

## **Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO)**

Stationsgebied Utrecht

betreffende het

### **Jaarbeurspleingebouw**

overeengekomen tussen de **gemeente Utrecht** en de besloten vennootschap **Ontwikkelaar Projecten LVI B.V.**

Versie 8.0: concept 1 juli 2014.

Status van dit document: concept uitsluitend bedoeld voor discussie doeleinden. Er komt niet eerder een overeenkomst tot stand, ook niet een voorwaardelijke overeenkomst, dan nadat het Bestuur van de gemeente Utrecht en de directies van Ontwikkelaar en XXX daartoe hebben besloten. Het Bestuur van de gemeente Utrecht en de directies van Ontwikkelaar en XXX kunnen aan voormeld besluit voorwaarden verbinden.

## **Partijen:**

- a) **De besloten vennootschap Ontwikkelaar Projecten LVI BV** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24470807, gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende aan de Wilhelminakade 300 (Las Palmas), (3072 AR) Rotterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [invullen], hierna te noemen **Ontwikkelaar**,

en

- b) de **publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente UTRECHT**, gevestigd te (3512 GG) Utrecht aan de Korte Minrebroederstraat 2, in deze rechtsgeldig krachtens mandaatbesluit vertegenwoordigd door de heer A.J.H. Hutschemaekers, hierna te noemen '**Gemeente**',

Ontwikkelaar en de Gemeente hierna gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**',

## **Nemen het volgende in aanmerking:**

- a. Gemeente heeft in 2004 een geactualiseerd Masterplan Stationsgebied vastgesteld waarin de ambities en uitgangspunten zijn geformuleerd voor het Van Sijpesteijnkwartier;
- b. Gemeente heeft op 14 december 2006 het Structuurplan Stationsgebied vastgesteld, hetwelk de juridisch-planologische vertaling van het Masterplan Stationsgebied Utrecht is;
- c. Het Jaarbeurspleingebouw maakt onderdeel uit van de (her)ontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht, met name van het Van Sijpesteijnkwartier;
- d. Voor het verkrijgen van inzicht in de samenhang van de ontwikkelingen in het Van Sijpesteijnkwartier is door en voor rekening van Gemeente een Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier – versie juni 2013 – opgesteld, hierna te noemen SP VSK, hetwelk als Bijlage @ aan deze Overeenkomst is gehecht;
- e. De Raad van de gemeente Utrecht bij de vaststelling van het SP VSK is afgeweken van het Structuurplan Stationsgebied;
- f. het Stationsgebied Utrecht is op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst en de opvolgende jaren daarna volop in ontwikkeling en in het Stationsgebied Utrecht een grote hoeveelheid bouwactiviteiten plaatsvinden;
- g. Ontwikkelaar het initiatief heeft genomen tot een verkenning van de (on)mogelijkheden van de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw, en zich heeft gepresenteerd als potentiële ontwikkelaar van het Jaarbeurspleingebouw, waarbij Ontwikkelaar reeds een bindende overeenkomst heeft met de eindgebruiker van het Jaarbeurspleingebouw,

te weten XXXx BV, thans gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de [adres];

- h. Partijen stellen zich gedurende de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw als samenwerkingspartners op en zullen zich derhalve constructief opstellen in de verdere uitwerking van het ontwerp en gedurende de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw. In voorkomend geval zullen mogelijke knelpunten in minnelijk overleg tussen partijen worden besproken en zullen Partijen constructief en voortvarend naar oplossingen zoeken, rekening houdende met elkaars belangen en onder meer doch niet uitsluitend betreffende de coördinatie tussen het Jaarbeurspleingebouw en omliggende projecten zoals de Parkeergarage Jaarbeursplein en Fase B alsmede windhinder beperkende maatregelen;
- i. Ontwikkelaar beoogt een hoog kwaliteitsniveau van het Jaarbeurspleingebouw, één en ander zoals in beginsel is opgenomen in het SO. Ontwikkelaar streeft ten minste naar een BREEAM Very Good label. Ontwikkelaar zal in overleg met de beoogde gebruiker en Gemeente onderzoeken of een BREEAM Excellent label tot de mogelijkheden behoort. De mogelijkheid om een WKO-installatie te kunnen aansluiten voor het Jaarbeurspleingebouw is daarbij van groot belang;
- j. Doorslaggevend voor de keuze van Gemeente voor het Ontwikkelaar en het aangaan van deze Overeenkomst is geweest de bindende huurovereenkomst die Ontwikkelaar heeft met de eindgebruiker van het Jaarbeurspleingebouw, te weten XXX BV, betrekking hebben op ten minste 75% van het door Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren kantoorprogramma. Voormelde huurovereenkomst is aan de Overeenkomst gehecht in Bijlage 21;
- k. Partijen hebben op basis van het Stedebouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier versie juni 2013 (Bijlage 1) en het concept SO voor het Jaarbeurspleingebouw onderhandeld over de uitwerking ervan en de resultaten ervan vastgelegd in deze Overeenkomst;

## **VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **1. Doel van de overeenkomst**

- 1.1 Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van het proces en de rechten en verplichtingen van Partijen in dat kader om te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw op het Perceel, zulks binnen de uitgangspunten, randvoorwaarden en kaders van deze Overeenkomst.
- 1.2 Partijen werken deze Overeenkomst uit in een Uitgifteovereenkomst die wordt opgesteld op basis van het DO en het bepaalde in deze Overeenkomst, een en ander conform de Planning.

## 2. Definities

- 2.1 De definities zoals deze zijn opgenomen in Bijlage @@, zijn van toepassing op deze Overeenkomst.

## 3. Programma

- 3.1 Ontwikkelaar is bereid het Jaarbeurspleingebouw tot ontwikkeling te brengen en te realiseren, zulks binnen de uitgangspunten, randvoorwaarden en kaders van deze Overeenkomst. Het Jaarbeurspleingebouw waar de onderhavige Overeenkomst betrekking op heeft, beslaat uitsluitend Fase A van de ontwikkeling van het Jaarbeurspleinkavel. Naast Fase A kent het Jaarbeurspleinkavel tevens een Fase B waar Gemeente ten behoeve van derden, niet zijnde Ontwikkelaar, de ontwikkeling van een kantoorgebouw en overige functies mogelijk zal maken. Ontwikkelaar is hiermee bekend, accepteert dat Gemeente met derden, niet zijnde Ontwikkelaar, ten behoeve van Fase B van de Jaarbeurspleinkavel overeenkomsten kan sluiten en zal aan de ontwikkeling en realisatie van Fase B van de Jaarbeurspleinkavel te allen tijde op een constructieve en voortvarende wijze haar medewerking verlenen.
- 3.2 Ontwikkelaar is er mee bekend dat het Jaarbeurspleingebouw onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht, en meer in het bijzonder het Van Sijpesteijnkwartier waar meerdere partijen (deel)ontwikkelingen realiseren en de realisatie van de totaliteit een gemeenschappelijk belang is voor alle ter zake betrokken partijen. Ontwikkelaar en Gemeente zullen zich in dit kader flexibel, voortvarend en constructief opstellen teneinde de ontwikkeling en realisatie van het Van Sijpesteijnkwartier, inclusief de daarop te realiseren bouwwerken op basis van het Masterplan Stationsgebied Utrecht en deze Overeenkomst mogelijk te maken.
- 3.3 De ontwikkeling van het Jaarbeurspleinkavel (Fase A én Fase B) omvat maximaal het navolgende programma:
- Kantoorfunctie: maximaal 47.200 m<sup>2</sup> b.v.o.
  - Retail/winkelfunctie: maximaal 1.900 m<sup>2</sup> b.v.o.
  - Horecafunctie: maximaal 1.400 b.v.o.
- In totaal bedraagt het programma voor het Jaarbeurspleinkavel op basis van het voormelde programma maximaal 50.500 m<sup>2</sup> b.v.o.

- 3.4 De ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw (Fase A) als bedoeld in deze Overeenkomst omvat ten minste 17.050 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorfunctie en 950 m<sup>2</sup> retail en/of horecafuncties.
- 3.5 Ontwikkelaar is enkel bevoegd – zulks tegen aanvullende betaling op basis van de financiële afspraken zoals opgenomen in Bijlage @@ [CHECK: Bijlage nog niet benoemd in artikel 26.1] van deze Overeenkomst – in de uitwerking van het SO naar het VO en het DO de aantallen vierkante meters b.v.o. als bedoeld in artikel 3.4 te verhogen.
- 3.6 Bij de oplevering van het Jaarbeurspleingebouw worden de gerealiseerde vierkante meters gemeten op basis van de norm NEN 2580. Alle vierkante meters (m<sup>2</sup>) bruto vloer oppervlakte (b.v.o.) per functie als bedoeld in artikel 3.4 en 3.5 van de Overeenkomst welke niet in het Jaarbeurspleingebouw zijn gerealiseerd komen bij de oplevering te vervallen. Ontwikkelaar kan aan vervallen vierkante meters en functies geen rechten meer ontlenen.

#### **4. Uitwerking VO en DO Jaarbeurspleingebouw (Fase A)**

##### *Architect*

- 4.1 Ontwikkelaar heeft ten behoeve van de ontwerpwerkzaamheden voor het te ontwikkelen van het architectenbureau PowerHouse geselecteerd, welk architectenbureau de instemming van Gemeente heeft..
- 4.2 Ontwikkelaar zal in de opdracht aan voormelde architect de verplichting opnemen tot het in voldoende mate afstemmen van de ontwerpwerkzaamheden van de architect met de (architect/stedenbouwkundige) van Gemeente, zodanig dat de resultaten van deze ontwerpwerkzaamheden als een integraal product beschouwd kunnen worden. Tevens zal Ontwikkelaar de verplichting opnemen tot ontwerptechnische integrale afstemming tussen het Jaarbeurspleingebouw en de (architect van de) Parkeergarage Jaarbeursplein, waaronder de constructieve elementen, zulks voor de situatie dat Gemeente mocht besluiten voor de ontwikkeling en realisatie van de Parkeergarage Jaarbeursplein.
- 4.3 Ontwikkelaar zal in de opdracht aan de architect de verplichting opnemen tot het bewaken van de esthetische kwaliteit van het Jaarbeurspleingebouw en het voeren van esthetische supervisie gedurende de gehele realisatie van het Jaarbeurspleingebouw.

