

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 **NS Vastgoed BV**

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 besloten vennootschap NS Vastgoed B.V., gevestigd aan de Stationshal 17 te 3511 CE Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht nummer 30047635, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J. Reijnders, directeur Exploitatiebedrijf NS Stations (hierna te noemen: NSV).
2. 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).

NSV en Gemeente hierna tezamen te noemen Partijen.

2. Overwegingen (achtergrond)

- 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 defensieterreinen (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 rijksverzamelkantoor te realiseren met een totaalvolume van 70.000 m² BVO, bestaande uit een bestemmingswijziging van het huidige volume (van circa 20.000 m² BVO) en een maximale toevoeging van 50.000 m² BVO kantoor (waaronder een ontwikkelrecht van 25.000 m² 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 m² BVO en een toevoeging van nieuwbouw ter grootte van circa 10.000 m² BVO alsmede nieuwbouw ter grootte van circa 15.000 m² BVO; het onder c. genoemde 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. De Gemeente heeft daarin de regie; daarbij zijn – op grond van de raadsnotie 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 NSV op 3 maart 2006 een Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (hierna te noemen: BOO NSV) zijn aangegaan en in deze BOO NSV in de Westflank de Deelontwikkeling Zuid is voorzien, welke direct grenst aan de Knoopkazerne;
- h. De Gemeente en NSV in artikel 6 van de Bilaterale Ontwikkelovereenkomst (hierna te noemen BOO NS Vastgoed BV) d.d. 3 maart 2006 een door NSV te realiseren vastgoedvolume zijn overeengekomen, met als uitgangspunt een volume van 150.000 m² 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 m² b.v.o. toe te delen aan Westflank Deelontwikkeling Zuid;
- i. De Gemeente en NSV in overleg en afstemming met de Rijksgebouwendienst een integrale gebiedsontwikkeling van de Knoopkazerne en de Deelontwikkeling Zuid in de Westflank nastreven;
- j. NS Vastgoed BV heeft kennis genomen van de inhoud van de overeenkomst tussen Gemeente en Rijksgebouwendienst, waarin de in onderhavige Overeenkomst opgenomen rechten en verplichtingen voor NS Vastgoed BV zijn verwerkt, welke in een Opvolgende overeenkomst bindend tussen de Rijksgebouwendienst, NS Vastgoed BV en de gemeente Utrecht zullen worden vastgelegd;
- k. De uitvoering van deze Overeenkomst vereist de medewerking van derden en de Gemeente en NSV 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 de Opvolgende overeenkomst; indien het 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- Rijksgebouwendienst); indien een integrale gebiedsontwikkeling niet tot stand komt vanwege het uitblijven van bindende afspraken tussen Gemeente en NS Vastgoed BV, accepteert NS Vastgoed BV dat Rijksgebouwendienst en Gemeente nader kunnen bezien of een bestemmingswijziging van het huidige gebouw ter grootte van circa 20.000 m² BVO en een toevoeging van nieuwbouw ter grootte van circa 10.000 m² BVO mogelijk is.
- n. De Gemeente en NS Vastgoed BV zullen de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de kavels nader vastleggen voor de periode van ontwikkeling en bouw.
- o. De Gemeente en NS Vastgoed BV zullen het proces van toetsing en beoordeling van fasedocumenten 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. De Rijksgebouwendienst, NS Vastgoed BV en de Gemeente 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. Opvolgende overeenkomst: een bilaterale ontwikkel overeenkomst/ bilaterale project overeenkomst, te sluiten tussen Gemeente en NS Vastgoed BV, welke de opvolgende overeenkomst op deze samenwerkingsovereenkomst zal is;
- C. BVO: bruto vloeroppervlakte zoals gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580, editie 1997).
- D. Forum: zoals schematisch weergegeven op de bij deze Overeenkomst gevoegde bijlage Uitgangspuntenkaarten (bijlage B)
- E. SPvE: Stedenbouwkundig Programma van Eisen, bestaande uit een op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en een op te stellen werkboek randvoorwaarden met bijbehorende kwaliteitsbeelden.
- F. Westflank Zuid: zoals weergegeven op bijlage 2 van de BOO NS Vastgoed BV.
- G. Fase 1, fase 2, fase 3 en fase 4: planfasen zoals schematischweergegeven 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 en Westflank Zuid, 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, 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 overeenkomst tussen Gemeente, Rijksgebouwendienst 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 BOO NS Vastgoed BV.

