STARTOVEREENKOMST MUIDERPORT

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Muiden,** kantoorhoudend aan Het Anker 2 te 1398 ES Muiden, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw M.L. de Pater-van der Meer, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van Muiden, d.d. 17 november 2015 met registratienummer 3821 (hierna: "**Gemeente**");

2. **Knsf Vastgoed II B.V.**, kantoorhoudend aan het Kruitpad 16 te 1398 CP Muiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24278828, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V. kantoorhoudend aan het Kruitpad 16 te 1398 CP Muiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24278222, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder General Investment Fund B.V. kantoorhoudend aan het Zandpad 38 te 3621 ND Breukelen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24277827, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder R.L. Visser (hierna: "**KNSF**");

3. **KWP Vechtstreek B.V.,** kantoorhoudend aan de Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08101847 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Kondor Wessels Projecten B.V. kantoorhoudend aan de Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06061765 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heren M. Luchjenbroers en H. Roelofs (hierna: "**KWP**")

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 2 tot en met 3 hierna gezamenlijk te noemen: **"Consortium"**

De ondergetekenden zoals genoemd in sub 1 tot en met 3 hierna ieder afzonderlijk te noemen: **"Partij"** en hierna gezamenlijk te noemen: **"Partijen"**

Nemen in aanmerking dat:

A. In de gemeente Muiden al langere tijd plannen bestaan voor de aanleg van een buitendijkse jachthaven ten westen van de westelijke strekdam van de monding van de Vecht en ten noordwesten van de haven van de Koninklijke Nederlandse Zeil- en Roeivereniging.

B. De gemeenteraad van Muiden bij raadsbesluit d.d. 19 april 2007 (zie *bijlage 1: Raadsbesluit*) heeft besloten dat een buitendijkse jachthaven gewenst is.

C. Dit heeft geleid tot het opstellen van een planologisch kader (d.d. 28 maart 2013 vastgesteld) (*bijlage 2: Planologisch kader*) waarin door de gemeenteraad randvoorwaarden zijn gesteld waarbinnen de plannen voor een nieuwe buitendijkse jachthaven kunnen worden ontwikkeld.

D. Gemeente vervolgens een uitvraag heeft gedaan middels een persbericht aan kandidaten om concrete plannen in te dienen. Opvolgend tevens een integriteitsonderzoek is uitgevoerd bij de

partijen die een plan hebben ingediend. te weten het Consortium, Natuurhaven Muiden B.V. en Ontwikkelingscombinatie Port Muiden, Natuurhaven Muiden B.V. is als eerste geselecteerd om de mogelijkheid te verkennen voor het realiseren van een buitenhaven.

E. Gemeente geen overeenstemming heeft bereikt over een samenwerking met Natuurhaven Muiden B.V. en heeft besloten om een vervolgproces in gang te zetten met de andere partijen die een plan hebben ingediend voor de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied.

F. Consortium, naar aanleiding van haar deelname aan de uitvraag, tijdens het vervolgproces kenbaar heeft gemaakt dat zij voor eigen rekening en risico een buitenhaven in het Ontwikkelgebied wenst te realiseren (zoals omschreven in *bijlage 3: Ontwikkelvisie*).

G. Consortium met de Staat in overleg zal treden over de verkrijging van het Ontwikkelgebied alsmede het eigendom c.q. de rechten met betrekking tot het in ontwikkeling brengen van een perceelsgedeelte Waterbodem voor dat gedeelte dat eigendom is van de Staat.

H. Voor de realisatie van het Project noodzakelijk is dat de huidige bestemming wordt gewijzigd.

I. Het College van B&W, als blijkt dat het Project haalbaar is, in beginsel bereid is haar medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan, de eventueel op te stellen MER en onderliggende rapporten, om de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied mogelijk te maken. Indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling daarvan binnen de door de gemeenteraad nog te stellen randvoorwaarden alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor Gemeente en met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zoals de belangen van derden en in acht te nemen wet- en regelgeving.

J. Partijen hetgeen zij dienaangaande zijn overeengekomen en voornemens zijn wensen vast te leggen in onderhavige startovereenkomst;

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities

1. ARO
De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Holland.

2. Openbare ruimte
Het deel van het Ontwikkelgebied, bestemd voor onder andere infrastructurele voorzieningen, groenvoorzieningen en/of watervoorzieningen en dat publiekelijk toegankelijk is.

3. Ontwikkelgebied
Het perceel grond zoals gearceerd is aangegeven op de als *bijlage 4: Ontwikkelgebied*. bijgevoegde situatietekening van d.d. 19 oktober 2015

4. Project
Het voor eigen rekening en risico in ontwikkeling brengen van het Ontwikkelgebied voor het oprichten van een buitenhaven door het Consortium (zoals omschreven in *bijlage 3: Ontwikkelvisie*).

