Brauw Blackstone Westbroek, hebben inzicht gehad in de staatssteuntoets en de onderliggende stukken. Zij hebben zich – ook jegens Partijen – tot geheimhouding daarvan verplicht. Partijen hebben geen kennis genomen van en komen overeen dat geen van hen kennis zal nemen (zo nodig door die kennisneming te weigeren) van de onderliggende stukken van de staatssteun-toets of enige document dat daarmee, direct of indirect, verband houdt. Partijen hebben verder geen contact gehad met de onafhankelijke deskundige omtrent de staatssteuntoets en komen overeen geen contact daarover met de onafhankelijke deskundige te hebben.
- 3.3.2 De onafhankelijke deskundige en de juridisch adviseurs, elk als bedoeld in 3.3.1, zullen slechts nadere informatie delen met Partijen voor zover nodig in verband met een (eventueel) – informeel of formeel – onderzoeks-, terugvoerings- of handhavingstraject van de Europese Commissie in relatie tot deze Overeenkomst. Partijen zullen alle redelijke medewerking verlenen aan een dergelijk onderzoeks- of handhavingstraject van de Europese Commissie. (De Gemeente zal KNSF daarbij betrekken.)

4 Uitgangspunten

- 4.1 Aan deze Overeenkomst liggen uitgangspunten ten grondslag die zijn verwoord en gevisualiseerd in de volgende documenten:
- (a) het Ambitiedocument;

- (b) het document met randvoorwaarden van het Bouwprogramma, dat als BIJLAGE 11 aan deze akte is gehecht;
- (c) het document 'Ruimtelijke Visie Muiden – A1', dat als BIJLAGE Error! Reference source not found. aan deze akte is gehecht;
- (d) het document 'Toekomstvisie Muiden', dat als BIJLAGE 13 aan deze akte is gehecht;
- (e) de Nota Cultuurhistorie en Landschap;
- (f) het Technisch Programma van Eisen;
- (g) het besluit van de gemeenteraad de dato 20 februari 2014, dat als BIJLAGE 14 aan deze akte is gehecht;
- (h) de inrichting van de projectorganisatie, die als BIJLAGE 6 aan deze akte is gehecht;
- (i) de Planning;
- (j) VERTROUWELIJK
- (k) VERTROUWELIJK.

4.2 Deze Overeenkomst moet zoveel mogelijk worden uitgelegd binnen de kaders van de uitgangspunten in 4.1. Bij tegenstrijdigheid tussen die uitgangspunten en het bepaalde in deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst. Het Ambitiedocument wordt door de Gemeente beoordeeld als passend binnen de beleidskaders uit de Nota Cultuurhistorie en Landschap en het document 'Toekomstvisie Muiden'. Gemeente neemt het Ambitiedocument als uitgangspunt bij de beoordeling van en besluitvorming over het document 'Ruimtelijke Visie Muiden – A1'.

4.3 Vanaf de Datum Vaststelling Bestemmingsplan geldt dat bij tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in het Bestemmingsplan enerzijds en het Ambitiedocument, de Stedenbouwkundige Verkenning en het Beeldkwaliteitsplan anderzijds, het bepaalde in het Bestemmingsplan prevaleert.

5 Ruimtelijke planning

5.1 De Gemeente spant zich er naar beste vermogen voor in dat de gemeenteraad zo spoedig mogelijk komt tot vaststelling van het Bestemmingsplan.

5.2 De Gemeente spant zich er naar beste vermogen voor in om zo spoedig mogelijk na de Sluitingsdatum de bestemmingsplanprocedure te starten en een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen, een en ander in overeenstemming met de Planning.

5.3 KNSF stelt op verzoek van de Gemeente de relevante gegevens ten behoeve van het Bestemmingsplan waarover zij beschikt terstond aan de Gemeente beschikbaar en vice versa – voor zover dit thans nog niet heeft plaatsgevonden. KNSF zal voorts zo spoedig mogelijk de lopende onderzoeken afronden en

aanleveren aan de Gemeente, waarna de Partijen zich gezamenlijk inspannen om te komen tot een zo spoedig mogelijke goedkeuring van de onderzoeken en afronding van de bestemmingsplanprocedure, rekening houdend met de termijnen waaraan de Gemeente en andere overheden zijn gebonden.

5.4 De Gemeente zal KNSF en de Ontwikkelentiteit zo snel mogelijk in de gelegenheid stellen om opmerkingen te plaatsen bij het concept-ontwerp bestemmingsplan en het concept-bestemmingsplan, voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht respectievelijk het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.5 Indien de gemeenteraad het Bestemmingsplan niet uiterlijk op 31 december 2014 heeft vastgesteld, dan is sprake van een Ontbindingsgrond.

5.6 Indien het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan afwijkingen bevat van het Ambitiedocument en Partijen binnen twintig Werkdagen na die vaststelling in overleg niet hebben kunnen vaststellen dat die voor ieder van hen in redelijkheid aanvaardbaar zijn, dan is sprake van een Ontbindingsgrond. Partijen zullen gezamenlijk een mediator aanwijzen om het hiervoor bedoelde overleg te begeleiden. De geschillenregeling van 14 is niet van toepassing.

5.7 De Gemeente spant zich naar beste vermogen in voor tijdige afgifte van de voor de ontwikkeling en realisatie van De Krijgsman (daaronder begrepen de Saneringswerkzaamheden) benodigde vergunningen, toestemmingen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2. Als bij (de betreffende organen van) de Gemeente aarzelingen of bezwaren ontstaan over een dergelijke afgifte, dan zal de Gemeente de aanvrager daarover onverwijld informeren.

5.8 Voor zover voor de realisatie van De Krijgsman toestemming nodig is van (een orgaan van) een ander publiekrechtelijk lichaam dan de Gemeente, zal de Gemeente zich naar beste vermogen inspannen tot het spoedig verkrijgen daarvan, met inachtneming van het bepaalde in 3.2.

6 Ontwikkeling van het Plangebied, de Westbatterij en VERTROUWELIJK en reservering van ligplaatsen in de Buitenhaven

6.1 Algemeen

6.1.1 De Ontwikkelentiteit en KNSF, ieder voor zover het hem betreft en in overeenstemming met het bepaalde in deze Overeenkomst, hebben de intentie om voor eigen rekening en risico:

- (i) de Saneringswerkzaamheden te verrichten als bedoeld in 6.2, al dan niet in combinatie met bouwrijp maken van de betreffende gronden;

- (ii) het Bouwprogramma te realiseren, daaronder begrepen bouw- en woonrijp maken, als bedoeld in 6.4;
- (iii) het Groen en het Openbaar Gebied te realiseren als bedoeld in 6.5; en
- (iv) de Westbatterij te restaureren en herontwikkelen als bedoeld in 6.6 (doch enkel indien KNSF de Westbatterij in eigendom verwerft als bedoeld in 7.4); en
- (v) **VERTROUWELIJK.**

Daarbij zullen zij de ter zake geldende wet- en regelgeving (beschikkingen of aanwijzingen van het bevoegd gezag daaronder begrepen), de in 4 aangeduide uitgangspunten en het Bestemmingsplan in acht nemen.

6.1.2 De Ontwikkелentiteit en KNSF, ieder voor zover het hem betreft, zullen voor eigen rekening de voor de ontwikkeling en realisatie benodigde (omgevings)vergunningen, toestemmingen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen tijdig aanvragen en zich naar beste vermogen inspannen voor de tijdige verkrijging daarvan.

