

**OVEREENKOMST TOT ONTWIKKELING EN UITGIFTE IN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL  
Hotel-Woningen**

Versie 10.0 d.d. 27 november 2015

**Ondergetekenden:**

- 1) De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Utrecht**, zetelende te Utrecht aan het Stadsplateau 1, postbus 16200 (postcode 3500 CE), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30280353, te dezen vertegenwoordigd door de heer mr. drs. V. Everhardt, hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

- 2) a. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Amrâth Hôtels en Restaurants B.V.**, gevestigd te (1406 NJ) Bussum aan de Nieuw 's-Gravenlandseweg 86, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer **32053841**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K.L.A.J. van Eijl, algemeen directeur;
- b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Amrâth Hotel Jaarbeurs Utrecht B.V.**, gevestigd te (1406 NJ) Bussum aan de Nieuw 's-Gravenlandseweg 86, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer **64594343**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Amrâth Hôtels en Restaurants B.V., gevestigd te (1406 NJ) Bussum aan de Nieuw 's-Gravenlandseweg 86, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 32053841, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer K.L.A.J. van Eijl, algemeen directeur;

Ondergetekenden 2.a en 2.b, hierna tezamen ook te noemen: "**Amrâth**";  
Gemeente en Amrâth worden hierna gezamenlijk genoemd: "**Partijen**";

**In aanmerking nemende:**

- A. Amrâth is na een selectieprocedure in 2003 door Jaarbeurs geselecteerd (Partijen genoegzaam bekend) – mede teneinde synergie tussen de verschillende functies op het Jaarbeursterrein te bewerkstelligen- en is daarna in overleg getreden omtrent de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, welk project gelegen is op een gedeelte van de Kop Jaarbeurs, waarvan Jaarbeurs erfpachter is en Gemeente bloot eigenaar.
- B. Amrâth en Jaarbeurs de voorwaarden van hun samenwerking hebben vastgelegd in een overeenkomst van 18-12-2006.
- C. Gemeente en Jaarbeurs hebben op 3 maart 2006 een Bilaterale Ontwikkel Overeenkomst (BOO) gesloten met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Jaarbeursterrein, (waaronder bovenstaande Kop Jaarbeurs), deel uitmakende van het Stationsgebied Utrecht, Partijen genoegzaam bekend.
- D. In bovenstaande met opschortende voorwaarden gesloten BOO hebben Gemeente en Jaarbeurs – kort gezegd – vastgelegd onder welke voorwaarden en condities het Jaarbeursterrein zal worden (her)ontwikkeld. Gemeente en Jaarbeurs zijn in dat kader overeengekomen dat de volledige grondexploitatie voor de Kop Jaarbeursterrein door en voor rekening en risico van Jaarbeurs wordt verricht en dat Jaarbeurs derden zal betrekken bij de ontwikkeling en realisatie van de Vastgoedprojecten Hotel-Woningen, Bioscoop en Holland Casino.
- E. Voor de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-woningen is in het kader van deze BOO een Tripartite Overeenkomst (TPO) tussen de Jaarbeurs, Amrâth en Gemeente in concept opgesteld. Deze TPO is niet in werking getreden.
- F. Aangezien de opschortende voorwaarden (ook betrekking hebbend op het Vastgoedproject Hotel-woningen) van de hierboven omschreven BOO niet zijn vervuld, is de BOO niet in werking getreden.




- G. Sindsdien zijn Gemeente en Jaarbeurs tot nieuwe inzichten gekomen over herontwikkeling van het Jaarbeursterrein, welke afspraken zijn vastgelegd in de nog te sluiten Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein. Het belangrijkste verschil tussen de BOO en deze Ontwikkelovereenkomst is dat de BOO voorzag in de Noord-Zuid Omklap en dat deze Ontwikkelovereenkomst ziet op een Oost-West Omklap. De Oost-West Omklap houdt in dat de Jaarbeurs haar activiteiten op het Westterrein centreert. Gemeente verkrijgt het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs in eigendom, met uitzondering van de Centrumboulevard en het Vastgoedproject Bioscoop.
- H. Voornoemde Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein dient nog voor bestuurlijke besluitvorming van beide partijen te worden voorgelegd. De afspraken gemaakt in deze Overeenkomst zijn gebaseerd op de vooronderstelling dat de Gemeente vol eigenaar wordt van de gronden bekend als het plot Hotel-Woningen. De afspraken inzake de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein zijn nog niet definitief en om die reden is onderhavige Overeenkomst gebaseerd op de conceptteksten uit de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein. De grondverzekering van de Gemeente van Jaarbeurs is dan ook een voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst alsmede voor de definitieve tekst van een aantal artikelen, zoals opgenomen in deze Overeenkomst.
- I. In afwijking van bovenstaande BOO geldt thans als uitgangspunt dat het Vastgoedproject Hotel-Woningen door en voor rekening van Amrâth wordt ontwikkeld en uitgifte door Gemeente in plaats van door Jaarbeurs plaatsvindt. Bij onderhavige Overeenkomst is Jaarbeurs derhalve geen partij meer.
- J. In voornoemde Ontwikkelovereenkomst is het Vastgoedproject Hotel-Woningen gedefinieerd als: Een vastgoedproject ten behoeve van een hoogwaardig kwalitatief hotel, volgens de huidige classificatie minimaal 4 sterren of een toekomstig equivalent, en woningen, bestaande uit:
  - 12.000-15.800 m<sup>2</sup> B.V.O. hotelfunctie, bestaande uit circa 200-250 kamers en inclusief bijbehorende hotelshops - en horeca; waaronder maximaal 2.200 m<sup>2</sup> B.V.O. congres- en vergaderfaciliteiten;
  - 20.000-24.150 m<sup>2</sup> B.V.O. woningen, met de mogelijkheid om dit te verhogen tot 30.000 m<sup>2</sup> B.V.O., onder voorbehoud overeenstemming Jaarbeurs en Gemeente.
Een parkeerfaciliteit uitsluitend ten behoeve van de bewoners van de woningen van het Vastgoedproject Hotel-Woningen zal deel uitmaken van dit vastgoedproject. De mogelijke uitbreiding van voornoemd aantal m<sup>2</sup> B.V.O woningen vindt pas plaats nadat Jaarbeurs en Gemeente hierover conveniërende afspraken hebben gemaakt.
- K. Gemeente en Amrâth hebben ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen de volgende doelstellingen vastgesteld:
  - Amrâth ontwikkelt en realiseert het Vastgoedproject Hotel-Woningen voor eigen rekening en risico;
  - Gemeente zal het Perceel ten behoeve van het Vastgoedproject Hotel-Woningen in (afgekochte) erfpacht voor onbepaalde tijd overeenkomstig de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989 ( hierna te noemen "AV 1989") aan Amrâth uitgeven, nadat zij de benodigde gronden in eigendom geleverd heeft gekregen van Jaarbeurs en conform het bepaalde in deze Overeenkomst;
  - Amrâth zal zich bij de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen inspannen om bij de kwaliteitseisen voor duurzaamheid aan te sluiten bij het Werkboek Randvoorwaarden Hotel en Woningen Kop Jaarbeurs.
- L. Partijen leggen de afspraken inzake de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen en de daarvoor benodigde grondtransactie in deze overeenkomst vast, hierna te noemen "de Overeenkomst".

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

## I. DE OVEREENKOMST

### Artikel 1. Definities en begrippen.

In deze Overeenkomst hebben de met een hoofdletter gehanteerde begrippen de betekenis zoals vermeld in de considerans van deze Overeenkomst dan wel als in dit artikel 1 gedefinieerd.

