

## **Knoopkazerne Utrecht – (her)ontwikkeling.**

Samenwerkingsovereenkomst voor de (her)ontwikkeling van de Luitenant-Generaal Knoopkazerne te Utrecht en omgeving (o.a. Westflank Zuid).

overeengekomen tussen **de gemeente Utrecht** en de **Staat der Nederlanden**

**(Rijksgebouwendienst)**

op 17 mei 2013

## INHOUDSOPGAVE

1. Partijen
2. Overwegingen
3. Definities
4. Doel en uitgangspunten overeenkomst
5. Considerans, bijlagen, rangorderegeling
6. Beschrijving Herontwikkeling Knoopkazerne in fasen
7. Herontwikkeling Stationsgebied Utrecht en aanpalende projecten
8. Grondtransacties
9. Planning
10. Planologie
11. Europese aanbesteding
12. Duur en beëindiging van deze Overeenkomst
13. Tussentijdse beëindiging
14. Overdragen van rechten
15. Kosten
16. Intellectuele eigendom
17. Geheimhouding
18. Volledigheid Overeenkomst
19. Escalatieprocedure en Beslechting van geschillen
20. Toepasselijk recht
21. Nietigheid/vernietigbaarheid/deelbaarheid
22. Woonplaatskeuze

## BIJLAGEN

Bijlage A: schematische weergave van de scope van het SPvE.

Bijlage B: Uitgangspuntenkaarten.

Bijlage C: fasering en bouwplots.

Bijlage D: grondtransacties

Bijlage E: planning

## 1. Partijen

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Utrecht, zetelende aan de Korte Minrebroederstraat 2 te 3512 GG Utrecht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. drs. V. Everhardt, wethouder, daarbij handelende als gevolmachtigde van de burgemeester, de heer mr. A. Wolfsen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013 kenmerk 13.025837 (hierna te noemen: Gemeente).
2. de Staat der Nederlanden, waarvan de zetel is gevestigd te Den Haag, te dezen vertegenwoordigd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Rijksgebouwendienst, terzake van deze overeenkomst gevestigd aan de Rijnstraat 8 te 2515 XP 's-Gravenhage, te dezen ingevolge het Mandaatbesluit BZK 2012 en het Besluit mandaat, volmacht en machtiging Rijksgebouwendienst 2009 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de plv. directeur Vastgoedde heer drs. P.N.M. Dijkmeester; (hierna te noemen: Rijksgebouwendienst).

Gemeente en Rijksgebouwendienst hierna gezamenlijk te noemen: Partijen.

## 2. Overwegingen

- a. De Luitenant-Generaal Knoopkazerne en omgeving aan de Mineurslaan 500 te Utrecht (hierna te noemen Knoopkazerne) onderdeel uitmaken van een (her)ontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht;
- b. De Gemeente, Defensie, Rijksgebouwendienst en Domeinen een intentieovereenkomst (d.d. 19-04-2007) hebben gesloten voor drie defensierterreinen (Kromhoutkazerne, complex Overste den Oudenlaan en Knoopkazerne);
- c. De Gemeente en Rijksgebouwendienst een Afsprakenkader Knoopkazerne (d.d. 13 juli 2007) hebben gesloten met als uitgangspunt een Rijkskantoor te realiseren met een totaalvolume van 70.000 m<sup>2</sup> BVO, bestaande uit een bestemmingswijziging van het huidige volume (van circa 20.000 m<sup>2</sup> BVO) en een maximale toevoeging van 50.000 m<sup>2</sup> BVO kantoor (waaronder een ontwikkelrecht van 25.000 m<sup>2</sup> BVO van NS Vastgoed BV binnen dan wel buiten het Stationsgebied);
- d. Het Afsprakenkader van 13 juli 2007 tussen Gemeente en Rijksgebouwendienst als vertrekpunt geldt met in achtneming van de gewijzigde marktsituatie waardoor het totaal te realiseren kantoorvolume voor de Rijksgebouwendienst neerwaarts wordt bijgesteld tot een Rijkskantoor bestaande uit een bestemmingswijziging van het huidige gebouw ter grootte van circa 20.000 m<sup>2</sup> BVO en een toevoeging van nieuwbouw ter grootte van circa 10.000 m<sup>2</sup> BVO alsmede nieuwbouw ter grootte van circa 15.000 m<sup>2</sup> BVO; het ontwikkelrecht op het kantoorvolume van NS Vastgoed BV zal niet worden overgenomen door de Rijksgebouwendienst;
- e. De Gemeente en de Rijksgebouwendienst op 7 juni 2012 de intentie om samen te werken ten behoeve van de herontwikkeling Knoopkazerne en omgeving hebben

vastgelegd in een intentieovereenkomst, waarin is aangegeven dat de Gemeente streeft naar een integrale gebiedsontwikkeling en de realisatie van het – in het werkboek Knoopkazerne van 26 juni 2007 – neergelegde kwaliteitsniveau en heeft daarin de regie; daarbij zijn – op grond van de raadsmotie 2008/M002 – voor de Gemeente de volgende elementen aangegeven die de kwaliteit kunnen versterken: leefbaarheid en levendigheid, fraaie inrichting van de openbare ruimte, toevoeging van groen en publiekstoegankelijke functies op maaiveld;