##### *Beleidskaders*

- 4.4 Ontwikkelaar onderkent het belang van de beleidskaders van Gemeente in relatie tot de ontwikkeling en de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw alsmede het belang daarvan met betrekking tot het uiteindelijke beheer van het Stationsgebied Utrecht.
- 4.5 Ontwikkelaar verplicht zich bij de verdere ontwikkeling, realisatie en het beheer van het Jaarbeurspleingebouw de beleidsnotities, leidraden en beleidsparagrafen zoals die zijn opgenomen in de Bijlagen @@ tot en met @@ van deze Overeenkomst als kader te hanteren.
- 4.6 Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat het VO en het DO van het Jaarbeurspleingebouw worden opgesteld en uitgewerkt met inachtneming van: [**CHECK: Samen nalopen dat alle documenten compleet ontvangen zijn. Immers, Ontwikkelaar zit al in het ontwerptraject**]
- a. het Masterplan Stationsgebied Utrecht;
  - b. het Structuurplan Stationsgebied Utrecht;
  - c. IPvE West en het Integraal VO Jaarbeursplein, inclusief de Parkeergarage Jaarbeursplein.
  - d. het Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier;
  - e. de Bijlagen BLVC:
    1. Referentiekader bouwputmanagement definitief.
    2. Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied Utrecht 18 september 2006.
    3. Leidraad uitvoeringsplan omgevingsbeheer bouwfase (25 juli 2005).
    4. Nota bouwputmanagement 29 augustus 2005.
    5. Kader voor BLVC plannen 21 september 2012.
    6. BLVC-plan invulversie.
  - f. de Bijlagen beheer en veiligheid:
    1. Nota beheer en veiligheid (14 december 2004).
    2. Leidraad beheer en veiligheidsparagraaf (6 juni 2005).
    3. Leidraad gelijkwaardigheid en brandveiligheid (februari 2005).
  - g. de Bijlagen communicatie:
    1. Richtlijnen bouwafscheiding POS CO update 10-2011.
    2. Richtlijnen uitstraling bouwput (december 2006).
    3. Strategische visie gezamenlijke gebiedscommunicatie d.d. 23 november 2010.
    4. Nota bouwput communicatie (december 2006).
    5. Memo communicatiemiddelen.
  - h. de bodemrapportages:
    1. [Jaarbeursplein io] [CHECK]
    3. Samenvatting stand van zaken op basis van huidige inzichten
  - i. Memo Parkeergarage Jaarbeursplein i.r.t. Jaarbeurspleingebouw.

### *VO en DO Jaarbeurspleingebouw*

4.7 Ontwikkelaar vervaardigt met inachtneming van deze Overeenkomst voor eigen rekening en risico het VO en het DO voor het Jaarbeurspleingebouw. Ontwikkelaar zal er voor zorgdragen dat het VO en het DO worden opgesteld en uitgewerkt met inachtneming van deze Overeenkomst en het SO, rekening houdende met de bijzondere omstandigheden in het Plangebied waaronder doch niet uitsluitend:

- a. de Parkeergarage Jaarbeursplein, welke ontwikkeling en realisatie door of namens Gemeente op basis van het VO Parkeergarage Jaarbeursplein door derden wordt uitgevoerd en op welke ontwikkeling en realisatie de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw dient te anticiperen, één en ander (i) met inachtneming van de definitieve afmetingen van het Perceel en (ii) de onderverdeling (qua indeling en oppervlakte) van het Jaarbeurspleinkavel ten behoeve van de ontwikkeling Fase A enerzijds en Fase B anderzijds en (iii) overeenkomstig het bepaalde in het memo parkeergarage Jaarbeursplein – Jaarbeurspleingebouw, dat als Bijlage @@ van deze Overeenkomst deel uitmaakt. Dit memo zal tevens onderdeel uitmaken van de aanbestedingsstukken voor de ontwikkeling en realisatie van de Parkeergarage Jaarbeursplein tezamen met een uitvoeringsplanning die door de Gemeente op voorhand is afgestemd met de uitvoeringsplanning van Ontwikkelaar voor het Jaarbeurspleingebouw. Eventuele aanvullende maatregelen met betrekking tot de realisatie van de Parkeergarage Jaarbeursplein als gevolg van de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw Fase A (zoals beschreven in het voornoemde memo) zullen worden verricht door Gemeente voor rekening van Ontwikkelaar op basis van een door Ontwikkelaar goedgekeurde begroting en plan van aanpak op basis van het overeengekomen ontwerp voor het grensgebied van het Jaarbeurspleingebouw en de Parkeergarage Jaarbeursplein. Eventuele verschuivingen in de uitvoeringsplanning van de Gemeente of van Ontwikkelaar zullen tussen Partijen tijdig in onderling overleg worden afgestemd zodanig dat hierdoor de oplevering van het Jaarbeurspleingebouw respectievelijk de Parkeergarage Jaarbeursplein conform de Planning wordt gewaarborgd en zodanig dat Partijen geen extra kosten hoeven te maken voor het eventueel aanpassen van de werkzaamheden (o.a. naar aard en volgorde) conform de Planning. Indien als gevolg van verschuivingen in de uitvoeringsplanning van de Gemeente voorinvesteringen door Ontwikkelaar noodzakelijk blijken, bijvoorbeeld in verband met het slaan van damwanden ten behoeve van de Parkeergarage Jaarbeursplein, zal Ontwikkelaar deze op basis van een door de Gemeente goedgekeurde begroting en plan van aanpak op basis van het overeengekomen ontwerp voor het grensgebied van het Jaarbeurspleingebouw en de Parkeergarage Jaarbeursplein verrichten voor rekening van de Gemeente. De Gemeente zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden

onthouden. Ontwikkelaar zal op regelmatige basis haar ontwerpen afstemmen met de architect van of namens Gemeente teneinde te komen tot een optimale uitwerking hiervan;

- b. de ontwikkeling en realisatie van de Jaarbeurspleinkavel Fase B, welke ontwikkeling en realisatie door of namens Gemeente door derden wordt uitgevoerd en waarop de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw in verband met het vermijden van mogelijke windhinder tussen de gebouwen (tochtgat) dient te anticiperen voor wat betreft het treffen van windbeperkende maatregelen. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het Jaarbeurspleingebouw zal Ontwikkelaar een windhinderonderzoek doen waarin tevens rekening wordt gehouden met de overeengekomen massa van het Jaarbeurspleingebouw Fase B (Bijlage @@). De realisatie van de vorenbedoelde windbeperkende maatregelen aan het Jaarbeurspleingebouw (Fase A) vindt plaats in de bouwstroom van Fase A. Indien en voor zover in verband met de realisatie van Fase B aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn aan het Jaarbeurspleingebouw (Fase A) zullen de kosten daarvan worden gedragen door de ontwikkelaar van Fase B. Door Ontwikkelaar en de ontwikkelaar van Fase B gezamenlijk, worden de kosten gedragen, ieder naar rato van metrage b.v.o. van Fase A en Fase B, voor zover het maatregelen betreft tussen de gebouwen en/of maatregelen in het Openbaar Gebied. De maximale door Ontwikkelaar pro rata bij te dragen kosten zullen op basis van de maatregelen die voortvloeien uit het voornoemde windhinderonderzoek, worden bepaald. De Gemeente zal het DO Jaarbeurspleingebouw mede op mogelijke windhinderbeperkende maatregelen toetsen in het kader van het hierna bepaalde in artikel 4.8 van de Overeenkomst;
- c. de HOV baan Jaarbeursplein, welke vertramde HOV baan (hoogwaardig openbaar vervoer baan) gebruikt wordt door busverkeer en tramverkeer en welke HOV baan gedurende de gehele ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw geheel operationeel in werking is, en waarbij Ontwikkelaar verplicht is de ter zake doende bijzondere voorwaarden – zoals onder andere verwoord in het VeiligheidZorgSysteem (VZS) van de BRU (Bestuur Regio Utrecht) in acht te nemen en in overleg te treden met BRU over de voorwaarden voortkomend uit het veiligheidskader trambaan (zoals opgenomen in Bijlage @@);
- d. het Openbaar gebied Jaarbeursplein, welke door of namens de Gemeente op basis van het VO Openbaar gebied Jaarbeursplein wordt uitgewerkt en aangelegd.

4.8 Ontwikkelaar dient het VO en het DO op te stellen in samenspraak met Gemeente en ervoor zorg te dragen dat het VO en het DO zodanig wordt opgesteld dat Gemeente ten behoeve van het VO en het DO haar



goedkeuring kan afgeven. Ontwikkelaar zal het VO en het DO Jaarbeurspleingebouw voor dit doel aan Gemeente voorleggen, hetgeen Gemeente zal toetsen aan publiekrechtelijke normen en de Overeenkomst. Indien Ontwikkelaar tijdig aan Gemeente een volledig en toetsbaar VO respectievelijk DO Jaarbeurspleingebouw ter goedkeuring voorlegt, zulks binnen een termijn van 1 week na ontvangst door de Gemeente aan Ontwikkelaar schriftelijk te bevestigen (ontvankelijkheidstoets), zal Gemeente Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een termijn van 6 weken nadien berichten of het VO respectievelijk DO is goedgekeurd. Indien Gemeente geen goedkeuring afgeeft aan het VO respectievelijk het DO Jaarbeurspleingebouw, zal Ontwikkelaar binnen een redelijke termijn het VO respectievelijk het DO Jaarbeurspleingebouw aanpassen met inachtneming van de motivering van voormelde onthouding van goedkeuring van Gemeente.

