

- VERTROUWELIJK -

INTENTIEVERKLARING
KNSF-TERREIN MUIDEN

tussen

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden

en

Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabrieken N.y.

en

KNSF Vastgoed II BV.

21 januari 2003

PARTIJEN,

1. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Muiden, handelend als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer HA. Smithen haar gemeentesecretaris, de heer G. Aalten, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 7 januari 2003. (hierna te noemen: "het College");

en

2a. Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabrieken N.V., gevestigd te Ijsbaanpad 1-a, 1076 CV Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dr. R.L. Visser;

2b. KNSF Vastgoed II B.V., gevestigd te Ijsbaanpad 1-a, 1076 CV Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Dr. R.L. Visser;
beide vennootschappen hierna tezamen te noemen "KNSF";

Het College, KNSF en KNSF Vastgoed hierna tezamen ook te noemen: "partijen".

IN AANMERKING NEMENDE,

A. Het College en KNSF hebben de afgelopen periode overleg gevoerd, met elkaar en met het Ministerie van VROM en met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, omtrent het terrein van KNSF aan het Kruitpad 16 te Muiden, zoals met een arcering nader aangeduid op de aan deze Intentieverklaring als bijlage 1 gehechte tekening (hierna: "KNSF-terrein"). Het College heeft kennis genomen van de tussen VROM, GS en KNSF op 17 januari 2003 tot stand gebrachte Intentieverklaring (versie "JP\80033935 - 014_overeenkomst (v8) schoon")

met het daarbij behorende addendum, waarvan een door KNSF op 20 december 2002 ondertekend exemplaar als bijlage 2 aan deze Intentieverklaring is gehecht;

B. KNSF Vastgoed II BV. - een 100% dochtervennootschap van KNSF - is eigenaar van het KNSF-terrein. Op dit moment is het KNSF-terrein verhuurd aan Muiden Chemie International BV. (hierna: "MCI"), een groepsmaatschappij van het Britse Defensieconglomeraat British Aerospace plc. (hierna: "BAe concern"). MCI houdt zich op het KNSF-terrein bezig met de fabricage van "single based propellants" ten behoeve van de defensie-industrie (hierna: "MCIactiviteiten");

C. partijen erkennen dat het om diverse redenen wenselijk is de MCI-activiteiten op het KNSF-terrein te beëindigen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben in het vigerende streekplan "Gooi en Vechtstreek" reeds voorzien in alternatieve bestemmingen voor het geval voornoemde activiteiten zouden worden beëindigd;

D. de KNSF heeft als eigenaar en verhuurder met haar huurder MCI en het BAe concern besprekingen gevoerd omtrent de mogelijkheden de MCI-activiteiten te beëindigen, onder voorwaarden van een daartoe strekkende overeenkomst tussen KNSF en het BAe concern, waarbij MCI zich verbindt haar activiteiten op het KNSF-terrein binnen een periode van twee jaar, na ondertekening van een daartoe strekkende overeenkomst tussen KNSF, het BAe concern en MCI geheel te beëindigen;

E. KNSF, MCI en het BAe concern voorzien dat met het beëindigen van de MCI-activiteiten zeer aanzienlijke kosten gemoeid zullen zijn. Deze kosten zullen onder meer bestaan uit kosten gemoeid met de verplaatsing van de MCI-activiteiten, 'decommissioning' (het explosie veilig maken van installaties), het ontmantelen en verwijderen van installaties, het sociaal passief (te weten: afvloeiingskosten en sociaal plan voor personeel) en het uitvoeren van een het gehele terrein omvattende bodemsanering;

F. KNSF acht realisatie van haar initiatief tot vroegtijdige beëindiging alleen verantwoord en haalbaar als de met de beëindiging gemoeide aanzienlijke kosten kunnen worden gedekt uit een zodanige additionele (ten opzichte van het huidige streekplan) herontwikkeling van het terrein, dat deze kosten daadwerkelijk door opbrengsten uit additionele herontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) kunnen worden gedekt (hierna: "KNSF-ProjectM");

G. het College onderschrijft de wenselijkheid van beëindiging van de MOI-activiteiten, maar wenst - alvorens tot een nadere standpuntbepaling ten aanzien van de additionele herontwikkeling van het KNSF-terrein te komen - onder meer dat door KNSF een open begroting zal worden opgesteld, die inzicht geeft in de kosten van onder andere ontmanteling, sanering en sociaal passief, alsmede in de dekking van die kosten; onder deze kosten worden naast de kosten genoemd in overweging E hierboven, ook begrepen de kosten, verbonden aan de herontwikkeling van het KNSF-terrein en de realisering van die herontwikkeling in de meest brede zin, de kosten van risico's, alsmede marges en opslagen;