6.1.3 Partijen spannen zich ervoor in dat de Ontwikkелentiteit voorbereidende werkzaamheden kan verrichten, waaronder de voorbelasting (zoals het ophogen met grond) van delen van het Plangebied, voor rekening en risico van de Ontwikkелentiteit.

6.2 De Saneringswerkzaamheden

6.2.1 De Ontwikkелentiteit zal voor eigen rekening en risico de Saneringswerkzaamheden doen uitvoeren op het Plangebied, in samenhang met en naar rato van de gefaseerde uitvoering van de Deelplannen en de oplevering daarvan. Het is ter beoordeling van de Ontwikkелentiteit of de Saneringswerkzaamheden gefaseerd dan wel in één keer worden uitgevoerd. Sanering zal plaatsvinden conform de wet.

6.2.2 Mogelijke nazorgmaatregelen die in verband met de Saneringswerkzaamheden worden opgelegd door het bevoegd gezag, worden uitgevoerd voor rekening en risico van de Ontwikkелentiteit, totdat de Saneringswerkzaamheden en mogelijke nazorgmaatregelen ten genoegen van het bevoegd gezag zijn voltooid.

6.2.3 Ten aanzien van het tijdsplan van die Saneringswerkzaamheden geldt het volgende:

- (i) uiterlijk twee jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan en het verkrijgen van de voor de Saneringswerkzaamheden benodigde vergunningen en andere toestemmingen en/of beschikkingen moeten de Saneringswerkzaamheden zijn aangevangen;
- (ii) de intentie bestaat dat de Saneringswerkzaamheden binnen tien jaar na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan zullen zijn voltooid; en

(iii) uiterlijk vijftien jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan moeten de Saneringswerkzaamheden zijn voltooid, tenzij de voltooiing van die werkzaamheden op grond van een gewijzigde Planning op een ander moment zal plaatsvinden. De Ontwikkelentiteit zal zich naar beste vermogen inspannen om de onder (i) bedoelde vergunningen en dergelijke tijdig te verkrijgen. (Ten overvloede: deze bepaling 6.2 komt te vervallen indien een ontbindende voorwaarde als bedoeld in 12.1 in vervulling gaat.)

6.3 Varen in het Plangebied

6.3.1 De Ontwikkelentiteit heeft de intentie om voor eigen rekening en risico in het Plangebied:

- (i) waterverbindingen te realiseren, zodanig dat die gebruikt kunnen worden door boten met een maximale doorvaarhoogte van anderhalve meter;
- (ii) ligplaatsen te realiseren voor pleziervaart (aantal, locatie en stedenbouwkundige inbedding in overleg met het Kwaliteitsteam);
- (iii) de sluis die het Plangebied ontsluit op de trekvaart te renoveren;
- (iv) technische installaties en bekabeling te realiseren voor het (op afstand) bedienen van de bestaande (beweegbare) bruggen en – indien aan de orde – de sluis,

met inachtneming van de vereiste toestemmingen van andere publiekrechtelijke lichamen en organen en het bepaalde in 6.10 over aanbesteding.

6.3.2 Partijen onderkennen dat de in 6.3.1 beschreven intentie belangrijk is voor de ontwikkeling van het Plangebied. De Gemeente zal zich derhalve naar beste vermogen inspannen voor de nodige vergunningen, toestemmingen, beschikkingen, vrijstellingen en ontheffingen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2. Het bepaalde in **Error! Reference source not found.** over beheer en onderhoud is van overeenkomstige toepassing op de werken als bedoeld in 6.3.1, voor zover die zijn gelegen in het Groen of in het Openbaar Gebied.

6.4 Het Bouwprogramma

6.4.1 De Ontwikkelentiteit ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Bouwprogramma.

6.4.2 De Ontwikkelentiteit kan binnen de kaders van het Ambitiedocument in aantallen woningen en vierkante meters bvo variëren, mits die variaties gelegen zijn binnen:

- (i) de in het Ambitiedocument beschreven kwaliteitsambities, te toetsen door het Kwaliteitsteam;

- (ii) de bebouwingsoppervlakten c.q. -percentages zoals aangeduid in het document met randvoorwaarden van het Bouwprogramma dat als BIJ-LAGE 11 aan deze akte is gehecht;
- (iii) verhoging van het aantal van circa 1200 woningen naar maximaal 1300 woningen (verlaging is dus niet beperkt);
- (iv) de uitgeefbare oppervlakten, bouwhoogten en maximale dichtheden zoals aangeduid in het Ambitiedocument.

6.4.3 Vanwege de mogelijke concurrentiegevolgen maar evengoed vanwege de commerciële kansen van het commerciële en/of niet-commerciële programma zal de Ontwikkelentiteit dit programma invullen na overleg met ondernemerscommissie De Muidertafel, waarin ondernemers uit Muiden actief zijn.

6.4.4 De Ontwikkelentiteit heeft de intentie om binnen twee jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan aan te vangen met het Bouwprogramma en om het Bouwprogramma binnen tien jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan te voltooien.

6.5 Groen en Openbaar Gebied

6.5.1 De Ontwikkelentiteit zal het Groen en het Openbaar Gebied voor eigen rekening en risico doen saneren, realiseren en inrichten, met inachtneming van het bepaalde in 6.10 over aanbesteding.

6.5.2 De Ontwikkelentiteit zal de in 6.5.1 bedoelde werkzaamheden hebben voltooid, voor wat betreft:

- (i) het Groen, in samenhang met en naar rato van de gefaseerde oplevering van de onderdelen van het Bouwprogramma, met dien verstande dat:
 - de eerste werkzaamheden uiterlijk twee jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zullen zijn aangevangen;
 - de intentie bestaat dat de werkzaamheden binnen tien jaar na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan zullen zijn voltooid; en
 - de werkzaamheden uiterlijk vijftien jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zullen zijn voltooid;
- (ii) het Openbaar Gebied, in samenhang met en naar rato van de gefaseerde oplevering van de onderdelen van het Bouwprogramma, met dien verstande dat:
 - de eerste werkzaamheden uiterlijk vijf jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zullen zijn aangevangen;
 - de aanleg van de Weg naar de Buitenhaven uiterlijk vijf jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zal zijn voltooid;
 - de intentie bestaat dat de werkzaamheden binnen tien jaar na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan zullen zijn voltooid; en

- de werkzaamheden uiterlijk vijftien jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zullen zijn voltooid, tenzij de aanvang of voltooiing van die werkzaamheden op grond van een gewijzigde Planning op een ander moment zal plaatsvinden.

6.5.3 De in 6.5.1 bedoelde werkzaamheden worden door de Ontwikkeltiteit uitgevoerd op basis van en overeenkomstig een voor zijn rekening te vervaardigen voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestek. Omdat de Gemeente het Groen en het Openbaar Gebied na de ontwikkeling en realisatie daarvan in eigendom zal verkrijgen en het beheer en onderhoud daarvan op zich zal nemen, geldt het bepaalde in 6.5.4.

