

Uitwerkingsovereenkomst

TUSSEN DE **GEMEENTE UTRECHT** EN **NS POORT ONTWIKKELING BV**

TER ZAKE VAN HET **NOORDGEBOUW**

IN HET STATIONSGBIED UTRECHT

VERSIE DEFINITIEF D.D. 28.05.2010.

INHOUDSOPGAVE.

DEFINITIES.	4
DOELSTELLING VAN PARTIJEN.	5
AANVANG EN DUUR OVEREENKOMST.	5
ORGANISATIE.	6
AANBIEDINGSPLICHT.	7
EIGENDOMSRECHTEN.	7
EXCLUSIVITEIT EN GEHEIMHOUDING.	7
OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.	8
EINDE VAN DE OVEREENKOMST.	8
EUROPESE AANBESTEDING.	9
PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES.	9
RIJKSOVERHEID EN PRORAIL.	9
GOEDKEURING OVEREENKOMST.	9
GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN.	10
GESCHILLENREGELING.	10
ONDERTEKENING.	10

PARTIJEN.

- I De Gemeente Utrecht**, zetelende en kantoorhoudende te Utrecht, aan de Minrebroederstraat 2 (3512 GT), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer H. Janssen, handelende ten uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. <invullen>, hierna te noemen "**de Gemeente**"
- II NS Poort Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Utrecht aan de Stationshal 17 (Postbus 2534, 3500 GM), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer P. Rutte, hierna te noemen "**NS Poort**"

Partij sub I en partij sub II gezamenlijk aan te duiden als Partijen.

CONSIDERANS.

In aanmerking nemende dat:

- i de Gemeente en NS Vastgoed B.V., waarvan NS Poort een dochtervennootschap is, al geruime tijd samenwerken bij de (her)ontwikkeling en renovatie van het in het centrum van Utrecht gelegen Stationsgebied;
- ii deze herontwikkeling en renovatie ziet op twee gebieden, te noemen: de Oostflank en de Westflank, die beiden onderdeel uitmaken van het Stationsgebied Utrecht;
- iii NS Vastgoed B.V. op basis van onder andere de zogenaamde RIT overeenkomst tussen N.V. Nederlandse Spoorwegen en ProRail B.V. respectievelijk Railinfratrust B.V. het recht heeft om de railinfra- en vervoersinfrastructuur in en/of nabij stationslocaties in Nederland te onder- en overbouwen;
- iv in een Bilaterale uitwerkingsovereenkomst (BIO) de Gemeente en NS Vastgoed B.V. reeds het voornemen om (een deel van) de in het Stationsgebied Utrecht als geheel aanwezige vastgoedeigendommen en grondposities te betrekken in de (her)ontwikkeling en realisatie van het Stationsgebied hebben vastgelegd;
- v op basis van de uitgangspunten van de voornoemde BIO de Gemeente en NS Vastgoed B.V. volledige consensus hebben bereikt over de gezamenlijke aanpak en realisatie van de (her)ontwikkeling van het Stationsgebied en deze consensus hebben vastgelegd in een Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst d.d. 3 maart 2006 (verder te noemen: 'BOO NSV');
- vi de voornoemde BOO NSV met name ziet op de vastlegging van de inhoudelijke afspraken ten aanzien van de Westflank. Ten aanzien van de Oostflank hebben de Gemeente en NS Vastgoed B.V. volstaan met het maken van (tripartiete) procesafspraken zoals opgenomen in bijlage 16 bij de BOO NSV, waarbij ook Corio zal worden betrokken;
- vii met de Oostflank in algemene zin bedoeld wordt het deel van het Stationsgebied Utrecht gelegen aan de oostzijde van het spoortracé;
- viii genoemde procesafpraak terzake de Oostflank houdt onder meer in dat de Gemeente, NS Vastgoed B.V. en Corio gezamenlijk een ontwikkelvisie zullen vaststellen en vervolgens zullen overleggen over hoe het vervolg van het ontwikkeltraject eruit zal zien, inclusief de rol- en taakverdeling tussen partijen. De beoogde verdeling hierbij is geweest dat NS Vastgoed B.V. co-ontwikkelaar van het Stationsplein Oost en ontwikkelaar van het zgn. Nieuwe Stationsstraat Noordgebouw (het Noordgebouw) wordt;
- ix de uitkomst van langdurig overleg tussen de Gemeente en NS Poort (namens NS Vastgoed B.V.) is dat NS Vastgoed B.V. afziet van de co-ontwikkeling van het

Stationsplein Oost en afstand doet van haar voornoemde rechten tot overbouwning van het spoorse deel van het Stationsplein Oost, waardoor het ProRail B.V. dan wel Railinfratrust B.V. geheel vrij staat om terzake van de overbouwning van het spoorse deel van het Stationsplein Oost met de gemeente Utrecht te contracteren terzake van het ten behoeve van de gemeente Utrecht vestigen van alle benodigde opstal- en/of anderszins zakelijke rechten;

- x NS Vastgoed B.V. ter zake van het Noordgebouw het Overbouwingsrecht heeft, de ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw ter hand wil nemen en aldus het Overbouwingsrecht ter zake van het Noordgebouw zal trachten uit te oefenen;
- xi de Gemeente en NS Poort ter zake van de ontwikkeling van het Noordgebouw derhalve een uitwerkingsovereenkomst wensen te sluiten;
- xii in deze overeenkomst de Gemeente en NS Poort de intentie uitspreken om op basis van deze overeenkomst en op basis van exclusiviteit te onderhandelen met elkaar teneinde te trachten overeenstemming te bereiken over de ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw door NS Poort;
- xiii indien de Gemeente en NS Poort overeenstemming bereiken over de ontwikkeling en realisatie door NS Poort van het Noordgebouw en de voorwaarden waaronder de Gemeente aan deze ontwikkeling en realisatie haar medewerking zal verlenen, zullen partijen de bereikte overeenstemming vastleggen in een Bilaterale Ontwikkel- en Project Overeenkomst (verder te noemen: 'BOPO').

DEFINITIES.

1. Partijen hanteren ter zake van deze overeenkomst de navolgende definities:
 - a. BOPO: de door Partijen beoogde Bilaterale Ontwikkel- en Project Overeenkomst ter zake van het Noordgebouw.
 - b. Bieding: de bieding van NS Poort Ontwikkeling BV betreffende het Noordgebouw, één en ander zoals deze is opgenomen in bijlage D, welke bieding naar aanleiding van de uitwerking van het Programma gedurende de looptijd van deze Overeenkomst eventueel door Partijen kan worden bijgesteld, zulks echter slechts op basis van tussen Partijen overeen te komen wijzigingen van het Programma, en waarbij geldt dat de parameters, prijzen en normeringen van de reeds uitgebrachte bieding bij het aanpassen hiervan als uitgangspunt worden gehanteerd.
 - c. HC BV: Hoog Catharijne BV.
 - d. Stationsplein Oost: openbaar plein aan de oostzijde van de OV-Terminal, primair bedoeld ter ontsluiting hiervan, één en ander zoals indicatief gearceerd aangegeven op de in bijlage A opgenomen kaart. Gemeente is bevoegd, indien naar haar oordeel de omstandigheden daartoe aanleiding geven, het Stationsplein Oost en daarmee de in bijlage A opgenomen kaart, te wijzigen.
 - e. Noordgebouw: gebouw ten noorden van het Stationsplein Oost, zulks gedeeltelijk gepositioneerd en beoogd boven het spoor, één en ander zoals indicatief gearceerd aangegeven op de in bijlage B opgenomen kaart. Gemeente is bevoegd, indien naar haar oordeel de omstandigheden daartoe aanleiding geven, het Stationsplein Oost en daarmee de in bijlage B opgenomen kaart, te wijzigen.
 - f. Overeenkomst: onderhavige Intentieovereenkomst.