### *Format*

- 4.9 Voormeld VO en DO Jaarbeurspleingebouw dient door Ontwikkelaar zowel als papieren (hardcopy) versie aan Gemeente te worden aangeleverd alsmede in principe tevens in het formaat 3D/BIM, één en ander overeenkomstig het protocol voor het aanleveren hiervan zoals opgenomen in Bijlage @@. Partijen zullen met betrekking tot de aanlevering door Ontwikkelaar van voormeld VO en DO Jaarbeurspleingebouw nadere afspraken uitwerken.

## **5. Organisatie**

### *Uitvoeringsorganisatie Jaarbeurspleingebouw.*

- 5.1 Partijen hanteren ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw een uitvoeringsorganisatie. Deze uitvoeringsorganisatie is gericht op de afstemming van de activiteiten van Partijen onderling betreffende de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw.
- 5.2 De uitvoeringsorganisatie is opgebouwd uit een Stuurgroep en een Projectgroep.
- 5.3 De Stuurgroep bestaat uit de directeur van de Projectorganisatie Stationsgebied Utrecht en de verantwoordelijk directeur van Ontwikkelaar. De Stuurgroep bepaalt de hoofdlijnen van de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw, en functioneert tevens als escalatieplatform voor zaken die niet opgelost kunnen worden in de Projectgroep. De Stuurgroep, alsmede de afzonderlijke leden van de Stuurgroep, kunnen zich te allen tijde door projectleiders of derden (adviseurs) laten

ondersteunen bij de vergaderingen van de Stuurgroep. Het secretariaat van de Stuurgroep alsmede de verslaglegging wordt verzorgd door Gemeente.

- 5.4 Bij het aangaan van de Overeenkomst bestaat de Projectgroep uit de projectleider Jaarbeurspleingebouw en de projectleider van Ontwikkelaar. Alle operationele activiteiten worden in de Projectgroep tussen voormelde personen afgestemd. De Projectgroep, alsmede de afzonderlijke leden van de Projectgroep, kunnen zich te allen tijde door projectleiders of derden (adviseurs) laten ondersteunen bij de vergaderingen van de Projectgroep. Het secretariaat van de Projectgroep alsmede de verslaglegging wordt verzorgd door Gemeente.
- 5.5 Ontwikkelaar wordt uitgenodigd periodiek/ad hoc deel te nemen aan het Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied (APS), niveau 4 en 3 en eventueel escalatieniveau 4. Binnen deze overlegstructuur vindt afstemming plaats met de (directe) omgeving voornamelijk gericht op planning en bouwactiviteiten. Het overleg is erop gericht knelpunten op te lossen en kansen te kunnen benutten.

## **6. Bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke procedures**

- 6.1 Het is Ontwikkelaar bekend dat bij ondertekening van de Overeenkomst de navolgende planologische en ontwerp-kaders reeds door de raad van de gemeente Utrecht zijn vastgesteld:
- Structuurplan Stationsgebied Utrecht d.d. 14 december 2006.
  - (ontwerp) Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier en omgeving d.d. [invullen].
  - Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier d.d. juni 2013.
  - VO Jaarbeursplein, inclusief Parkeergarage Jaarbeursplein d.d. [invullen].
- 6.2 Gemeente zal het Bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier en omgeving d.d. [invullen] in procedure brengen.
- 6.3 Ingeval door derden ingebrachte zienswijze(n) tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier een aantasting (dreigen te) vormen voor de door beoogde ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw en/of de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier, treden Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bespreken op welke wijze kan worden gereageerd op de ingebrachte zienswijzen. Uitgangspunt daarbij is dat Gemeente zich zal inspannen om de door Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, welke door de desbetreffende zienswijze(n) worden bedreigd, zoveel mogelijk te respecteren, zulks onverlet het bepaalde in artikel 6.4 en 6.5 van deze Overeenkomst.

- 6.4 Indien uit een tegen het vastgestelde bestemmingsplan ingesteld bezwaar en/of beroep mocht volgen dat één of meer van de tussen Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken niet dan wel niet onverkort kunnen worden nagekomen, treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien op welke wijze zij - zoveel mogelijk onder handhaving van de in deze Overeenkomst vastgelegde contractuele uitgangspunten - aan hun onderlinge samenwerking alsdan vorm en inhoud zullen geven. In het geval de alsdan uitsluitend ten gevolge van de aan het Perceel toegekende publiekrechtelijke bestemming(en) een ernstige aantasting inhoudt ten opzichte van het in procedure gebrachte bestemmingsplan is geen der Partijen gehouden investeringsbeslissingen te nemen die zij niet verantwoord acht. Ieder der Partijen is in dit geval gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een daartoe strekkend aangetekend schrijven de Overeenkomst te beëindigen, in welk geval ieder der Partijen de eigen kosten draagt. In dit geval zullen Partijen over en weer geen kosten of schade, in welke vorm of op welke grondslag dan ook, vorderen.
- 6.5 Ontwikkelaar onderkent dat de in deze Overeenkomst genoemde handelingen van Gemeente voor zover het haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden, in het bijzonder die van haar bestuursorganen, betreft slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen, aangezien de publiekrechtelijke taken en/of verantwoordelijkheden van Gemeente haar nopen alle betrokken belangen naar behoren af te wegen, hetgeen Partijen nimmer - op welke wijze of grondslag dan ook - zullen aanmerken als een tekortkoming van Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst waaruit nimmer enige verplichting tot schadeloosstelling van Gemeente kan ontstaan. Deze Overeenkomst laat derhalve de publiekrechtelijke taken, verplichtingen en bevoegdheden van Gemeente onverlet.
- 6.6 Ontwikkelaar onderkent dat voor de uitvoering van verscheidene onderdelen van deze overeenkomst de medewerking en/of goedkeuring en/of beslissing(en) van andere (overheid)instanties nodig is of kan zijn.
- 6.7 Ontwikkelaar is zelfstandig verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de omgevingsvergunning en alle andere voor de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen, één en ander binnen de kaders van de Planning en deze Overeenkomst.
- 6.8 Ontwikkelaar is krachtens publiekrecht bevoegd om bezwaar- en beroep aan te tekenen tegen bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen dan wel anderszins besluiten, ontheffingen, goedkeuringen of

toestemmingen ten behoeve van derden die binnen het Stationsgebied van Utrecht ontwikkelingen (wensen te) doen plaatsvinden. Uitgangspunt van de financiële afspraken zoals opgenomen in Bijlage @@ [CHECK: nog niet in overzicht bijlagen van artikel 26 verwerkt?] is dat Ontwikkelaar afziet van het maken van bezwaar dan wel het aantekenen van beroep op basis van dit artikel, waardoor Gemeente ter zake geen financieel of anderszins nadeel te verwachten heeft. Indien Ontwikkelaar in tegenstelling tot dit artikel desalniettemin bezwaar maakt dan wel beroep aantekent tegen bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen dan wel anderszins besluiten, ontheffingen, goedkeuringen of toestemmingen ten behoeve van derden die binnen het Stationsgebied van Utrecht ontwikkelingen (wensen te) doen plaatsvinden, is Gemeente bevoegd om de financiële afspraken zoals opgenomen in Bijlage @@ te herzien. De Gemeente zal van deze bevoegdheid geen gebruik maken indien het bezwaar of beroep van Ontwikkelaar verband houdt met beperkingen ten aanzien van het gebruik van het Jaarbeurspleingebouw en/of de haalbaarheid van de BREEAM-certificering (ten minste BREEAM Very Good), die het mogelijke gevolg zijn van c.q. veroorzaakt kunnen worden door de vorenbedoelde bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen dan wel anderszins besluiten, ontheffingen, goedkeuringen of toestemmingen. Ontwikkelaar is bekend met de tussenstraat van 10 meter breed tussen fase A en B en hetgeen bij ondertekening van deze Overeenkomst reeds is bepaald in het concept ontwerp bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier en de stedenbouwkundige randvoorwaarden (Bijlage 1).

- 6.9 Ontwikkelaar draagt ervoor zorg en verleent medewerking aan het bewerkstelligen dat de windhinder in het Van Sijpesteijnkwartier – zoals blijkt uit het overzicht windhindergebied (Bijlage 13) – tot een minimum wordt beperkt alsmede dat de windhinder veroorzaakt door Jaarbeurspleingebouw in de directe omgeving tot een minimum wordt beperkt, één en ander ter beoordeling en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente. Gemeente kan ter zake een onafhankelijk adviesbureau inschakelen. Indien door Gemeente gewenst zal Ontwikkelaar zonder ter zake kosten of schade bij Gemeente in rekening te brengen medewerking verlenen aan het met dit doel aanpassen van het VO respectievelijk het DO Jaarbeurspleingebouw.

## **7. Conditionering en omgeving**

### *Autoparkeren*

- 7.1 Het thans vigerende beleid inzake parkeren en stallen van Gemeente is opgenomen in de Nota Stallen en Parkeren d.d. 22 maart 2013.