6.5.4 Het voorlopige ontwerp, definitieve ontwerp en bestek dient door de Gemeente te zijn goedgekeurd, alvorens tot uitvoering van de 6.5.1 bedoelde werkzaamheden wordt overgegaan, waarbij Partijen erkennen dat de uitgangspunten in het Technisch Programma van Eisen leidend zullen zijn. De Gemeente streeft ernaar om binnen zes weken en zal uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst van de te beoordelen bescheiden, schriftelijk haar eventuele opmerkingen aan de Ontwikkeltiteit kenbaar maken. Communiceert de Gemeente geen opmerkingen binnen die termijn, dan worden de te beoordelen bescheiden geacht door de Gemeente te zijn goedgekeurd.

6.5.5 Indien de Gemeente haar goedkeuring onthoudt of opmerkingen maakt, treden de Gemeente en de Ontwikkeltiteit onverwijld met elkaar in overleg in de zin van 13.2.

6.6 De Westbatterij

6.6.1 Indien KNSF de Westbatterij in eigendom verwerft, overeenkomstig het bepaalde in 7.4, geldt het volgende. KNSF zal de Westbatterij voor eigen rekening en risico restaureren en herontwikkelen (zonder dat de Gemeente aan KNSF zal verplichten om de Westbatterij toegankelijk te maken voor het publiek), met inachtneming van de onder 6.6.2 bedoelde besluiten. Het bepaalde in 3.1.2 over aanspraken op subsidies is eveneens van toepassing.

6.6.2 Ter zake van het perceel met nummer 2305 is blijkens de kadastrale registratie sprake van twee besluiten tot aanwijzing als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988:

- (i) het besluit van 17 april 1978, waarvan op 18 april 1978 een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, in deel 5808, nummer 79, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (vestiging te Amsterdam); en
- (ii) het besluit van 14 maart 1994, waarvan op 16 maart 1994 een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, in deel 12022, nummer 13,

gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers
(vestiging te Amsterdam),
die als BIJLAGE 17 aan deze akte zijn gehecht.

- 6.6.3 De restauratie en herontwikkeling van de Westbatterij zal worden gerealiseerd op basis van en overeenkomstig een door KNSF voor zijn rekening te vervaardigen voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en bestek.
- 6.6.4 De restauratie van de Westbatterij zal moeten zijn voltooid binnen drie jaar nadat KNSF de Westbatterij in eigendom heeft verkregen.
- 6.6.5 Indien de Westbatterij een horecafunctie krijgt, dan zal de Gemeente zich er naar beste vermogen voor inspannen dat de exploitant van de horeca een terras of andere ondersteunende functies kan realiseren op het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, nummer 2438. Het bepaalde in 3.2 is van toepassing. De Gemeente zal geen vergoeding in rekening brengen voor het gebruik van de voor die functies benodigde grond, anders dan eventuele vergoedingen uit hoofde van de wet of (gemeentelijke) regelgeving (zoals bijvoorbeeld leges of precariobelasting).

6.7 VERTROUWELIJK

6.8 De Buitenhaven

- 6.8.1 Indien geen planologische, milieukundige, ecologische, toezichthoudende of wettelijke belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van de Buitenhaven en de Buitenhaven wordt gerealiseerd, dan geldt het bepaalde in dit artikel 6.8.
- 6.8.2 De Gemeente zal aan de ontwikkelaar en exploitant van de Buitenhaven (doen) opleggen dat deze vijftig procent (50%) van het totale aantal ligplaatsen in de Buitenhaven reserveert voor de Ontwikkelentiteit, met een absoluut maximum van 200 gereserveerde ligplaatsen. Daarbij zal het volgende gelden.
- (i) De gereserveerde ligplaatsen zijn wat ligging en omvang betreft een afspiegeling van alle ligplaatsen in de Buitenhaven.
 - (ii) De koopprijzen van de gereserveerde ligplaatsen zullen niet hoger zijn dan de kostprijs daarvan, met een marktconforme opslag voor winst en risico. Huurprijzen zijn daarop gebaseerd. De Ontwikkelentiteit kan een deskundige aanwijzen om die prijzen te toetsen en de exploitant van de Buitenhaven zal zijn medewerking daaraan verlenen.
 - (iii) De gereserveerde ligplaatsen zijn bestemd voor bewoners van de woningen in het Plangebied; een overeenkomst van koop of huur komt – steeds naar keuze van de exploitant van de Buitenhaven – tot stand rechtstreeks tussen die bewoner en de exploitant van de Buitenhaven.
 - (iv) Indien bij ingebruikname van de Buitenhaven woningen in het Plangebied zijn opgeleverd, kan de Ontwikkelentiteit bij ingebruikname

van de Buitenhaven één of meerdere gereserveerde ligplaatsen aanwijzen, die alsdan direct worden gekocht of gehuurd zoals bedoeld onder (iii).

- (v) Het is de exploitant van de Buitenhaven toegestaan om de gereserveerde ligplaatsen die niet bij ingebruikname van de Buitenhaven door de Ontwikkelentiteit zijn aangewezen tijdelijk te verhuren aan derden, tot en met 31 december van het kalenderjaar waarin de Ontwikkelentiteit de betreffende ligplaatsen alsnog aanwijst. Alsdan worden die aangewezen ligplaatsen per 1 januari van het opvolgende kalenderjaar (of zoveel later als de start van het volgende vaarseizoen) gekocht of gehuurd zoals bedoeld onder (iii).
- (vi) Binnen twee jaar na de oplevering van elke zes in het Plangebied opgeleverde woningen dient de Ontwikkelentiteit steeds ten minste één ligplaats aan te wijzen zoals bedoeld onder (iv) of (v). Als die aanwijzing niet heeft plaatsgevonden, dan komt de reservering van één ligplaats te vervallen en is de exploitant van de Buitenhaven vrij om die aan derden te verkopen of te verhuren. Die ligplaats wordt dan dus in mindering gebracht op het totale (resterende) aantal gereserveerde ligplaatsen.

6.8.3 De Gemeente zal aan de ontwikkelaar en exploitant van de Buitenhaven (doen) opleggen dat voor diens rekening bij de Buitenhaven voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van een horecafunctie in de Westbatterij (gebaseerd op het aantal bezoekers dat op grond van het ontwerp van de restauratie en herontwikkeling van de Westbatterij te verwachten is).

6.8.4 Partijen verklaren dat de ontwikkeling van het Plangebied en de mogelijke ontwikkeling van de Buitenhaven twee aparte projecten vormen met ieder een eigen Planning en eigen onzekerheden.

6.9 Kwaliteitsteam

6.9.1 Het Kwaliteitsteam toetst de ontwerpen voor het Bouwprogramma en voor het Groen, het Openbaar Gebied en de overige werken aan het Ambitiedocument. Het Kwaliteitsteam toetst het ontwerp van de Deelplannen en adviseert daarover aan de Stuurgroep.

6.9.2 Partijen beogen te voorkomen dat een ontwerp eerst wordt getoetst door het Kwaliteitsteam en vervolgens nogmaals – voor zover vereist – door de welstandscommissie van de Gemeente. De Gemeente zal zich er naar beste vermogen voor inspannen dat één toetsing plaatsvindt en zal daartoe afstemming coördineren tussen het Kwaliteitsteam en de welstandscommissie, dan wel – indien nodig – de Welstandsnota aanpassen zodat het oordeel van het Kwaliteitsteam heeft te gelden als het oordeel van de welstandcommissie of (indien

ook dat niet mogelijk zou blijken) geen welstandscriteria gelden voor het Plan-gebied.