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 NS Vastgoed BV 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 artikel 8 en artikel 10 in deze Overeenkomst zijn pas bindend tussen Partijen en rechtens afdwingbaar, nadat de voornoemde afspraken zijn vastgelegd in de Opvolgende overeenkomst en het op te stellen SPvE, alsmede de Opvolgende overeenkomst bestuurlijk zijn goedgekeurd door het

daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht alsmede de hogere organen van NS Vastgoed genoemd in artikel 12 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

- De gemeente beoogt de Kruisvaart te dempen/ overkluizen. In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen nader uitwerken de voorbereiding en uitvoering ervan en alsdan nader overeenkomen dat deze voor rekening en risico van de gemeente en NS Vastgoed gezamenlijk (50/50) plaats zal vinden. Partijen dragen zelf de kosten van de eigen organisatie, partijen komen een nadere verdeling van taken en verantwoordelijkheden overeen. De uitvoering zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden doch uiterlijk gereed zijn bij de afronding van de ombouw van tijdelijk busstation West naar definitief busstation West (indicatie begin 2015 gereed).
Specifieke aandachtspunten zijn o.a. voorzieningen onttrekken oppervlaktewater, inpassing trafo, ligging spuikoker, pompputten, begrenzing busstation. Partijen streven gezamenlijk naar de meest kostenefficiënte uitvoering;
- De gemeente beoogt in de periode 2015–2017 (indicatie) in het kader van de realisatie van de OV-terminal een fietsvoorziening te realiseren, waarbij gestreefd wordt naar minimaal circa 3.500 plekken, ter plaatse van de huidige Kruisvaart (zone indicatief op randvoorwaardenkaart). In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de grondtransacties nader uitwerken voor het eigendomsrecht van de ondergrond van de stalling. Gemeente en NS Vastgoed zullen ten behoeve van de grondruil een fiscaal voor partijen zo gunstig mogelijke regeling treffen. In overleg met NS Vastgoed zal worden gekomen tot een optimale inpassing gelet op de voorgestane vastgoedontwikkeling. De fietsenstalling heeft een gegarandeerde ontsluiting op maaiveld van/naar de Rabobrug, welke in de Opvolgende overeenkomst nader zal worden uitgewerkt;
- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de grondtransacties nader uitwerken voor het eigendom van de overige gronden ter plaatse van de Kruisvaart exclusief de gronden ten behoeve van de (ontsluiting van) de Rabobrug (zie tekening) alsmede de grondtransacties nader uitwerken ten behoeve van het realiseren van het beoogde bouwprogramma zoals benoemd in het stuk "Uit te werken afspraken Knoop en West Flank Zuid (WFZ) in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Gemeente–Rijksgebouwendienst (Rijksgebouwendienst)".
- De gemeente beoogt in de periode 2016–2017 (indicatie) het Forum binnen de overeengekomen kaders te realiseren. In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen nader uitwerken de voorbereiding en uitvoering ervan en alsdan nader overeenkomen dat deze voor rekening en risico van de gemeente en NS Vastgoed gezamenlijk (50/50) plaats zal vinden. Partijen dragen zelf de kosten van de eigen organisatie partijen komen een nadere verdeling van taken en verantwoordelijkheden overeen. 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 uitvoering zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden gekoppeld aan de realisatie van de fietsenstalling;

- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de grondtransacties nader uitwerken voor de voor de gemeente benodigde (eigendoms)rechten ten behoeve van de aanlanding, constructie en overbouwning van de Rabobrug, het Forum en de (eventueel te verplaatsen) spuiwerker ter plaatse van gronden van de NS Vastgoed;
- De NS Vastgoed en de Gemeente zorgen gezamenlijk voor het borgen van de overeengekomen afspraken zoals vastgelegd in dit document in het ontwikkelingskader van het definitief busstation (o.a. de te actualiseren Randvoorwaardenkaart westzijde Stationsgebied). Uitgangspunt is dat in de Opvolgende overeenkomst wordt opgenomen dat voor de looptijd van de voorliggende afspraken het overbouwingsrecht zoals opgenomen in de BOO NS Vastgoed BV Westflank wordt beperkt tot het resterende kantoorprogramma conform de zone zoals opgenomen in bijgevoegde Uitgangspuntenkaarten (bijlage B); In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de Randvoorwaardenkaart behorende bij de Vaststellingsovereenkomst Westflank OV Terminal d.d.3 maart 2006 aanpassen;
- Indien gewenst wordt de normatief verplichte fietsenstallingen voor de vastgoedontwikkelingen van de NS Vastgoed tegen een kostprijsdekkende vergoeding meegenomen in de fietsenstalling Kruisvaart door de gemeente analoog aan de verrekening zoals deze heeft plaatsgevonden voor Stationsplein West;
- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen een nadere afspraak maken over de tijdelijke inrichting van de resterende gronden tussen de fietsenstalling en de ontwikkeling van de Rijksgebouwendienst en de Rabobrug.
- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen nader uitwerken de investering in het bouwrijp maken van de Kruisvaart en de realisatie van het Forum welke voor 50% voor rekening en risico van de NS komen en voor 50% voor de gemeente Utrecht. Op basis van de huidige inzichten betreft een eerste kostenindicatie circa € 3,8 mio.
- Uitgangspunten ten aanzien van het plegen van de investering door NS Vastgoed BV in investeringen Kruisvaart / Forum:
 - maximum investering van € 2 mio door NS Vastgoed BV. Indien overschrijding treden partijen met elkaar in overleg
 - uitvoering in principe in opdracht van de gemeente Utrecht, nader af te stemmen
 - betaling op moment van realisatie voorzieningen op basis van werkelijke uitgaven (periodiek verantwoord door de gemeente).
 - deze investering door NS Vastgoed BV is gebaseerd op het kunnen realiseren van een marktconforme bebouwing (maatvoering) binnen de beoogde bouwveloppen en een referentieniveau voor de inrichting van de pleindelen (dak parkeervoorzieningen) welke het ambitieniveau van het stationsgebied niet overschrijdt.

Fase 2

- In de beoogde bebouwingszone voor NS Vastgoed vanaf de fietsenstalling richting de Croeselaan (gebied exact aan te duiden op stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart) wordt beoogd een kantoorvolume van maximaal 40.000 m² bvo te realiseren in twee afzonderlijke volumes (2A en 2B), die gefaseerd kunnen worden gerealiseerd. Deze volumes kunnen vanaf een nog te bepalen, en in het SPvE uit te werken en vast te leggen, hoogte aan elkaar gekoppeld worden.
- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de grondtransacties nader uitwerken voor de bebouwingszone tbv de ontwikkeling van 40.000 m² kantoorvolume betreffende het perceel thans in eigendom van de Gemeente, als vermeld in fase 1. De fiscale gevolgen van deze transactie liggen bij NS Vastgoed. Tevens betreft het een perceel ter grootte van

2720 m2 welke door NS Vastgoed BV in eigendom zal worden verkregen van de Rijksgebouwendienst. De betaling van deze koop vindt plaats door middel van het realiseren van 170 parkeerplaatsen in de gedeelde parkeergarage op deze locatie welke eigendom zullen worden van de Rijksgebouwendienst. Het lage dak van de parkeergarage welke wordt aangelegd in fase 2 wordt voor rekening en risico van de Rijksgebouwendienst ingericht. Het hoge dak wordt voor rekening en risico van de NS Vastgoed BV ingericht.