- 7.2 Ontwikkelaar zal het vigerende beleid van Gemeente inzake parkeren en stallen van auto's bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw in acht nemen.
- 7.3 Ter zake het Jaarbeurspleingebouw hanteert Gemeente - onder meer - de parkeerbalans west, welke is opgesteld op basis van het principe: "eerst benutten en dan bouwen". Het programma zoals dat conform artikel 3.4 van de Overeenkomst in het bestemmingsplan wordt opgenomen wordt getoetst aan genoemde parkeerbalans west.
- 7.4 Met het ondertekenen van deze Overeenkomst is de Gemeente jegens Ontwikkelaar verplicht om parkeren conform de parkeerbalans west bij oplevering en ingebruikname van het Jaarbeurspleingebouw te faciliteren, met inachtneming van de hiernavolgende bepalingen.
- 7.5 Uitgangspunt is dat parkeren ten behoeve van het Jaarbeurspleingebouw wordt opgenomen in de door of namens de Gemeente te ontwikkelen en te realiseren parkeergarage Jaarbeursplein. Partijen hebben vastgesteld dat de Gemeente thans nog de haalbaarheid onderzoekt om de parkeergarage Jaarbeursplein te realiseren en dat deze garage – zo besloten wordt tot realisatie – in ieder geval niet gereed zal zijn bij oplevering en ingebruikname van het Jaarbeurspleingebouw (juli 2017). Desalniettemin, is Ontwikkelaar bereid zich te committeren aan het vorenstaande uitgangspunt indien en voor zover Gemeente (lees: de gemeenteraad) tijdig op de datum aangeduid in de Planning (i) een besluit neemt tot realisatie van de parkeergarage Jaarbeursplein (uitvoeringsbesluit), (ii) het bestemmingsplan Van Sijpesteijnkwartier vaststelt en er (iii) op dat moment ook overigens geen belemmeringen bestaan die aan de tijdige start van de realisatie van de parkeergarage Jaarbeursplein conform de Planning in de weg staan.
- 7.6 Voor wat betreft de periode gelegen tussen oplevering en ingebruikname van het Jaarbeurspleingebouw en oplevering en ingebruikname van de parkeergarage Jaarbeursplein is de Gemeente jegens Ontwikkelaar verplicht om ten behoeve van de gebruikers van het Jaarbeurspleingebouw te voorzien in een tijdelijke parkeervoorziening conform de parkeerbalans west (aantal parkeerplaatsen) en welke voldoet aan de navolgende cumulatieve criteria: a) gelegen binnen een straal van maximaal 200 meter van het Jaarbeurspleingebouw, b) bereikbaar via een veilige en comfortabele route van en naar het Jaarbeurspleingebouw, c) marktconforme huurprijzen en huurvoorwaarden, welke vergelijkbaar zijn met langjarige abonnementen tijdens kantoortijden, waarop een korting van 30% van toepassing is ter compensatie van de overlast die huurders van het Jaarbeurspleingebouw hebben als gevolg van het niet beschikbaar zijn van de toegezegde parkeeroplossing d) gegarandeerde

beschikbaarheid. Partijen zullen in de periode na ondertekening van deze Overeenkomst en tot aan het ondertekenen van de Uitgifteovereenkomst vaststellen welke bestaande parkeervoorziening hiervoor in aanmerking komt.

- 7.7 Indien en voor zover op de in artikel 7.5 bedoelde datum dan wel – indien Ontwikkelaar bereid is om de besluitvorming van de Gemeente langer af te wachten – op een datum nadien gelegen doch uiterlijk op de in Planning opgenomen datum van start bouw van het Jaarbeurspleingebouw (hierna: “Beslisdatum”), niet aan de in artikel 7.5 sub (i) en sub (ii) genoemde criteria is voldaan en/of er op dat moment geen parkeervoorziening is vastgesteld die voldoet aan de in artikel 7.6 sub (a) tot en met sub (c) genoemde criteria of de Gemeente op dat moment niet kan garanderen dat de tijdelijke parkeervoorziening die is vastgesteld met inachtneming van deze criteria bij oplevering en ingebruikname van het Jaarbeurspleingebouw beschikbaar is, treden Partijen in overleg om tot een voor beide Partijen conveniërende alternatieve definitieve parkeeroplossing te komen. Indien dit overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, is Ontwikkelaar gerechtigd deze Overeenkomst te beëindigen zonder dat zulks tot enige vorm van schadevergoeding, direct of indirect en op welke grondslag dan ook, zal leiden. Gemeente zal in geval van beëindiging de door Ontwikkelaar gemaakte interne kosten (een opslag van 5% over externe kosten) en de redelijkerwijs en aantoonbaar gemaakte kosten van externe partijen (adviseurs, architect) vanaf datum opdrachtverstrekking VO tot en met de Beslisdatum, vergoeden. Voor de duidelijkheid: door Ontwikkelaar gemaakte kosten ter zake het SO Jaarbeurspleingebouw en daaraan gerelateerde interne en externe kosten, zullen niet door Gemeente worden vergoed.
- 7.8 De eventuele extra parkeerbehoefte (bovenop de norm parkeerbalans west) van de gebruikers van het Jaarbeurspleingebouw, wordt tijdelijk – totdat de parkeergarage Jaarbeursplein gereed is – opgenomen in de parkeergarages in het westelijke Stationsgebied, tegen marktconforme tarieven en voorwaarden. Partijen zullen in de periode na ondertekening van deze Overeenkomst en tot aan het ondertekenen van de Uitgifteovereenkomst vaststellen welke bestaande parkeervoorziening hiervoor in aanmerking komt. In geval van extra parkeerbehoefte bij het gereedkomen van de Parkeergarage Jaarbeursplein zal de Gemeente – indien en voor zover er parkeerplaatsen beschikbaar zijn – op basis van marktconforme tarieven en voorwaarden een huuraanbod of een aanbod tot het afnemen van abonnementen doen aan Ontwikkelaar, en is Ontwikkelaar gerechtigd binnen een termijn van zes (6) weken voormeld huuraanbod of aanbod tot het aangaan van abonnementen geheel en onvoorwaardelijk te accepteren dan wel af te wijzen, in welk laatste geval Gemeente niet gehouden is de betreffende parkeerplaatsen in de

Parkeergarage Jaarbeursplein ter beschikking te stellen aan Ontwikkelaar of een gebruiker van het Jaarbeurspleingebouw. Deze afspraak zal in de Uitgifteovereenkomst nader worden uitgewerkt.

- 7.9 Voor alle duidelijkheid, tot aan de Uitgifteovereenkomst is de Gemeente geenszins gehouden om de Parkeergarage Jaarbeursplein te ontwikkelen en/of te realiseren, of daartoe besluiten te nemen. Indien de Gemeente een besluit heeft genomen tot realisatie van de Parkeergarage Jaarbeursplein en gronduitgifte aan Ontwikkelaar plaatsvindt, zullen in de Uitgifteovereenkomst met betrekking tot het Perceel garanties worden opgenomen dat de Parkeergarage Jaarbeursplein uiterlijk op 31 december 2017 zal worden opgeleverd en in gebruik zal worden genomen. Tevens zullen Partijen in de Uitgifteovereenkomst - afhankelijk van de aldan geldende stand van de Planning – afspraken maken over compensatie aan Ontwikkelaar voor schade die zij zal lijden als gevolg van huurderwing wegens het later dan 31 december 2017 gereedkomen van de Parkeergarage Jaarbeursplein en het langer onafgerond zijn van het Openbaar gebied als gevolg daarvan.

#### *Fietsparkeren*

- 7.10 Het thans vigerende beleid inzake parkeren en stallen van Gemeente is opgenomen in de Nota Stallen en Parkeren d.d. 22 maart 2013.
- 7.11 Ontwikkelaar zal het vigerende beleid van Gemeente inzake parkeren en stallen van fietsen bij de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw in acht nemen.
- 7.12 Het programma zoals dat uiteindelijk conform artikel 3.4 van de Overeenkomst in het bestemmingsplan wordt opgenomen wordt getoetst aan voormelde Nota Stallen en Parkeren.
- 7.13 Ontwikkelaar zal – ter uitvoering van het bepaalde in artikel 7.10 van de Overeenkomst – in het Jaarbeurspleingebouw een fietsenstalling realiseren ten behoeve van het parkeren en stallen van fietsen. Voor kantoorfuncties geldt voor fietsen een norm van 1.7 fietsparkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorfuncties, en aanvullend voor bezoekers 5 fietsparkeerplaatsen per balie (indien aanwezig), met een minimum van 10 fietsparkeerplaatsen.

#### *Expeditie en Bereikbaarheid*

- 7.14 Partijen onderkennen dat een goede fysieke bereikbaarheid van het Plangebied van belang is voor de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw. Gemeente heeft haar beleid ten aanzien van de

bereikbaarheid van het Plangebied vastgelegd in beleidskaders, onder meer in het Stedebouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier (Bijlage @@ en @@), welke bij Ontwikkelaar bekend zijn. Partijen zullen tezamen nader invulling geven aan de bereikbaarheid van het Plangebied zodat het gestelde in dit artikel kan worden bereikt.

#### *Bouwen boven en naast de HOV*

7.15 Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen benodigd zijn voor het kunnen en mogen ontwikkelen, bouwen, exploiteren en beheren van gebouwen in de nabijheid van, naast alsmede boven de HOV baan als zijnde bus- en trambanen, indien en voor zover zulks benodigd is voor de ontwikkeling, realisatie en/of exploitatie van het Jaarbeurspleingebouw (Bijlagen ... tot en met ...). Ontwikkelaar is bekend met, onderkent en accepteert de risico's die ontwikkelen, bouwen en exploiteren en beheren van gebouwen in de nabijheid van, naast of boven de HOV baan als zijnde bus en/of trambanen met zich meebrengt.

#### *Openbaar gebied*

7.16 Ontwikkelaar meldt uiterlijk 9 maanden voor de oplevering van het Jaarbeurspleingebouw aan Gemeente de beoogde datum van oplevering. Partijen treden op dat moment direct met elkaar in overleg om op basis van dit artikel nadere afspraken te maken ten aanzien van de aanleg van het Openbaar gebied en de daaraan gerelateerde toegankelijkheid van het Jaarbeurspleingebouw. Gemeente hanteert daarbij het VO Parkeergarage Jaarbeursplein. De gemeente garandeert dat het Openbaar gebied in de directe nabijheid van het Jaarbeurspleingebouw bij oplevering van het Jaarbeurspleingebouw netjes, veilig en representatief is aangelegd. Eén en ander zullen Partijen nader uitwerken in de Uitgifteovereenkomst ten behoeve van het Perceel.