- g. Overbouwingsrecht: het persoonlijke recht van NS om het spoorse deel van het Stationsgebied Utrecht te overbouwen, één en ander krachtens overeenkomst met de Staat der Nederlanden, ProRail en Rail Infra Trust BV.
- h. Programma: de (beoogde) te ontwikkelen en te realiseren functies ter zake van het Noordgebouw, welke zijn onder te verdelen in woningbouw, retailfuncties, hotel, vergaderfaciliteiten, kantoren en horeca.
- i. RIT: Railinfratrust BV.

DOELSTELLING VAN PARTIJEN.

- 2. Partijen streven ernaar om – op basis van deze Overeenkomst – middels onderhandelingen overeenstemming te bereiken over de ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw teneinde voor de datum van 1 augustus 2010 te komen tot de door Partijen beoogde opvolgende Bilaterale Ontwikkel- en Projectovereenkomst Noordgebouw (BOPO). Partijen zullen teneinde dit doel te bereiken onderhandelen over onder meer - en derhalve niet uitputtend – de navolgende onderwerpen:
 - a. Nadere, precieze aanduiding en begrenzing van de locatie van het Noordgebouw.
 - b. Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Noordgebouw, daaronder begrepen de ontsluiting en ingang van de ondergrondse fietsenstalling en de noordertunnel;
 - c. Nadere, precieze uitwerking van het Programma;
 - d. Kwaliteit van de locatie van het Noordgebouw als geheel, alsmede het beheer daarvan gedurende de exploitatie van het Noordgebouw;
 - e. Beschikbaarheid van de locatie van het Noordgebouw;
 - f. Financiële afspraken, zulks met inachtneming van artikel 9 van deze Overeenkomst;
 - g. Grondposities en overige rechten van Partijen ter zake van de locatie Noordgebouw;
 - h. Fasering van de ontwikkeling;
 - i. Rollen, taken en verantwoordelijkheden van Partijen in het ontwikkel- en realisatieproces.

AANVANG EN DUUR OVEREENKOMST.

- 3. De Overeenkomst vangt aan bij ondertekening hiervan door Partijen.
- 4. De Overeenkomst eindigt van rechtswege op 1 januari 2011. Indien vóór deze datum door Partijen de hierboven genoemde Bilaterale Ontwikkel- en Projectovereenkomst Noordgebouw (BOPO) tot stand is gekomen, zulks blijkende uit een schriftelijke en door Partijen ondertekende overeenkomst ter zake, eindigt de Overeenkomst van rechtswege op de datum van ondertekening.
- 5. De Overeenkomst eindigt voorts in de gevallen zoals aangeduid in artikelen 26, 27 en 28 van deze Overeenkomst.

ORGANISATIE.

6. Partijen zullen genoemde onderhandelingen voeren met respect voor elkanders achtergrond, belang en rollen, op basis van de navolgende organisatorische afspraken.
7. De Gemeente heeft ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst de navolgende van elkaar onderscheiden rollen:
 - Regisseur van de ontwikkeling en realisatie van de (her)ontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht als geheel;
 - Contractspartij van verschillende ontwikkelende, beleggende en bouwende c.q. realiserende partijen in het Stationsgebied, waaronder NS Vastgoed B.V., Hoog Catharijne B.V. en Jaarbeurs Utrecht B.V.;
 - Bevoegd gezag ter zake van planologische instrumenten, vergunningverlener van gemeentelijke vergunningen.
8. NS Poort heeft ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst de navolgende rollen:
 - Gerechtigde tot het onder- en overbouwen van de railinfra- en vervoersinfrastructuur op basis van het Overbouwingsrecht;
 - Partner van de Gemeente ter zake van de ontwikkeling van het Stationsgebied als geheel;
 - Initiatiefnemer van de ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw.
9. Randvoorwaarde voor de onderhandelingen is de Bieding van NS. Partijen kunnen de Bieding slechts met wederzijds goedvinden bijstellen zulks echter slechts op basis van tussen Partijen overeen te komen wijzigingen van het Programma, en waarbij geldt dat de parameters, prijzen en normeringen van de reeds uitgebrachte bieding bij het aanpassen hiervan als uitgangspunt worden gehanteerd.
10. Partijen stellen ter uitvoering van de Overeenkomst een onderhandelingsteam samen. Het onderhandelingsteam bestaat voor elk der Partijen uit een projectmanager, een financieel specialist alsmede een jurist.
11. Partijen zullen gedurende de looptijd van de Overeenkomst voortdurend en onafgebroken onderhandelingen voeren teneinde te trachten vóór de datum van 1 augustus 2010 te komen tot algehele overeenstemming over de beoogde Bilaterale Ontwikkel- en Projectovereenkomst Noordgebouw (BOPO).
12. Partijen dragen ervoor zorg dat genoemd onderhandelingsteam bevoegd is om de betreffende onderhandelingen te voeren. Het onderhandelingsteam is echter niet bevoegd Partijen te binden. Ieder van Partijen behoudt zich het recht voor het onderhandelingsresultaat van het onderhandelingsteam voor te leggen aan haar directie c.q. haar overige besluitvormingsbevoegde organen.
13. Partijen dragen zorg voor tijdige en voldoende terugkoppeling van tussentijdse onderhandelingsresultaten van het onderhandelingsteam naar de tot besluitvorming bevoegde organen van Partijen.
14. Onderhandelingsresultaten zijn niet eerder bindend, dan nadat deze zijn opgenomen in de door Partijen beoogde Bilaterale Ontwikkel- en Projectovereenkomst Noordgebouw

(BOPO), deze is ondertekend en in werking getreden. Partijen kunnen geen rechten ontleen aan tussentijdse onderhandelingsresultaten van het onderhandelingsteam.

15. NS Poort gaat de beoogde BOPO bovendien aan onder voorbehoud van hogere goedkeuring daarvan door de directie van NS Groep N.V. en de raad van commissarissen van de N.V. Nederlandse Spoorwegen. Gemeente gaat de beoogde BOPO aan onder het voorbehoud van goedkeuring hiervan door het College van Burgemeester en Wethouders alsmede, indien zulks opportuun wordt geoordeeld door het College van Burgemeester en Wethouders, door de Raad van de gemeente.
16. Ieder der Partijen draagt de eigen kosten van het onderhandelingsteam.

AANBIEDINGSPLICHT.