5. RCE
De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

6. RVB
Het Rijksvastgoedbedrijf.

7. Staat
De Staat der Nederlanden.

8. Vaststellingsovereenkomst
De vaststellingsovereenkomst en afspraken over de toekomstige ontwikkeling van De Krijgsman in Muiden tussen de gemeente Muiden, Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken N.V., Knsf Vastgoed II B.V. en Exploitatiemaatschappij De Krijgsman C.V. gedateerd 7 maart 2014. Met uitzondering van de openbaar gemaakte versie van de vaststellingsovereenkomst zijn op het Project betrekking hebbende artikelen van deze overeenkomst voorbehouden aan de hiervoor genoemde partijen.

9. Waterbodem
De waterbodem omvat, in de terminologie van de Waterwet, de bodem en oevers van oppervlaktewaterlichamen. In principe valt alles wat binnen oppervlaktewaterlichamen is gelegen onder het begrip waterbodem.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

1. Het Consortium en Gemeente wensen te verkennen of sprake kan zijn van een financieel en planologisch haalbaar project.

2. Meer specifiek zal Consortium onderzoeken of een positief advies van ten minste de provincie Noord-Holland, ARO en RCE kan worden verkregen. Tevens zal Consortium onderzoeken of overeenstemming kan worden bereikt tussen Consortium, het RVB en Rijkswaterstaat over de voorwaarden (financieel en nautisch) voor de ontwikkeling van het Project, waaronder over verkrijging van het eigendom van de Staat, dat deel uitmaakt van het Ontwikkelgebied. Gemeente zal Consortium indien gewenst ondersteuning bieden bij het voeren van voorbereidend ambtelijk en bestuurlijk overleg met de hiervoor genoemde instanties.

3. Eerst nadat het in het voorgaande lid omschreven doel is bereikt beogen Partijen voorts overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder, en de wijze waarop, Gemeente Consortium kan faciliteren bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het Project en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Artikel 3 Looptijd

1. Deze overeenkomst eindigt op 1 juni 2016, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten om de overeenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe strekkende en door alle Partijen ondertekende verklaring.

2. Indien op 1 juni 2016 blijkt dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
   a. Consortium een schriftelijk bevestigd positief advies op het Project van minimaal de Provincie Noord-Holland, ARO en RCE heeft ontvangen; en
   b. Consortium een schriftelijke bevestiging heeft ontvangen van het RVB en Rijkswaterstaat over de voorwaarden (financieel en nautisch) voor de ontwikkeling van het Project, waaronder het eigendom van de Staat, dat valt binnen het Ontwikkelgebied; en
   c. het Project door Partijen financieel en planologisch haalbaar wordt geacht;

   besluiten Partijen om een anterieure overeenkomst te gaan sluiten en treden Partijen in overleg over de wijze waarop zij zullen samenwerken bij de ontwikkeling van het Project. Uitgangspunt hierbij is dat Gemeente aan Consortium en een eventueel door Partijen aan te wijzen derde partij haar publiekrechtelijke medewerking zal verlenen. De afspraken over de voorwaarden waaronder en de wijze waarop de samenwerking tijdens de daadwerkelijke ontwikkeling van het Project worden ingevuld, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

3. Het bepaalde in dit artikel laat de mogelijkheden voor tussentijdse beëindiging op voet van artikel 7 en 8 onverlet.

Artikel 4 Financiële en planologische haalbaarheid

1. Om de financiële en planologische haalbaarheid van het Project te toetsen worden gedurende de looptijd van de overeenkomst door Consortium verschillende activiteiten uitgevoerd die onder andere zijn gericht op:
   a. Het verkrijgen van positief advies op het Project van minimaal de Provincie Noord-Holland, ARO en RCE;
   b. Het bereiken van overeenstemming tussen Consortium het RVB en Rijkswaterstaat over de voorwaarden (financieel en nautisch) voor de ontwikkeling van het Project, waaronder het eigendom van de Staat, dat uitmaakt van het Ontwikkelgebied.

2. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn van invloed op de financiële en planologische haalbaarheid van het Project. Bij de opstelling wordt daarom rekening gehouden met de volgende, in de eventueel te sluiten anterieure overeenkomst op te nemen, niet limitatieve uitgangspunten:
   a. De verkenning van het Project richt zich op het door Gemeente aangewezen zoekgebied (*bijlage 4: Ontwikkelgebied*).
   b. Consortium ontwikkelt het Ontwikkelgebied en realiseert het Project voor eigen rekening en risico en conform het door Gemeente voorgeschreven kader, alsmede de door Consortium opgestelde ontwikkelvisie.
   c. Indien Partijen tot ondertekening van een anterieure overeenkomst komen neemt Consortium de plichten van Gemeente jegens KNSF, als bedoeld in de artikelen 6.8 van de Vaststellingsovereenkomst over (*bijlage 5: Afspraak Vaststellingsovereenkomst*). Op het moment dat de anterieure overeenkomst wordt beëindigd herleven de in deze bepaling genoemde rechten en plichten van Gemeente.
   d. De bereikbaarheid van het Project maakt onderdeel uit van de door Consortium uitgevoerde verkenning. De kosten voor de aanleg van infrastructuur en de Openbare ruimte komen voor rekening en risico van Consortium. De infrastructuur en Openbare ruimte wordt indien door Gemeente gewenst na de aanleg aan Gemeente om niet overgedragen.
   e. Alle kosten die Gemeente maakt ten behoeve van de wijziging van het bestemmingplan vanaf het sluiten van de anterieure overeenkomst, zoals nader omschreven in artikel 6.2.4 Bro, worden op Consortium verhaald. Consortium verplicht zich deze kosten aan Gemeente te betalen.
   f. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan Gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten géén exploitatieplan vast te stellen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie die in het plan of besluit zijn inbegrepen dient in dat geval anderszins verzekerd te zijn. Er vindt hierbij geen verrekening plaats met andere financiële aanspraken die Gemeente en Consortium en/of KNSF uit andere hoofde jegens elkaar hebben.
   g. Consortium vergoedt aan Gemeente:
      i. De kosten die Gemeente maakt voor de ambtelijke ondersteuning c.q. projectleiding van het Project vanaf het sluiten van de anterieure overeenkomst. De hoogte van de kosten zal Gemeente nader inzichtelijk maken. De Gemeente dient hierbij zorg te dragen dat deze bijdrage onder andere wordt gebruikt voor de inhuur van iemand met relevante ervaring om de continuïteit van het project te borgen alsmede voortvarend te werk te gaan, zulks slechts indien hier geen vaste medewerker van Gemeente in aanmerking voor komt. De bijdrage zal worden gevraagd voor van het opstellen van en de besluitvorming over het bestemmingsplan vanaf het sluiten van de anterieure overeenkomst.
      ii. De kosten voor Bovenwijkse voorzieningen die aan het Project kunnen worden toegerekend voorzover sprake is van profijt.

iii. Het bedrag van de volledige tegemoetkoming in de planschade, indien door een belanghebbende schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro wordt geleden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt en hij bij Gemeente een aanvraag om een tegemoetkoming hierin indient. Gemeente stelt Consortium schriftelijk in kennis van elke aanvraag om vergoeding van planschade als hiervoor bedoeld onder toezending van een kopie van die aanvraag. De wijze van afhandelen van de planschade wordt in overleg met Consortium in de anterieure overeenkomst nader uitgewerkt.

h. Partijen verwachten dat er geen andere kosten direct of indirect voor rekening van Gemeente komen dan voorzien in de voorgaande artikelleden. Indien blijkt dat voor de voorbereiding of uitvoering van het Project aanvullende kosten direct of indirect voor rekening van Gemeente komen, treden Partijen in overleg over de noodzaak en omvang van de betreffende kostenposten. Uitgangspunt is dat deze kosten naar redelijkheid voor rekening van Consortium komen.

i. Partijen maken gedurende de looptijd van deze overeenkomst alle door Partijen te maken kosten inzichtelijk die noodzakelijk zijn om de financiële haalbaarheid van het Project zorgvuldig te kunnen toetsen.

j. Gemeente maakt gedurende de looptijd van deze overeenkomst de eventuele historische kosten inzichtelijk. Partijen bereiken voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst een akkoord over de hoogte van de historische kosten voor producten waarvan het Project profijt van heeft, en welke door Consortium zullen worden vergoed.

k. De anterieure overeenkomst wordt pas aangegaan na goedkeuring van de raden van bestuur c.q. de directie van Consortium alsmede het college van burgemeester en wethouders van Gemeente.

3. Gemeente zal Consortium zo nodig ondersteuning bieden bij het voeren van ambtelijk en bestuurlijk overleg met de in lid 1 sub a en b genoemde partijen en organen om de in lid 1sub a en b beschreven doelen te bereiken.