- f. De Rijksgebouwendienst is voornemens de herontwikkeling van de Knoopkazerne door middel van publiek private samenwerking (PPS) te (doen) realiseren;
- g. De Gemeente en NS Vastgoed BV op 3 maart 2006 een Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst zijn aangegaan en in deze BOO in de Westflank de Deelontwikkeling Zuid is voorzien, welke direct grenst aan de Knoopkazerne;
- h. De Gemeente en NS Vastgoed BV in artikel 6 van de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (BOO NSV) d.d. 3 maart 2006 een door NSV te realiseren vastgoedvolume zijn overeengekomen, met als uitgangspunt een volume van 150.000 m<sup>2</sup> b.v.o. binnen de Westflank van het Stationsgebied; gegeven het in uitvoering zijnde Stadskantoor en de beoogde overige ontwikkelingen op Westflank-Noord, resteert een volume van circa 60.000 m<sup>2</sup> b.v.o. toe te delen aan Westflank Deelontwikkeling Zuid;
- i. De Gemeente en NS Vastgoed BV in overleg en afstemming met de Rijksgebouwendienst een integrale gebiedsontwikkeling van de Knoopkazerne en de Deelontwikkeling Zuid in de Westflank nastreven;
- j. De Rijksgebouwendienst heeft kennis genomen van de inhoud van de overeenkomst tussen Gemeente en NS Vastgoed BV, waarin de in onderhavige Overeenkomst opgenomen rechten en verplichtingen voor de Rijksgebouwendienst zijn verwerkt, welke in een opvolgende overeenkomst bindend tussen de Rijksgebouwendienst, de Gemeente en NS Vastgoed BV zullen worden vastgelegd;
- k. De uitvoering van deze Overeenkomst vereist de medewerking van derden en de Gemeente en Rijksgebouwendienst zullen zich inspannen die medewerking van derden te verkrijgen;
- l. Onzekerheid over rechten Rabobank rond hoek Croeselaan levert een voorbehoud op in het kader van deze samenwerkingsovereenkomst; indien de beoogde kantoorvolume van Fase 3 niet kan worden gerealiseerd, is de Rijksgebouwendienst voornemens geen grond ter beschikking te stellen voor uitoefening van het ontwikkelrecht van NS Vastgoed BV in Fase 2.
- m. De Gemeente neemt de regie voor het borgen van de te maken afspraken waarin ook NS Vastgoed BV een rol speelt (back-to-back-afspraken Gemeente-NS Vastgoed BV); indien een integrale gebiedsontwikkeling niet tot stand, vanwege het uitblijven van bindende afspraken tussen Gemeente en NS Vastgoed BV, zullen Rijksgebouwendienst en Gemeente nader bezien of een bestemmingswijziging van het huidige gebouw ter grootte van circa 20.000 m<sup>2</sup> BVO en een toevoeging van nieuwbouw ter grootte van circa 10.000 m<sup>2</sup> BVO mogelijk is.
- n. De Gemeente en Rijksgebouwendienst zullen de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de kavels nader vastleggen voor de periode van ontwikkeling en bouw.

- o. De Gemeente en Rijksgebouwendienst zullen het proces van toetsing en beoordeling van fase-documenten (zoals VO en DO) na vaststellen SPvE nader vastleggen in een Opvolgende overeenkomst. De Gemeente onderkent dat het middels publiek-private samenwerking realiseren van de herontwikkeling van de Knoopkazerne een voor de Gemeente bijzondere werkwijze met zich mee brengt, en is bereid daaraan zijn medewerking te verlenen; de inspanningsverplichting voor de Gemeente tot vaststellen van een bestemmingsplan ontstaat pas nadat een SPvE is opgesteld en goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders alsmede de Raad van de gemeente Utrecht en een Opvolgende overeenkomst tussen Partijen is ondertekend en in werking getreden;
- p. Partijen hebben de intentie te komen tot een gebiedsgericht energieconcept.
- q. Partijen hebben overlegd en zijn gekomen tot deze overeenkomst.

### 3. Definities

Partijen hanteren in het kader van deze overeenkomst de navolgende definities:

- A. Overeenkomst: deze samenwerkingsovereenkomst.
- B. Intentieovereenkomst: de tussen Partijen overeengekomen intentieovereenkomst d.d.7 juni 2012 ten behoeve van de herontwikkeling Knoopkazerne en omgeving;
- C. Opvolgende overeenkomst: een bilaterale ontwikkel overeenkomst/ bilaterale project overeenkomst, te sluiten tussen Gemeente en Rijksgebouwendienst, welke de opvolgende overeenkomst op deze samenwerkingsovereenkomst zal zijn;
- D. BVO: bruto vloeroppervlakte zoals gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580, editie 1997).
- E. Forum: zoals schematisch weergegeven op de bij deze Overeenkomst gevoegde bijlage Uitgangspuntenkaarten (bijlage B)
- F. SPvE: Stedenbouwkundig Programma van Eisen, bestaande uit een op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en een op te stellen werkboek randvoorwaarden met bijbehorende kwaliteitsbeelden.
- G. West Flank Zuid: zoals weergegeven op bijlage 2 van de BOO NSV.
- H. Fase 1, fase 2, fase 3 en fase 4: planfasen zoals schematisch weergegeven in bijlage C.