17. Gemeente is met HC BV een regeling overeengekomen inhoudende een verplichting tot het aanbieden aan en onderhandelen met HC BV van bepaalde functies te ontwikkelen in het Noordgebouw. Deze regeling is opgenomen in de BOO/BPO Koppen OVT en Radboud c.a. zoals deze is gesloten tussen de gemeente Utrecht en HC BV d.d. 24 januari 2008, welke regeling in bijlage C bij deze Overeenkomst is bijgevoegd.
18. NS Poort verplicht zich om, indien de onderhavige Overeenkomst leidt tot de beoogde opvolgende BOPO, ter zake van het op basis van deze BOPO ontwikkelde Programma conform de verplichtingen zoals opgenomen in bijlage C de betreffende functies aan HC BV aan te bieden en voor het overige aan genoemde verplichtingen onverkort uitvoering te geven. NS Poort zal in de beoogde BOPO de gemeente vrijwaren voor de nakoming van genoemde verplichtingen.

EIGENDOMSRECHTEN.

19. Die Partij die voor eigen rekening en risico met betrekking tot de uitvoering van deze Overeenkomst één of meer product(en) laat vervaardigen behoudt de eigendom daarvan. Producten die door of namens Partijen gezamenlijk worden vervaardigd, blijven gemeenschappelijk eigendom.
20. Gemeente is bevoegd om, indien de Overeenkomst niet leidt tot de opvolgende beoogde BOPO voor de datum van 1 augustus 2010, bovengenoemde producten tegen kostprijs van NS Poort te kopen en geleverd te krijgen.

EXCLUSIVITEIT EN GEHEIMHOUDING.

21. Partijen onderhandelen gedurende de uitvoering van de Overeenkomst op basis van exclusiviteit om te komen tot de BOPO en garanderen elkaar over en weer dat ten aanzien van de locatie van het Noordgebouw aan derden niet gelijke rechten zijn verleend, anders dan genoemde aanbiedingsplicht aan HC BV zoals deze is opgenomen in bijlage C alsmede de procesafpraak van bijlage 16 bij de BOO NS Vastgoed d.d. 3 maart 2006 alsmede de gelijklopende procesafpraak zoals die is opgenomen in de BOO/BPO Vredenburg d.d. 3 maart 2006.

22. Partijen zijn verplicht al hetgeen uit de uitvoering van deze Overeenkomst voortvloeit geheim te houden gedurende de looptijd van de Overeenkomst en tot 6 maanden na het einde daarvan, zulks met uitzondering van die gevallen waarin de Gemeente op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) dan wel gemeentelijk beleid gehouden is om (delen van) de Overeenkomst en/of producten en resultaten welke tot stand zijn gekomen op basis van de Overeenkomst, openbaar te maken.

OVERDRACHT RECHTEN EN VERPLICHTINGEN.

23. Het is Partijen gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst niet toegestaan om hun rechten uit deze Overeenkomst over te dragen zonder de schriftelijke goedkeuring daarvan door de wederpartij. Aan deze goedkeuring kan een Partij voorwaarden verbinden.
24. Het is Partijen niet toegestaan gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst onroerende zaken dan wel (beperkt) zakelijke rechten of anderszins (contractuele) rechten zoals het Overbouwingsrecht in het gebied ter zake van het Noordgebouw te vervreemden, te bezwaren of anderszins te belasten met aanspraken van derden die effecten kunnen hebben op de Overeenkomst, anders dan het hierna volgende bepaalde.
25. Gemeente is gerechtigd gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst onroerende zaken dan wel (beperkt) zakelijke rechten of anderszins (contractuele) rechten te vervreemden, te bezwaren of anderszins te belasten met aanspraken van derden die effecten kunnen hebben op de Overeenkomst voor zover zulks betrekking heeft op het ontwikkelen c.q. het realiseren van publiekrechtelijke, openbare functies.

EINDE VAN DE OVEREENKOMST.

26. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege in de navolgende gevallen:
 - a. door een gemeenschappelijk schriftelijk besluit van Partijen ter zake;
 - b. op 1 januari 2011 indien de beoogde opvolgende BOPO vóór of op deze datum niet tot stand is gekomen en/of door Partijen niet rechtsgeldig is ondertekend;
 - c. op 1 januari 2011 indien de beoogde opvolgende BOPO vóór of op deze datum tot stand is gekomen en door Partijen rechtsgeldig is ondertekend.
27. Deze overeenkomst kan door de Gemeente eenzijdig tussentijds worden ontbonden in de navolgende gevallen:
 - a. indien NS Poort surseance van betaling heeft aangevraagd dan wel in staat van faillissement verkeert
 - b. indien NS Poort, zulks nadat zij hiertoe in gebreke is gesteld en een redelijke termijn heeft verkregen om alsnog na te komen, desalniettemin toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.
28. Deze overeenkomst kan door NS Poort eenzijdig tussentijds worden ontbonden in de navolgende gevallen:
 - a. indien gemeente financiële en overige betalingsverplichtingen niet langer kan nakomen, en aldus kan worden aangemerkt als een zogenoemde "artikel 12" gemeente;

- b. indien gemeente, zulks nadat zij hiertoe in gebreke is gesteld en een redelijke termijn heeft verkregen om alsnog na te komen, desalniettemin toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.
29. Indien deze Overeenkomst op 1 augustus 2010 eindigt zonder dat de beoogde opvolgende BOPO tot stand is gekomen en door Partijen rechtsgeldig is ondertekend, is Gemeente vanaf het moment van het eindigen van deze Overeenkomst gerechtigd tot het overbouwen van het spoor ter zake van het Noordgebouw. NS Poort doet bij deze voor alsdan onvoorwaardelijk afstand van haar overbouwingsrecht(en) van het spoor ter zake van het Noordgebouw.

EUROPESE AANBESTEDING.

30. Partijen beogen een ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw die het spoorse deel van het Stationsgebied Utrecht gedeeltelijk overbouwd. NS Poort is gerechtigd tot het overbouwen van spoor op basis van het Overbouwingsrecht.
31. Teneinde de ontwikkeling van het Noordgebouw mogelijk te maken die ziet op overbouwing van het spoor, dient de gemeente Utrecht derhalve afspraken te maken met NS Poort inzake deze overbouwing, en daarmee met de algehele ontwikkeling van het Noordgebouw.
32. Partijen komen overeen dat het Europese aanbestedingsrecht ter zake zal worden gerespecteerd, en dat ter zake van alle opdrachten welke voortvloeien uit deze Overeenkomst het Europese aanbestedingsrecht zal worden toegepast.

PUBLIEKRECHTELIJKE PROCEDURES.

32. Gedurende de uitvoering van de Overeenkomst worden er ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het Noordgebouw geen publiekrechtelijke procedures geïnitieerd.

RIJKSOVERHEID EN PRORAIL.

33. Gedurende de uitvoering van de Overeenkomst overlegt NS Poort met de Rijksoverheid en ProRail inzake de (on)mogelijkheden tot het overbouwen van spoor op basis van het Overbouwingsrecht. NS Poort zal de gemeente over de resultaten van dit overleg geïnformeerd houden.

GOEDKEURING OVEREENKOMST.