4. De uitgangspunten zoals opgenomen in het planologisch kader zoals vastgesteld in de gemeenteraad in 2013 zijn aan wijzigingen onderhevig. Op grond van de te uit te voeren verkenning zal in een later stadium een aangepast planologisch kader (*bijlage 2)* door de gemeenteraad worden vastgesteld waarin de onder 1 lid a geformuleerde nadere eisen zijn verwerkt. Dit planologisch kader dient als basis voor de op te stellen anterieure overeenkomst. Het voldoen aan het planologisch kader houdt geen garantie van gemeentewege in dat het Project zal voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze overeenkomst kunnen rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst niet aan een derde partij worden overgedragen.

Artikel 6 Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheden ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van deze overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie, die relevant is in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt. Eén en ander met in achtneming van de Wet openbaarheid van bestuur.

2. Consortium wijst maximaal twee vertegenwoordigers aan die namens Consortium bevoegd zijn om afspraken te maken met Gemeente inzake het Project. Gemeente is gerechtigd te verzoeken om een volmacht waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt.

Artikel 7 Wijziging en (tussentijdse) beëindiging

1. Wijziging van de overeenkomst kan slechts schriftelijk plaatsvinden met instemming van Partijen.

2. Partijen hebben het recht deze overeenkomst tussentijds in goed overleg en met gegronde redenen welke schriftelijk worden overlegd te beëindigen, door middel van een door Partijen ondertekende schriftelijke verklaring.

3. Indien deze overeenkomst eindigt, is geen van de Partijen aansprakelijk jegens de ander voor de financiële gevolgen van het niet doorgaan van de samenwerking. Geen van Partijen is voorts gehouden tot het betalen van enige vergoeding aan de ander.

Artikel 8 Ontbinding

1. Indien een Partij:
   a. enige bepaling van de overeenkomst niet, niet behoorlijk of niet tijdig nakomt;
   b. haar onderneming staakt, haar rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd;
   c. surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard;
   d. een akkoord buiten faillissement aanbiedt;

   heeft ieder van de overige Partijen het recht deze overeenkomst jegens de betreffende Partij te ontbinden, zonder dat deze ontbinding in rechte behoeft te worden aangevraagd en zonder dat de Partij(en) die de ontbinding inroept gehouden is (zijn) tot enigerlei vergoeding of ongedaanmaking uit welke hoofde dan ook.

Artikel 9 Strijd met (Europese) wet- en regelgeving

1. Partijen zijn van mening dat zij bij het sluiten van deze overeenkomst hebben gehandeld conform de Europese en/ of nationale wet- en regelgeving.

2. Indien de Europese Commissie of de rechter oordeelt dat de overeenkomst in strijd is met Europese of nationale wet- en regelgeving, zullen Gemeente en Consortium in overleg treden over de gevolgen van een dergelijk oordeel op de overeenkomst.

3. Indien dat oordeel terecht is, zullen Gemeente en Consortium de overeenkomst op de voor Partijen minst bezwarende wijze wijzigen, zodat geheel tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter én recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van de overeenkomst.

4. Indien de Europese Commissie, de NMa en/ of de rechter, ondanks alle voorzorgsmaatregelen die Partijen hebben genomen, ertoe besluit Gemeente en/of Consortium een boete of andere sanctie op te leggen omdat zij meent dat de inhoud van deze overeenkomst niet (geheel) voldoet aan de (Europese) wet- en regelgeving komt deze boete c.q. sanctie (inclusief eventuele gevolgschade) voor rekening van betreffende Gemeente en Consortium in de verhouding 50/50 en zullen zij zo mogelijk rechtsmiddelen hiertegen aanwenden.

Artikel 10 Geschillenbeslechting

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één Partij als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, mochten ontstaan, zullen in eerste instantie worden beslecht door

middel van mediation en, indien dat daarna nog nodig blijkt, in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 11 Slotbepalingen

1. De considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

2. Van deze overeenkomst maken de volgende bijlagen onderdeel uit:

Bijlage 1	Raadsbesluit d.d. 19 april 2007
Bijlage 2	Planologisch kader Buitenhaven Muiden d.d. 28 maart 2013 vastgesteld
Bijlage 3	Ontwikkelvisie MuiderPort d.d. 12 juni 2015
Bijlage 4	Ontwikkelgebied
Bijlage 5	Afspraak Vaststellingsovereenkomst

3. In geval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze overeenkomst enerzijds en de bijlagen anderzijds, prevaleert de inhoud van deze overeenkomst.

4. Derden, anders dan in deze overeenkomst genoemd, kunnen geen rechten ontlenen aan deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud te Muiden op d.d.

Gemeente Muiden
voor deze, conform collegebesluit d.d. 17 november 2015 met registratienummer 3821,

M.L. de Pater - van der Meer
Burgemeester Muiden

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

R.L. Visser

KWP Vechtstreek B.V., voor deze Kondor Wessels Projecten B.V., voor deze

M. Luchjenbroers
H. Roelofs