**APS:** Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied.

- AV 1989:** de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989.
- Belegger huurwoning:** een zelfstandige woning, die aan een particuliere huurder van een woning wordt verhuurd; in beginsel voor een onbepaalde termijn doch in ieder geval niet voor een termijn korter dan zes maanden.
- BOO:** de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst van 3 maart 2006 tussen de Gemeente en Jaarbeurs met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Jaarbeursterrein, deel uitmakende van het Stationsgebied Utrecht, welke overeenkomst niet in werking is getreden.
- Bouwregisseur:** de gemeentebtenaar die ontwikkelings- en bouwplannen en de uitvoering daarvan beoordeelt voor zover deze betrekking hebben op de veiligheid, leefbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte.
- Bouwrijp:** het voor zover noodzakelijk voor de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen tot anderhalve meter onder maaiveld niveau (i) slopen van de te verwijderen opstallen (inclusief funderingen) c.q. (ii) verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, (iii) verwijderen en verleggen van ondergrondse kabels, leidingen en rioleringen alsmede (iv) functionele bodemsanering van een terrein als bedoeld in artikel 11, vierde lid Wet op de omzetbelasting 1968.
- Bouwterrein:** een terrein, dat ingevolge de Oost-West Omklap eigendom van de Gemeente wordt, welk terrein in bruikleen wordt gegeven aan Amrâth, bedoeld om het Vastgoedproject Hotel-Woningen te kunnen realiseren, en voorzover het geen eigendom wordt van de Gemeente mede in overleg met de Jaarbeurs en welk terrein, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van het Perceel, na realisatie schoon en vrij van goederen en obstakels wordt terug gegeven aan Gemeente.
- B.V.O.:** bruto vloeroppervlakte; zoals deze is gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580, editie 2007).
- Centrumboulevard:** de door de Jaarbeurs tot stand te brengen (wandel)boulevard, bestaande uit Centrumboulevard 1 (CB 1) en Centrumboulevard 2 (CB 2), zijnde openbaar toegankelijk gebied, met daarop te realiseren groenvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken zoals schetsmatig aangegeven op de als **Bijlage 1** aangehechte tekening, welke grond ingevolge de Ontwikkelovereenkomst in erfpacht aan Jaarbeurs zal worden uitgegeven.
- DO:** het definitief ontwerp van het Vastgoedproject Hotel-Woningen conform de DNR 2011.
- Jaarbeurs:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jaarbeurs Vastgoed B.V..
- Jaarbeursdoeleinden:** het, in het kader van de uitoefening van de Functie Jaarbeurs, bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademarkt, daaraan gerelateerd ondergeschikte detailhandel en de daaraan dienstige verkeers-, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
- Jaarbeursterrein:** het terrein, waarop de herontwikkeling ingevolge de Ontwikkelovereenkomst plaatsvindt, Partijen genoegzaam bekend.
- Koopwoning:** een zelfstandige woning, die Amrâth mag verkopen aan een particuliere koper.
- Kop Jaarbeurs:** de percelen ten behoeve van de realisatie van de Vastgoedprojecten Hotel-Woningen,

voormalig plot Holland Casino en Bioscoop.

- Milieuimte:** de bedrijfsvoering van Jaarbeurs op basis van de vigerende Milieuvergunning.
- Oost-West Omklap:** het geheel van grondtransacties ingevolge de Ontwikkelovereenkomst tussen de Gemeente en de Jaarbeurs, waarbij de Gemeente het ontwikkelrecht, de grond en het recht op realisatie op het oostelijk deel van het Jaarbeursterrein en de Kop Jaarbeurs (gedeeltelijk) verkrijgt en de Jaarbeurs het westelijk deel van het Jaarbeursterrein en de Centruboulevard in eeuwigdurende erfpacht volgens de AV 1989 verkrijgt en de overzijde van het Merwedekanaal ontwikkelt.
- Onherroepelijke vergunning:** een vergunning waartegen geen bezwaar en beroepsmogelijkheid meer openstaat.
- Ontvankelijke Aanvraag:** de aanvraag is compleet en voldoet aan alle daarvoor geldende voor formele eisen, waartoe tevens behoort, het tijdig betalen van de vergunningen c.a. rechtens verlangde bijdragen zoals bijv. leges.
- Planning:** de planning ten behoeve van het APS.
- Projectplanning:** de aangehechte planning voor de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen (**Bijlage 2**).
- SO:** het schetsontwerp van het Vastgoedproject Hotel-Woningen.
- Stationsgebied:** het gebied zoals aangegeven op de kaart in **Bijlage 3** van deze Overeenkomst.
- Uitvoerings-coördinator:** de gemeenteambtenaar die belast is met het coördineren en afstemmen van beheer- en uitvoeringswerkzaamheden, het signaleren en oplossen van problemen in het veld, het toezicht houden en het handhaven van gemaakte afspraken.
- VO:** het voorlopig ontwerp van het Vastgoedproject Hotel-Woningen conform de DNR 2011.
- Werkterrein:** een terrein, dat ingevolge de Oost-West Omklap eigendom van de Gemeente wordt, welk terrein in bruikleen wordt gegeven aan Amrâth, bedoeld voor opslag etc. ten behoeve van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, en welk terrein na realisatie schoon en vrij van goederen en obstakels terug wordt gegeven aan Gemeente.

## Artikel 2. Rangorderegeling.

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

- a. Alle dwingendrechtelijke voorschriften vanwege Europese regelgeving;
- b. Alle dwingendrechtelijke voorschriften van overheidswege, waaronder, doch niet uitsluitend, verplichtingen op grond van het Bouwbesluit, het bestemmingsplan, brandweervoorschriften en over voorschriften aangaande omgevings- en milieuvergunningen;
- c. Tussen Partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van deze Overeenkomst;
- d. Deze Overeenkomst;
- e. De bijlagen bij deze Overeenkomst.

Geconstateerd is dat een aantal bijlagen achterhaald is, omdat verwezen wordt naar oude wet- en regelgeving dan wel de feitelijke situatie gewijzigd is (bijv. verwijzing naar oude Bouwbesluit in plaats van Bouwbesluit 2012).

Partijen zullen in een dergelijk geval in overleg treden over de toepasselijkheid en vervanging van deze bijlagen door recente versies.

## Artikel 3. Aanduiding Perceel Erfpacht, Perceel Uitkraging en Perceel.

1. Het Perceel Erfpacht is gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Croeselaan, kadastraal bekend gemeente

Catharijne, sectie D, nummers 8659, 8727, 8842, 8843 en 8427 (allen ged.), groot circa 3.206 m<sup>2</sup> of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale uitmeting zal blijken, zoals op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening met nummer A35790 (versiedatum: 27 november 2015) schetsmatig met streeparcering is aangegeven (**Bijlage 4**).

2. Het Perceel Uitkraging is gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Croeselaan, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8659, 8427 en 8843 (allen ged.), zoals op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening met nummer A35790 als voornoemd schetsmatig met bollen arcering is aangegeven.
3. Het Perceel Erfpacht en het Perceel Uitkraging hierna tezamen ook te noemen: "het Perceel".