6.10 Aanbesteding

- 6.10.1 Op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst komen de Saneringswerkzaamheden als bedoeld in 6.2 en de ontwikkeling en realisatie van het Groen en het Openbaar Gebied als bedoeld in 6.5.1 voor rekening en risico van de Ontwikkelentiteit. Dat laat onverlet dat de Saneringswerkzaamheden voor zo ver die betrekking hebben op het Groen en het Openbaar Gebied, alsook het ontwikkelen en realiseren van het Groen en het Openbaar Gebied in economisch opzicht voor rekening en risico van de Gemeente komen. Die kosten en dat risico worden echter geacht te zijn verdisconteerd in deze Overeenkomst, daaronder begrepen de koopprijs als bedoeld in 7.2.3 onder (i) en (ii). Dienovereenkomstig worden alle kosten en potentiële risico's geacht te zijn gedekt door de afspraken in deze Overeenkomst en zal de verdere ontwikkeling en realisering van het Plangebied volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelentiteit en KNSF, ieder voor zover het hem betreft, plaatsvinden.
- 6.10.2 Voor zover de Saneringswerkzaamheden (daaronder mede begrepen eventuele nazorgmaatregelen) betrekking hebben op het Groen en het Openbaar Gebied, zullen de Saneringswerkzaamheden, voor zover nodig, worden aanbesteed conform de geldende Europese aanbestedingsrichtlijnen, de nationale wet- en regelgeving en het aanbestedingsbeleid van de Gemeente. Het vigerende aanbestedingsbeleid van de Gemeente is BIJLAGE 18 aan deze akte gehecht.
- 6.10.3 De ontwikkeling en realisatie van het Groen en het Openbaar Gebied (daaronder mede begrepen de werken als bedoeld in 6.3) zoals omschreven in 6.5 zullen, voor zover nodig, worden aanbesteed conform de geldende Europese aanbestedingsrichtlijnen, de nationale wet- en regelgeving en het aanbestedingsbeleid van de Gemeente.
- 6.10.4 De Ontwikkelentiteit is verantwoordelijk voor de aanbesteding van zowel de Saneringswerkzaamheden als bedoeld in 6.10.2 alsook de ontwikkeling en realisatie van het Groen en het Openbaar Gebied als bedoeld in 6.10.3, daaronder begrepen het opstellen van de aanbestedingsdocumenten en het coördineren en doorlopen van de aanbestedingsprocedure.
- 6.10.5 De Ontwikkelentiteit ziet af van enige aanspraak, hoe ook genaamd, op de Gemeente uit hoofde van een onverhoopte schending van het aanbestedingsrecht en vrijwaart de Gemeente tegen vorderingen van derden ter zake. Ook KNSF maakt geen aanspraak op enige schadevergoeding van de Gemeente wegens een schending van de aanbestedingsregels.

7 Grondtransacties

7.1 Algemeen

7.1.1 VERTROUWELIJK.

7.2 Overdracht van Groen en Openbaar Gebied

7.2.1 Het Groen en het Openbaar Gebied, tezamen groot 34 hectaren, worden gefaseerd, nadat de Saneringswerkzaamheden en de inrichting daarvan conform het bepaalde in 6.5 door KNSF of de Ontwikkelentiteit zijn afgerond en door de Gemeente akkoord zijn bevonden, door KNSF of de Ontwikkelentiteit aan de Gemeente overgedragen. De Ontwikkelentiteit respectievelijk KNSF zal, voor zover nodig, aan die overdracht haar medewerking verlenen.

7.2.2 Eigendomsoverdracht van het Groen en het Openbaar Gebied zal in delen plaatsvinden, in samenhang met en naar rato van de gefaseerde oplevering van de onderdelen van het Bouwprogramma en steeds zo spoedig mogelijk na het voltooien van de in 6.5.1 bedoelde werkzaamheden met betrekking tot het betreffende deel. Eigendomsoverdracht van het volledige Groen en het volledige Openbaar Gebied moet uiterlijk vijftien jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan hebben plaatsgevonden, tenzij de voltooiing van die werkzaamheden op grond van een gewijzigde Planning op een ander moment zal plaatsvinden.

7.2.3 De koopprijs voor:

- (i) het (volledige) Groen bedraagt VERTROUWELIJK; en
 - (ii) het (volledige) Openbaar Gebied bedraagt VERTROUWELIJK,
- en zal door de Gemeente aan KNSF binnen vijftien Werkdagen na de Sluitingsdatum worden voldaan, met inachtneming van het bepaalde in 9, voor zover van toepassing. De Gemeente is geen aanvullende koopprijs of vergoeding verschuldigd als de omvang van het Groen en het Openbaar Gebied dat de Gemeente in eigendom verkrijgt groter is dan 34 hectaren, noch indien de werkelijke inrichtingskosten van het Groen en het Openbaar Gebied hoger zijn gebleken.

7.2.4 Eigendomsoverdracht ter uitvoering van het bepaalde in 7.2.1 zal plaatsvinden op de volgende condities:

- (a) op het Groen en het Openbaar Gebied zullen geen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, zekerheidsrechten of retentierechten rusten, anders dan de rechten waarnaar verwezen wordt in 7.1.1;
- (b) het Groen en het Openbaar Gebied zijn niet in gebruik gegeven aan derden (krachtens een huurovereenkomst of anderszins) en derden hebben geen voorkeursrechten of optierechten;

- (c) ten aanzien van het Groen en het Openbaar Gebied bestaan geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard, anders dan de beperkingen waarnaar verwezen wordt in 7.1.1;
- (d) de in 6.5 bedoelde werkzaamheden en de Saneringswerkzaamheden zijn voltooid en verricht in overeenstemming met het bepaalde in 6.2 en 6.5;
- (e) de Ontwikkelentiteit vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden die verband houden met (de uitvoering van) de Saneringswerkzaamheden;
- (f) alle infrastructurele werken, technische installaties, zoals (indien aan de orde) de (afstands)bedieningen van de sluis en de brug, aan- en afvoerleidingen en bedradingen, functioneren op het moment van eigendomsoverdracht naar behoren;
- (g) de condities die zijn vastgesteld in het Technisch Programma van Eisen en in overeenstemming met het bestek als bedoeld in 6.5.4;
- (h) bij eigendomsoverdracht van (delen van) het Groen wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het overgedragen Groen (het dienend erf) en ten behoeve van één of meer aan het overgedragen Groen grenzende percelen die tot het KNSF-terrein behoren (het heersend erf), inhoudende dat het de eigenaar van het dienend erf niet is toegestaan op het dienend erf woningen of andere onroerende zaken te bouwen (behoudens voor zover vereist voor nutsvoorzieningen et cetera), en met de volgende bepalingen:
 - (i) de vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie en ter zake van de erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;
 - (ii) de erfdienstbaarheid eindigt veertig jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan en is niet tussentijds opzegbaar;
- (i) de kosten van de overdracht, zoals kadasterkosten en notariskosten, komen voor rekening van KNSF en de Gemeente, in gelijke delen.
- (j) de gebruikelijke condities bij de overdracht van registergoederen.