7.17 De Gemeente is gerechtigd het Openbaar gebied in eerste instantie voor een tijdelijke situatie enkel en alleen op basis van de functionaliteit als bedoeld in het VO Openbaar gebied Jaarbeursplein aan te leggen, onverminderd het uitgangspunt in artikel 7.16 dat er bij oplevering van het Jaarbeurspleingebouw sprake dient te zijn van een net, veilig en representatief aangelegd Openbaar gebied in de directe nabijheid van het Jaarbeurspleingebouw. Indien en voor zover het niet langer in de lijn der verwachting ligt dat er nog bouwactiviteiten zullen plaatsvinden in de directe omgeving van het Jaarbeurspleingebouw, is Gemeente verplicht het Openbaar gebied op basis van een verdere uitwerking van het VO Openbaar gebied Jaarbeursplein (Bijlage @@) in te richten en aan te



leggen. Eén en ander zullen Partijen nader uitwerken in de Uitgifteovereenkomst ten behoeve van het Perceel.

## WKO

- 7.18 In beginsel zijn er geen wko-bronputten beschikbaar, waarvan het Jaarbeurspleingebouw gebruik kan maken ten behoeve van Warmte Koude Opslag installatie(s). De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de aansluiting van de WKO installatie van Ontwikkelaar op een in de omgeving liggende bron mogelijk te maken. Dit houdt niet in dat de Gemeente namens Ontwikkelaar onderhandelingen dient te voeren.
- 7.19 Ontwikkelaar is er mee bekend en conformeert zich aan de toekomstige situering van wko-bron binnen het Plangebied, zoals nader omschreven in Bijlage 8 [CHECK]. De bronputlocaties (pompen en leidingen) bevinden zich buiten het Perceel. De feitelijke situering van wko-bronnen (warm en/of koud waterbel) kunnen zich geheel of gedeeltelijk onder het Perceel bevinden.
- 7.20 Partijen realiseren zich dat de realisatie, het inregelen en het functioneren van de wko-bronputten nog afgestemd moet worden met de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw. Dit in relatie tot een eventuele verstoring van de wko-installatie in relatie tot de planning en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw waaronder doch niet uitsluitend bronbemaling/damwanden/andere activiteiten in de ondergrond. Partijen zullen hierover nadere afspraken maken (o.a. met betrekking tot de eventuele bouwbeperkingen, risicoverdeling etc.) in de Uitgifteovereenkomst ten behoeve van het Perceel.

## *Feitelijke aanheling en inpassing Jaarbeurspleingebouw*

- 7.21 Ontwikkelaar zal – indien zulks door Gemeente is gewenst en redelijkerwijs kan worden verlangd - om niet haar volledige medewerking verlenen aan het aanhelen en inpassen van het Jaarbeurspleingebouw op, aan of in het door of namens Gemeente te ontwikkelen en te realiseren Van Sijpesteijnkwartier, het Jaarbeurspleinkavel Fase B, de Parkeergarage Jaarbeursplein en het Openbaar gebied Jaarbeursplein. Hieronder worden mede begrepen door Gemeente eventueel gewenste voorzieningen als kabels, leidingen, riolering, sparingen, schachten en constructieve elementen. Ontwikkelaar verleent haar volledige medewerking uitsluitend op voorwaarde dat aanheling en inpassing als vorenbedoeld, geen nadelige invloed heeft of de beleggingswaarde van het Jaarbeurspleingebouw, niet leidt tot extra bouwkosten voor Ontwikkelaar, niet leidt tot extra bouwtijd en geen beperkingen oplevert ten aanzien van het gebruik van het

Jaarbeurspleingebouw met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.7 en bijlage @@ (kaveltekening).

### *Juridische aanheling en inpassing Jaarbeurspleingebouw*

7.22 Ontwikkelaar zal – indien zulks door Gemeente is gewenst en redelijkerwijs kan worden verlangd - om niet haar volledige medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten of anderszins rechten welke naar het oordeel van Gemeente noodzakelijk zijn voor het aanhelen en inpassen van het Jaarbeurspleingebouw op, aan of in het door of namens Gemeente te ontwikkelen en te realiseren Van Sijpesteijnkwartier , het Jaarbeurspleinkavel Fase B, de Parkeergarage Jaarbeursplein en het Openbaar gebied Jaarbeursplein. Ontwikkelaar zal op eerste verzoek van Gemeente medewerken aan het daadwerkelijk vestigen van voormelde rechten zonder ter zake een vergoeding te eisen. Ontwikkelaar verleent haar volledige medewerking uitsluitend op voorwaarde dat het vestigen van voormelde rechten geen nadelige invloed heeft of de beleggingswaarde van het Jaarbeurspleingebouw, niet leidt tot extra bouwkosten voor Ontwikkelaar, niet leidt tot extra bouwtijd en geen beperkingen oplevert ten aanzien van het gebruik van het Jaarbeurspleingebouw, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.7 en bijlage @@ (kaveltekening).

### *Nutsvoorzieningen, riolering en bouwstroom ten behoeve van het Jaarbeurspleingebouw*

7.23 Ontwikkelaar is op de hoogte van huidig uitgangspunt ten aanzien van tracés van kabels en leidingen rondom het Jaarbeurspleingebouw (Bijlage @@@). [CHECK: Gemeente levert tracékaart aan] Ontwikkelaar dient zich tijdig te laten informeren over de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen. Ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting op nutsvoorzieningen en riolering. Ontwikkelaar dient zelf alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen aan te vragen voor het verkrijgen van aansluitingen op kabels en leidingen van nutsbedrijven alsmede riolering. Ontwikkelaar dient de aansluiting op de riolering tijdig te regelen met de betreffende gemeentelijke afdeling(en). Ontwikkelaar dient zelf onderzoek te verrichten naar de positie van en de mogelijkheid tot aansluiting op de hoofdaansluiting in het openbaar gebied. Ontwikkelaar is ermee bekend dat hij zelf moet zorg dragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van Ontwikkelaar. De kosten van aansluiting van de riolering tot de hoofdaansluiting in het openbaar gebied zijn voor rekening van Ontwikkelaar, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd

door Gemeente. De kosten van aansluiting van de kabels en leidingen van de nutsbedrijven tot de hoofdaansluiting in het openbaar gebied zijn eveneens voor rekening van Ontwikkelaar maar worden uitgevoerd door de nutsbedrijven. Ontwikkelaar is verplicht alle voor de bouw en voor de bedrijfsuitoefening benodigde voorzieningen, inclusief milieuvergunningen, tijdig aan te vragen.

### *Trafo ruimtes ten behoeve van het Jaarbeurspleingebouw*

- 7.24 Ontwikkelaar is verplicht alle ruimtes ten behoeve van trafo-installaties in het Jaarbeurspleingebouw op te nemen, en deze aldus binnen het Jaarbeurspleingebouw te verwerken.
- 7.25 Ontwikkelaar is verplicht alle ruimtes ten behoeve van technische installaties in het Jaarbeurspleingebouw op te nemen, en deze aldus binnen het Jaarbeurspleingebouw achter de gevel en onder het dak te verwerken. Technische installaties en daartoe bestemde ruimten mogen niet op het dak van het Jaarbeurspleingebouw worden geplaatst.

## **8. Planning**

- 8.1 Partijen hanteren ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw de Planning (Bijlage 17). Partijen kunnen in onderling overleg de Planning aanpassen.
- 8.2 Indien Ontwikkelaar en/of de Gemeente één of meerdere in deze Overeenkomst en in de Bijlagen genoemde data van de Planning (dreigen te) overschrijden dan wel wensen te versnellen, zal diegene die de desbetreffende termijn (dreigt te) overschrijd(en)t of wenst te versnellen zulks melden, in eerste instantie in de Projectgroep. Indien een betreffende vertraging in de Projectgroep niet kan worden opgelost dan wel een versnelling kan worden overeengekomen wordt de vertraging respectievelijk de versnelling gemeld in de Stuurgroep Jaarbeurspleingebouw, op basis waarvan de Stuurgroep beslist.

## **9. De Uitgifteovereenkomst**

- 9.1 Uiterlijk één (1) maand nadat Ontwikkelaar rechtsgeldig de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) voor het Jaarbeurspleingebouw heeft ingediend, zullen Partijen overgaan tot het - op basis van de Model uitgifteovereenkomst (bijlage 16) - opstellen en opvolgend ondertekenen van de Uitgifteovereenkomst. Bij het ondertekenen van de Uitgifteovereenkomst zullen OVG Nederland B.V. en XXX Holding B.V. ieder voor zich een concerngarantie afgeven overeenkomstig het door de Gemeente conform het bepaalde in artikel 11 van de Overeenkomst

goedgekeurde model, zulks ter hoogte van een bedrag van [EUR 680.000,-] en ter meerdere zekerheid voor de juiste en volledige nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar onder de Uitgifteovereenkomst.

- 9.2 Uiterlijk twee (2) maanden nadat conform de Planning Ontwikkelaar beschikt over de Bruikbare omgevingsvergunning (activiteit bouwen) voor het Jaarbeurspleingebouw, vestigt de Gemeente ten behoeve van Ontwikkelaar het Erfpachtrecht alsmede - indien van toepassing - zakelijke rechten (bijvoorbeeld opstalrechten) als bedoeld in artikel 7.22 van de Overeenkomst, één en ander onder de verplichting van Ontwikkelaar, onverminderd het bepaalde in de Uitgifteovereenkomst, het Erfpachtrecht alsmede voormelde zakelijke rechten van Gemeente af te nemen.
- 9.3 Op het voormelde Erfpachtrecht zijn de AV 1989 (Bijlage @@) van toepassing. Ontwikkelaar verklaart de tekst van de AV 1989 te hebben ontvangen en daarmee volledig bekend te zijn.