34. NS Poort gaat deze Overeenkomst aan onder voorbehoud van hogere goedkeuring daarvan door de directie van NS Groep N.V. en de Raad van Commissarissen van de N.V. Nederlandse Spoorwegen. Gemeente gaat deze Overeenkomst aan onder het voorbehoud van goedkeuring daarvan door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht en, indien het College van Burgemeester en Wethouders zulks opportuun acht, de Raad van de gemeente Utrecht.

GEWIJZIGDE OMSTANDIGHEDEN.

35. Indien de omstandigheden waaronder Partijen deze Overeenkomst zijn aangegaan in ernstige mate wijzigen, treden Partijen ten spoedigste in overleg over de gevolgen daarvan. Partijen zullen trachten de Overeenkomst zoveel mogelijk in overeenstemming met inachtneming van de strekking en doel van de Overeenkomst aan te passen, zodanig dat de gewijzigde omstandigheden niet langer een belemmering vormen voor de verdere uitvoering daarvan.

GESCHILLENREGELING.

36. Alle geschillen, waaronder begrepen die geschillen die door één der Partijen als zodanig worden aangemerkt, worden in instantie beslecht door de Rechtbank te Utrecht.

BIJLAGEN.

De navolgende Bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Overeenkomst, en dienen als zodanig als integraal ingelast in de Overeenkomst te worden beschouwd:

- A: Kaart demarcatie Stationsplein Oost/ Noordgebouw
- B: Kaart gedeelte overbouwingsrechten
- C: Aanbiedingsverplichting HC BV.
- D: Bieding NS.

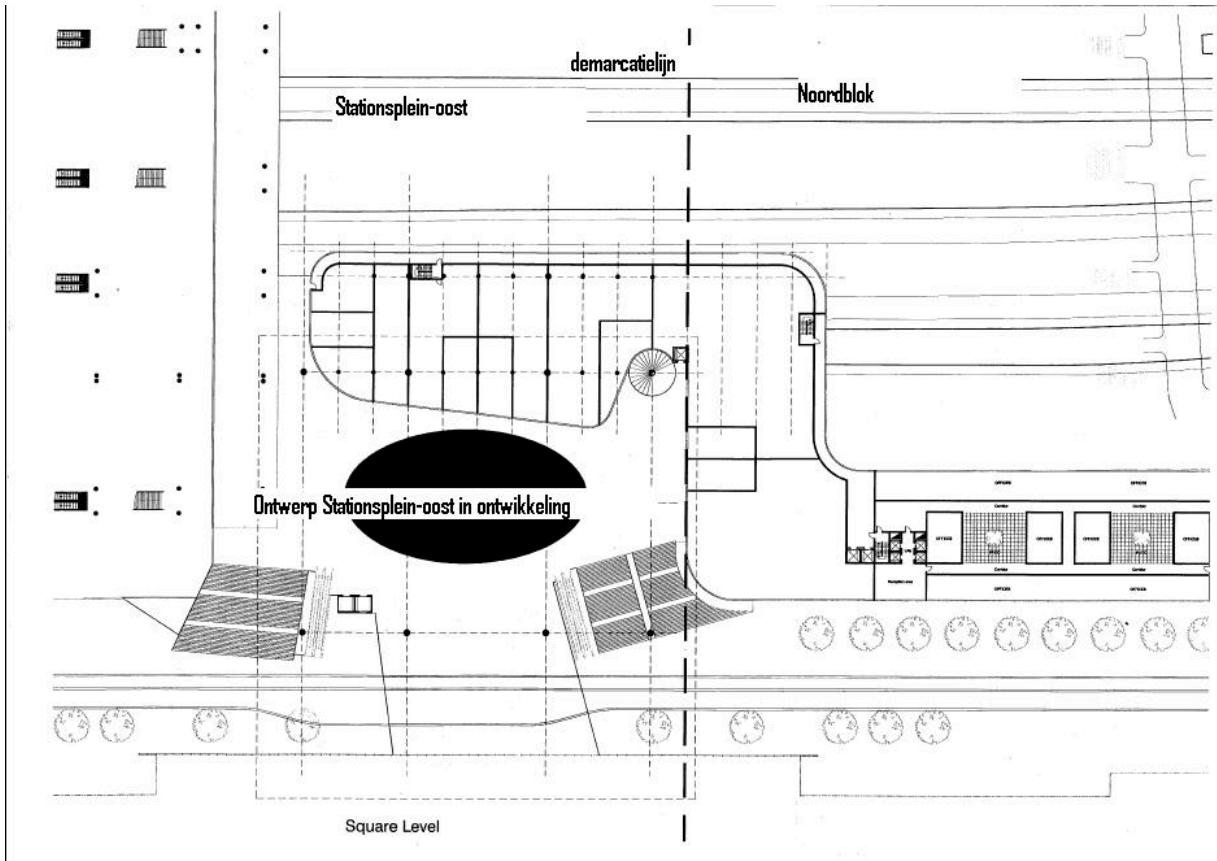
ONDERTEKENING.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Utrecht d.d. 28.05.2010.

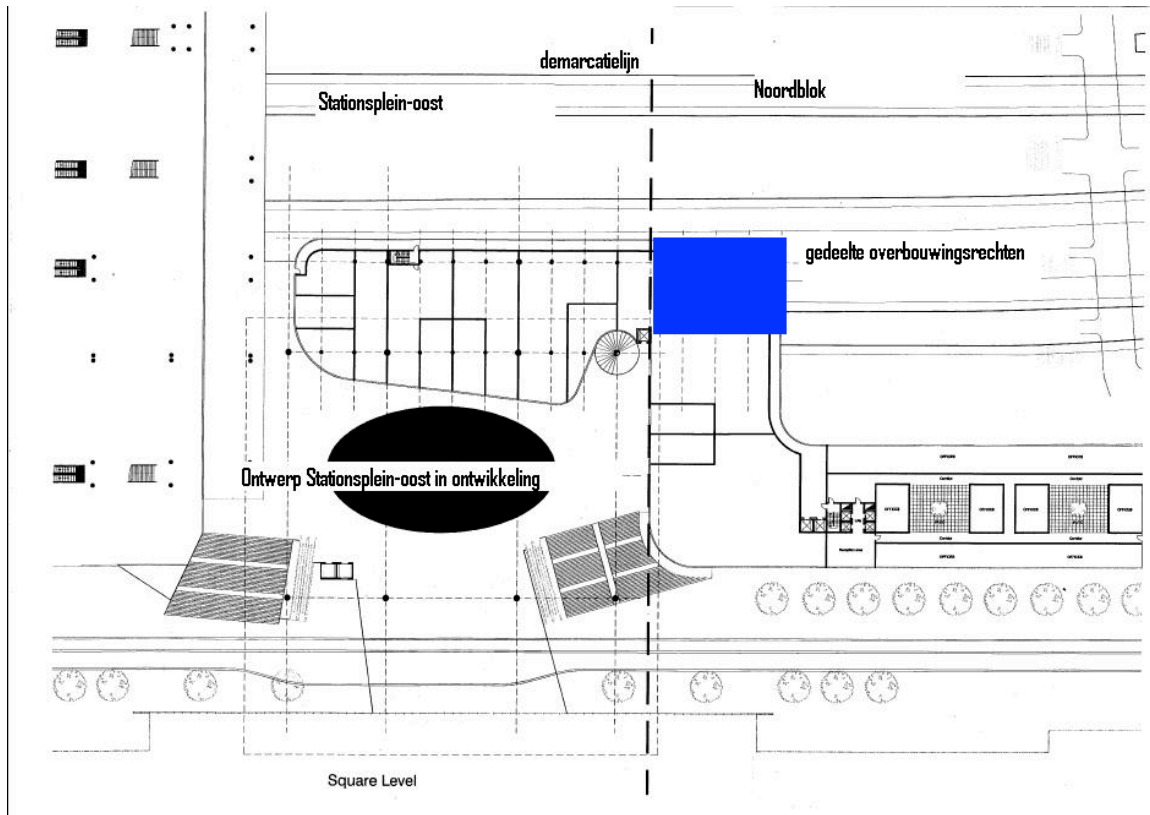
Gemeente Utrecht

NS Poort Ontwikkeling B.V.