### 4. Doel en uitgangspunten overeenkomst

- Doel van deze overeenkomst is vastleggen van het proces om te komen tot een herontwikkeling van de Knoopkazerne te Utrecht, waarvoor benodigd zijn de volgende producten:
  - een SPvE, waarvan de scope is aangegeven op bijlage A, welke een bijlage bij de Opvolgende overeenkomst zal zijn;
  - een anterieure overeenkomst als aangegeven in artikel 6.24 Wro, bestaande uit een Opvolgende overeenkomst waarin mede het proces is opgenomen om te komen tot het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor Fase 1, Fase 2 en Fase 3;

- een overeenkomst tussen Gemeente, Rijksgebouwendienst en NS Vastgoed BV in verband met de benodigde vastgoedtransactie(s) voor Fase 1 en Fase 2 en Fase 3, welke een bijlage bij de Opvolgende overeenkomst zal zijn;
- Partijen streven ernaar het genoemde SPvE en de Opvolgende overeenkomst en de genoemde overeenkomst tussen Gemeente, Rgd en NS Vastgoed BV uiterlijk 1 oktober 2013 bestuurlijk vastgesteld te hebben; de Opvolgende overeenkomst (inclusief bijlagen) komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten binnen de kaders als gesteld in de Gemeentewet.
- De Opvolgende overeenkomst zal ten minste de volgende onderwerpen bevatten:
  - een uitwerking van het programma van de Knoopkazerne
  - een specifieke omschrijving van de taken en verantwoordelijkheden van Partijen;
  - een gedetailleerde planning en fasering met mijlpalen, waaronder de bestemmingsplanprocedure voor Fase 1, Fase 2 en Fase 3;
  - afspraken met betrekking tot financiële aspecten, waaronder een planschadeverhaalovereenkomst en een anterieure overeenkomst als aangegeven in artikel 6.24 Wro;
  - administratieve bepalingen omtrent duur, wijzigingen etc.

## 5. Considerans, bijlagen, rangorderegeling

De considerans en de bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Indien deze Overeenkomst tegenstrijdigheden bevat, geldt voor de uitleg van de Overeenkomst de volgende rangorde in afnemende prevalentie:

- Alle dwingendrechtelijke voorschriften vanwege Europese regelgeving, 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- / milieuvergunningen;
- Tussen Partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van deze Overeenkomst;
- Deze Overeenkomst;
- De Bijlagen bij deze Overeenkomst.
- De Intentieovereenkomst.

## 6. Herontwikkeling Knoopkazerne en Westflank Zuid

## Algemeen op hoofdlijnen

De te maken afspraken komen er in hoofdlijnen op neer dat Partijen medewerking verlenen aan het opstellen van een SPvE voor de mede door Rijksgebouwendienst beoogde herontwikkeling locatie Knoopkazerne en Westflank Zuid, zoals hieronder nader omschreven.

De afspraken zoals vermeld in artikel 6 onder het kopje Programma, Fase 1, Fase 2 en Fase 3 en artikel 8 en artikel 10 in deze Overeenkomst zijn pas bindend tussen Partijen en rechtens afdwingbaar, nadat het op te stellen SPvE en de Opvolgende overeenkomst bestuurlijk zijn goedgekeurd door het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht en alle opschortende voorwaarden in de Opvolgende overeenkomst zijn vervuld resp. op de ontbindende voorwaarden in de Opvolgende overeenkomst geen beroep meer kan worden gedaan.

## Programma

Het programma voor de herontwikkeling Knoopkazerne en Westflank Zuid omvat per fase het volgende en zullen in een Opvolgende overeenkomst nader worden uitgewerkt:

### Fase 1

- Rijksgebouwendienst beoogt het bestaande volume Knoopkazerne uit te breiden tot ca. 30.000 m<sup>2</sup> BVO aan de Mineurslaan en deze uitbreiding dient te passen binnen de kaders van de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart.
- Rijksgebouwendienst beoogt 180 autoparkeerplaatsen op maaiveld (waarvan 50 onder de uitbreiding) op eigen terrein te realiseren (Rijksgebouwendienst onderkent dat aandacht nodig is voor de invulling grondstrook tussen perceelsgrens van Fase 1 en fietsenstalling van ca. 6 meter).
- Gemeente beogen in de Opvolgende overeenkomst de inspanningsverplichting vast te leggen tot het tijdig ter beschikking krijgen van de omgevingsvergunning en overige publiekrechtelijke kaders voor deze (her-)ontwikkeling, waaronder begrepen een voor Fase 1 en Fase 2 en Fase 3 passend bestemmingsplan.
- Gemeente en Rijksgebouwendienst beogen in de Opvolgende overeenkomst de betalingsverplichting vast te leggen voor Rijksgebouwendienst per datum verstrekking van een omgevingsvergunning van deze herontwikkeling een financiële vergoeding voor het uitbreidingsvolume zoals benoemd in het Afsprakenkader van 13 juli 2007. Concreet betekent dit een vergoeding per m<sup>2</sup> BVO van € 217,- excl BTW prijspeil 1/1/2008, index 2,5% per jaar (de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd vanaf prijspeildatum, steeds per 1 januari van ieder jaar op basis van samengestelde interest, tot datum betaling, zulks voor het eerst op 1 januari 2009).
- Gemeente en Rijksgebouwendienst beogen in de Opvolgende overeenkomst de betalingsverplichting vast te leggen voor Rijksgebouwendienst per datum verstrekking van een omgevingsvergunning van deze herontwikkeling een financiële bijdrage voor de gerealiseerde infrastructuur zoals benoemd in het Afsprakenkader van 13 juli 2007. Concreet betekent dit een bijdrage van € 2 mio per 1/1/2007 ((de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd vanaf prijspeildatum, steeds per 1 januari van ieder jaar op basis van samengestelde interest, tot datum betaling, zulks voor het eerst op 1 januari 2008))
- Gemeente beoogt een fietsenstalling (eventueel in combinatie met autoparkeervoorziening) te realiseren ter plaatse van de Kruisvaart in definitieve vorm. De uitstraling van de fietsenstalling naar de zijde van de Croeselaan wordt afgestemd