## **10. Financiën**

- 10.1 Partijen zijn overeengekomen dat de vestiging van het erfpachtrecht op het Perceel van het Jaarbeurspleingebouw zal plaatsvinden tegen een jaarlijks verschuldigde canon, welke bij vooruitbetaling zal plaatsvinden. In de Uitgifteovereenkomst zal worden vastgelegd, dat in afwijking van de AV 1989 Partijen het financiële afsprakenkader (waaronder het schema van canonbetalingen) zoals opgenomen in Bijlage @@ [CHECK: Bijlage nog niet verwerkt in overzicht van artikel 26] zullen hanteren. De in Bijlage @@ opgenomen bedragen gelden als minimum bedragen, exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, welke als gevolg van het bepaalde in artikel 3.5 van de Overeenkomst kunnen worden verhoogd.
- 10.2 Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst van het programma van het Jaarbeurspleingebouw qua metrage minder wordt dan opgenomen in artikel 3 van deze Overeenkomst laat dat het financiële afsprakenkader (en de daarin opgenomen canon) onverlet. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst het programma van het Jaarbeurspleingebouw qua metrage meer wordt of in functies (functiemix daaronder begrepen) wijzigt, zullen Partijen in het licht van het bepaalde van artikel 3.5 van de Overeenkomst afspraken maken over verhoging van de canon van Ontwikkelaar aan Gemeente.
- 10.3 Uitsluitend de kosten en risico's betreffende het Bouwrijp maken van het Perceel en de kosten en risico's betreffende de inspanningsverplichting voor de publiekrechtelijke procedures komen voor rekening en risico van

Gemeente. Alle overige kosten en risico's komen voor rekening en risico van Ontwikkelaar en zijn verdisconteerd in de canon.

- 10.4 De op grond van de Overeenkomst en de notariële akte voor rekening van Ontwikkelaar komende omzetbelasting, notaris- en kadasterkosten maken geen deel uit van de financiële afspraken zoals opgenomen in Bijlage @@ en komen daarnaast voor rekening van Ontwikkelaar.

## **11. Concerngarantie, hoofdelijkheid.**

- 11.1 Ontwikkelaar draagt ervoor zorg dat binnen 15 dagen na ondertekening van de Overeenkomst ondertekende concerngaranties aan Gemeente worden verstrekt door Ontwikkelaar Nederland B.V. alsmede door XXX Holding B.V. , ieder voor zich en niet als borg doch als zelfstandig en hoofdelijk schuldenaar, zulks ter beoordeling en ten genoegen van Gemeente, ter hoogte van € 300.000,-, welke concerngarantie direct en zonder dat ter zake een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist inroepbaar is door de Gemeente indien deze Overeenkomst om redenen toerekenbaar aan Ontwikkelaar – daaronder niet begrepen een eventuele beëindiging op grond het bepaalde in artikel 6.4, 7.7 of 13.2 – wordt beëindigd. Deze concerngaranties zullen telkens na het verstrijken van een periode van 12 maanden worden verhoogd met € 300.000,-. Voor alle duidelijkheid. Bij beëindiging als vorenbedoeld is Ontwikkelaar een bedrag van € 300.000,- per jaar aan de Gemeente verschuldigd, waarvoor Ontwikkelaar Nederland B.V. en XXX Holding B.V. ieder voor zich garant staan. Indien Ontwikkelaar in voorkomend geval voormeld bedrag niet aan de Gemeente vergoedt, kan de Gemeente naar eigen keuze ofwel Ontwikkelaar Nederland B.V. ofwel XXX Holding B.V. op deze garantie aanspreken. Indien deze Overeenkomst om redenen toerekenbaar aan de Gemeente dan wel op grond van het bepaalde in artikel 6.4, 7.7 of 13.2 wordt beëindigd, kan de Gemeente geen aanspraak maken op deze concerngaranties en komen deze per het moment van beëindiging te vervallen. De Gemeente zal bij beëindiging van deze Overeenkomst de originele concerngaranties aan Ontwikkelaar Nederland B.V. respectievelijk XXX Holding B.V. onverwijld retourneren.

## **12. Europese richtlijnen**

- 12.1 Partijen realiseren zich dat Gemeente aanbestedende dienst is in de zin van de Europese richtlijnen. Partijen onderkennen dat mogelijk (aanpalende) onderdelen van het Jaarbeurspleingebouw Europees dienen te worden aanbesteedt, waaronder doch niet uitsluitend (delen van) de Parkeergarage Jaarbeursplein. Voor alle duidelijkheid: het ontwerp en/of de realisatie van het Jaarbeurspleingebouw valt buiten enige aanbestedingsplicht van de Gemeente.

### **13. Huurovereenkomst XXX**

- 13.1 Doorslaggevend voor de keuze van Gemeente voor het Ontwikkelaar en het aangaan van deze Overeenkomst is tevens geweest de bindende huurovereenkomst die Ontwikkelaar heeft met de eindgebruiker van het Jaarbeurspleingebouw, te weten XXX BV, betrekking hebben op ten minste 75% van het door Ontwikkelaar te ontwikkelen en te realiseren programma. Voormelde huurovereenkomst is aan de Overeenkomst gehecht in Bijlage [..].
- 13.2 Indien voormelde huurovereenkomst tussen Ontwikkelaar en XXX BV eindigt voordat de Uitgifteovereenkomst is ondertekend of de juridische levering van de Erfpacht heeft plaatsgevonden, eindigt deze Overeenkomst alsmede de Uitgifteovereenkomst van rechtswege zonder dat ter zake een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, en is de Gemeente gerechtigd om OVG Nederland B.V. of XXX Holding B.V. aan te spreken op grond van de verstrekte concerngarantie als bedoeld in artikel 12. De Gemeente kan geen aanspraak maken op de verstrekte concerngarantie(s) indien de huurovereenkomst tussen Ontwikkelaar en XXX BV eindigt als gevolg van de omstandigheden in artikel 7.5 of 7.6. In voorkomend geval geldt, dat de Gemeente Ontwikkelaar de door Ontwikkelaar gemaakte interne kosten (een opslag van 5% over externe kosten) en de redelijkerwijs en aantoonbaar gemaakte kosten van externe partijen (adviseurs, architect) vanaf datum opdrachtverstrekking VO tot en met de Beslisdatum zal vergoeden. Voor de duidelijkheid: door Ontwikkelaar gemaakte kosten ter zake het SO Jaarbeurspleingebouw en daaraan gerelateerde interne en externe kosten, zullen niet door Gemeente worden vergoed.

### **14. Fiscaliteit**

- 14.1 Partijen zullen voorafgaand aan de vestiging van de Erfpacht op het Perceel in overleg treden over een voor Partijen fiscaal zo gunstig mogelijke regeling.
- 14.2 Uitgangspunt voor Partijen is dat het Perceel door Gemeente aan Ontwikkelaar wordt geleverd als bouwterrein in fiscale zin, zodat de juridische (en economische) levering plaats vindt in de btw-sfeer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

### **15. Duur en einde, surseance van betaling, faillissement.**

- 15.1 Deze Overeenkomst is aangegaan voor een periode van drie (3) jaar, ingaande per datum van ondertekening door Partijen van de

Overeenkomst, en eindigt na ommekomst van deze periode van drie (3) jaar van rechtswege op @@@@, behoudens verlenging, of zoveel eerder als de Uitgifteovereenkomst tot stand komt. Indien deze Overeenkomst door tijdsverloop eindigt, terwijl de vestiging van de Erfpacht nog niet heeft plaatsgevonden is Gemeente niet langer gehouden het Perceel in erfpacht uit te geven aan Ontwikkelaar op basis van de Overeenkomst en/of de Uitgifteovereenkomst.

- 15.2 Voormelde periode van artikel 15.1 van de Overeenkomst kan in verband met de vestiging van het Erfpacht slechts worden verlengd indien Partijen dit gezamenlijk beslissen en zulks schriftelijk in een door Partijen ondertekend document vastleggen.
- 15.3 Indien deze Overeenkomst door tijdsverloop dan wel op initiatief van Ontwikkelaar eindigt, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 6.4, 7.7 of 13.2 (uitsluitend in geval van beëindiging van de huurovereenkomst tussen Ontwikkelaar en XXX om redenen toerekenbaar aan de Gemeente) van de Overeenkomst, is de Gemeente gerechtigd om OVG Nederland B.V. of XXX Holding B.V. aan te spreken op grond van de verstrekte concerngarantie als bedoeld in artikel 11.
- 15.4 Indien Ontwikkelaar surseance van betaling aanvraagt dan wel faillissement aanvraagt, is Gemeente bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst bij brief met handtekening retour geheel of gedeeltelijk te beëindigen, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming, beëindiging en/of schadevergoeding volgens de wet te vorderen. In voorkomend geval is de Gemeente gerechtigd om OVG Nederland B.V. of XXX Holding B.V. aan te spreken op grond van de verstrekte concerngarantie als bedoeld in artikel 11.
- 15.5 Indien Ontwikkelaar toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de Overeenkomst, is Gemeente gerechtigd, nadat Gemeente Ontwikkelaar deugdelijk in gebreke heeft gesteld en Ontwikkelaar een redelijke termijn heeft gegeven om alsnog de Overeenkomst na te komen, de Overeenkomst te beëindigen. In voorkomend geval is de Gemeente gerechtigd om OVG Nederland B.V. of XXX Holding B.V. aan te spreken op grond van de verstrekte concerngarantie als bedoeld in artikel 11.
- 15.6 Indien de huurovereenkomst tussen Ontwikkelaar en XXX BV eindigt nadat de Erfpacht is gevestigd, maar alvorens het Jaarbeurspleingebouw geheel is opgeleverd danwel alvorens het Jaarbeurspleingebouw gedurende 3 aaneengesloten jaren na oplevering door XXX BV in gebruik is genomen, anders dan om redenen van opzegging als gevolg van een aan XXX verleende surséance van betaling of een faillissement van XXX, of als

gevolg van een opzegging omdat de Parkeergarage Jaarbeursplein niet conform Planning wordt opgeleverd, zal Ontwikkelaar aan de gemeente een direct opeisbare boete voldoen van € 100.000,- zonder dat ter zake een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Ontwikkelaar is verplicht deze bepaling bij wijze van kettingbeding op te nemen in de akte van levering in geval van vervreemding van de Erfpacht, zodat ook de rechtsoptvolgers van Ontwikkelaar hieraan jegens de Gemeente gebonden zullen zijn.