BIJLAGE A: KAART DEMARCATIE STATIONSPLEIN OOST/ NOORDGEBOUW



BIJLAGE B GEDEELTE OVERBOUWINGSRECHTEN



HOOFDSTUK IV - DEELGEBIED GEBOUW NOORD

19. Gebouw Noord

- 19.1. De Gemeente staat er jegens HC voor in dat de uitvoering van het Gebouw Noord zal plaatsvinden met inachtneming van het Structuurplan. Voorts staat de Gemeente er jegens HC voor in dat bij de uitvoering van het Gebouw Noord de inhoud van de volgende documenten in beginsel als uitgangspunt wordt genomen:
- a. Het Referentiekader Openbare Ruimte;
 - b. De Leidraad Gelijkwaardigheid en Brandveiligheid, de Nota Veiligheids- en Beheerrapportage (evenwel exclusief het bepaalde in artikel 7.2.4 van deze Nota), de Leidraad Beheer en Veiligheidsparagraaf en de Nota Beheer en Veiligheid, welke vier voornoemde documenten zijn aangehecht als Bijlage 18, Bijlage 19, Bijlage 20 en Bijlage 21 aan de Overeenkomst;
 - c. Het Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied Utrecht, de Leidraad Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase en het Referentiekader Bouwputmanagement, welke drie documenten zijn aangehecht als Bijlage 22, Bijlage 23 en Bijlage 24 aan de Overeenkomst;
 - d. Het V.O. SO;
 - e. De Notitie investeringsprogramma autobereikbaarheid stationsgebied, aangehecht als Bijlage 17;
 - f. De APS Planning.
- 19.2. De Gemeente is voornemens om met een (derde) projectontwikkelaar een overeenkomst te sluiten die voorziet in de uitgifte in erfpacht van het Gebouw Noord en de ontwikkeling en realisatie van Gebouw Noord door de desbetreffende projectontwikkelaar. De Gemeente spant zich maximaal in om een dergelijke overeenkomst met inachtneming van de APS Planning tijdig tot stand te brengen, maar als zij hier ondanks haar inspanningen niet (tegen voor haar aanvaardbare condities) (tijdig) in slaagt, is geen sprake van een tekortkoming van de Gemeente.
- 19.3. De Gemeente draagt er zorg voor dat plinten van het Gebouw Noord - zowel op maaiveld als op het niveau van het SO - ten tijde van de oplevering een functie zullen hebben die te kwalificeren is als een publieksfunctie en/of winkelruimte en

entree(s) voor hoger- of achtergelegen functies. Voor het overige is de Gemeente vrij in de keuze van de functie en het gebruik van het Gebouw Noord respectievelijk is de Gemeente vrij om deze keuze te laten aan de projectontwikkelaar met wie zij ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het gebouw Noord contracteert met inachtneming van het Structuurplan.

- 19.4. Indien en zodra de Gemeente met een projectontwikkelaar een overeenkomst sluit die voorziet in de (mogelijke) ontwikkeling en realisatie van retail en/of Leisure in het Gebouw Noord, zal de Gemeente het ertoe leiden dat:
- a. HC bij de start van de planontwikkeling zal worden geconsulteerd ten aanzien van haar wensen met betrekking tot het ontwerp en de technische eisen voor de functies waarvoor zij op de voet van het bepaalde in dit artikel de beoogd belegger is;
 - b. HC op enig moment voorafgaande aan de start van de bouw van het Gebouw Noord door de desbetreffende projectontwikkelaar zal worden geconsulteerd ter zake van het retail- en/of Leisure-programma;
 - c. HC door de desbetreffende projectontwikkelaar dan wel diens rechtsopvolger onder bijzondere titel als eerste in de gelegenheid zal worden gesteld om als eindbelegger op te treden van het (eventuele) retail- en/of Leisure-programma dat in het Gebouw Noord wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat de Gemeente aan HC garandeert dat:
 - (i) Indien en zodra de Gemeente met een projectontwikkelaar een overeenkomst sluit die voorziet in de ontwikkeling en realisatie van het Gebouw Noord, HC hiervan schriftelijk aangetekend op de hoogte wordt gesteld;
 - (ii) Indien en zodra vaststaat welk programma in het Gebouw Noord wordt gerealiseerd, HC hiervan schriftelijk aangetekend op de hoogte wordt gesteld;
 - (iii) Indien en zodra HC is bericht dat geen retail- en/of Leisure-programma in het Gebouw Noord wordt gerealiseerd, HC geen verdere rechten heeft ter zake van het Gebouw Noord, behoudens in het geval op enig moment binnen vijf (5) jaar na de oplevering van het Gebouw Noord blijkt dat voornoemd bericht niet (langer) juist is, in welk geval de hierna in dit artikel 19.4 genoemde rechten herleven;
 - (iv) Indien en zodra HC is bericht dat een retail- en/of Leisure-programma in het Gebouw Noord wordt gerealiseerd, HC binnen acht (8) weken na ontvangst van dat schrijven aan de desbetreffende projectontwikkelaar schriftelijk kenbaar dient te maken of zij interesse heeft in de verwerving van het desbe-

treffende volledige retail- en/of Leisure-programma, bij gebreke waarvan de voorkeurspositie van HC als eindbelegger vervalt;