7.2.5 VERTROUWELIJK

7.2.6 Wanneer een gedeelte van het Groen en het Openbaar Gebied geheel voldoet aan het Technisch Programma van Eisen kan de Ontwikkelentiteit de Gemeente uitnodigen om dat met haar vast te stellen. Na deze vaststelling mag de Ontwikkelentiteit het betreffende deel openstellen voor het publiek. De Ontwikkelentiteit zal het betreffende deel blijven beheren en onderhouden tot de eigendomsoverdracht aan de Gemeente. De Gemeente zal meewerken aan de door de Ontwikkelentiteit gevraagde eigendomsoverdracht aan de Gemeente van die delen van het Groen en het Openbaar Gebied die minimaal zes maanden zijn opengesteld sinds de gezamenlijke vaststelling dat aan het

Technisch Programma van Eisen is voldaan. Vanaf het moment dat de Gemeente de eigendom van (een deel van) het Groen en het Openbaar Gebied verwerft, draagt de Gemeente het aan het geleverde verbonden risico en is de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Indien de Ontwikkelentiteit besluit om eigendomsoverdrachten van delen van het Groen en het Openbaar Gebied gelijktijdig te laten plaatsvinden, zulks aan de Gemeente kenbaar maakt, en als gevolg daarvan overdracht van een deel van het Groen en het Openbaar Gebied meer dan zes maanden na openstelling geschiedt, dan zal de gemeente verantwoordelijk zijn voor het beheer en het onderhoud vanaf het verstrijken van die zes maanden. Uitgangspunt blijft dat vanaf de gezamenlijke vaststelling dat aan het Technisch Programma van Eisen is voldaan de Ontwikkelentiteit ten minste zes maanden de verantwoordelijkheid draagt voor beheer en onderhoud.

Het voorgaande is eveneens van toepassing op de werken als bedoeld in 6.3 (*Varen in het Plangebied*), voor zover die zijn gelegen in het Groen of het Openbaar Gebied. De Gemeente is bevoegd het onderhoud en beheer van die werken (al dan niet gedeeltelijk) over te dragen aan een ander publiekrechtelijke rechtspersoon (zoals het Waterschap), mits die werken na overdracht van het onderhoud en beheer in gelijke mate geschikt blijven voor het voorgenomen gebruik.

7.3 VERTROUWELIJK

7.4 Overdracht van de Westbatterij

7.4.1 De Gemeente is gerechtigd tot de eigendom van de Westbatterij. Op eerste verzoek van KNSF zal de Gemeente de Westbatterij aan KNSF te koop aanbieden voor een vaste koopprijs van één euro (EUR 1). Als tegenprestatie voor de verkregen rechten is KNSF geen nadere vergoeding aan de Gemeente verschuldigd.

7.4.2 De Westbatterij is thans verhuurd aan Stichting Pampus Muiden, op grond van de huurovereenkomst die als BIJLAGE 21 aan deze akte is gehecht.

7.4.3 Binnen twintig Werkdagen nadat KNSF een verzoek als bedoeld in 7.4.1 heeft gedaan, zal de Gemeente aan KNSF een concept-koopovereenkomst verstrekken, met de volgende condities:

- (a) de Gemeente zal – in overeenstemming met het bepaalde in artikel 1 lid 2 van de in 7.4.2 bedoelde huurovereenkomst – een alternatieve locatie zoeken voor Stichting Pampus Muiden, opdat die huurovereenkomst zo spoedig als in redelijkheid mogelijk zal eindigen;
- (b) eigendomsoverdracht zal plaatsvinden nadat de huur van de Westbatterij door Stichting Pampus Muiden is geëindigd;

- (c) alle kosten van de overdracht (zoals kadasterkosten, notariskosten, overdrachtsbelasting) komen voor rekening van KNSF;
- (d) op de Westbatterij zullen geen zekerheidsrechten of retentierechten rusten en de Westbatterij zal bij overdracht niet zijn verhuurd of in gebruik gegeven aan derden;
- (e) de Gemeente zal het registergoed 'as is' overdragen, in de feitelijke en juridische staat waarin de Westbatterij zich alsdan bevindt, en geen garanties jegens KNSF verstrekken, onverminderd het bepaalde onder (d);
- (f) bij overdracht van de Westbatterij zal een erfdienstbaarheid van overpad gevestigd worden ten behoeve van de Westbatterij (het heersend erf) en ten laste van het naastgelegen perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, nummer 2438 (het dienend erf), inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf zal dulden dat over het dienend erf wordt gekomen van en gegaan naar de (fiets)paden op de IJmeerdijk en de Westzeedijk, op de thans bestaande wijze en zoals met streeparering is aangegeven op de tekening die als BIJLAGE 22 aan deze akte is gehecht. Die erfdienstbaarheid zal de volgende bepalingen bevatten:
 - (i) de eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersend erf mogen de weg uitsluitend gebruiken als voetpad en als rijweg voor niet motorische vervoermiddelen, met uitzondering van motorisch vervoer dat noodzakelijk is voor bedrijfsdoeleinden op het heersend erf, zoals leveringen ten behoeve van horeca in de Westbatterij, of dat noodzakelijk is voor het vervoer van mindervalide bezoekers van de Westbatterij;
 - (ii) de vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie en ter zake van de erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd;
 - (iii) het onderhoud van het dienend erf geschiedt door en voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.
- (g) de gebruikelijke condities bij de overdracht van registergoederen.

7.4.4 Zolang KNSF rechten kan doen gelden uit hoofde van 7.4, zal de Gemeente:

- (i) de Westbatterij niet vervreemden of met hypotheek bezwaren;
- (ii) de Westbatterij niet aan een (nieuwe) derde, al dan niet ten titel van huur, in gebruik geven of een lopende overeenkomst ter zake wijzigen.

7.4.5 KNSF heeft intentie om in de Westbatterij horeca te realiseren en/of een tijdelijk informatiecentrum. De Gemeente spant zich er – nadat KNSF een verzoek als bedoeld in 7.4.1 heeft gedaan – naar beste vermogen voor in dat de bestemming van de Westbatterij het beoogde gebruik mogelijk maakt of een omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt verleend, met inachtneming van het bepaalde in 3.2. Verwezen wordt tevens naar het bepaalde in 6.6.5.

7.4.6 Het bepaalde in 7.4 vervalt, indien drie jaar na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan het verzoek als bedoeld in 7.4.1 niet is gedaan. Alsdan hebben de Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen uit hoofde van 7.4.

7.5 VERTROUWELIJK

8 Financiële paragraaf

8.1 Algemeen

8.1.1 Alle kosten die een Partij heeft gemaakt of moet maken ter voorbereiding, sluiting of uitvoering van deze Overeenkomst komen voor haar eigen rekening, voor zover deze Overeenkomst niet anders bepaalt.

8.2 VERTROUWELIJK

8.3 VERTROUWELIJK

8.4 Bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en exploitatiebijdrage

8.4.1 De Ontwikkelentiteit is aan de Gemeente in een eenmalige bijdrage verschuldigd voor alle bovenwijkse voorzieningen ten behoeve van het Plangebied ten bedrage van één miljoen honderdduizend euro (EUR 1.100.000), te voldoen in tien jaarlijkse termijnen van honderdtienduizend euro (EUR 110.000). De eerste termijn dient te zijn voldaan voor het verstrijken van het kalenderjaar 2014.