- De uitvoering van fase 2 vindt in principe plaats na 2017. Indien eerdere uitvoering mogelijk is dan zal dit in afstemming met de Rijksgebouwendienst moeten plaatsvinden.
- Het door de NS Vastgoed BV te realiseren kantoorprogramma op de op de kaart aangegeven locaties (i.c. op grond van Rijksgebouwendienst en/of boven/op Kruisvaartkwartier e.o.) maken onderdeel van het in artikel 6 van de BOO NS VASTGOED BV d.d. 3 maart 2006 afgesproken programmatisch kader;
- Het ontwikkelrecht van NS Vastgoed BV boven het busstation West wordt (uitgaande van 40.000 m2 BVO in fase 2 en op grond van het ontwikkelrecht van NS Vastgoed op de West Flank Zuid) beperkt tot circa 20.000 m2 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.
- Parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen t.b.v. deze vastgoedontwikkelingen worden voor rekening en risico van NS Vastgoed gerealiseerd in de beoogde bebouwingszone voor NS Vastgoed;
- Kadern die van toepassing zijn op deze ontwikkelingen, zijn conform de BOO NS Vastgoed BV, waaronder hetgeen in artikel 10 is vastgelegd over de Ontwerptrajecten Deelontwikkelingen Westflank; bij strijdigheid met randvoorwaarden/kadern die voor de Knooplocatie worden vastgelegd wordt in redelijkheid/billijkheid met Rijksgebouwendienst naar passende oplossingsrichtingen gezocht;
- Dit geldt tevens voor de overige afspraken die zijn vastgelegd in de BOO NS Vastgoed BV, ondermeer v.w.b de Rol van Beheer en Veiligheid in ontwerptrajecten (artikel 14), Planologische medewerking (artikel 15), Aangaan Bilaterale Project Overeenkomst (BPO) (artikel 18), Ontwerp en aanleg Openbare Ruimte en Semi-openbare Ruimte (artikel 19), Grondtransacties/vestiging zakelijke rechten tussen NS Vastgoed en gemeente Utrecht (artikel 20), Randvoorwaarden (financiële) afhandeling benodigde grondtransacties/vestiging zakelijke rechten (anterieure overeenkomst ivm exploitatiebijdrage, betaalmoment exploitatiebijdrage en omvang vergoeding op grond van artikel 21), bouwputmanagement (artikel 22), archeologie, explosieven (artikel 24).
- In de Opvolgende overeenkomst zullen partijen de verplichting nader uitwerken voor de vergoeding van operationele exploitatiekosten door de Gemeente op grond van art. 13.2 van de BOO NS Vastgoed BV d.d.3 maart 2006.

[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.

[Kadern en randvoorwaarden](#)

Voor de herontwikkeling van Knoopkazerne en Westflank Zuid zijn kaderstellend en randvoorwaardelijk het Structuurplan Stationsgebied zoals is vastgesteld in de Raad d.d. 14 december 2006, de bij deze overeenkomst gehechte uitgangspuntenkaart (+ toelichting) 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 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 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 alles in het werk zullen stellen om eventuele vertraging in de voortgang van de werkzaamheden te voorkomen en zo nodig in latere planningsfasen zoveel mogelijk weer in te lopen.

10. Planologische medewerking Gemeente

NS Vastgoed BV 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 NS Vastgoed BV 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, 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 door het daartoe bevoegde orgaan is goedgekeurd. Het vaststellen van het bestemmingsplan voor Fase 1, 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. De 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 aan de Gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage).

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 Rijksgebouwendienst 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 de Opvolgende overeenkomst is ondertekend en in werking getreden;
- De Opvolgende overeenkomst(en) gaat NS Vastgoed BV 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. De voornoemde organen kunnen voorwaarden verbinden aan goedkeuring. Indien voorwaarden worden gesteld, wordt goedkeuring geacht pas te zijn verleend op het moment dat aan alle gestelde voorwaarden is voldaan.
- 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 daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Utrecht is goedgekeurd.
- Het ondertekenen en in werking treden van deze Overeenkomst betekent geen beëindiging van de rechten en plichten voor partijen, zoals opgenomen in de BOO NS Vastgoed BV en partijen zullen in de Opvolgende overeenkomst over het beëindigen van de rechten en plichten, zoals opgenomen in de BOO NS Vastgoed BV nadere afspraken kunnen maken.

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 NS Vastgoed BV, 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.
- NS Vastgoed BV 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 NS Vastgoed BV jegens de Gemeente uit deze Overeenkomst, indien op moment van overdracht gesloten, zal nakomen. Toestemming van de Gemeente ontslaat NS Vastgoed BV van haar betreffende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst. Indien NS Vastgoed BV zonder toestemming tot een zodanige vervreemding overgaat, zal NS Vastgoed BV 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 degene 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 NS Vastgoed BV en de Gemeente dan zal de Gemeente op haar verzoek hiervan het eigendom verkrijgen nadat zij NS Vastgoed BV gecompenseerd heeft voor de NS Vastgoed BV 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 aangegaan. Niet schriftelijk aangegane 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 de overeenkomst zoveel mogelijk in de strekking daarvan aanpassen.
- 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.

NS Vastgoed BV

Gemeente Utrecht

de heer J.J. Reijnders

mr. drs. V. Everhardt,