#### Artikel 4. Levering recht van erfpacht/vestiging opstalrecht.

1. Gemeente zal het Perceel Erfpacht in erfpacht voor onbepaalde tijd met toepassing van de AV 1989 uitgeven aan Amrâth, die het Perceel Erfpacht in erfpacht zal aanvaarden. De Gemeente zal optioneel aan Amrâth een recht van opstal leveren, welke rechten Amrath zal aanvaarden. Hetgeen in de AV 1989 is bepaald voor het erfpachtrecht geldt geheel en al dan wel is zoveel als mogelijk van overeenkomstige toepassing op het opstalrecht. In plaats van de term gerechtigde tot het opstal voor wat betreft de hiervoor genoemde bepaling wordt de term Erfpachter dan wel Amrath gehanteerd. Het gestelde in dit artikel maakt deel uit van het recht van opstal, doch voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt dat het gestelde in dit artikel als kettingbeding van toepassing is op het recht van opstal.
2. De Gemeente levert het Perceel Bouwrijp aan Amrâth, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst. Gemeente en Amrâth spannen zich in om de levering fiscaal te optimaliseren, hetgeen geen financieel en juridisch nadeel mag opleveren voor de Gemeente.
3. Ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van het Perceel wordt verwezen naar het memo van de Projectorganisatie Stationsgebied, toegevoegd in **Bijlage 5**. Uit dit memo volgt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt op voorhand geen beperking wordt gesteld aan het toekomstig gebruik van het Perceel als bouwlocatie voor de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen. Indien een nader onderzoek in het kader van de aanvraag om een (omgevings)vergunning noodzakelijk is, zal Amrâth dit onderzoek voor eigen rekening en risico doen uitvoeren.
4. Amrâth is ermee bekend dat Jaarbeurs, na de notariële uitvoering van de Overeenkomst van grondruiling als onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein tussen Jaarbeurs en Gemeente, het huidige parkeerterrein rondom het Perceel zal huren van de Gemeente om het bestaande gebruik voort te zetten.

#### Artikel 5. Grondprijs, indexering en kosten.

1. De door Amrâth aan de Gemeente te betalen grondprijs voor het recht van erfpacht op het Perceel Erfpacht en het recht van opstal op het Perceel Uitkraging bedraagt, uitgaande van dit artikel genoemde metrages EUR [redacted] exclusief belastingen.  
Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
  - a. hotel c.a.: EUR [redacted] Afwijking van het overeengekomen maximale metrage van 15.800 m<sup>2</sup> B.V.O. naar beneden is mogelijk, met dien verstande dat Amrâth een bodemprijs van EUR [redacted] (12.000 m<sup>2</sup> B.V.O. maal EUR [redacted]) verschuldigd is. Minder meters worden verrekend op basis van EUR [redacted] per m<sup>2</sup> B.V.O.;
  - b. woningen: EUR [redacted]; Afwijking van het overeengekomen metrage van 24.150 m<sup>2</sup> B.V.O. naar beneden of naar boven tot een maximum van 30.000 m<sup>2</sup> B.V.O. is onder voorbehoud mogelijk, met dien verstande dat Amrâth een bodemprijs van EUR [redacted] (20.000 m<sup>2</sup> B.V.O. maal EUR [redacted]) verschuldigd is. Meer en minder meters worden verrekend op basis van EUR [redacted] per m<sup>2</sup> B.V.O..
 De canon wordt geacht voor de gehele duur van het recht te zijn afgekocht door de betaling van voormelde grondprijs. De door Amrâth voor het opstalrecht voor het Perceel Uitkraging verschuldigde tegenprestatie is in bovenstaande grondprijs inbegrepen. Indien er geen opstalrecht zal worden gevestigd op het Perceel Uitkraging is de Gemeente geen restitutie verschuldigd.  
De grondprijs voor de fietsenstallingplaatsen wordt geacht in voormelde grondprijs te zijn inbegrepen.
2. De betaling van de grondprijs als hiervoor bepaald in lid 1 zal bij de notariële akte van levering van de rechten als bedoeld in artikel 6.1 van deze Overeenkomst door Amrâth aan de Gemeente worden betaald.
3. Voornoemde bedragen in dit artikel worden vanaf 1 januari 2006 tot en met de datum van de betreffende betaling geïndexeerd op basis van het CPI prijsindexcijfer, alle huishoudens 2006 = 100.
4. De kosten, die op de uitgifte in erfpacht en de vestiging van het opstalrecht van Gemeente aan Amrâth betrekking hebben, zijn voor rekening van Amrâth. Hiertoe behoren de kosten van de akte tekening ad EUR [redacted] (prijspeil 2014) exclusief BTW. De rechten en belastingen (onder andere omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting) die op de uitgifte in erfpacht en de vestiging van het recht van opstal betrekking hebben zijn voor rekening van Amrâth.




5. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de akte(n) van vestiging van erfpachtrecht/opstalrecht.

#### **Artikel 6. Datum van uitgifte.**

1. De notariële akte, waarbij Gemeente de erfpacht/het opstalrecht op het Perceel Erfpacht en het Perceel Uitkraging vestigt, wordt verleden ten overstaan van een notaris ter keuze van Amrâth binnen 6 weken nadat cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. Amrâth over een onherroepelijke omgevingsvergunning activiteit bouwen voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen beschikt;
  - b. Gemeente de volle eigendom heeft verkregen van het Perceel.
  - c. Gemeente het Perceel Bouwrijp kan leveren.
2. Partijen zijn gehouden overeenkomstig het gestelde in dit artikel en de Overeenkomst mee te werken aan de akte van vestiging van het nieuwe erfpachtrecht/opstalrecht.

#### **Artikel 7. Ontwerp en realisatie Vastgoedproject Hotel-Woningen.**

##### *Architect*

1. Ten behoeve van de ontwerpwerkzaamheden voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen is Amrâth voornemens een opdracht te (doen) verstrekken aan een architect, die door de Gemeente is goedgekeurd.
2. Amrâth is verplicht om in de opdracht aan de architect de verplichting voor de architect op te nemen om de ontwerpwerkzaamheden af te stemmen met de architect / stedenbouwkundige van Gemeente. Tevens heeft Amrâth in de architectenselectie duurzaamheid als selectie criterium opgenomen.
3. Amrâth is verplicht om in de opdracht aan de architect de verplichting voor de architect op te nemen tot het houden van het architectonisch- esthetisch toezicht op de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen.

##### *Ontwerpproces*

4. Amrâth verplicht zich jegens Gemeente terzake het Vastgoedproject Hotel-Woningen, conform de Projectplanning, voor eigen rekening en risico een VO en een DO te maken en tijdig een ontvankelijke aanvraag in te dienen.
5. Amrâth zal zich bij het opstellen van het VO houden aan – en is daartoe jegens Gemeente ook verplicht – de volgende randvoorwaarden die aan de ontwerpen worden gesteld, alles voor zover daarvan in de bepalingen van de Overeenkomst niet wordt afgeweken:
  - a. Structuurplan (**Bijlage 6**);
  - b. Referentiekader Openbare ruimte (**Bijlage 7**);
  - c. Werkboek Randvoorwaarden Hotel en woningen Kop Jaarbeurs met bijbehorende aanpassingen (**Bijlage 8**);
  - d. de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld door de raad op 28 maart 2013 (**Bijlage 9**);
  - e. Nota Beheer en Veiligheid, Leidraad Beheer- en veiligheidsparagraaf en Leidraad Gelijkwaardigheid en brandveiligheid (**Bijlage 10**);
  - f. de Nota Bouwputmanagement van 29 augustus 2005, Referentiekader Bouwputmanagement, Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied en Leidraad Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer en Contractbijlage BLVC d.d. 9 september 2015 (**Bijlage 11**);
  - g. Inrichtingsplannen Jaarbeursplein en Croeselaan (**Bijlage 12**).
6. Specifiek voor het ontwerptraject geldt dat in geval van tegenstrijdigheden tussen de hierboven genoemde documenten onderling, Partijen in overleg treden over de uitleg en de toepasselijkheid van de betreffende bepaling(en).
7. Amrâth draagt ervoor zorg dat windhinder in het Stationsgebied tot een minimum wordt beperkt alsmede dat de windhinder veroorzaakt door het Vastgoedproject Hotel-Woningen in de directe omgeving tot een minimum wordt beperkt, hetgeen door Amrâth wordt aangetoond middels een terzake deskundig advies en als zodanig wordt verwerkt in haar VO en DO en in de aanvraag voor de vergunningen, één en ander ter beoordeling en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Gemeente. Indien na realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen blijkt dat het windklimaat in de omgeving van het Vastgoedproject Hotel-Woningen niet voldoet aan de kwaliteitsklasse A, Activiteitenklasse III, conform de NEN 8100, dan zal Amrâth voor eigen rekening en risico aanvullende maatregelen moeten treffen ter voorkoming van de windhinder.
8. Amrâth spant zich in om het Vastgoedproject Hotel-Woningen te ontwikkelen conform de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in genoemd Werkboek Randvoorwaarden Hotel en woningen Kop Jaarbeurs.
9. Amrâth dient in het ontwerpproces, zonedig onderbouwd met terzake deskundige adviezen, expliciet aan te geven op welke wijze met constructie, vormgeving, ontsluiting, etc. van de parkeergarage onder het openbaar gebied wordt omgegaan, zodat het belang van de Gemeente als eigenaar van de bovengelegen grond in een