8.4.2 De Ontwikkelentiteit zal zijn verschuldigd en betaalt aan de Gemeente binnen vijftien Werkdagen na de Datum Vaststelling Bestemmingsplan een eenmalige exploitatiebijdrage van één miljoen euro (EUR 1.000.000), ter vergoeding van de kosten van projectbegeleiding en de overige interne en externe kosten van de Gemeente. Voor het overige draagt ieder zijn eigen kosten, in overeenstemming met de wijze waarop en de verhouding waarin die kosten thans worden gedragen. De kosten die thans door de Ontwikkelentiteit en KNSF worden gedragen betreffen de onderzoeken die zijn opgenomen in het overzicht dat als BIJLAGE 24 aan deze akte is gehecht), met dien verstande dat KNSF daarnaast naar eigen inzicht kan bijdragen in de kosten die samenhangen met de beoogde kwaliteit van het bestemmingsplan.

8.5 Faciliteit Depot

VERTROUWELIJK

8.6 Faciliteit Krediet

VERTROUWELIJK

8.7 Bijdrage verplaatsing Sportvelden

- 8.7.1 De Gemeente zal op een nieuwe locatie sportvelden doen aanleggen, met in achtneming van de aanbestedingsregels. De Gemeente zal daartoe de nodige voorbereidingen treffen, zodat direct na de datum van onherroepelijk bestemmingsplan voor de nieuwe locatie een aanvang wordt genomen met de aanleg, en de verplaatsing van Sport Combinatie Muiden zo spoedig mogelijk nadien zal zijn voltooid. KNSF staat Sport Combinatie Muiden toe om tot het einde van het sportseizoen 2014-2015 gebruik te maken van de Sportvelden; per die datum kan KNSF het gebruik door Sport Combinatie Muiden van de Sportvelden doen beëindigen, waarbij velden en clubhuis leeg worden opgeleverd. Als de nieuwe locatie aan het begin van sportseizoen 2015-2016 nog niet beschikbaar is, dan is het de verantwoordelijkheid van de Gemeente dat voor Sport Combinatie Muiden een passende oplossing wordt gevonden.
- 8.7.2 KNSF is aan de Gemeente eenmalig één miljoen euro (EUR 1.000.000) verschuldigd vanwege de aanleg van de sportvelden, ongeacht de werkelijke kosten daarvan, in één keer te betalen na ontvangst van een factuur van de Gemeente. De Gemeente zal die factuur versturen zodra een aanvang wordt genomen met de verplaatsingswerkzaamheden (of zoveel eerder als de Gemeente in redelijkheid gehouden is tot het doen van een aanbetaling daarvoor).
- 8.7.3 De Gemeente zal de Ontwikkelentiteit de gelegenheid geven om een aanbieding te doen tot het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden, met in achtneming van de aanbestedingsregels.

8.8 Planschade

- 8.8.1 De Ontwikkelentiteit zal aan de Gemeente het totale bedrag compenseren van de planschade die voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het Bestemmingsplan, deze Overeenkomst en de planologische besluiten die tot planschade kunnen leiden. Het hiervoor bedoelde bedrag is het volledige bedrag dat door de Gemeente op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 in samenhang met artikel 6.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bij besluit is toegekend, met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke rente en de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand bedoeld in artikel 6.5 Wro.
- 8.8.2 De Gemeente stelt de Ontwikkelentiteit schriftelijk in kennis van elke aanvraag om vergoeding van planschade als bedoeld in 8.8.1, onder toezending van een kopie van die aanvraag.
- 8.8.3 De Gemeente zal de Ontwikkelentiteit tijdig bij de behandeling van een aanvraag als bedoeld in 8.8.2 betrekken en stelt haar in gelegenheid om haar zienswijze te geven. De Ontwikkelentiteit zal, zonder afbreuk te doen aan het

voorgaande, in elk geval worden geïnformeerd over de aanwijzing door de Gemeente van een adviseur die adviseert over de hoogte van de redelijkerwijs toe te kennen planschadevergoedingen. De Ontwikkelentiteit zal door deze adviseur in verband met het uit te brengen advies worden gehoord.

- 8.8.4 De Ontwikkelentiteit kan via minnelijke weg afspraken maken met een aanvrager om vergoeding van planschade. De Gemeente verleent daaraan haar medewerking, onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente.
- 8.8.5 De Gemeente zendt De Ontwikkelentiteit, gelijktijdig met de bekendmaking aan de verzoeker, een afschrift van elk besluit op een verzoek om tegemoetkoming van planschade
- 8.8.6 De Ontwikkelentiteit heeft het recht, conform artikel 6.4a lid 2 Wro, om rechtsmiddelen aan te wenden tegen een besluit waarbij de Gemeente een verzoek om tegemoetkoming van planschade (geheel of gedeeltelijk) toewijst.
- 8.8.7 De Gemeente brengt de bedragen die zijn uitbetaald op grond van verzoeken om tegemoetkoming in planschade per maand in rekening bij De Ontwikkelentiteit. De Ontwikkelentiteit betaalt binnen vijftien Werkdagen na een daartoe strekkend betalingsverzoek van de Gemeente.

9 Zekerheden

9.1 Algemeen

- 9.1.1 De financiële afspraken in deze Overeenkomst zijn voor de Gemeente niet gericht op het genereren van inkomen door het lopen van risico. Partijen onderkennen derhalve dat betalingen van een geldsom door de Gemeente enkel kunnen plaatsvinden als daar solide zekerheid tegenover staat, overeenkomstig het bepaalde in 9.

9.2 Hypotheek

VERTROUWELIJK

9.3 Afstand van hypotheek en Vervangende Zekerheid

VERTROUWELIJK

9.4 Zekerheidsborging Gemeente

VERTROUWELIJK

9.5 **Concerngarantie**

VERTROUWELIJK

10 **Overdracht van rechten en verplichtingen**

10.1 **Ten aanzien van een Partij**

10.1.1 Een Partij kan rechten, verplichtingen of haar rechtsverhouding uit deze Overeenkomst niet zonder schriftelijke instemming van de andere Partijen overdragen.

10.2 **VERTROUWELIJK**

11 **Beëindiging van de Geschillen**

11.1 Partijen schorten hun aanspraken op de andere Partij ter zake van de Intentieovereenkomsten en de Geschillen op tot de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan, met dien verstande dat Partijen wel bevoegd zijn eventuele verjaaringstermijnen te stuiten.

11.2 Partijen verklaren hierbij dat zij met ingang van de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan niets meer van elkaar te vorderen zullen hebben ter zake van de Intentieovereenkomsten en de Geschillen en elkaar ter zake over en weer volledige en onherroepelijke kwijting te verlenen. Zulks geldt ook wanneer in de toekomst omstandigheden bekend zouden worden welke ten tijde van de Sluitedatum niet bekend waren of konden zijn.

11.3 Partijen onthouden zich van het instellen van enige civiel-, bestuurs-, straf- of tuchtrechtelijke procedure of andere procedure verband houdende met de Intentieovereenkomsten en de Geschillen tegen een andere Partij of enig bestuurslid, commissaris, functionaris, werknemer, adviseur of opdrachtnemer van die andere Partij of van enige met een andere Partij verbonden rechtspersoon of natuurlijke persoon.

11.4 Na de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan zal iedere Partij al het nodige verrichten dat leidt tot een zo spoedig mogelijk roeyement van de Gerechtelijke Procedures. Tevens doen Partijen met ingang van de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan volledig en onherroepelijk afstand van ieder recht of iedere aanspraak uit hoofde van de eerdere rechterlijke beslissingen waaronder die uit hoofde van het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 11 augustus 2010 (419474/HA ZA 09-464).

