

Notitie Aanvullende Overeenkomst tot ontwikkeling en uitgifte in erfpacht en recht van opstal Hotel-Woningen

Stand van zaken aanvullende afspraken Amrâth

Bij de ondertekening van de Overeenkomst tot ontwikkeling en uitgifte in erfpacht en recht van opstal Hotel-Woningen (erfpachtovereenkomst) was nog een aantal aanvullende afspraken noodzakelijk. De onderwerpen daarvoor zijn benoemd in artikel 40. Daarnaast is er flexibiliteit gevraagd ten aanzien van de omvang van het gewenste woonprogramma. Voorts is afgesproken de reserveringsvergoeding om te zetten in een bankgarantie. Dit zijn aanvullingen op de erfpachtovereenkomst, die nog moeten worden verwerkt in een aanvullende overeenkomst.

En voor de volledigheid informeert dit memo nog over een aantal afspraken als gevolg van de verdere planuitwerking.

Uitwerking artikel 40 uit de erfpachtovereenkomst

In artikel 40 staat nog een aantal onderwerpen genoemd die verder uitgewerkt zullen worden in een aanvullende overeenkomst. Deze overeenkomst zal worden opgesteld als er afspraken zijn gemaakt over alle nog resterende onderwerpen. Bij deze informeren wij u over de huidige stand van zaken.

- 1. Onderzoek naar de mogelijke effecten van de bouw van de kelder op de nevenliggende WKO-bronnen en de te nemen maatregelen ter voorkoming van schade aan het bestaande WKO-systeem.*

De WKO-bronnen onder de plot zijn inmiddels verlegd door de Jaarbeurs. De Jaarbeurs is zelf verantwoordelijk voor de eventueel te nemen beschermende maatregelen. Geconstateerd wordt dat de afstand van de bronputten tot aan de begrenzing van het perceel Vastgoedproject Hotel-Woningen meer dan 15 meter bedraagt, zodat het gedefinieerde risico op schade aan de bronputten niet aanwezig is. Deze constatering is ter verificatie aan Jaarbeurs voorgelegd. Een reactie van Jaarbeurs moet nog volgen.

Voor het ondergronds bouwen tot 2 lagen voor de parkeergarage (tot 8 meter onder maaiveld) komt het capaciteitsverlies (schade aan de ondergrondse bellen) voor rekening van Jaarbeurs. Als er dieper wordt gebouwd dan geldt er een specifieke schaderegeling die is opgenomen in artikel 7 van de opstalovereenkomst WKO. Deze bepaling dient als kwalitatieve verplichting/kettingbeding door Gemeente aan Amrâth te worden opgelegd. De voornoemde 8 meter is opgenomen naar aanleiding van de gesprekken met Amrâth, waarin werd aangegeven dat de twee bouwlagen genoeg zouden zijn op basis van de eerdere aantallen parkeerplaatsen. Zou er toch dieper dan 8 meter gebouwd worden dan dient mogelijke schade door Gemeente aan Amrâth te worden doorgelegd. Dit is echter nog niet geregeld. Artikel 7 van de opstalovereenkomst zal als bijlage worden toegevoegd aan de aanvulling van de erfpachtovereenkomst.

- 2. Onderzoek naar de ligging van de kabels en leidingen in het perceel uitkraging en de te nemen maatregelen, verlegging daaronder begrepen, ter voorkoming van schade aan deze kabels en leidingen.*

In artikel 4 lid 2 van de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat het Perceel Bouwrijp zal worden uitgegeven aan Amrâth door Gemeente. Bouwrijp is gedefinieerd als o.a. vrij van kabels, leidingen, etc. Het Perceel heeft ingevolge artikel 3 lid 3 van de erfpachtovereenkomst betrekking op zowel het perceel Erfpacht als het perceel Uitkraging, zodat de Gemeente verantwoordelijk is voor de verwijdering van K&L. Overigens is met Jaarbeurs overeengekomen dat Jaarbeurs deze gronden bij einde gebruik vrij van kabels, leidingen en rioleringen aan Gemeente zal opleveren.

3. *De nog uit te voeren toets grondwaarde op het aspect staatssteun en eventueel daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen van de overeenkomst.*
De geïndexeerde grondwaarde is getoetst aan de gemeentelijke grondprijzenbrief en past binnen de daarin genoemde bandbreedtes. De marktconformiteit van de grondwaarde is bevestigd door externe toetsing. Daarmee is afdoende aangetoond dat er geen sprake is van staatssteun.
4. *De vastlegging van de intenties duurzaamheid in het Werkboek.*
In het Werkboek Randvoorwaarden (d.d. 26 november 2015) is het onderwerp duurzaamheid opgenomen en maakt als bijlage 7 onderdeel uit van de erfpachtovereenkomst.
5. *De verwerking van kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen voortvloeiende uit de nog te sluiten ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en de daarbij behorende Overeenkomst van grondruiling (...).* Deze tekst kan pas definitief worden gemaakt na notariële uitvoering Overeenkomst van grondruiling Gemeente–Jaarbeurs. Verwezen wordt naar bijlage 20 erfpachtovereenkomst. Dit betekent dat het voorbehoud in de erfpachtovereenkomst in stand moet blijven totdat de aktes zijn gepasseerd. Zie deel III erfpachtovereenkomst, blz. 17.