- vroegtijdig stadium in acht wordt genomen.
10. Amrâth is jegens Gemeente gehouden het VO dat betrekking heeft op het Vastgoedproject Hotel-Woningen volledig en op de in de Projectplanning beschreven tijdstippen aan Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. Gemeente zal deze goedkeuring niet onthouden, indien het betreffende VO is opgesteld met inachtneming van de in deze Overeenkomst opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden. Amrâth zal het VO op het in de Projectplanning beschreven tijdstip ter goedkeuring aan de Gemeente voorleggen. De Gemeente zal binnen 42 dagen na indiening van het VO haar besluit aan Amrâth meedelen.
  11. Amrâth zal vervolgens op basis van een goedgekeurd VO voor eigen rekening en risico een DO voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen laten opstellen en op de in de Projectplanning beschreven tijdstippen aan Gemeente ter goedkeuring voorleggen. Het bepaalde in lid 10 terzake het VO is van overeenkomstige toepassing op het ontwerpproces van het DO.
  12. Nadat het DO is goedgekeurd, zal Amrâth conform dit DO alle ontvankelijke aanvragen indienen bij de Gemeente dan wel het daarvoor bevoegde gezag voor de ten behoeve van de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen vereiste vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen conform de Projectplanning. Amrâth zal er voor zorgdragen dat de aanvragen zodanig zullen worden opgesteld, dat de vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen en wat dies meer zij daadwerkelijk binnen de Projectplanning worden verkregen.
  13. Amrâth onderkent, dat de in dit artikel genoemde randvoorwaarden zijn bedoeld ten behoeve van het algemene belang in het kader van de grootschalige herontwikkeling van het Stationsgebied. Voor zover de randvoorwaarden beschouwd dienen te worden als publieke taak van de Gemeente zal Amrâth deze randvoorwaarden ook jegens de Gemeente als een verplichting in acht nemen en voor het overige zal Amrâth zich jegens de Gemeente bij wijze van natuurlijke verbintenis maximaal inspannen om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het gestelde in de randvoorwaarden. De advisering door de Gemeente in deze fase is uitsluitend bedoeld om de passendheid binnen de afspraken in deze Overeenkomst vast te stellen, en laat onverlet de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente. Amrâth kan aan de goedkeuring door de Gemeente van het DO en de aanvragen als hier bedoeld geen rechten ontlenen voor het verkrijgen van de daarop gebaseerde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen.
  14. Voor vergunningaanvragen waarbij Amrâth gebruik wil maken van de zogenaamde gelijkwaardigheidbepaling in het Bouwbesluit ten aanzien van de brandveiligheid, dient bij de aanvraag een toetsdocument gevoegd te worden, waaruit de gelijkwaardigheid van de gekozen toepassing zal dienen te blijken. Dit toetsdocument dient te worden opgesteld conform het proces en de inhoudelijke eisen zoals opgenomen in de Leidraad Gelijkwaardigheid en brandveiligheid (**Bijlage 10**).

#### **Artikel 8. Realisatie Vastgoedproject Hotel-Woningen.**

Amrâth zal het Vastgoedproject Hotel-Woningen – voor eigen rekening en risico –realiseren, overeenkomstig de, op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst, goedgekeurde aanvragen en de op grond van deze aanvragen verleende vergunningen.

#### **Artikel 9. Planologie.**

1. Gemeente zal - met inachtneming van de wettelijke procedures en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden – voor Amrâth een bestemmingsplan opstellen en de daarvoor benodigde procedure doorlopen ten behoeve van het programma als opgenomen in deze Overeenkomst. Voorts zal Amrâth alle voor het realiseren van het Vastgoedproject Hotel-Woningen vereiste vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen aanvragen, met dien verstande dat de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan alle daaraan (door de Gemeente) vanuit het publiekrecht te stellen (ruimtelijke) eisen.
2. Indien en voor zover mocht blijken dat de hiervoor genoemde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, beschikkingen en goedkeuringen niet verleend kunnen worden, dan wel niet onherroepelijk kunnen worden, zal Amrâth zich inspannen om tot een aanpassing te komen van de door Amrâth ingediende aanvragen, opdat vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, beschikkingen en goedkeuringen alsnog verleend respectievelijk bruikbaar kunnen worden. Deze aanpassing geschiedt op basis van de Overeenkomst, waarbij het in artikel 32 inzake Bestemming en gebruik uitgangspunt is en waarbij geldt dat Amrâth niet gehouden is tot planaanpassing voor zover zulks tot een afwijking (bijstelling naar beneden) van het in dit artikel genoemde minimale metrage zou leiden van meer dan 5%. Indien dit een afwijking van meer dan 5% betreft treden Partijen in overleg.
3. De Gemeente zal met inachtneming van de wettelijke procedures en haar publiekrechtelijke taken de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, medewerking verlenen aan alle besluiten, ontheffingen, goedkeuringen en/of vrijstellingen die nodig zijn volgend uit de Overeenkomst, door het zo efficiënt en spoedig

mogelijk besluiten over alle voorkomende aanvragen terzake, mits terzake een ontvankelijke aanvraag voor de vergunning is ingediend.

4. Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken, verplichtingen en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet, ook wanneer dit niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is bepaald. Indien uit een ingesteld bezwaar en/of beroep dan wel een rechterlijke uitspraak mocht volgen dat één of meer van de tussen Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken niet dan wel niet onverkort kan/kunnen worden nagekomen, dan treden Partijen in overleg met elkaar om te bezien op welke wijze zij, zoveel mogelijk onder handhaving van de in deze Overeenkomst vastgelegde contractuele uitgangspunten, aan een wijziging van de afspraak vorm en inhoud zullen geven. Het vorenstaande leidt niet tot een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente en Amrâth zal in dat geval geen kosten- of schadevergoeding van de Gemeente vorderen, in welke vorm ook.