met de Rijksgebouwendienst en vastgelegd in de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart (SPvE, werkboek randvoorwaarden).

- Gemeente en NS Vastgoed BV beogen een Forum te realiseren dat Rabobrug verbindt met OV-terminal. Zie ter toelichting de bijgevoegde tekening met een schematische weergave van de scope van het Forum (bijlage A).  
Het deel vanaf de Rabobrug tot de fietsenstalling heeft een tijdelijk karakter, omdat dit waarschijnlijk te zijner tijd plaats moet maken voor een vastgoedontwikkeling.
- De Gemeente en Rijksgebouwendienst beogen in de Opvolgende overeenkomst vast te leggen het afstemmen door de Gemeente van de planning van de werkzaamheden aan de Kruisvaart met de werkzaamheden van de Rijksgebouwendienst ten behoeve van het Rijkskantoor en vice versa.
- Rijksgebouwendienst beoogt een verbinding met Forum te realiseren vanaf het congresgedeelte aan de Mineurslaan. Dit zal een tijdelijk karakter krijgen, omdat dit waarschijnlijk te zijner tijd plaats moet maken voor een vastgoedontwikkeling.
- Gemeente en Rijksgebouwendienst beogen in de Opvolgende overeenkomst de overdracht om niet vast te leggen van de grondstrook over ter breedte van de Rabobrug tot aan de Croeselaan (volgens planning vanaf 2014).
- Gemeente beoogt deze grondstrook in te richten als publieke ruimte (niveau nader te bepalen).
- Gemeente en Rijksgebouwendienst zullen in de Opvolgende overeenkomst vastleggen het verstrekken aan Rijksgebouwendienst van het ontwikkelrecht, zonder een optievergoeding verschuldigd te zijn, op eigen terrein voor een kantoorvolume van maximaal 15.000 m<sup>2</sup> BVO aan de Croeselaan ten behoeve van fase 3 (en onderdeel uitmakend van de in de inleiding genoemde 50.000 m<sup>2</sup> BVO) bovenop het kantoorvolume van ca. 30.000m<sup>2</sup> BVO (Fase 1) binnen de kaders van de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart voor een periode van 20 jaar (ingangsdatum ondertekening van deze Overeenkomst).
- De gemeente en de NS Vastgoed BV beogen de watergang aan te passen (inclusief alle bijbehorende maatregelen om de waterhuishouding in de West Flank Zuid (WFZ) in goede banen te leiden) om de Rabobrug goed te kunnen laten aanlanden en de fietsenstalling te realiseren.
- Rijksgebouwendienst zal in Fase 1 de ontwikkeling en realisatie van Fase 2 en Fase 3 niet onmogelijk maken.
- In de Opvolgende overeenkomst zullen Partijen afspraken maken over de grond die nodig is ten behoeve van een bouwplaats voor een Forum en Fietsenstalling, weergegeven in bijlage B, en nader uitwerken in het SPvE..

## Fase 2

- In de beoogde bebouwingszone voor NS Vastgoed BV vanaf de fietsenstalling richting de Croeselaan (het betreffende gebied is op de als bijlage B bijgevoegde stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart opgenomen) wordt beoogd dat een kantoorvolume van maximaal 40.000 m<sup>2</sup> BVO kan worden gerealiseerd in twee afzonderlijke volumes (2A en 2B), die gefaseerd kunnen worden opgeleverd. Deze volumes kunnen vanaf een nog te bepalen, en in het SPvE uit te werken en vast te leggen, hoogte aan elkaar gekoppeld worden.
- De grond die nodig is voor deze ontwikkeling (indicatieve zone ten behoeve van herontwikkeling en indicatieve zone ten behoeve van een bouwplaats, weergegeven in bijlage B, nader uit te werken in het SPvE) is grotendeels in eigendom bij de Rijksgebouwendienst (muv de grondstrook van 6 meter tussen fietsenstalling en het



perceel van de Rijksgebouwendienst) Het kantoorvolume mag daarom niet geheel of gedeeltelijk aan andere partijen worden overgedragen door NS Vastgoed BV, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door Rijksgebouwendienst. Het onthouden van toestemming is slechts op gegronde redenen mogelijk. De gemeente heeft in de Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst tussen Gemeente en NS Vastgoed BV d.d. 3 maart 2006 eenzelfde voorwaarde gesteld aan de overdracht van de grondeigendommen met het beoogde vastgoedprogramma door NS Vastgoed BV aan derden.