- (v) Indien HC binnen de in (iv) genoemde achtweken-termijn schriftelijk kenbaar maakt interesse te hebben in het desbetreffende volledige retail- en/of Leisure-programma, HC op enig moment voorafgaande aan de bouwkundige oplevering van het desbetreffende retail- en/of Leisure-programma door de desbetreffende projectontwikkelaar schriftelijk aangetekend in de gelegenheid zal worden gesteld om een bod uit te brengen op de verkrijging van een goederenrechtelijk recht ter zake van dat retail- en/of Leisure-programma, zoals bijvoorbeeld een op erfpacht gevestigd appartementsrecht;
- (vi) De sub (v) bedoelde uitnodiging tot het uitbrengen van het bod de voorwaarden voor de koop van het retail- en/of Leisure-programma dient te bevatten;
- (vii) HC gehouden is om binnen een termijn van acht (8) weken na ontvangst van de uitnodiging daartoe bedoeld bod uit te brengen, dat dit bod schriftelijk, onherroepelijk en onvoorwaardelijk dient te zijn en de vorm dient te hebben van een koopprijs;
- (viii) HC in de gelegenheid zal worden gesteld om met de desbetreffende projectontwikkelaar in overleg te treden over de koop van het retail- en/of Leisure-programma;
- (ix) Indien deze onderhandelingen tot volledige wilsovereenstemming leiden, HC en de desbetreffende projectontwikkelaar een overeenkomst zullen sluiten die voorziet in de verkrijging door HC van bedoeld retail- en/of Leisure-programma;
- (x) Indien deze onderhandelingen niet binnen acht (8) weken na verzending van het sub (vii) bedoelde bod tot overeenstemming leiden, de desbetreffende projectontwikkelaar het recht heeft om gedurende een periode van vier (4) weken één of meer derde(n) uit te nodigen om binnen een periode van twaalf (12) weken na ontvangst van de uitnodiging daartoe een schriftelijk bod uit te brengen op het retail- en/of Leisure-programma;
- (xi) Een dergelijk bod door derden dient te worden uitgebracht onder identieke voorwaarden als van toepassing op het bod dat HC heeft uitgebracht;
- (xii) Indien één of meer derde(n) binnen de hiervoor sub (x) bedoelde termijn van twaalf (12) weken een bod uitbrengt dat het bod van HC overtreft, (inhoudende een hogere koopsom onder overigens identieke voorwaarden), HC



het recht heeft om de desbetreffende bieding(en) vertrouwelijk in te zien en HC voorts het recht heeft om binnen een periode van acht (8) weken na verificatie van de desbetreffende bieding(en), deze bieding(en) te overtreffen met een hoger bod (inhoudende een hogere koopsom onder overigens identieke voorwaarden);

(xiii) Indien in de in sub (x) bedoelde periode van twaalf (12) weken geen bod wordt uitgebracht dan wel in die periode geen bod wordt uitgebracht dat het bod van HC overtreft dan wel HC op de voet van het in sub (xii) bepaalde het beste bod (van de betere biedingen) overtreft, de desbetreffende projectontwikkelaar het retail- en/of Leisure-programma aan HC dient te verkopen en leveren tegen de van toepassing zijnde voorwaarden;

(xiv) Indien in de in sub (x) bedoelde periode van twaalf (12) weken een beter bod wordt uitgebracht dat niet door HC wordt overtroffen, de desbetreffende projectontwikkelaar het retail- en/of Leisure-programma dient te verkopen en leveren aan de partij die het desbetreffende bod heeft uitgebracht tegen de van toepassing zijnde voorwaarden.

19.5. De Gemeente zal het Gebouw Noord niet eerder in erfpacht uitgeven dan wel de eigendom daarvan vervreemden dan nadat HC haar in artikel 19.4 beschreven rechten heeft kunnen uitoefenen.

Versie definitief, 24 januari 2008

  60/121

Plan dlf Noordblok (Stationsgebied Noordgebouw)

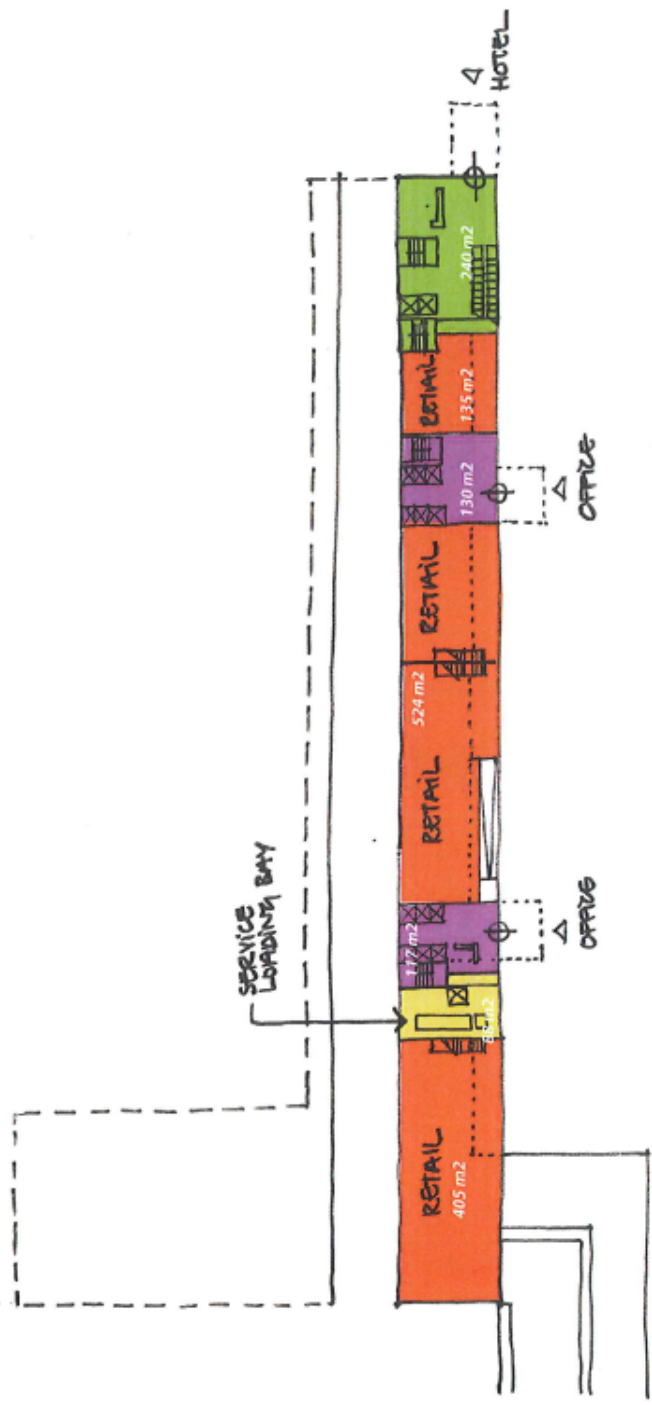
plaats	retail	volgens tekening office	hotel	service	vide	eigen interpretatie kruis ?	dakopbouw	opmerkingen
maatveld	1.064	247	240	88	0	0	0	
tussenlaag	825	117	130	0	480	0	0	
pleinnivo	1.588	1.198	580	0	160	0	0	
bovennivo	930	2.270	110	0	270	0	0	
idem	930	2.270	110	0	270	0	0	
idem	0	2.615	107	0	270	50	0	
overige lagen	0	0	4.550	0	0	0	80	(7 lagen dakopb alleen 5)
opbouw	12	0	0	0	0	0	40	
totalen	5.337	8.717	5.827	88	1.450	50	120	
totaal generaal	19.969				1.620			
winkel cat a	2.652							
winkel cat b	1.860							
winkel cat tl	825							
hotel kamers			126					
opp per kamer			46					