#### **Artikel 10. Coördinatie en Planning.**

##### *APS Westelijk Stationsgebied Utrecht*

1. Partijen onderkennen dat de (her)ontwikkeling en renovatie van het Westelijk 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.
2. Partijen zullen zich, in overleg met eventuele overige partijen die belangen hebben in en rond het Westelijk Stationsgebied Utrecht, zich zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, inspannen om de voortgang van genoemde (her)ontwikkeling en renovatie op elkaar af te stemmen.
3. Partijen zullen voornoemd overleg, in ieder geval eens per kwartaal, laten plaatsvinden in het zogenoemde APS Westelijk Stationsgebied Utrecht. Uitgangspunt in voornoemd overleg vormt de Planning, die door de Gemeente – in nauw overleg met de betrokken partijen – is opgesteld en aan deze Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 13**).
4. Partijen zullen de Planning gezamenlijk nader uitwerken.
5. Partijen verplichten zich over en weer om ontwikkelingen en/of informatie die van invloed kunnen/ kan zijn op de Planning zo spoedig mogelijk schriftelijk aan elkaar mee te delen.
6. Indien de Gemeente, als gevolg van een mededeling als bedoeld in het voorgaande lid, knelpunten signaleert ten aanzien van de Planning zal zij dit terstond inbrengen in voornoemd APS Westelijk Stationsgebied Utrecht. Partijen zullen zich maximaal inspannen om, tezamen met de overige bij het Afstemmingsoverleg betrokken partijen, een oplossing te vinden voor genoemde knelpunten.
7. De Gemeente is in haar rol als beheerder van de Planning niet aansprakelijk voor de niet nakoming van de Planning door de overige partijen in het Westelijk Stationsgebied Utrecht.
8. De Gemeente is in haar rol als regisseur van de uitvoering verantwoordelijk voor de coördinatie van de aan de feitelijke uitvoering gekoppelde activiteiten (waaronder bouwputmanagement, bereikbaarheid en afstemming bouwverkeer) conform de Planning als genoemd in lid 3 van dit artikel.
9. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van voorzienbare afwijkingen van de nader uitgewerkte en vastgestelde Planning als bedoeld in lid 3 van dit artikel 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 zonodig in latere planningsfasen zoveel mogelijk weer in te lopen.
10. Afwijkingen of actualisering van de hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoelde Planning dient telkens door Partijen schriftelijk te worden geaccordeerd.

#### **Artikel 11. Parkeergarage onder het Perceel Uitkraging. Kettingbeding lid 2.**

1. Amrâth is ermee bekend dat het Perceel Uitkraging onderdeel is van het openbaar gebied. Dit betekent dat Amrâth bij het ontwerp en de bouw van de ondergrondse parkeergarage het bovengrondse gebruik hiervan in acht dient te nemen en hiermee op de wijze als in artikel 7 lid 8 is omschreven rekening dient te houden.
2. Amrâth dan wel haar rechtsopvolger vrijwaart de Gemeente dan wel haar rechtsopvolger voor alle kosten, die zij in geval van onderhoud, herstel, schade hoe genaamd en in welke vorm dan ook moet maken c.q. lijdt ten gevolge van het realiseren, de exploitatie en het instandhouden van de ondergrondse parkeergarage, welke schade een direct gevolg is van het hebben en houden van de ondergrondse parkeergarage conform het opstalrecht op de grond van het Perceel Uitkraging.

#### **Artikel 12. Rol van beheer en veiligheid Vastgoedproject Hotel-Woningen.**

1. Alle door Amrâth te ontwikkelen plannen ten behoeve van het Vastgoedproject Hotel-Woningen dienen te voldoen aan de randvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de rapportage "Veiligheids- en






- beheer-rapportage Stationsgebied 2003". De randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in de "Nota Beheer en Veiligheid" van 14 december 2004.
2. De veiligheids- en beheersdeskundigen van Partijen worden actief betrokken bij de planvorming en uitvoering van het Vastgoedproject Hotel-Woningen.
  3. Alle plannen van Amrâth ten behoeve van het Vastgoedproject Hotel-Woningen dienen te zijn voorzien van:
    - a. Een Beheer- en veiligheidsparagraaf, waarin een oordeel over de consequenties voor veiligheid en leefbaarheid is opgenomen, alsmede waarin voorstellen voor de organisatie en financiering van het toekomstig beheer tijdens de bouw en na de realisatie in de exploitatiefase van het gerealiseerde vastgoed en de openbare ruimte zijn opgenomen. De Beheer- en veiligheidsparagraaf dient opgesteld te worden conform het proces en de inhoudelijke eisen zoals aangegeven in de "Leidraad Beheer- en veiligheidsparagraaf" van 6 juni 2005.
    - b. Een uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase waarin het bouwplan is beschreven en de consequenties voor toegankelijkheid, leefbaarheid en veiligheid zijn opgenomen, alsmede waarin voorstellen worden gedaan voor de bouwlogistiek, organisatie en financiering om de negatieve impact tijdens de bouw te beheersen. Het plan moet opgesteld worden conform het proces en de inhoudelijke eisen, zoals opgenomen in de "Leidraad Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase" van 6 juni 2005.
  4. Het Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase zal worden voorgelegd aan de Bouwregisseur. Op basis hiervan zullen nadere uitvoeringsafspraken worden gemaakt.

### **Artikel 13. Bouwputmanagement.**

1. Amrâth zal de bouwoverlast, welke ontstaat als gevolg van de realisatie zoveel mogelijk beperken. Amrâth dient afdoende verkeers- en overige maatregelen te treffen, zodat de reguliere activiteiten in de omgeving van en op het Jaarbeursterrein (waaronder de verhuur van het parkeerterrein zoals genoemd in artikel 4 lid 4 van deze Overeenkomst) en de Croeselaan doorgang kunnen vinden.
2. De uitvoering van de bouw zal geschieden conform de Nota Bouwputmanagement van 29 augustus 2005 en het Referentiekader Bouwputmanagement van februari 2006 (**Bijlage 11**). Hierin zijn de randvoorwaarden opgenomen om het Stationsgebied optimaal toegankelijk, veilig en leefbaar te houden tijdens de realisatiefase.
3. Amrâth dient zich te houden aan het Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied van 18 september 2006 (**Bijlage 11**). Hierin zijn afspraken vastgelegd over onder meer werktijden, bouwverkeer, bouwplaats, veiligheid, overlast en schade, waarin de Uitvoeringscoördinator van de Gemeente wordt gemandateerd om bij overtreding van het Bouwreglement en bij ernstige verstoring van veiligheid en toegankelijkheid het werk te kunnen stilleggen of aanwijzingen te geven, die moeten worden opgevolgd.
4. Het bepaalde in artikel 12, leden 3 en 4, is hier van overeenkomstige toepassing.
5. Het bepaalde in artikel 12 en 13 dient door Amrâth als randvoorwaarden te worden meegegeven aan (onder)aannemers.
6. Amrâth dient zelf met Jaarbeurs in contact te treden om voor zover wenselijk/noodzakelijk afspraken te maken over het tijdelijk gebruik van de Centruboulevard (CB1) gedurende de bouwfase van het Vastgoedproject Hotel-Woningen.

### **Artikel 14. Intellectueel eigendom.**

Alle in het kader van deze Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn het eigendom van degene die hiertoe opdracht heeft gegeven en daarvan de financiële consequenties heeft gedragen.

### **Artikel 15. Gezamenlijke communicatie.**

1. Partijen hanteren de afspraken over gebiedscommunicatie, zoals vastgelegd in het APS als uitgangspunt, waaronder de Planning 2015 (**Bijlage 13**). Daarnaast zullen Partijen de Nota Bouwputcommunicatie van 1 december 2006 (**Bijlage 14**) hanteren.
2. Partijen stemmen in met de Strategische visie gemeenschappelijke Gebiedscommunicatie d.d. 23 november 2010 (**Bijlage 14**). Daartoe zullen Partijen gebruik maken van een gebiedsstijl voor marketing- en projectcommunicatie. Partijen zullen meewerken aan gemeenschappelijke informatievoorziening, klachtenafhandeling en gemeenschappelijke public relations door:
  - ter beschikking stellen van bijvoorbeeld maquettes, 3D-modellen voor infocentrum;
  - medeontwikkelaars laten participeren in gebiedscommunicatie;
  - deelnemen aan evenementen;

- aannemers verplichten mee te werken aan de klachtenafhandeling en informatievoorziening, welke beider procedures via de Gemeente verlopen.
- 3. De gemeenschappelijke communicatieactiviteiten worden door de deelnemende partijen voor gelijke delen gedragen, een en ander op basis van de door de gemeente te voeren administratie, mits deze passen binnen de door alle Partijen te accorderen Jaarbudgetten en mits het doen van uitgaven vooraf door alle Partijen is geaccordeerd. Definitieve afspraken worden in het Communicatie APS overleg met de gezamenlijke partijen vastgelegd. Momenteel ligt deze bijdrage per partner op EUR 18.750,- ex btw per jaar. Voor de daadwerkelijk bouwende partijen komt daar een extra bijdrage bij van max EUR 10.000,- per jaar t.b.v. van de exploitatie van het informatiecentrum Stationsgebied, door bemensing, financiering, het leveren van content of het leveren van andere faciliteiten (webbeheer).
- 4. De afspraken omtrent het gestelde in dit artikel eindigen op het moment dat het Vastgoedproject Hotel-Woningen is gerealiseerd en bouwkundig is opgeleverd.