- Het ontwikkelrecht van NS Vastgoed BV boven het busstation West wordt (uitgaande van 40.000 m<sup>2</sup> BVO in fase 2 en op grond van het ontwikkelrecht van NS Vastgoed op de West Flank Zuid) beperkt tot circa 20.000 m<sup>2</sup> BVO conform de nog op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart. In deze randvoorwaardenkaart zal een bebouwingscontour voor genoemd kantoorvolume worden opgenomen, zodanig dat het busstation West ter plaatse van de Knoopkavel vrij van bebouwing blijft.
- Gemeente en Rijksgebouwendienst zullen in de Opvolgende overeenkomst vastleggen vastleggen dat de Rijksgebouwendienst niet verplicht is op haar terrein ruimte te bieden voor de parkeerbehoefte die benodigd is voor dit laatstgenoemde kantoorvolume van circa 20.000 m<sup>2</sup> BVO
- Als NS Vastgoed BV een (deel)fase in ontwikkeling neemt wordt per (deel)fase tussen Rijksgebouwendienst en NS Vastgoed BV nader bepaald welk deel van de overeengekomen grondstuk wordt afgestaan en welke compensatie daarvoor wordt geboden in de vorm van gebouwd parkeren ter vervanging van het maaiveldparkeren in Fase 1. Als uitgangspunt geldt dat het grondstuk ten behoeve van Fase 2 (metrage is niet meer correct en ook niet leidend) (zie Bijlage C) wordt overgedragen door de Rijksgebouwendienst aan NS Vastgoed BV en dat als vergoeding hiervoor 170 autoparkeerplaatsen voor de Rijksgebouwendienst worden gerealiseerd in de parkeergarage welke door NS Vastgoed BV zal worden gerealiseerd op dit grondgebied. Dit betreft 170 autoparkeerplaatsen, 120 parkeerplaatsen op basis van de huidige parkeernorm voor 30.000m<sup>2</sup> BVO kantoor en 50 parkeerplaatsen ten behoeve van speciale voertuigen. Het kwaliteitsniveau van deze parkeergarage voldoet aan de eisen van Q-park als ware het een openbare garage (exclusief de voorzieningen ten behoeve van betaling en bewaking welke bij een openbare garage gebruikelijk zijn).
- In deze zone is in de eindsituatie (Volumes 2A en 2B zijn opgeleverd) een parkeergarage gerealiseerd waarin alle parkeerplaatsen van de Rijksgebouwendienst die in fase 1 op maaiveld bestaan, worden opgenomen voor rekening van de ontwikkelende partij. Het lage dak van de parkeergarage welke wordt aangelegd in fase 2 (uitgangspuntenkaart) wordt voor rekening en risico van de Rijksgebouwendienst ingericht. Het hoge dak wordt voor rekening en risico van NS Vastgoed BV ingericht (uitgangspuntenkaart). Rijksgebouwendienst zal eigenaar worden van genoemde 170 autoparkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening. Tevens zal uiterlijk in fase 2 verkend worden wat de maximum maatvoering van de parkeergarage kan zijn, gegeven het SPvE. Mocht een groter volume stedenbouwkundig en financieel haalbaar zijn dan op basis van de huidige inzichten wordt verwacht, en benodigd voor de vastgoedontwikkelingen van fase 1 tot en met 3, dan is NS Vastgoed BV beoogd afnemer van het meerdere volume ten behoeve van eventuele vastgoedontwikkelingen West Flank Zuid en/of ten behoeve van het rijdend personeel (op grond van artikel 7.1 van de BOO NSV).
- Rijksgebouwendienst beoogt een deel van haar terrein (aangeven als zoekgebied op bijgevoegde tekening, zie bijlage B) aan te bieden als bouwterrein aan NS Vastgoed BV op voorwaarde dat adequate compenserende maatregelen worden getroffen (zulks ter beoordeling van de Rijksgebouwendienst op basis van redelijkheid en billijkheid) en na

oplevering van de bouwactiviteiten het terrein in de oorspronkelijke staat wordt hersteld waarbij de kosten daarvan niet bij de Rijksgebouwendienst in rekening worden gebracht.

- De condities waaronder het hiervoor genoemde kantoorvolume van en door NS Vastgoed BV kan worden gerealiseerd, geldt voor een periode van maximaal 10 jaar, na het inwerkingtreden van deze Overeenkomst. Indien na 10 jaar nog geen ontwikkeling is gestart, treden partijen (Gemeente, NS Vastgoed en Rijksgebouwendienst) in overleg en zal een evaluatie gedaan worden op basis van onder meer de voorinvesteringen door partijen, de marktsituatie en voortschrijdende inzichten. Verkend zal worden of fase 2 een reële optie is en blijft. Gedurende deze periode zal Rijksgebouwendienst de grond die benodigd is voor de vastgoedontwikkeling en parkeervoorzieningen fase 2 niet vervreemden aan derden nog bebouwen. Indien binnen genoemde periode niet gestart is met de realisatie van genoemde vastgoedontwikkelingen en de evaluatie niet alsnog leidt tot nieuwe afspraken over realisatie van fase 2, vallen partijen terug op hun eigen grondposities met bijbehorende rechten.