## **16. Intellectuele eigendom**

- 16.1 Alle in het kader van deze Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn het eigendom van diegene die hiertoe opdracht heeft gegeven en daarvan de financiële consequenties heeft gedragen.
- 16.2 Indien in het kader van deze Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen tot stand zijn gekomen als gevolg van gezamenlijk opdrachtgeverschap van Ontwikkelaar en Gemeente dan zal Gemeente op haar verzoek hiervan het eigendom of anderszins de betreffende rechten verkrijgen nadat zij Ontwikkelaar gecompenseerd heeft voor de door de Ontwikkelaar dienaangaande aantoonbaar gemaakte externe kosten en redelijkerwijs gemaakte interne kosten (daar waar de interne organisatie taken van externe adviseurs overneemt).
- 16.3 Indien de Overeenkomst eindigt op basis van artikel 15 van de Overeenkomst is Gemeente gerechtigd de eigendom of anderszins rechten van alle door of namens Ontwikkelaar in het kader van de Overeenkomst geproduceerde en tot stand gekomen documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen te verkrijgen tegen betaling van de door Ontwikkelaar aantoonbaar gemaakte externe kosten en redelijkerwijs gemaakte interne kosten (daar waar de interne organisatie taken van externe adviseurs overneemt).

## **17. Planschade**

- 17.1 Indien en voor zover planschade optreedt ten gevolge van de te nemen planologische maatregelen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw Fase A, komt deze planschade voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Indien zich planschade voordoet en dit met planaanpassingen te voorkomen dan wel te verminderen is, dan treden Partijen in overleg. Partijen zullen voorafgaande aan de Uitgifteovereenkomst ter zake een planschadeovereenkomst sluiten, conform het model aangehecht als Bijlage @@.



## **18. Kosten**

- 18.1 Ieder der Partijen draagt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst de eigen kosten van het interne apparaat en de door ieder der Partijen ingeschakelde externe adviseurs en derden.
- 18.2 Voorafgaande aan een opdrachtverstrekking aan derden in het kader van eventueel gezamenlijk opdrachtgeverschap van Partijen, zullen Gemeente en Ontwikkelaar afspraken maken over de kostenverdeling van de betreffende gezamenlijke opdracht.

## **19. Informatie en communicatie**

- 19.1 Gemeente zal gedurende de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw Ontwikkelaar informeren over ontwikkelingen binnen het Plangebied, waarvan zij kan vermoeden dat deze voor Ontwikkelaar van belang (kunnen) zijn met het oog op de ontwikkeling, realisatie en/of exploitatie van het Jaarbeurspleingebouw.
- 19.2 Ontwikkelaar zal gedurende de ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw Gemeente informeren over alle ontwikkelingen binnen het Plangebied, waarvan zij kan vermoeden dat deze voor Gemeente van belang (kunnen) zijn met het oog op het Jaarbeurspleingebouw en/of de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 19.3 De in de vorige leden bedoelde informatieplicht geldt ongeacht of door (één der) Partijen om de betreffende informatie is verzocht. De informatie wordt bij voorkeur schriftelijk en in een zo vroeg mogelijk stadium verstrekt. Partijen zijn steeds gehouden de verstrekte informatie des verzocht nader schriftelijk of mondeling toe te lichten en daarover met de andere Partij van gedachten te wisselen.
- 19.4 De Gemeente faciliteert Ontwikkelaar, in die zin dat zij op het gebied van (externe) communicatie participeert onder de vlag van een gezamenlijke gebiedsstijl. Doel hiervan is het Stationsgebied Utrecht te positioneren als een herkenbaar 'merk' voor relevante doelgroepen. Uitgangspunt is dat een gezamenlijke gebiedscommunicatie, uiteraard met behoud van de identiteit van Ontwikkelaar, de uitstraling van iedere separate ontwikkeling versterkt. Ontwikkelaar is gerechtigd om aanvullend project specifieke communicatie te laten plaatsvinden in eigen huisstijl, mits niet conflicterend met de gebiedsstijl.
- 19.5 Partijen hanteren het binnen het Stationsgebied Utrecht gehanteerde beleidskader inzake Gebiedscommunicatie alsmede het reglement met betrekking tot de kostenverdeling voor Gebiedscommunicatie, zoals dat is

opgenomen in Bijlage 12. Leges voor eventueel aan te brengen reclame uitingen worden afzonderlijk in rekening gebracht.

## **20. Geheimhouding**

- 20.1 Partijen stellen vast dat de inhoud van het bepaalde in deze Overeenkomst, alsmede de gegevens die door Partijen op basis van (de uitvoering van) deze Overeenkomst worden verstrekt, vertrouwelijk zijn.
- 20.2 Het bepaalde in het vorige lid geldt niet indien Partijen elkaar expliciet toestemming hebben verleend of wanneer een partij daartoe krachtens wettelijk voorschrift dan wel gerechtelijk vonnis wordt verplicht, waaronder begrepen de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB), in welk geval de Partij wie het betreft overlegt met de andere Partij.

## **21. Beslechting van geschillen**

- 21.1 Partijen onderkennen dat de complexiteit van de omgeving van het Jaarbeurspleingebouw en de daarbinnen beoogde ontwikkeling en realisatie van het Jaarbeurspleingebouw ertoe kunnen leiden dat tussen Partijen een verschil van inzicht ontstaat. Alvorens er sprake kan zijn van een geschil, zullen Partijen de organisatorische mogelijkheden van de Overeenkomst om het verschil van inzicht op te lossen geheel benutten. Dit houdt in dat Partijen hun verschil van inzicht ter beslechting zullen voorleggen aan de Stuurgroep. Indien het verschil van inzicht niet binnen 15 werkdagen binnen de Stuurgroep kan worden beslecht is er sprake van een geschil.
- 21.2 In geval van geschillen, voortvloeiend uit deze Overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden-Nederland.

## **22. Toepasselijk recht**

- 22.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

## **23. Geldigheidsvereiste voor de Overeenkomst**

- 24.1 Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft besloten. Alvorens het College van Burgemeester en Wethouders ter zake een besluit neemt, zal Gemeente de Overeenkomst voorleggen aan de Raad van de gemeente Utrecht. De Raad van de gemeente Utrecht heeft tot en met twee maanden na het aanbieden van de Overeenkomst gelegenheid om zijn standpunten

kenbaar te maken. Indien de Raad van de gemeente Utrecht niet of niet volledig met de Overeenkomst instemt, zullen Partijen gedurende een maand bezien in hoeverre de Overeenkomst kan worden aangepast opdat alsnog instemming van de Raad van de gemeente Utrecht kan worden verkregen. Het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht kan, gelet op de opmerkingen en bedenkingen van de Raad van de gemeente Utrecht, aan voormeld besluit voorwaarden verbinden. Indien deze Overeenkomst definitief niet in werking treedt op grond van het bepaalde in dit artikel, dan zal de Gemeente Ontwikkelaar de door Ontwikkelaar gemaakte interne kosten (een opslag van 5% over externe kosten) en de redelijkerwijs en aantoonbaar gemaakte kosten van externe partijen (adviseurs, architect) vanaf datum opdrachtverstrekking VOtot en met de Beslisdatum zal vergoeden. Voor de duidelijkheid: door Ontwikkelaar gemaakte kosten ter zake het SO Jaarbeurspleingebouw en daaraan gerelateerde interne en externe kosten, zullen niet door Gemeente worden vergoed.

## **24. Overdraagbaarheid**

- 24.1 Ontwikkelaar kan zijn rechten voortvloeiend uit deze Overeenkomst niet (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan een derde noch deze rechten (geheel of gedeeltelijk) verpanden ten behoeve van een derde zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente. Gemeente kan deze goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente kan aan de betreffende goedkeuring voorwaarden verbinden.
- 24.2 In het geval dat de zeggenschap in Ontwikkelaar wijzigt, is de Gemeente gerechtigd om aanvullende voorwaarden aan deze Overeenkomst te stellen. Gemeente zal geen voorwaarden stellen indien de zeggenschap volledig binnen het concern van Ontwikkelaar blijft (interne reorganisatie) of indien zeggenschap wijzigt als gevolg van toetreding van XXX Holding B.V. (althans een aan XXX gelieerde vennootschap) tot Ontwikkelaar.

## **25. Overige bepalingen en Bijlagen bij deze Overeenkomst**

- 25.1 De navolgende Bijlagen bij deze Overeenkomst dienen als integraal ingelast in deze Overeenkomst te worden beschouwd en maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst:
1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden.
    - a. Stedenbouwkundig plan Van Sijpesteijnkwartier versie juni 2013.
  2. Structuurplan Stationsgebied Utrecht 2006.
  3. Masterplan.
    - a. Addendum.
    - b. Masterplan
  4. Overzicht demarcaties Jaarbeurspleingebouw.