H. het is essentieel voor KNSF dat - indien het BAe concern besluit tot de beëindiging van de MCI-activiteiten, als gevolg waarvan voor KNSF het KNSF-project ontstaat - de daarvoor benodigde publiekrechtelijke medewerking en de terzake met de gemeente aan te gane contractuele regelingen, zo spoedig mogelijk tot stand komen;

KNSF realiseert zich dat voor de verwezenlijking van haar plannen ook de medewerking van bestuursorganen noodzakelijk is - waaronder die van het College en de gemeenteraad van Muiden -, dat op de totstandkoming daarvan ook inspraak-, bezwaar-, beroeps- en voorlopige voorzieningenprocedures naar publiekrecht van toepassing zijn, dat terzake contractuele regelingen met de gemeente zullen moeten worden aangegaan, en dat de gemeenteraad van Muiden zich terzake nog moet uitspreken. Dienaangaande hebben de betrokken bestuursorganen en de gemeente ook een "eigen" publiekrechtelijke verantwoordelijkheid; J. partijen achten het wenselijk hun huidige visies en intenties omtrent het KNSF-Project vast te leggen in deze Intentieverklaring;

K. partijen zijn bekend met hetgeen thans in het ontwerp Streekplan Noord-Holland-Zuid is opgenomen ten aanzien van het KNSF-terrein en de Bloemendalerpolder;

VERKLAREN ALS VOLGT:

I. KNSF

Artikel 1. Inspanningsverplichtingen

1.1. KNSF zal het KNSF-Project nader onderzoeken op financiële haalbaarheid en zal op basis van meest recente informatie en inschattingen de in de considerans van deze Intentieverklaring bedoelde open begroting voor het KNSF-Project (de "Open Begroting") opstellen en deze zo spoedig mogelijk aan de terzake betrokken partijen ter toetsing op de wijze als in artikel 2 bedoeld voorleggen.

1.2. KNSF zal alles in het werk stellen om het KNSF-Project zo spoedig mogelijk te realiseren.

II. OPEN BEGROTING

Artikel 2. Toetsing

2.1. De Open Begroting zal door partijen worden getoetst op de wijze als omschreven in artikel

2.1 van de Intentieverklaring gesloten tussen VROM, GS van Noord-Holland en KNSF, waarbij het College dan als partij bij de toetsing zat worden betrokken.

2.2. Indien partijen zich, om welke reden dan ook, niet kunnen verenigen met het - in artikel

2.1 bedoelde - door de adviseur of deskundige verkregen toetsingsresultaat, zullen partijen nader met elkaar overleggen over de alsdan gerezen situatie.

III. BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Artikel 3. inspanningsverplichting

3.1. Met inachtneming van het bepaalde in deze Intentieverklaring, haar publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden terzake en de omstandigheid dat de gemeenteraad zich daarmee ook moet (hebben) kunnen verenigen, acht het College het gewenst dat een herontwikkeling van het KNSF-terrein voor nader te bepalen woningbouw c.a. plaatsvindt en zal het College zich terzake inspannen zoals omschreven in deze Intentieverklaring.

3.2. Teneinde deze herontwikkeling te onderzoeken zullen partijen nader overleggen en terzake al die onderzoeken (laten) verrichten die zij voor de herontwikkeling - en de

realisering ervan - noodzakelijk achten en/of die terzake wettelijk voorgeschreven zijn, waartoe onder andere - maar niet uitsluitend - zullen behoren:

- het totstandkomen van de Open Begroting als bedoeld in artikel 2;
- de kosten, schaden - waaronder ook planschade - en risico's die voor de gemeente Muiden aan een dergelijke herontwikkeling verbonden zijn;
- een voorlopige exploitatie-opzet;
- een stedenbouwkundige invulling op hoofdlijnen;
- archeologische, bodem-, milieuhygiënische, ecologische en andere onderzoeken;
- de te realiseren woonbebouwing c.a., voorzieningen van openbaar nut en openbare infrastructuur - zowel op als buiten het KNSF-terrein - op hoofdlijnen;
- de benodigde publiekrechtelijke medewerking;
- grondverwervingen;
- eventuele aanwezige privaatrechtelijke belemmeringen;
- de beleidsdoelen die het College terzake verwezenlijkt wil zien;
- aanbesteding.