#### **Artikel 16. Overdragen van rechten.**

1. Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij Gemeente vooraf schriftelijk heeft toegestemd. Gemeente kan aan bedoelde toestemming al die voorwaarden verbinden die nodig worden geacht ter deugdelijke nakoming van de rechten en verplichtingen uit de onderhavige Overeenkomst. Deze toestemming mag door de Gemeente niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt niet ten aanzien van Amrâth voor zover het gaat om overdracht van rechten en/of verplichtingen aan een vennootschap of privé-persoon die gelieerd is aan Amrâth, mits Amrâth garant blijft staan voor de algehele nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst.

#### **Artikel 17. Afspraken derden.**

1. Inzake de ontwikkeling en realisatie van het Stationsgebied Utrecht is het noodzakelijk dat de Gemeente rechtshandelingen verricht en afspraken maakt met derden.
2. Indien en voor zover de Gemeente rechtshandelingen verricht en afspraken maakt met derden, zal de Gemeente onderhavige Overeenkomst in acht nemen.

#### **Artikel 18. Rentevergoeding.**

1. Indien de akte van vestiging niet op de datum als omschreven in artikel 6 van deze Overeenkomst is gepasseerd, is Amrâth vanaf die datum, tot aan de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht/opstalrecht, een rentevergoeding verschuldigd op jaarbasis gelijk aan 8% van de in artikel 5 genoemde (voorlopige) grondprijis.
2. De rentevergoeding wordt bij het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht/opstalrecht in rekening gebracht.
3. Over betaalde c.q. nog te betalen rentevergoeding is eveneens omzetbelasting verschuldigd indien de uitgifte in erfpacht geen doorgang vindt.

#### **Artikel 19. Reserveringsvergoeding.**

1. In verband met de reservering van het Perceel als omschreven in deze Overeenkomst door de Gemeente voor Amrath zal Amrâth bij ondertekening van deze Overeenkomst een reserveringsvergoeding aan de Gemeente betalen ter hoogte van EUR 900.000,- te vermeerderen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
2. De reserveringsvergoeding wordt aan Amrâth gerestitueerd indien deze aan zijn verplichtingen jegens de Gemeente heeft voldaan met dien verstande dat bij het verlijden van de akte van vestiging de helft van de reserveringsvergoeding met het door de Amrâth verschuldigde zal worden verrekend. Het restant van de reserveringsvergoeding wordt gerestitueerd indien Amrath aan haar overige verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst heeft voldaan. Over de reserveringsvergoeding zal door de Gemeente geen rente worden vergoed.
3. De reserveringsvergoeding vervalt aan de Gemeente, indien Amrâth niet of niet tijdig heeft voldaan aan haar verplichtingen als opgenomen in deze Overeenkomst en Amrâth in gebreke is gesteld dan wel bij tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst door Amrâth, dan wel de Overeenkomst wordt beëindigd op grond van artikel 27 lid 2 van deze Overeenkomst. Het vorenstaande geldt niet bij een beëindiging van deze Overeenkomst op grond van artikel 27 lid 1 van deze Overeenkomst.
4. Bij het vervallen van de reserveringsvergoeding aan de Gemeente is Amrâth over de reserveringsvergoeding omzetbelasting verschuldigd.

### **Artikel 20. Vroegere afspraken, correspondentie en wijzigingen.**

1. Partijen kunnen over en weer geen rechten meer ontlene aan alle overige eerdere (en vermeende) schriftelijke en mondelinge afspraken ter zake van het Vastgoedproject Hotel-Woningen. Deze voorgaande zin is expliciet van toepassing op de afspraken tussen Jaarbeurs en Amrâth alsmede de TPO, zoals genoemd in de overwegingen in deze Overeenkomst.
2. Afwijkingen van deze Overeenkomst dienen te allen tijde schriftelijk te worden aangegeven. Niet schriftelijk aangegeven wijzigingen zijn tussen Partijen van geen enkele kracht en waarde.

### **Artikel 21. Tussentijdse beëindiging**

1. De wettelijke bepalingen inzake toerekenbare tekortkoming, nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding zijn onverminderd van toepassing op deze Overeenkomst, tenzij in deze Overeenkomst anders is overeengekomen.
2. In geval van faillissement of aanvraag van surseance van betaling van een Partij alsmede in geval van ontbinding van Amrâth, 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

### **Artikel 22. Escalatieprocedure.**

Partijen onderkennen dat de complexiteit van de beoogde ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen en de uitvoering daarvan ertoe kunnen leiden dat tussen Partijen verschil van inzicht ontstaat. Hiertoe hebben Partijen een Escalatieprocedure vastgesteld, die als **Bijlage 15** is aangehecht. Partijen zullen deze Escalatieprocedure doorlopen, alvorens een discussiepunt als een geschil in de zin van artikel 23 aan te kunnen merken.

### **Artikel 23. Beslechting van geschillen.**

Partijen zullen al het mogelijke doen om geschillen, van welke aard dan ook, voortvloeiende uit of verband houdend met deze Overeenkomst zoveel mogelijk in der minne op te lossen. Geschillen die niet in der minne kunnen worden opgelost, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland..

### **Artikel 24. Informatie-uitwisseling.**

1. Partijen zijn gehouden alle in het kader van deze Overeenkomst uitgewisselde informatie, documenten, verslagen en overige stukken en producten genoegzaam te documenteren en ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst beschikbaar te houden.
2. Partijen zullen elkaar gevraagd en ongevraagd zoveel mogelijk voorzien van alle relevante ontwikkelingen, informatie, besluiten, bescheiden en documenten die van belang zijn of kunnen zijn voor het welslagen van de ontwikkeling en de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen zoals voorzien in de onderhavige Overeenkomst.

### **Artikel 25. Overige bepalingen**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Indien één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst (bijvoorbeeld wegens strijdigheid met dwingendrechtelijke voorschriften van overheidswege) niet rechtsgeldig blijkt/blijken te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven.
3. Partijen zullen over de bepaling(en) welke niet rechtsgeldig is/zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling(en) en de geest van de Overeenkomst.

### **Artikel 26. Totstandkomingsvereisten.**

De onderhavige Overeenkomst is aangegaan onder het voorbehoud van besluitvorming van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente. Zonder deze besluitvorming komt deze Overeenkomst niet tot stand, ook niet voorwaardelijk of anderszins. Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente is bevoegd om, voorafgaande aan haar besluitvorming ter zake, deze Overeenkomst voor te leggen aan de Raad van de Gemeente, en eventueel door de Raad van de Gemeente in dat kader geuite wensen en bedenkingen in haar besluitvorming te betrekken.

Dit besluitvormingstraject zal plaatsvinden op het moment dat de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein is ondertekend en de notariële uitvoering van de overeenkomst van grondruiling heeft plaatsgevonden.