### Fase 3

- Gemeente en Rijksgebouwendienst beogen in de Opvolgende overeenkomst de betalingsverplichting vast te leggen voor Rijksgebouwendienst per datum verstrekking van een omgevingsvergunning voor het te realiseren kantoorvolume van max. 15.000 m<sup>2</sup> BVO (indicatieve hoogte circa 50 meter, nader uit te werken in stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart) een financiële vergoeding zoals benoemd in het Afsprakenkader van 13 juli 2007. Concreet betekent dit een vergoeding per m<sup>2</sup> BVO van € 217,- excl BTW prijspeil 1/1/2008, index 2,5% per jaar (de vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd vanaf prijspeildatum, steeds per 1 januari van ieder jaar op basis van samengestelde interest, tot datum betaling, zulks voor het eerst op 1 januari 2009), conform Afsprakenkader.
- De Rijksgebouwendienst en de Gemeente streven naar functiemenging in de vorm van wonen (indicatief programma 7.000 m<sup>2</sup> b.v.o). De Gemeente zal op het moment dat deze fase in ontwikkeling komt onderzoeken of een grotere bouwhoogte toelaatbaar is waardoor woonverdiepingen boven het kantoorvolume kunnen worden gerealiseerd. In beginsel zal Rijksgebouwendienst fase 3 niet voor 2020 realiseren. Indien zich hiertoe echter kansen voordoen, treden Rijksgebouwendienst en NS Vastgoed BV in overleg, en zullen in redelijkheid en billijkheid afspraken tussen Rijksgebouwendienst en NS Vastgoed BV over realisatie van fase 3 worden gemaakt.
- De vergoeding voor de programma-uitbreiding in Fase 3 door de Rijksgebouwendienst aan de Gemeente wordt nader overeengekomen. Uitgangspunt is dat in ieder geval alle (directe en indirecte) kosten voor de gemeente die samenhangen met de planvoorbereidings- en uitvoeringsfase voor rekening en risico zijn van de Rijksgebouwendienst. Hieronder ook begrepen de kosten die het gevolg zijn van publiekrechtelijke eisen/kaders.

### [Locatie/plot](#)

De beoogde bouwplots van de hiervoor genoemde fasen zijn op een tekening indicatief aangegeven, welke als bijlage C aan deze Overeenkomst is gevoegd.

### [Kaders en randvoorwaarden](#)

Voor de herontwikkeling van Knoopkazerne zijn kaderstellend en randvoorwaardelijk het Structuurplan Stationsgebied zoals is vastgesteld in de Raad d.d. 14 december 2006, en het op te stellen SPvE.

Een SPvE zal pas als bindend kader voor de te plegen ontwikkelingen gelden en tevens onder meer als uitgangspunt voor het door de Gemeente op te stellen bestemmingsplan voor Fase 1, Fase 2 en Fase 3, nadat het op te stellen SPvE en de Opvolgende overeenkomst bestuurlijk is goedgekeurd door het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht binnen de kaders als gesteld in de Gemeentewet; Rijksgebouwendienst, NS Vastgoed BV en Gemeente zullen dit SPvE voor gezamenlijke rekening opstellen; elk van de genoemde partijen brengt voor eigen rekening stedenbouwkundige inbreng in; gestreefd wordt om over dit SPvE uiterlijk 1 juni 2013 gereed te hebben. Hierbij wordt tevens vastgelegd welke producten ter afstemming en toetsing in het vervolgtraject worden aangeboden aan de gemeente ten behoeve van de te volgen procedures.

Partijen zijn zich bewust van de ontwikkelingen ten aanzien van het ontwerp van het definitief busstation West. In de Opvolgende overeenkomst op deze Overeenkomst zullen partijen de eventuele afwijkingen van de huidige kaders van het busstation nader afstemmen en consequenties zullen gezamenlijk worden ingebracht in het besluitvormingsproces..

## **7. Herontwikkeling Stationsgebied Utrecht en aanpalende projecten**

Partijen zijn zich er van bewust dat herontwikkeling van Knoopkazerne en Westflank Zuid onderdeel uitmaakt van de integrale herontwikkeling van het Stationsgebied Utrecht. Hiervoor gelden specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden die tussen de Gemeente en marktpartijen contractueel worden vastgelegd, inzake ondermeer (doch niet uitputtend) bouwlogistiek, beheer, veiligheid en planning. Genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden en de hieruit voortvloeiende contractuele bepalingen zijn onderdeel van en worden opgenomen in een of meer nader overeen te komen (vervolg)overeenkomsten.