De resultaten van bedoeld(e) overleg en onderzoeken zullen partijen neerleggen in een - in onderlinge overeenstemming op te stellen - "ontwikkelingsdocument". Indien partijen daarover overeenstemming kunnen bereiken, zal bedoeld document vervolgens ter instemming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Partijen streven ernaar dat uiterlijk op 1 april 2003 bedoeld ontwikkelingsdocument voorhanden is, waarbij partijen zich realiseren dat bedoelde datum - gelet op de aard en omvang van de te verrichten onderzoeken - misschien niet haalbaar is.

Indien de gemeenteraad zijn instemming aan het ontwikkelingsdocument verleent, zullen partijen dit ontwikkelingsdocument hierna nader uitwerken, door zich in te spannen voor het tot stand brengen van een (definitief) ontwikkelingsplan en een - daarbij behorend(e) - concept-voorontwerp-bestemmingsplan en realiserings-, cq. exploitatie-overeenkomst voor de verdere herontwikkeling van het KNSF-terrein. Terzake zullen partijen dan overleggen en de nodige (aanvullende) onderzoeken (laten) uitvoeren. Dat overleg en onderzoek kunnen ook andere zaken, die partijen dienstig achten, betreffen dan de zaken als aangegeven in het ontwikkelingsdocument. De resultaten van bedoeld(e) overleg en onderzoeken zullen partijen dan neerleggen in bedoeld(e) - in onderlinge overeenstemming op te stellen - ontwikkelingsplan en - daarbij behorend(e) - concept-voorontwerp-bestemmingsplan en realiserings-, c.q. exploitatie-overeenkomst, bij welke overeenkomsten de gemeente Muiden als rechtspersoon partij zal zijn. Indien partijen daarover alsdan overeenstemming kunnen bereiken, zullen het vorenbedoeld(e) ontwikkelingsplan en - met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke procedures - het ontwerp-bestemmingsplan en (bijbehorende) realiserings-, c.q. exploitatie-overeenkomst ter instemming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Mits daarbij andere - naar het oordeel van de gemeente, het College en de gemeenteraad - aan de orde komende relevante belangen niet in het gedrang komen, is één van de uitgangspunten voor het - van het (definitieve) ontwikkelingsplan deel uitmakende - stedenbouwkundig plan, dat met de realisering van de daarin voorziene additionele herontwikkeling van het KNSF-terrein voor woningbouw c.a. getracht wordt én de kosten van vroegtijdige beëindiging van de MCI-activiteiten en de voor de gemeente verbonden kosten,

- schade en risico's aan het tot stand brengen van bedoelde herontwikkeling en de realisering daarvan, daaruit te financieren, waarbij nog zij aangetekend dat - indien een

vergoeding van bedoelde kosten, schade en risico's aan de zijde van de gemeente niet plaatsvindt en verzekerd is - de gemeente de harerzijds benodigde medewerking aan de in het kader van deze Intentieverklaring bedoelde herontwikkeling voor het KNSF-terrein niet zal verlenen.

Daarbij realiseren het College en KNSF zich dat in bedoelde exploitatie-, eq. realiseringsovereenkomst - naast de in de vorige alinea bedoelde gemeentelijke inspanningsverplichting - onder meer ook - eventueel in een aangepaste vorm - een regeling zullen (moeten) vinden:

- een inspanningsverplichting voor de gemeente om voor de herontwikkeling van het KNSF-terrein benodigde publiekrechtelijke medewerking voorhanden te laten zijn;
- de functies, aard en omvang van de op het KNSF-terrein te realiseren woonbebouwing c.a., openbare voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, en de eisen waaraan deze onderdelen van de herontwikkeling zullen moeten voldoen;
- de koop- en huurprijscategorieën van de te realiseren woonbebouwing, de ter zake te hanteren verkoop- en huurvoorwaarden en het ter zake te voeren huisvestelijke toewijzingsbeleid;
- een planning, waarin onder meer staat aangegeven binnen welke termijnen de verschillende onderdelen van de herontwikkeling van het KNSF-terrein zullen worden gerealiseerd en opgeleverd;
- een verplichting voor KNSF om de verschillende onderdelen van de herontwikkeling
- inclusief een adequate sanering van de bodem en het grondwater ter plaatse van het KNSF-terrein - voor eigen rekening en risico te realiseren en op te leveren en het ter zake aan de gemeente verschaffen van de noodzakelijke garanties en zekerheden;
- de oplevering van (bepaalde) openbare voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut aan de gemeente, c.q. aan door de gemeente aan te wijzen derden en het maken van afspraken omtrent het beheer en onderhoud van deze voorzieningen, inclusief de bekostiging ervan;
- de realisering van buiten het KNSF-terrein aan te leggen openbare voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, die voor de herontwikkeling noodzakelijk zijn, de bekostiging ervan, alsmede de oplevering, het beheer, het onderhoud en de overdracht ervan;
- de vergoeding aan de gemeente van de kosten, schade en het risico, voor haar verbonden aan het tot stand brengen van een herontwikkeling van het KNSF-terrein, de realisering van die herontwikkeling - inclusief de daarbuiten noodzakelijkerwijs te realiseren openbare voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut - en het beheer en onderhoud van aan de gemeente, c.q. derden op te leveren voorzieningen;
- het vanwege de gemeente uitoefenen van toezicht op de realisering van de verschillende onderdelen van de herontwikkeling;
- een regeling voor onvoorziene omstandigheden;
- een regeling met betrekking tot de overdracht van rechten en verplichtingen uit hoofde van de exploitatie-, eq. realiseringsovereenkomst, inclusief een aandelenoverdracht;
- een overleg- en geschillenregeling;
- alsmede andere aspecten, die naar het oordeel van de gemeente danwel KNSF in een dergelijke realiseringsovereenkomst een regeling behoren te vinden.