12 Ontbindende voorwaarde

- 12.1** De in deze Overeenkomst vervatte afspraken zijn aangegaan onder de ontbindende voorwaarden:
- (i) dat sprake is van een Ontbindingsgrond. Op deze ontbindende voorwaarde kan enkel KNSF een beroep doen en wel uiterlijk binnen één maand na het ontstaan van de Ontbindingsgrond;
 - (ii) dat niet uiterlijk op 31 december 2016 de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan is aangebroken. Op deze ontbindende voorwaarde kunnen zowel KNSF als de Gemeente een beroep doen en wel uiterlijk binnen één maand na 31 december 2016.
- 12.2** Een ontbindende voorwaarde wordt eerst geacht te zijn vervuld indien daarop schriftelijk jegens alle andere Partijen een beroep wordt gedaan. Indien niet tijdig een beroep op een ontbindende voorwaarde is gedaan, dan is die voorwaarde vervallen.
- 12.3** De vervulling van een ontbindende voorwaarde werkt tussen Partijen terug tot de Sluitingsdatum en leidt tot ontbinding van deze Overeenkomst, met inachtneming van het bepaalde in 12.4 en 12.5. Partijen onderkennen dat het bepaalde in 13.2 bij de vervulling van een ontbindende voorwaarde niet meer van toepassing is.
- 12.4** VERTROUWELIJK
- 12.5** Indien een ontbindende voorwaarde als bedoeld in 12.1 in vervulling gaat, dan geldt ten aanzien van het Groen en het Openbaar Gebied het volgende.
- (a) De betaling van de koopprijs voor het Groen en het Openbaar Gebied, zoals bedoeld in 7.2.3, blijft in stand.
 - (b) De Ontwikkелentiteit of KNSF zal uiterlijk vijftien jaar na de Sluitingsdatum, ter vrije keuze:
 - (i) het Groen en het Openbaar Gebied in eigendom overdragen aan de Gemeente, onder de condities als bedoeld in 7.2.4 onder (a) tot en met (c), (i) en (j); de Ontwikkелentiteit zal ten aanzien van het Groen en het Openbaar Gebied geen handelingen hebben verricht die de waarde daarvan hebben verminderd; of
 - (ii) de koopprijs van VERTROUWELIJK aan de Gemeente restitueren, zonder rente, VERTROUWELIJK. De daaraan verbonden hypothecaire zekerheid als bedoeld in **Error! Reference source not found.** en 0 blijft in stand.
 - (a) Eventuele overdrachten aan de Gemeente van gedeelten van het Groen en het Openbaar Gebied die alsdan reeds hebben plaatsgevonden blijven van kracht.

- (b) Indien binnen vijftien jaar na de Sluitingsdatum alsnog een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand komt waar Partijen zich in kunnen vinden, dan herleven de verplichtingen van de Ontwikkelentiteit jegens de Gemeente en vice versa zoals omschreven in 6.5 en 7.2, waarbij in redelijkheid nieuwe termijnen zullen worden vastgesteld.

13 Overleg en communicatie

13.1 Overlegstructuur

- 13.1.1 Partijen onderkennen het belang van een voortdurende betrokkenheid en onderlinge informatie uitwisseling bij de uitvoering van de afspraken in deze Overeenkomst en zullen in goed overleg een effectieve en eenduidige overlegstructuur instellen, overeenkomstig het bepaalde over de inrichting van de projectorganisatie die als BIJLAGE 6 aan deze akte is gehecht.

13.2 Overleg bij bijzondere omstandigheden

- 13.2.1 Partijen erkennen dat omstandigheden buiten de wil van Partijen gevolgen kunnen hebben op de uitvoering van de afspraken in deze Overeenkomst, zoals rechterlijk ingrijpen.
- 13.2.2 Indien sprake is van een in 13.2.1 bedoelde omstandigheid, treden de betrokken Partijen in overleg om een voor die Partijen aanvaardbare oplossing te vinden, die de afspraken in deze Overeenkomst zo dicht mogelijk benadert. Bij ingrijpende macro-economische omstandigheden, substantiële belemmeringen in de te doorlopen publiekrechtelijke procedures, wijzigingen van (markt)omstandigheden of van publiekrechtelijke regelingen, en bij besluiten tot niet of slechts gedeeltelijke goedkeuring of tot schorsing of vernietiging van besluiten die uit deze Overeenkomst voortvloeien en die naar het oordeel van (een der) Partijen zodanige gevolgen hebben voor de rechtsverhouding tussen Partijen, dat deze niet ongewijzigd in stand kan blijven, zullen de betrokken Partijen trachten in onderling overleg tot een voor die Partijen aanvaardbare aanpassing van die rechtsverhouding te komen, daarbij rekening houdend met hun wederzijds gerechtvaardigde belangen.
- 13.2.3 Indien het overleg als bedoeld in 13.2.2 niet binnen een redelijke termijn plaatsvindt of niet tot overeenstemming leidt, heeft de meest gereede Partij het recht deze omstandigheid aan te merken als een geschil in de zin van 14.2.
- 13.2.4 Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden, zullen de betrokken Partijen ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de fasering en de Planning voor de Deelplannen te waarborgen.

13.3 Kennisgevingen

13.3.1 Kennisgevingen of mededelingen die in verband met deze Overeenkomst worden gedaan, dienen schriftelijk per post, telefax of e-mail te worden gedaan aan het adres of faxnummer van degene tot wie de kennisgeving of mededeling is gericht, zoals vermeld in 13.3.2.

13.3.2 Partijen kiezen in het kader van deze Overeenkomst woonplaats aan de hierna genoemde adressen:

de Gemeente

adres: 1098 ES Muiden, Het Anker 2
postadres: 1398 ZG Muiden, Postbus 3
ter attentie van: de gemeentesecretaris
telefax: +31 294 26 1386

De Springstoffenfabrieken en KNSF

adres en postadres: 1398 CP Muiden, Kruitpad 16
ter attentie van: R.L. Visser
telefax: +31 294 26 5848

De Ontwikkelentiteit

adres en postadres: 1398 CP Muiden, Kruitpad 16
ter attentie van: M.S. Wieringa / D. Boelen
telefax: +31 294 26 5848

13.3.3 Wijziging van adresgegevens vindt plaats door kennisgeving van de nieuwe gegevens aan de andere Partijen. Een keuze voor een woonplaats buiten Nederland heeft geen werking, tenzij de desbetreffende partij tegelijkertijd woonplaats in Nederland kiest.

13.4 Communicatie

13.4.1 De Gemeente zal vanuit haar publiekrechtelijke taak zorgdragen voor relevant maatschappelijk overleg en het verstrekken van de daarbij behorende informatie in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Datum Onherroepelijk Bestemmingsplan. Hiertoe zal de Gemeente in overleg met KNSF en de Ontwikkelentiteit een communicatieplan opstellen. Het bepaalde in 13.4.3 is van toepassing.

13.4.2 Ten behoeve van het in 13.4.1 bedoelde overleg zullen KNSF en de Ontwikkelentiteit, vanuit haar rol van ontwikkelaar, informatiemateriaal beschikbaar stellen, presentaties verzorgen en mondelinge toelichting geven op vragen die tijdens het hiervoor bedoelde maatschappelijk overleg worden gesteld.

13.4.3 Partijen zullen in gezamenlijk overleg het moment waarop zij publieke mededelingen doen en de inhoud van die mededelingen bepalen. Dit geldt ook voordat Partijen een communicatieplan hebben opgesteld.