TOTAL	1639 m ²
-------	---------------------

RETAIL	1064 m ²
OFFICE	247 m ²
HOTEL	240 m ²
SERVICE	88 m ²

19969 m ²

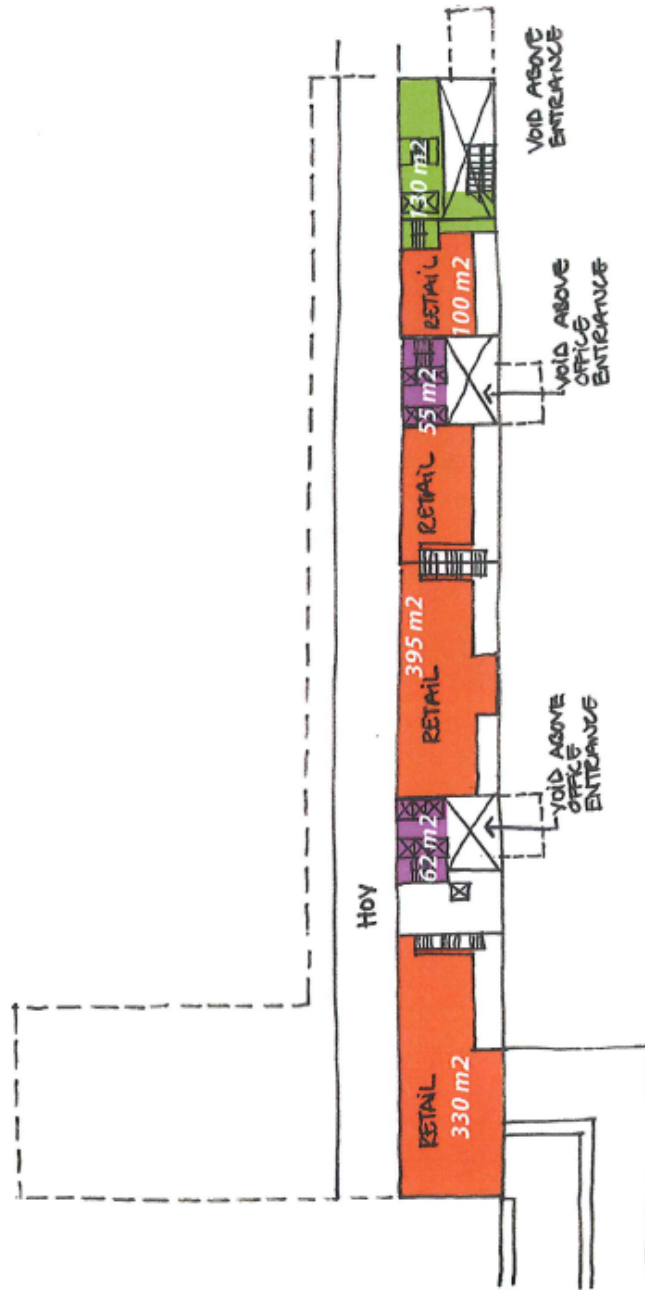
RETAIL	1064 m ²	825 m ²	1588 m ²	1860 m ²	2615 m ²	7952 m ²
OFFICE	247 m ²	117 m ²	1198 m ²	4540 m ²	107 m ²	6209 m ²
HOTEL	240 m ²	130 m ²	580 m ²	220 m ²	4550 m ²	5720 m ²
SERVICE	88 m ²	88 m ²	88 m ²	88 m ²	88 m ²	88 m ²
	1639 m ²	1072 m ²	3366 m ²	6620 m ²	2722 m ²	4550 m ²



GROUND FLOOR PLAN 1:500

TOTAL M
1072 m²

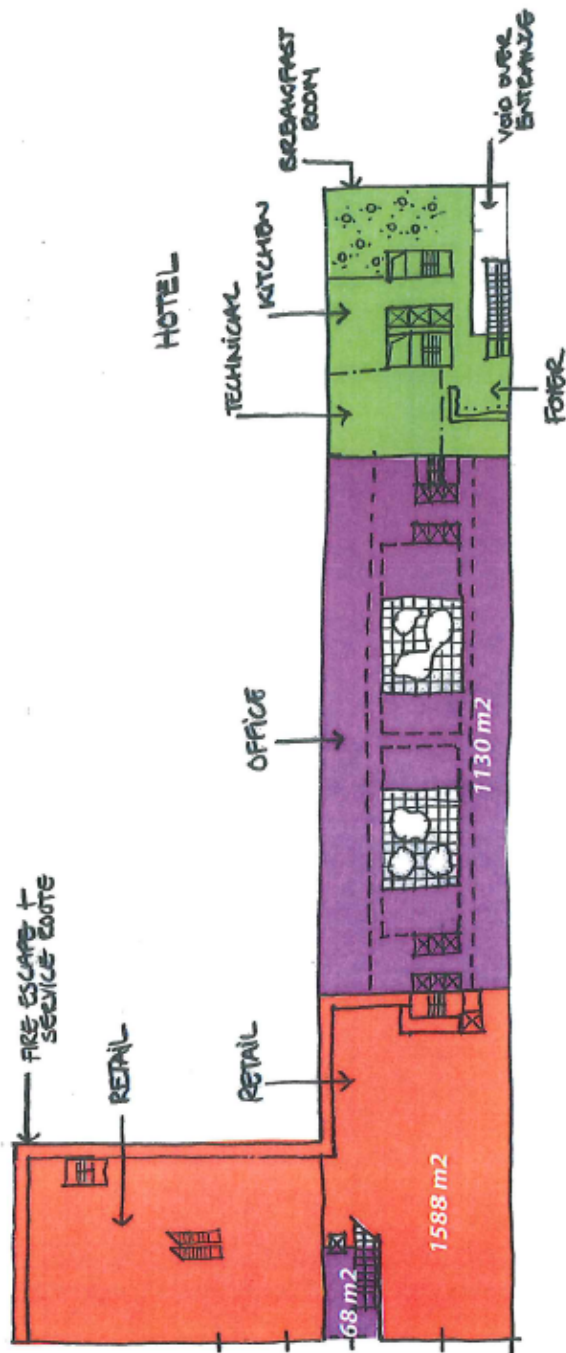
RETAIL	825 m ²
OFFICE	117 m ²
HOTEL	130 m ²



MEZZANINE FLOOR PLAN 1:500

TOTAL
3366 m²

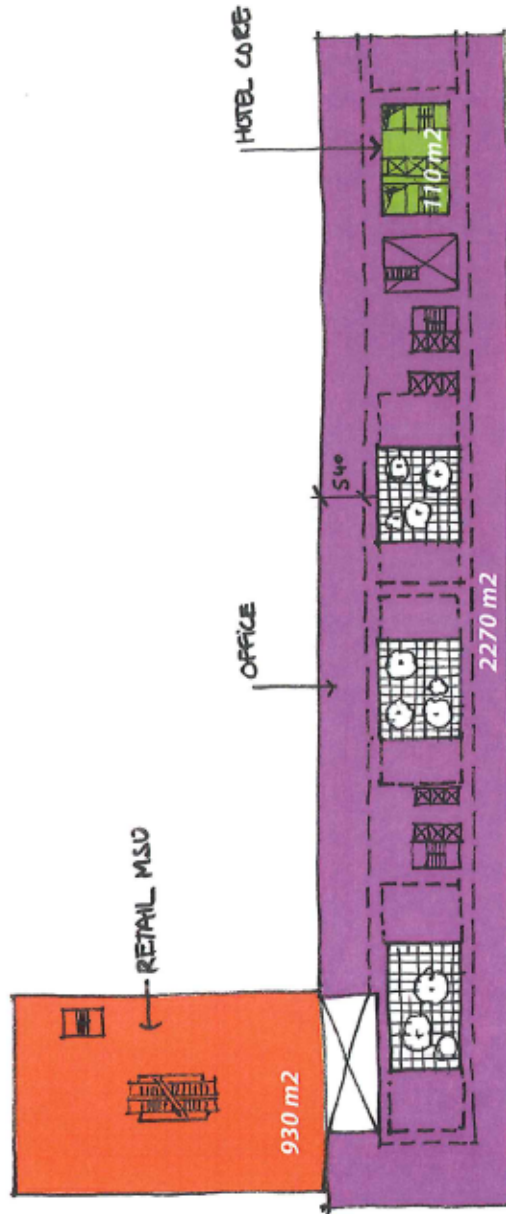
RETAIL	1588 m ²
OFFICE	1198 m ²
HOTEL	580 m ²