3.3. Niet alleen waar het betreft het tot stand trachten te brengen van een ontwikkelingsdocument, maar ook waar het betreft het tot stand trachten te brengen van een ontwikkelingsplan, een concept-voorontwerp-bestemmingsplan en een exploitatie-, c.q. realiseringsovereenkomst, zullen het College en KNSF zich ervoor inspannen dat terzake voortvarend te werk wordt gegaan. Dienaangaande - en in het bijzonder waar in verband met

het bepaalde in artikel 3.2 van deze Intentieverklaring of anderszins de instemming van de gemeenteraad benodigd is - erkent KNSF echter uitdrukkelijk ook de (eigen) publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van het College, de gemeenteraad en de gemeente ter zake, die met zich kunnen brengen dat de bedoelde instemming niet wordt gegeven of dat standpunten worden ingenomen, besluiten worden genomen en/of handelingen worden verricht die niet strekken in het voordeel van de door KNSF voorgestane herontwikkeling van het KNSF-terrein en de realisering van die herontwikkeling. Indien daartoe wordt overgegaan, dan is de gemeente nimmer gehouden tot enige vergoeding van schade en/of kosten van welke omvang en aard dan ook. Daarbij realiseert KNSF zich ook dat de gemeenteraad zich terzake nog in het geheel moet uitspreken.

3.4. Alle interne en externe kosten, waaronder de kosten die voor de gemeente verbonden zijn aan de totstandkoming van deze Intentieverklaring en - indien aan de orde - de totstandkoming van het ontwikkelingsdocument, het ontwikkelingsplan, het (concept-voorontwerp)bestemmingsplan en de exploitatie-, c.q. realiseringsovereenkomst - inclusief de uitvoering terzake van deze documenten, plannen en overeenkomsten - zullen voor rekening van KNSF komen op basis van vooraf in onderlinge overeenstemming tussen partijen vast te stellen budgetten. De gemeente zal de bedoelde kosten maandelijks bij KNSF declareren. Binnen 14 dagen na ontvangst van bedoelde declaratie, zal KNSF het aldus gedeclareerde bedrag aan de gemeente vergoeden.

3.5. Het College, de gemeenteraad en de gemeente zullen - onverminderd het hiervoor bepaalde ten aanzien van de voorbereiding - pas de voor de realisering van de herontwikkeling van het KNSF-terrein benodigde publiekrechtelijke medewerking verlenen, indien en voor zover terzake tussen de gemeente en KNSF een realiserings-, eq exploitatieovereenkomst tot stand is gebracht.

IV. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 4. Risico's / derdenwerking / onverbindendheid

4.1. Het risico van de verplichtingen die KNSF op basis van deze Intentieverklaring aangaat jegens het BAe concern, MCI of enige andere partij komt geheel voor rekening en verantwoording van de KNSF Groep. Derden kunnen aan dit artikel op geen enkele wijze rechten ontleen.

4.2. Het College en de gemeente Muiden zijn op geen enkele wijze jegens KNSF aansprakelijk voor kosten op welke wijze dan ook voortvloeiende uit deze Intentieverklaring, de beëindiging van de MCI-activiteiten noch voor tegenvallende resultaten van het KNSF-Project.

4.3. Intenties uitgesproken in deze verklaring zijn alleen bedoeld ten aanzien van partijen. Derden kunnen op geen enkele wijze rechten ontleen aan de in deze intentieverklaring opgenomen bepalingen.