Nieuw artikel Ontwikkelovereenkomst naar aanleiding van overleg Jaarbeurs–Amrâth en Gemeente

Artikel 3.4.1.

Partijen stellen vast dat er bij de bebouwing van hun eigen deelgebied, over en weer, tijdelijk gebruik van het aangrenzende deelgebied van de andere Partij noodzakelijk kan zijn in verband met de toepasselijke wettelijke (veiligheids) voorschriften. Voor deze situaties zullen Gemeente, Jaarbeurs en eventuele rechtsopvolgers voor de eerste bebouwing in onderling overleg een bouwplaatsovereenkomst opstellen, teneinde de gerechtvaardigde belangen van de verschillende Partijen tijdens de bouw veilig te stellen en de bouw feitelijk mogelijk te maken, waarbij in tijd en ruimte de op dat moment minst bezwarende bouwmethodiek wordt toegepast. Ten aanzien van de Centrumboulevard is het bepaalde in artikel 8.11.1 uit deze Overeenkomst eveneens van toepassing.

Artikel 3.4.2.

Indien en voor zover er tijdens de eerste bebouwing schade ontstaat door of ten gevolge van deze bebouwing op of aan het deelgebied van de andere Partij, dan is de Gemeente of Jaarbeurs als initiatiefnemer van de betreffende bebouwing eerste aanspreekpunt voor deze schade. Partijen zullen over de aansprakelijkheid, schade en de al dan niet van toepassing zijnde CAR-verzekering nadere afspraken maken in voornoemde bouwplaatsovereenkomst. Vorenstaande betekent niet dat Partijen reeds op voorhand aansprakelijkheid aanvaarden dan wel verwerpen.

Ook dit artikel zal in Aanvulling Erfpachtovereenkomst moeten worden opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

Aanpassing woonprogramma. Zoals in de erfpachtovereenkomst al is aangekondigd, wil Amrath het woonprogramma van 24.150 m² bvo vergroten. Daarbij wil zij niet alleen uitbreiden tot 30.000 m² bvo zoals in de erfpachtovereenkomst al is opgenomen, maar tot circa 31.250m² bvo. Er is door gemeente schriftelijk aan de Jaarbeurs voorgelegd om met een maximum van 32.000m² woningbouwprogramma akkoord te gaan (bijlage "Brief aan Jaarbeurs d.d. 22 april 2016").

Op verzoek van Amrâth is de reserveringsvergoeding gewijzigd in een bankgarantie.

Overige afspraken

Amrath zal zowel aan de Centruboulevard als aan de Jaarbeurspleinzijde gebruik maken van een terrasfunctie. Aan de Centruboulevard zijn hierover afspraken gemaakt met Jaarbeurs. De Centruboulevard mag tot en met 5 meter vanuit de rooilijn als terras worden gebruikt. Er blijft dan nog voldoende ruimte over voor de doorgang van het Jaarbeurspubliek. Aan de Jaarbeurspleinzijde zal ook een terrasmogelijkheid voor Amrâth beschikbaar zijn. De afspraken moeten hier nog worden gemaakt, en zullen onderdeel zijn van de inrichtingsplannen Jaarbeursplein.

Parkeren

Zoals in het bestuursadvies gesteld, vormt de niet ondertekende Tripartite Project Overeenkomst (TPO) van 2010 tussen Gemeente, Jaarbeurs en Amrâth de basis voor de huidige afspraken tussen Gemeente en Amrâth. In de TPO werd uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage van maximaal 300 parkeerplaatsen. Voor de onderhavige erfpachtovereenkomst is dit uitgangspunt losgelaten en wordt uitgegaan van het vigerende beleid (nota Parkeren en Stallen), waarbij het publieke parkeren, c.q. bezoekers parkeren van bewoners en van hotel, uit de eigen parkeervoorziening wordt gehaald om de verkeersaantrekkende werking zo klein mogelijk te houden. Dit betekent dat alleen de bewonersnorm voor parkeren wordt gerealiseerd onder het eigen plot waardoor eventueel zoekverkeer wordt voorkomen. De aanrijdroute van de parkeergarage onder het eigen plot is via de Graadt van Roggenweg en het parkeerterrein P1 (tot 2023 in gebruik door Jaarbeurs, daarna gemeentelijke ontwikkellocatie).