13.5 Vertrouwelijkheid

13.5.1 Elke Partij zal deze Overeenkomst en al hetgeen waarvan zij in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst kennis krijgt op geen enkele wijze aan een derde openbaren. De vorige zin geldt niet voor zover openbaarmaking noodzakelijk is met het oog op de uitoefening van de rechten of indien een verplichting tot openbaarmaking bestaat op grond van de wet of een bindende uitspraak van de rechter, een ander overheidsorgaan of een arbiter. Voor zover mogelijk zal de openbaarmakende partij vóór de openbaarmaking met de andere partijen overleggen over de vorm en de inhoud van de openbaarmaking. Indien deze Overeenkomst eindigt, duren de verplichtingen uit dit artikel voort. De inhoud van deze Overeenkomst zal onder geheimhouding worden gedeeld met de gemeenteraad.

14 Toepasselijk recht. Geschillenregeling

14.1 Deze Overeenkomst is uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

14.2 Geschillen die in verband met deze Overeenkomst mochten ontstaan worden behandeld overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Mediation Instituut, alvorens arbitrage dan wel enige andere procedure voor geschillenbeslechting aan te vangen, met dien verstande dat een Partij bevoegd is af te zien van mediation; alsdan geldt het bepaalde in 14.3. Het bepaalde in 14.2 geldt niet voor rechtsbescherming die ontleend kan worden aan de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

14.3 Indien geen vergelijk bereikt wordt overeenkomstig 14.2, zullen geschillen worden beslecht door arbitrage overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut. Daarbij geldt dat:

- (a) het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters;
- (b) de plaats van arbitrage Muiden zal zijn;
- (c) het geding zal worden gevoerd in de Nederlandse taal;
- (d) het scheidsgerecht zal beslissen naar de regelen des rechts; en
- (e) het Nederlands Arbitrage Instituut het arbitraal vonnis niet mag laten publiceren.

14.4 Een en ander laat onverlet dat Partijen in spoedeisende gevallen een voorziening in kort geding kunnen vragen bij de voorzieningenrechter bij de bevoegde rechtbank.

15 Slotbepalingen

15.1 Deze Overeenkomst heeft eerst rechtsgevolg indien elke Partij haar rechtsgeldig heeft ondertekend.

15.2 Ten aanzien van de wettelijke bevoegdheid tot (gehele of gedeeltelijke) ontbinding van deze Overeenkomst geldt het volgende:

- (i) de Gemeente heeft de bevoegdheid tot ontbinding van deze Overeenkomst jegens KNSF, de Springstoffenfabrieken en de Ontwikkelentiteit bij tekortkoming van één van hen, met dien verstande, dat deze Overeenkomst jegens de zelf niet tekortkomende Partijen pas kan worden ontbonden nadat die schriftelijk zijn verzocht om de gevolgen van de tekortkoming op te lossen (bijvoorbeeld door de betreffende verplichting alsnog uit te (doen) voeren), zonder dat dat binnen twee maanden na dat verzoek heeft geleid tot ongedaanmaking van de betreffende gevolgen;
- (ii) de Ontwikkelentiteit heeft slechts tezamen met KNSF en de Springstoffenfabrieken de bevoegdheid tot ontbinding van deze Overeenkomst jegens de Gemeente bij tekortkoming van de Gemeente; en
- (iii) KNSF, de Springstoffenfabrieken en de Ontwikkelentiteit kunnen deze Overeenkomst niet ontbinden wegens elkaars tekortkoming.

Ontbinding leidt tot een herleving van de rechtspositie van Partijen jegens elkaar zoals die bestond vóór het sluiten van deze Overeenkomst in de zin van artikel 6:265 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

15.3 Is of wordt deze Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. De Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met het ongeldige of onverbindende gedeelte.

15.4 Deze Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de onderwerpen in deze Overeenkomst zijn overeengekomen. Met ingang van de Sluitingsdatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die de partijen daarover eerder mochten hebben gemaakt.

15.5 Voor zover deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaalt, bevat zij geen derdenbedingen waarop een derde zich jegens een partij bij deze Overeenkomst kan beroepen.

15.6 Deze Overeenkomst heeft tevens te gelden als een anterieure grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Binnen twee weken na de Sluitingsdatum zal, conform het derde lid van die bepaling door de Gemeente kennis worden gegeven van de zakelijke inhoud van de Overeenkomst.

- 15.7** De titels van de artikelen in deze Overeenkomst zijn enkel opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid. Aan die titels kunnen geen rechten worden ontleend.
- 15.8** De bijlagen bij deze akte maken onderdeel uit van de Overeenkomst, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.
- 15.9** Deze Overeenkomst kan alleen schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld.

[Ondertekening op de volgende pagina.]

OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND DOOR:

gemeente Muiden

Naam: M.L. de Pater-van der Meer
Titel: burgemeester
Datum: 7 maart 2014

Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.

voor deze: General Investment Fund B.V.

Naam: R.L. Visser
Titel: bestuurder
Datum: 7 maart 2014

Knsf Vastgoed II B.V.

voor deze: Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.
voor deze: General Investment Fund B.V.

Naam: R.L. Visser
Titel: bestuurder
Datum: 7 maart 2014

De Krijgsman Beheer B.V.,
handelend als enig beherend ven-
noot van **Exploitatiemaatschappij**
De Krijgsman C.V.

voor deze: Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V.
voor deze: General Investment Fund B.V.

Naam: R.L. Visser
Titel: bestuurder
Datum: 7 maart 2014

voor deze: Dura Vermeer Vastgoed B.V.

Naam: P.C.M. Krop
Titel: bestuurder
Datum: 7 maart 2014

Bijlagen

1. Ambitiedocument
2. VERTROUWELIJK
tekening van de Buitenhaven
tekening van het Groen
VERTROUWELIJK
tekening van het Openbaar Gebied
tekening van het Plangebied
VERTROUWELIJK
tekening van de Sportvelden
tekening van de bestaande bebouwing en het bijbehorend terrein
3. overzicht vaststelling uitvoeringsdocumenten
4. Intentieovereenkomsten
5. objectlijst rechthebbende met kadastraal overzicht van het KNSF-terrein
6. inrichting van de projectorganisatie
7. Nota Cultuurhistorie en Landschap
8. Planning
9. Technisch Programma van Eisen
10. conclusie inzake staatssteun
11. randvoorwaarden van het Bouwprogramma
12. VERTROUWELIJK
13. document 'Toekomstvisie Muiden'
14. besluit van de gemeenteraad de dato 20 februari 2014
15. VERTROUWELIJK
16. VERTROUWELIJK
17. besluiten van 17 april 1978 en 14 maart 1994 uit hoofde van de Monumentenwet 1988
18. aanbestedingsbeleid van de Gemeente
19. overzicht van beperkte rechten en publiekrechtelijke beperkingen
20. VERTROUWELIJK
21. huurovereenkomst ten aanzien van de Westbatterij
22. tekening van de erfdienstbaarheid ten behoeve van de Westbatterij
23. VERTROUWELIJK
24. overzicht van onderzoeken die door KNSF/de Ontwikkelentiteit worden uitgevoerd
25. VERTROUWELIJK
26. VERTROUWELIJK
27. VERTROUWELIJK
28. VERTROUWELIJK
29. VERTROUWELIJK