4.4. Indien bepalingen uit deze Intentieverklaring rechtens ongeoorloofd mochten blijken te zijn, dan verbinden partijen zich jegens elkaar om de betreffende bepaling(en) - met inachtneming van de strekking ervan - te vervangen door (een) wel rechtens geoorloofd te achten bepaling(en).

Artikel 5. Geheimhouding

5.1. Partijen zullen, met inachtneming van het hierna bepaalde, geheimhouding betrachten met betrekking tot de inhoud van deze Intentieverklaring, behoudens voor zover bekendmaking noodzakelijk is op grond van toepasselijke wet- of regelgeving.

5.2. De door KNSF verstrekte informatie die in deze Intentieverklaring is verwerkt, alsmede de reeds door KNSF verstrekte en nog te verstrekken (mondelijke) informatie, zijn door KNSF als bedrijfsgegevens vertrouwelijk verstrekt.

5.3. Partijen zullen in gezamenlijk overleg het moment waarop zij de eerste publieke mededeling doen bepalen, zulks onverminderd het hiervoor bepaalde. De inhoud en het tijdstip waarop door partijen mededelingen worden gedaan zal door partijen in overleg worden vastgesteld, waarbij partijen over en weer rekening zullen houden met elkaars redelijke belangen en met inachtneming van het in deze Intentieverklaring bepaalde.

Artikel 6. Kennisgeving

6.1. Iedere kennisgeving of andere verklaring uit hoofde van of in verband met deze Intentieverklaring dient schriftelijk te worden gedaan en te worden verzonden per fax, per koerier of per aangetekende post en heeft werking wanneer zij is ontvangen doch in ieder geval niet later dan:

- (i) indien verzonden per fax 2 (twee) kantooruren na ontvangst. Ontvangst wordt geacht te hebben plaatsgevonden wanneer de verzending van de fax is voltooid en een positief verzendrapport is afgedrukt door het verzendende apparaat. Voor de toepassing van deze bepaling wordt onder 'kantooruur' verstaan de tijd tussen 09.00 en 18.00 uur op een werkdag.
- (ii) indien verzonden per koerier, 3 (drie) dagen na verzending, en
- (iii) indien verzonden per aangetekende post, 3 (drie) dagen na verzending.

6.2. Voor de toepassing van dit artikel zijn de adressen van Partijen als volgt:

Burgemeester en Wethouders van Muiden
Het Anker 2
1398 ES MUIDEN
T.a.v. de heer G. Aalten

Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabrieken N.y.
KNSF Vastgoed II BV.
IJsbaanpad 1A
1076 CV AMSTERDAM
T.a.v. de heer Dr. R.L. Visser

of ieder ander adres waarvan de Partij voor welke de kennisgeving bestemd is in overeenstemming met dit Artikel de andere Partijen met dat doel kennis heeft gegeven.

Artikel 7. Overlegstructuur

7.1. Zo spoedig mogelijk na het ondertekenen van deze Intentieverklaring zullen partijen een overlegstructuur in het leven roepen die gericht is op een uitvoering van deze Intentieverklaring en onder andere tot taak zal hebben een planning te maken van taken en afspraken van de overlegstructuur, de frequentie van bijeenkomen, de te hanteren besluitvormingsmodellen, de te verrichten onderzoeken en - indien aan de orde - de tot stand te brengen documenten. Bedoelde overlegstructuur zal bestaan uit een stuurgroep, waarin namens het College de Wethouder Ruimtelijke Ordening, de Wethouder Verkeer, de

Gemeentesecretaris en het Hoofd van de afdeling Gebieds- en Beheerszaken en namens KNSF de heren E.J. Ruijg en R.L. Visser zitting zullen hebben, met daaraan gekoppelde en ondergeschikte werkgroep(en), waarin vertegenwoordigers van de gemeente en vertegenwoordigers van KNSF zitting zullen hebben. De besluitvormingsprocedure binnen de werkgroepen zal per werkgroep worden vastgesteld.

Artikel 8. Toepasselijk recht en geschillen

8.1. Op deze Intentieverklaring is Nederlands recht van toepassing.

8.2. De burgerlijke rechter is bevoegd kennis te nemen van geschillen, die in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, tenzij de bestuursrechter bevoegd is van een dergelijk geschil kennis te nemen.

Getekend in viervoud op 21 januari 2003 te Muiden,

Burgemeester en Gemeentesecretaris namens het College van B&W

Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabriek N.V.

KNSF Vastgoed II B.V.