5. Plangebied.
6. Tekening Stationsgebied Utrecht.
7. Kabels en leidingen.
  - a. Tracékaart
8. Kaart wko-bronnen.
9. Bijlagen HOV banen.
  - a. 120910 OVS PVR Def v2.0
  - b. E2011066616N001
  - c. Memo veiligheidskader trambaan
  - d. ZWW-KAD-2010-02098 KWT + Addendum E-regime
  - e. ZWW-PRO-2012-00082 wijzigingen in buurt tramweg
  - f. ZWW-PRO-2013-00268 handreiking veilige werkuitvoering
  - g. ZWW-PRO-2013-01240 bouwen in de buurt van tramweg
10. Bijlagen BLVC.
  - a. ref kader bouwput management
  - b. bouwreglement 18 sept versie 2
  - c. leidraad uitvoeringsplan
  - d. nota bouwputmanagement aug 2005
  - e. handreiking en format voor BLVC plannen
11. Bijlagen beheer en veiligheid.
  - a. veiligheid en beheer rapportage
  - b. nota beheer en veiligheid
  - c. leidraad beheer en veiligheidparagraaf
  - d. leidraad gelijkwaardigheid en brandveiligheid
12. Bijlagen communicatie.
  - a. richtlijnen bouwafscheiding 2011
  - b. strategische visie gezamenlijke gebiedscommunicatie d.d. 23 nov 2010.
  - c. nota bouwput communicatie.
  - d. communicatiemiddelen.
13. Kaartje windhindergebied
14. Checklist ruimtelijke ontwikkeling op aanvraag.
15. Erfpacht voorwaarden AV 1989.
16. Modelovereenkomsten.
  - a. Standaard uitgifte commercieel.
  - b. Standaard planschade
17. Planning.
18. Definities.
19. Traforuimtes.
20. Protocol BIM
21. Huurovereenkomst XXX

25.2 De strekking van het bepaalde in de considerans maakt deel uit van deze Overeenkomst.

25.3 Indien de Overeenkomst tegenstrijdigheden bevat, geldt voor de uitleg van de Overeenkomst de navolgende rangorde in afnemende prevalentie:

- Alle dwingendrechtelijke voorschriften vanwege Europees recht, waaronder doch niet uitsluitend Europese aanbestedingsregels;

- Alle dwingendrechtelijke voorschriften van overheidswege, waaronder doch niet uitsluitend verplichtingen op grond van het bouwbesluit, bestemmingsplan, brandweervoorschriften en voorschriften aangaande bouw- en milieuvergunningen;
- Tussen Partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van de Overeenkomst;
- De Overeenkomst;
- De Bijlagen bij de Overeenkomst.

25.4 Wijzigingen van deze Overeenkomst zijn niet eerder geldig en niet eerder tussen Partijen van kracht dan nadat deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

25.5 Indien een bepaling in de Overeenkomst naar zijn aard en/of inhoud nietig of vernietigbaar is laat dit de geldigheid van overige bepalingen van de Overeenkomst onverlet en verplichten Partijen zich het door hen beoogde rechtsgevolg op een rechtsgeldige wijze te bereiken, of, indien dit niet mogelijk is, in de geest van de Overeenkomst dit rechtsgevolg zoveel als mogelijk te benaderen.

25.6 Woorden in het enkelvoud hebben ook betrekking op het meervoud indien dit uit de context waarin zij worden gebruikt, voortvloeit.

## **Ondertekening**

Aldus opgemaakt in viervoud te Utrecht d.d. @@@@

## **Ontwikkelaar Projecten LVI BV:**

---

Naam opnemen

**De gemeente Utrecht:**

---

A.J.H. Hutschemaekers

**OVG Nederland B.V.**

(uitsluitend in verband met het bepaalde in artikel 9.1 en 11.1)

---

Naam opnemen

**XXX Holding B.V.**

(uitsluitend in verband met het bepaalde in artikel 9.1 en 11.1)

---

Naam opnemen

**Bijlage @@ [bij besluitvorming binnen Gemeente geheim te houden].**

Jaarbeurspleingebouw (Fase A): financiële afspraken.

**A. Randvoorwaarden canonschema Jaarbeurspleingebouw (Ontwikkelaar):**

- ...Bijlage in vak voor geheime stukken
- ....
- ...

**B. Canonschema Jaarbeurspleingebouw (Ontwikkelaar):**

**Bijlage in vak voor geheime stukken**  
[schema invoegen].

CONCEPT

## **Bijlage @@ Definities**

## **(aanvullen)**

Akte:	de notariële akte ter zake het vestigen van het Erfpachtrecht (notarieel transport) op het Perceel door Gemeente ten behoeve van Ontwikkelaar ter uitvoering van de Overeenkomst en de Uitgifteovereenkomst.
APS 3:	Invullen.
APS 4:	Invullen.
Atelier stedenbouw:	de partij die de Gemeente adviseert inzake de kwaliteit van de stedenbouwkundige context en inpassing, zulks van de op basis van de Overeenkomst aangeboden ontwerpproducten en plannen van het Jaarbeurspleingebouw.
AV 1989:	algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht van de gemeente Utrecht d.d. [invullen] welke aan de Overeenkomst is gehecht in Bijlage 15.
Bouwterrein:	het, uiterlijk bij het passeren van de Akte, nader door Gemeente aan te duiden terrein, in eigendom van Gemeente, bedoeld voor het tijdelijke gebruik daarvan door Ontwikkelaar ten behoeve van haar bouwactiviteiten voor het Jaarbeurspleingebouw.
Bouwrijp:	het ter uitvoering van de Overeenkomst en de Uitgifteovereenkomst door Gemeente aan Ontwikkelaar in erfpacht uit te geven Perceel met de volgende specificaties: <ul style="list-style-type: none"><li>- tot 2 meter onder maaiveld vrij van obstakels die - in het licht van de Overeenkomst - een doelmatig gebruik van het Perceel belemmeren;</li><li>- een voor vrachtwagens berijdbare route, met een inrit en afrit die tot aan de grens van het Bouwterrein is aangelegd;</li><li>- de opleverhoogte van het Perceel is op het huidige polderpeil, waarbij het Perceel is verkavelt in de huidige verkaveling;</li></ul>



- het Perceel vanuit milieukundig oogpunt kan worden aangemerkt als geschikt te zijn voor het beoogde gebruik van het Jaarbeurspleingebouw.

Bruikbare omgevingsvergunning:	omgevingsvergunning waarvoor de bezwaar- en beroepstermijn is verstreken zonder dat bezwaar of beroep tegen de betreffende vergunning is ingesteld, dan wel bezwaar of beroep is ingesteld zonder dat er verzoek is ingediend tot schorsing van de omgevingsvergunning, of waarvoor een ingesteld schorsingsverzoek is afgewezen en het bezwaar en/of beroep naar de redelijke mening van Ontwikkelaar niet tot aantasting van de omgevingsvergunning kan leiden.
DO:	het definitief ontwerp voor het Jaarbeurspleingebouw, conform SR 1998 of DNR 2011.
Erfpachtrecht:	Het door Gemeente ter uitvoering van de Overeenkomst en de Uitgifteovereenkomst ten behoeve van Ontwikkelaar vestigen van een recht van erfpacht op het Perceel, zulks op basis van de AV 1989 en de model Uitgifteovereenkomst van bijlage @@.
Fase A:	Beschrijven en kaartbeeld aanhechten.
Fase B:	Bouwvlak aangeven. Omschrijving opnemen.
Jaarbeursplein:	Feitelijke situatie op kaartbeeld zetten. Dit betreft het plangebied waarbinnen het Jaarbeurspleingebouw valt. Binnen dit gebied wordt naast het Jaarbeurspleingebouw tevens ontwikkelt en gerealiseerd de Parkeergarage Jaarbeursplein, het Openbaar gebied Jaarbeursplein, de Jaarbeurspleinkavel fase B, etc .
Jaarbeurspleinkavel:	Fase A en Fase B (Beschrijven en kaartbeeld aanhechten).
Jaarbeurspleingebouw:	het op basis van de Overeenkomst voor rekening en risico van Ontwikkelaar op het

	Perceel te ontwikkelen en te realiseren gebouw uitsluitend betreffende Fase A.
Masterplan Stationsgebied:	Opnemen, vastgesteld door de Raad van de gemeente Utrecht d.d. [etc].
Model Uitgifteovereenkomst:	De model overeenkomst tot uitgifte van het Perceel als opgenomen in Bijlage @@.
Overeenkomst:	de onderhavige Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO) met betrekking tot het Jaarbeurspleingebouw.
Openbaar gebied:	Beschrijven en kaartbeeld aanhechten. [CHECK Gemeente]
Parkeergarage Jaarbeursplein:	de door of namens de Gemeente te ontwikkelen en te realiseren parkeergarage onder het Jaarbeursplein, één en ander zoals opgenomen in het VO Parkeergarage Jaarbeursplein.
Perceel:	Kadastraal aanduiden en op kadastrale ondergrond aangeven van de gronden Fase A, welke gronden ter uitvoering van de Overeenkomst door Gemeente aan Ontwikkelaar op basis van de AV 1989 en de model Uitgifteovereenkomst van bijlage @@ in erfpacht kunnen worden uitgegeven. [CHECK Gemeente]
Planning:	overzicht van gebeurtenissen, activiteiten en werkzaamheden zoals opgenomen in Bijlage @@,
SO:	Het schetsontwerp voor het Jaarbeurspleingebouw d.d. [@@] met versienummer [@@], geproduceerd in opdracht van Ontwikkelaar voorafgaande aan de Overeenkomst.
Stationsgebied Utrecht:	het gebied in het centrum van Utrecht waar op basis van het Masterplan Stationsgebied Utrecht de (her)ontwikkeling van het Stationsgebied van Utrecht plaatsvindt.

Van Sijpesteijnkwartier :	Ontwikkelingen en uitvoerende werken in de directe omgeving van het Jaarbeurspleingebouw. Tekening aanhechten en beschrijven.
Structuurplan:	Opnemen, vastgesteld door de Raad van de gemeente Utrecht d.d. [etc].
Uitgifteovereenkomst:	de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht ter zake het Perceel, zulks op basis van de AV 1989 alsmede de Model uitgifteovereenkomst zoals opgenomen in bijlage @@.
VO:	het voorlopig ontwerp voor het Jaarbeurspleingebouw, conform SR 1998 of DNR 2011.
VO Parkeergarage Jaarbeursplein:	opnemen en aanhechten in Bijlage @@ . CHECK: Gereed?
VO Openbaar gebied Jaarbeursplein:	opnemen en aanhechten in Bijlage @@ . CHECK: Gereed?