### **Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied Utrecht**

Partijen onderkennen dat de (her)ontwikkeling en renovatie van het Stationsgebied Utrecht een langdurige en complexe opgave betreft, waarbij een veelheid aan belangen van invloed is op de planvorming, de planning en de uitvoering daarvan. In een Opvolgende overeenkomst zullen partijen nadere afspraken maken over deelname van Rijksgebouwendienst in het zogenoemde Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied Utrecht (APS) met de overige partijen die belangen hebben in en rond het Stationsgebied Utrecht, te weten NS Vastgoed BV, Hoog Catharijne BV (Corio), Jaarbeurs Utrecht BV (Jaarbeurs), ProRail BV (ProRail) en Rabobank.

## **8. Grondtransacties**

In de Opvolgende overeenkomst op deze Overeenkomst zullen de Rijksgebouwendienst, NS Vastgoed BV en de Gemeente de beoogde grondtransacties van de hiervoor genoemde fasen nader uitwerken, op een tekening aangegeven, welke als Bijlage D aan deze Overeenkomst is gevoegd.

## **9. Planning**

Partijen hebben voor de uitvoering van werkzaamheden met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de Knoopkazerne een Planning opgesteld welke als bijlage E aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen zich inspannen deze Planning bij de uitvoering van hun werkzaamheden na te leven. Partijen zullen in de Planning en zo spoedig mogelijk opnemen de verwachte momenten van de grondtransacties, als nader bepaald in artikel 8 van deze Overeenkomst.

Afwijking of actualisering van de Planning dient telkens door Partijen schriftelijk te worden geaccordeerd. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de Planning en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan. Uitgangspunt daarbij is dat Partijen stellen ernaar streven om eventuele vertraging in de voortgang van de werkzaamheden te voorkomen.

## 10. Planologische medewerking Gemeente

Rijksgebouwendienst onderkent dat de in deze Overeenkomst genoemde handelingen van de Gemeente voor zover het haar publiekrechtelijke taken en/of bevoegdheden, in het bijzonder die van haar bestuursorganen, betreft, slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen daar waar de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente haar nopen alle betrokken belangen naar behoren af te wegen.

Uitdrukkelijk stellen Partijen vast dat leges voor de in dit artikel bedoelde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of goedkeuringen niet geacht wordt te zijn begrepen in hetgeen Rijksgebouwendienst aan de Gemeente verschuldigd is op basis van deze Overeenkomst.

Het doel van partijen is op basis van deze Overeenkomst en bijbehorende kaders voor herontwikkeling de onderzoeken voor het bestemmingsplan te starten. Het opstellen van het bestemmingsplan voor Fase 1 en Fase 2 en Fase 3 zelf zal aanvangen na overeenstemming over deze Overeenkomst en inwerking treding ervan (zie bijgevoegde planning op hoofdlijnen). Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan (met name de achterliggende onderzoeken) zal zoveel mogelijk plaatsvinden parallel aan de uitwerking van het SPvE. Het in procedure brengen van het bestemmingsplan zal plaatsvinden nadat het SPvE bestuurlijk is goedgekeurd door het daartoe bevoegde orgaan. Het vaststellen van het bestemmingsplan voor Fase 1 en Fase 2 en Fase 3 zal niet eerder plaats vinden, nadat een Opvolgende overeenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen en in werking getreden. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zullen tussen Rijksgebouwendienst, de Gemeente en NS Vastgoed BV in gelijke delen worden gedeeld, met uitzondering van de ten behoeve van het bestemmingsplan uit te voeren onderzoeken. Deze kosten van uit te voeren onderzoeken worden (naar rato) gedragen en uitgevoerd door de partij welke voornemens is het beoogde volume te realiseren waarvoor het onderzoek benodigd is.

Indien een integrale gebiedsontwikkeling niet tot stand komt vanwege het uitblijven van bindende afspraken tussen Gemeente en NS Vastgoed BV, hebben de Gemeente en de Rijksgebouwendienst de intentie Fase 1 tot ontwikkeling te brengen onder nader te bepalen condities (waaronder doch niet uitsluitend de tussen partijen te maken financiële afspraken).

## 11. Europese aanbesteding

- Indien komt vast te staan dat er sprake is van enige verplichting om (delen van) deze overeenkomst, dan wel een opvolgende overeenkomsten welke voortvloeien uit deze overeenkomst Europees aan te besteden, zullen partijen deze overeenkomst zodanig aanpassen dat zo veel als mogelijk wordt voldaan aan genoemde verplichting tot Europees aanbesteden.
- Indien (één van) bovenstaande situaties toepassing vindt, geen vorderingen over en weer van kosten en/of schade in welke vorm dan ook.

## 12. Duur en beëindiging van deze Overeenkomst

- Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen én ondertekening en in werking treding van de overeenkomst tussen Gemeente en NS Vastgoed BV en wordt aangegaan tot 1 oktober 2013, met dien verstande dat de Overeenkomst niet van rechtswege eindigt op 1 oktober 2013 maar wordt voortgezet voor de duur van 2 maanden. Indien tegen het einde van een voortgezette periode van 2 maanden Partijen niet gezamenlijk overeenkomen dat de Overeenkomst zal worden verlengd, eindigt de Overeenkomst van rechtswege. In geval van einde van deze Overeenkomst door het eindigen van de looptijd als in dit artikel bepaald, zijn Partijen over en weer geen enkele vergoeding of compensatie verschuldigd, uit welken hoofde of in welke vorm dan ook.
- Deze Overeenkomst eindigt tevens, indien een Opvolgende overeenkomst is ondertekend en in werking getreden;
- de Opvolgende overeenkomst(en) komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht daartoe heeft besloten en het op te stellen SPvE door het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht is goedgekeurd.