DECK LEVEL PLAN +1 1:500

TOTAL 3310 m²

RETAIL	930 m ²
OFFICE	2270 m ²
HOTEL	110 m ²

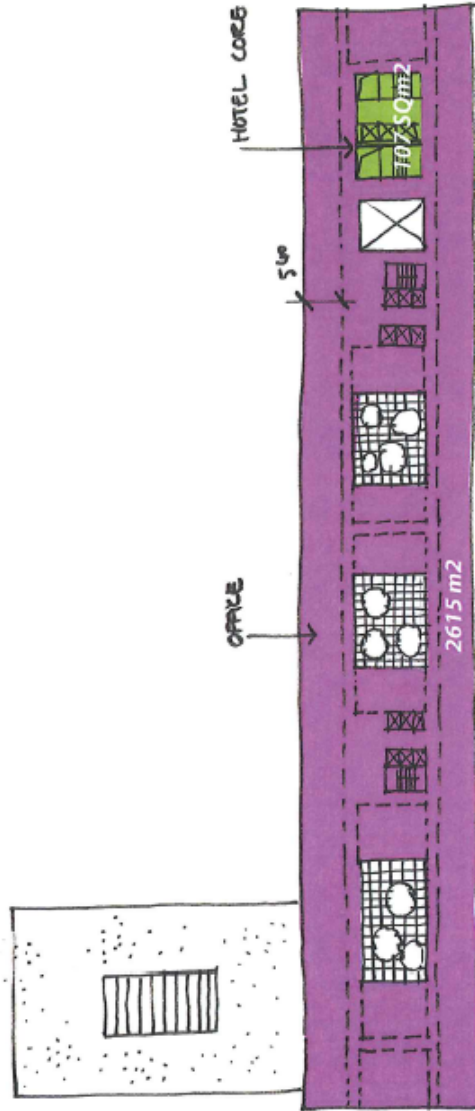


1:500

LEVELS +2, +3

TOTAL 4
2722 m²

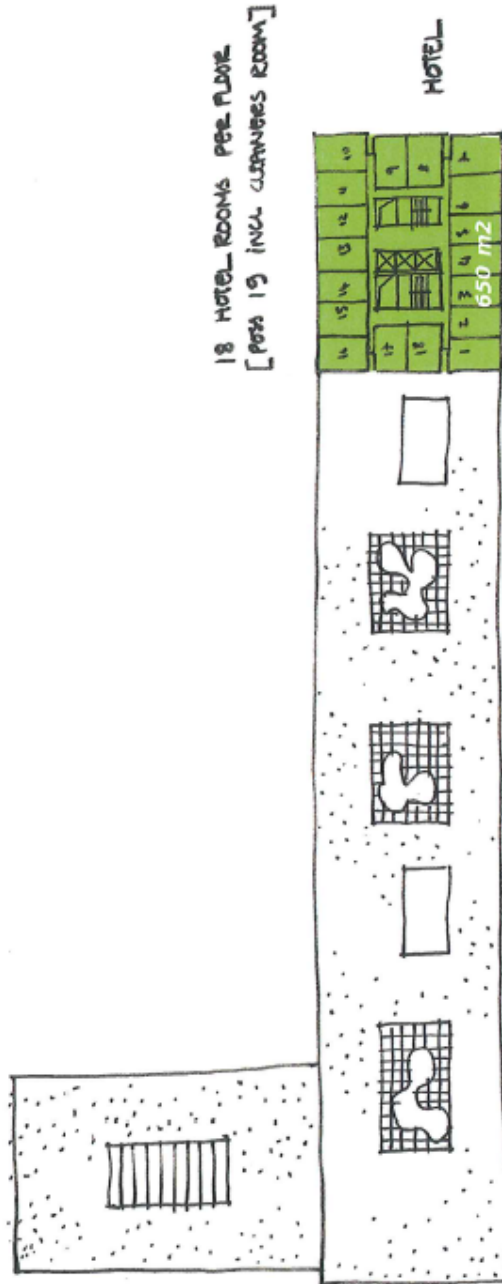
OFFICE	2615 m ²
HOTEL	107 m ²



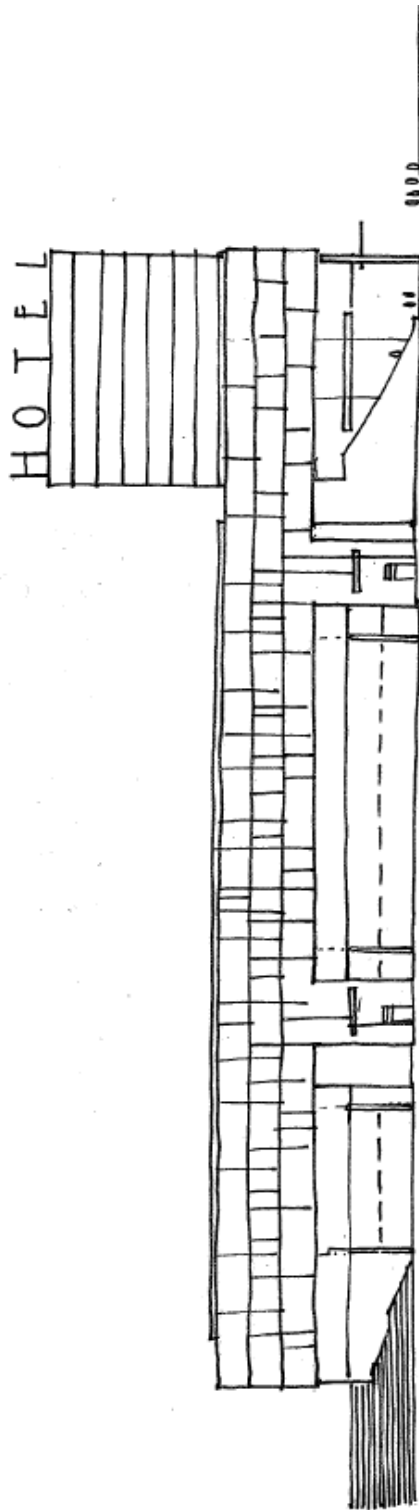
1:500

LEVEL +4

TOTAL STAAL	
HOTEL	650 m ²
4550 m ²	



LEVELS +5 - +11 1:500



STATION STREET ELEVATION