#### **Artikel 27. Opschortende- en ontbindende voorwaarden.**

1. Deze Overeenkomst treedt, met uitzondering van artikel 19, niet eerder in werking dan nadat Gemeente het volle eigendom van het Perceel van Jaarbeurs heeft verkregen. Deze opschortende voorwaarde dient voor 1 juli 2016 te zijn vervuld bij gebreke waarvan de Overeenkomst niet in werking treedt en deze Overeenkomst van rechtswege is ontbonden. In dat geval kan Amrâth geen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade, hoegenaamd en in welke vorm dan ook. De reserveringsvergoeding wordt in dat geval gerestitueerd.
2. Indien en voor zover Amrâth uiterlijk 2,5 jaar na totstandkoming van deze Overeenkomst op grond van artikel 26 nog niet beschikt over alle voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen vereiste vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen, goedkeuringen en ontheffingen treden Partijen gedurende een periode van zes maanden met elkaar in overleg over de vraag of en zo ja, op welke wijze de onderhavige Overeenkomst, meer in het bijzonder het ontwerp van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, moet worden aangepast. Indien Partijen er niet binnen zes maanden in slagen overeenstemming te bereiken over het al dan niet aanpassen van de Overeenkomst is ieder der Partijen gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden op het moment dat Amrâth op 1 juni 2018 nog niet beschikt over alle voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen vereiste onherroepelijke vergunningen, vrijstellingen, beschikkingen, goedkeuringen en ontheffingen. Ontbinding dient te geschieden bij aangetekend schrijven. In dat geval kan Amrâth geen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade, hoe genaamd en in welke vorm dan ook. De reserveringsvergoeding wordt in dat geval niet gerestitueerd en vervalt aan de Gemeente.

## **II. DE UITGIFTE IN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL**

*Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 4 lid 1 van deze Overeenkomst zijn de bepalingen in deze Overeenkomst aangaande de uitgifte in erfpacht van het Perceel Erfpacht voor zover van toepassing van overeenkomstige toepassing op het recht van opstal van het Perceel Uitkraging, hierna gezamenlijk ook te noemen het Perceel, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.*

#### **Artikel 28. Toepassing Algemene voorwaarden.**

1. De uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan Amrâth zal geschieden met toepassing van de AV 1989 (**Bijlage 21**). Mitsdien maken de AV 1989 onverbrekelijk deel uit van deze Overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. Amrâth verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
2. Het gestelde in dit artikel maakt onderdeel uit van onderhavig zakelijk recht van erfpacht. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn geldt het gestelde in dit artikel zo mogelijk als kwalitatieve verplichting en anders dient deze bepaling als kettingbeding te worden opgelegd.

#### **Artikel 29. Kettingbeding: NEN 2580 gecertificeerde meetbrief.**

Uiterlijk één maand na voltooiing van het Vastgoedproject Hotel-Woningen dient Amrâth aan de Gemeente een opgave te verstrekken van het totaal aantal gerealiseerde vierkante meters B.V.O. van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, waarin adequaat de oppervlakten per bestemming/gebruik staan vermeld en wel door overlegging van een voor eigen rekening opgestelde NEN 2580 meetbrief, opgesteld door een terzake deskundig bedrijf.

#### **Artikel 30. Staat van het Perceel. Kettingbeding leden 5 tot en met 9.**

1. Amrâth aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het onderhavige Perceel zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ook indien deze niet in deze Overeenkomst zijn vermeld.
2. In afwijking van artikel 5.1 van de AV 1989 is Gemeente uitsluitend verplicht een recht van erfpacht te leveren dat niet is bezwaard met hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.
3. In afwijking van art. 5.2 en 5.3 van de AV 1989 zal Gemeente het Perceel ten tijde van de vestiging van het recht van erfpacht feitelijk Bouwrijp leveren. Amrâth aanvaardt het recht van erfpacht met betrekking tot het Perceel in voormelde staat en aanvaardt alle op het Perceel betrekking hebbende rechten en aanspraken,

- zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
4. In afwachting van definitieve meting van het Perceel als bedoeld in art. 2.4. van de AV 1989 zullen de grenzen van het Perceel, indien nodig en op verzoek en voor rekening van Amrâth, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
  5. Indien het Perceel moet worden opgehoogd of afgegraven, is Amrâth verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond en met inachtneming van de geldende wet –en regelgeving; ophoging van het Perceel mag alleen geschieden met zuiver zand. Amrâth is verplicht om over het voor eigen rekening en risico tijdens de bouwfase vanaf het Perceel zelf af te voeren of te doen afvoeren overtollig zand of grond in overleg te treden met Gemeente. Gemeente kan aan de wijze van afvoeren van de grond nadere eisen stellen.
  6. In geen van de te leveren aanvulmaterialen (zand en/of grond) mogen verontreinigende stoffen voorkomen in concentraties boven de streefwaarde, zoals opgenomen in de circulaire "streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering" van 4 februari 2000, met nummer DBO/1999226863, gepubliceerd op 24 februari 2000 door het Directoraat-generaal Milieubeheer, Directie Bodem van het Ministerie van VROM. Het chloridengehalte van het aanvulzand mag maximaal 200mg/kg droge stof bedragen.
  7. Het is Amrâth bekend dat in verband met inklinken van de grond restzetting kan optreden. Gemeente adviseert Amrâth om geotechnisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem te laten uitvoeren. Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor zettingen, niet binnen het Perceel of het Bouwterrein. Het Bouwbesluit is van toepassing.
  8. Amrâth is verplicht voor eigen rekening het Vastgoedproject Hotel-Woningen op het Perceel te laten uitzetten door de afdeling Landmeten van de Gemeente.
  9. Indien Amrâth tijdens de voorbereiding of uitvoering van de bouw, oftewel tijdens de verdere ontgraving van het bouwterrein, het slaan van funderingen dan wel het verrichten van andere werkzaamheden op tot dan toe onbekende, de bouw wezenlijk belemmerende obstakels, verhardingen, opstellen of infrastructuur stuit, is Gemeente hier op geen enkele wijze voor aansprakelijk en zal Amrâth Gemeente hier niet voor kunnen aanspreken.

#### **Artikel 31. Perceelsgedeelte ten behoeve van openbaar nut.**

1. Indien voor de datum van het verlijden van de akte van vestiging mocht blijken dat van het Perceel een gedeelte nodig is voor het plaatsen van een trafo. resp. gasreguleurstation, of voor het aanbrengen van een andere nutsvoorziening, is Gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in erfpacht te leveren. Omtrent het plaatsen van de trafo respectievelijk het gasreguleurstation zullen Partijen met het desbetreffende nutsbedrijf in overleg treden, waarbij er vanuit wordt gegaan dat er geen belemmering in de bedrijfsvoering van Amrâth mag optreden.
2. Indien na de datum van het verlijden van de akte(n) van vestiging mocht blijken dat van het Perceel een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal van kabels en leidingen ten behoeve van nutsbedrijven is Amrâth verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van genoemde zakelijke rechten.
3. Indien het desbetreffende nutsbedrijf het noodzakelijk acht dat ten behoeve van de uitoefening van het bedrijf van Amrâth een eigen nutsvoorziening geplaatst dient te worden, zal de plaatsing op het Perceel plaatsvinden, waarbij gestreefd dient te worden naar integratie van de nutsvoorziening in de bebouwing. Amrâth treedt hiertoe in overleg met het desbetreffende nutsbedrijf.
4. Amrâth kan zich niet beroepen op enige vergoeding voortvloeiende uit de vestiging van voornoemde (zakelijke) rechten.