## 13. Tussentijdse beëindiging

- De wettelijke bepalingen inzake toerekenbare tekortkoming, nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding zijn onverminderd van toepassing op deze Overeenkomst.
- In geval van faillissement of aanvraag van surséance van betaling van een partij alsmede in geval van ontbinding van NSV, is de andere partij bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te beëindigen, onverminderd het recht op nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding volgens de wet.

## 14. Overdracht van rechten uit hoofde van deze overeenkomst

- Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij de andere partij daarin vooraf schriftelijk heeft toegestemd. Het onthouden van toestemming is slechts om gegronde redenen mogelijk. Partijen kunnen aan bedoelde toestemming al die voorwaarden verbinden die in redelijkheid nodig worden geacht ter deugdelijke nakoming van de rechten en verplichtingen uit de onderhavige Overeenkomst.
- Rijksgebouwendienst is zonder toestemming van de Gemeente niet bevoegd tot vervreemding van enige eigendomspositie en/of positie krachtens zakelijk recht ten aanzien van op de Knoopkazerne gelegen gronden, tenzij een zodanige overdracht direct is terug te voeren op de onderhavige Overeenkomst. Het onthouden van toestemming is slechts om gegronde redenen mogelijk. Gegronde redenen kunnen uitsluitend zijn gelegen in de wijze waarop ten behoeve van de Gemeente is zeker gesteld dat deze derde(n) de verplichtingen van Rijksgebouwendienst jegens de Gemeente uit deze Overeenkomst, indien op moment van overdracht gesloten, zal nakomen. Toestemming van de Gemeente ontslaat Rijksgebouwendienst van haar betreffende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst. Indien Rijksgebouwendienst zonder toestemming tot een zodanige vervreemding overgaat, zal Rijksgebouwendienst jegens de Gemeente garant blijven staan en derhalve volledig aansprakelijk zijn voor de nakoming van het bepaalde in de onderhavige Overeenkomst.

## 15. Kosten

- Iedere partij draagt de eigen kosten van het interne apparaat.
- Voorafgaande aan een opdrachtverstrekking aan derden in het kader van gezamenlijk opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld het opstellen van het SPvE, zullen NS Vastgoed BV, de Gemeente en de Rijksgebouwendienst afspraken maken over een kostenverdeling van deze gezamenlijke opdracht.

## 16. Intellectuele eigendom

- Alle in het kader van deze Overeenkomst te produceren documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn het eigendom van diegene die hiertoe opdracht heeft gegeven en daarvan de financiële consequenties heeft gedragen.
- Indien in het kader van deze Overeenkomst te produceren documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen tot stand zijn gekomen als gevolg van gezamenlijk opdrachtgeverschap van Rijksgebouwendienst en de Gemeente dan zal de Gemeente op haar verzoek hiervan het eigendom verkrijgen nadat zij Rijksgebouwendienst gecompenseerd heeft voor de Rijksgebouwendienst dienaangaande gemaakte kosten.

## 17. Geheimhouding

- Plicht tot geheimhouding.
- Partijen zijn bevoegd tot openbaar maken indien wet- of regelgeving daartoe noopt, of op basis van beleid. Partijen zullen elkaar in dat geval over en weer voorafgaand informeren.

## 18. Volledigheid Overeenkomst

- Afwijkingen van deze Overeenkomst dienen te allen tijde schriftelijk te worden aangegeven. Niet schriftelijk aangegeven afwijkingen zijn tussen Partijen van geen enkele kracht en waarde.

## 19. Escalatieprocedure/ Geschillenregeling

- Partijen onderkennen dat de complexiteit van het Project en de daarmee gepaard gaande onderhandelingen ertoe kunnen leiden dat tussen de onderhandelaars van partijen verschil van inzicht ontstaat. Alvorens sprake is van een geschil, zullen partijen eerst een escalatieprocedure doorlopen. Geschillen die niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.
- Alle geschillen, waaronder die door één der partijen als zodanig worden beschouwd, worden in eerste instantie beslecht door de rechtbank Utrecht.

## 20. Toepasselijk recht

- Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

## 21. Nietigheid/vernietigbaarheid/deelbaarheid

- Indien vast komt te staan dat één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst nietig dan wel vernietigbaar zijn, dan zullen Partijen trachten de overeenkomst zoveel mogelijk in de strekking daarvan aan te passen.
- Overeenkomst is ondeelbaar.

## 22. Woonplaatskeuze

- Partijen kiezen woonplaats op het adres zoals aangegeven in de aanhef van deze Overeenkomst.

Ondertekening

Aldus opgemaakt en ondertekend te Utrecht op 17 mei 2013.

De Staat der Nederlanden (Rijksgebouwendienst)

Gemeente Utrecht

-----

-----

drs. P.N.M. Dijckmeester

mr. drs. V. Everhardt,