#### **Artikel 32. Bestemming, gebruik: Kettingbeding leden 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8.**

1. Het Perceel Erfpacht is uitsluitend bestemd voor de aanleg, bouw en de instandhouding en het gebruik als respectievelijk:
  - a. één hotel ca. met een metrage van minimaal 12.000 m<sup>2</sup> B.V.O. en maximaal 15.800 m<sup>2</sup> B.V.O., bestaande uit circa 200 tot 250 kamers en inclusief bijbehorende hotelshops en horeca, waaronder maximaal 2.200 m<sup>2</sup> B.V.O.;
  - b. boven het hotel gelegen woningen, met in totaal een metrage van minimaal 20.000 m<sup>2</sup> B.V.O. en maximaal 24.150 m<sup>2</sup> B.V.O., met een mogelijke uitbreiding, onder voorbehoud overeenstemming Jaarbeurs en Gemeente, tot 30.000 m<sup>2</sup> B.V.O.;
  - c. een niet openbare ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de woningen;
  - d. een fietsparkeerstalling.
 Daarnaast is het Perceel Uitkraging uitsluitend bestemd voor de aanleg, bouw en de instandhouding en het gebruik als niet openbare ondergrondse parkeergarage, welke parkeergarage verbonden is met de parkeergarage onder het Perceel Erfpacht.

2. *Parkeernorm.*

Amrâth is verplicht te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen conform de Nota Stallen en Parkeren (**Bijlage 9**), waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- a. het genormeerde parkeren voor het hotel wordt ondergebracht in de parkeergarage Jaarbeursplein;
- b. het genormeerde parkeren voor de bezoekers van de woningen wordt ondergebracht in de parkeergarage Jaarbeursplein;
- c. het genormeerde parkeren voor de bewoners wordt ondergebracht in een zelf te realiseren niet-openbare ondergrondse parkeergarage.

3. *Gebruik en verkoop Woningen.*

Amrâth dient uiterlijk op datum van verlijden van de notariële akte(n) van vestiging van erfpacht aan de Gemeente aan te geven of Amrâth de woningen gaat aanwenden als Beleggershuurwoningen dan wel als Koopwoningen dan wel een combinatie van beide, met daarbij het juiste aantal van de Beleggershuurwoningen en van de Koopwoningen. Amrâth dient de Beleggershuurwoningen gedurende tien jaar vanaf het moment van gereedkomen te verhuren voor bewoning en mag de Beleggershuurwoningen gedurende deze periode niet zonder schriftelijke toestemming van Gemeente vervreemden of verkopen. Gemeente zal gedurende de voornoemde periode van tien jaar meewerken aan een verzoek van Amrâth tot vervreemden of verkopen, mits de woningen worden vervreemd of verkocht als Koopwoning, dan wel alle woningen tezamen als één pakket Beleggershuurwoningen worden vervreemd of verkocht. Het is Amrâth niet toegestaan de woningen in enigerlei opzicht aan te wenden en/of te exploiteren als hotel of ten behoeve van een functie vergelijkbaar met hotel, ook niet na genoemde periode van tien jaar.

4. *Koppeling woningen en parkeerplaatsen.*

Op basis van de gemeentelijke parkeernorm conform de Nota Stallen en Parkeren en het gestelde in lid 2 dient aan de Beleggershuurwoningen en/of de Koopwoningen (woonappartementen) voldoende parkeerplaatsen te worden toegewezen in het Vastgoedproject Hotel-Woningen. Deze toegewezen parkeerplaatsen mogen niet worden vervreemd, anders dan in de combinatie met een bijbehorend woonappartement, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 115.000,- per parkeerplaats, te verbeuren ten behoeve van de Gemeente. Deze bepaling dient in de akte van vestiging in de vorm van een zakelijk recht te worden vastgelegd.

5. Amrâth is verplicht om voldoende fietsenstallingen te realiseren en in stand te houden om het wildstallen van fietsen in de openbare ruimte te voorkomen. De fietsenstalling ten behoeve van bezoekers van het hotel zal bewaakt en gratis zijn.
6. Na de bebouwing dient het Perceel met opstallen uitsluitend te worden gebruikt zoals opgenomen in lid 1, 3, 4 en 5 van dit artikel.
7. Op het Perceel mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.
8. Onder de werking van artikel 7 van de AV 1989 valt naast wijziging van de bestemming en/of het gebruik ook de wijziging van het aantal vierkante meters B.V.O..

**Artikel 33. Vergunningen.**

1. Amrâth zal vergunningen aanvragen voor het verkrijgen van aansluitingen op de riolering en de kabels en leidingen van nutsbedrijven. Amrâth dient zich tijdig te laten informeren over de mogelijkheden tot aansluiting op de riolering en de nutsvoorzieningen.
2. Amrâth:
  - a. is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting op de riolering en de nutsvoorzieningen;
  - b. dient zelf vergunningen aan te vragen voor het verkrijgen van aansluitingen op de riolering alsmede op de kabels en leidingen van de nutsbedrijven;
  - c. dient zelf onderzoek te verrichten naar de positie en de mogelijkheid tot aansluiting op de hoofdaansluiting in het openbaar gebied.
3. De kosten voor de aansluiting van de riolering tot de hoofdaansluiting in het openbaar gebied zijn voor rekening van Amrâth, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd door de Gemeente. De kosten voor de aansluiting op de kabels en leidingen van de nutsbedrijven tot de hoofdaansluiting in het openbaar gebied zijn eveneens voor rekening van Amrâth maar de werkzaamheden die hiermee verband worden uitgevoerd door de Nutsbedrijven.
4. Amrâth is er mee bekend dat hij zelf moet zorgdragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van Amrâth.

**Artikel 34. Afstemming Start bouw en Projectplanning.**

1. Na het verlijden van de akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht op het Perceel is Amrâth

privaatrechtelijk gerechtigd te starten met de bebouwing van het Perceel. Amrâth zal indien zij wil starten met de bouw het moment start bouw afstemmen met Gemeente en vanaf het moment start bouw binnen een termijn van 36 maanden het Vastgoedproject Hotel-Woningen voltooiën. Amrâth onderkent dat dit aspect voor Gemeente van belang in verband met de bouwoverlast mede in relatie met de grootschalige herontwikkeling van het Stationsgebied.

2. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het Perceel door of vanwege Amrâth toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door Amrâth aan Gemeente worden vergoed.
3. Indien Amrâth niet uiterlijk binnen twee jaar na notariële vestiging van het erfpachtrecht/opstalrecht een aanvang heeft gemaakt met de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen zoals omschreven in deze Overeenkomst, dan zal Amrâth het Perceel op eerste schriftelijke verzoek van Gemeente aan Gemeente terug leveren in de staat waarin het Perceel zich op dat moment bevindt uitgaande van normaal gebruik door Amrâth, tegen terugbetaling van de grondprijs verminderd met de door Gemeente in het kader van de Overeenkomst redelijkerwijs gemaakte kosten en de vergoeding van de door Gemeente redelijkerwijs geleden schade.

### **Artikel 35. Kettingbeding: Garanties.**

Alle op de in erfpacht uit te geven percelen te bouwen woningen zullen door de erfpachter worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg. Met betrekking tot deze uitgifte in erfpacht wordt het bepaalde in art. 5.2 van de AV1989 aangepast met dien verstande, dat de omschrijving "ernstig gevaar" wordt gewijzigd in "gevaar".

### **Artikel 36. Kettingbeding: Planschade, Kostenverhaal, Bouwontwikkeling en Bestemmingsplan.**

1. Amrâth is aan Gemeente een bedrag van in totaal EUR 25.000,-- (incl. BTW) verschuldigd aan plankosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan ten behoeve van het Vastgoedproject Hotel-Woningen als omschreven in artikel 9 van deze Overeenkomst.
2. Indien mocht blijken, dat de kosten waarvan verhaal plaatsvindt geen met BTW belaste prestatie zijn, dan geldt voornoemd bedrag als het oorspronkelijke bedrag inclusief de alsdan voor de Gemeente niet aftrekbare BTW.
3. Het hiervoor vermelde bedrag dient door Amrâth in twee termijnen aan de Gemeente te worden voldaan, te weten (i) 50 % voor afgaand aan de terinzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en (ii) 50% na de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad.
4. Amrâth, die tot het aanvragen van aanpassing van het planologisch kader ten behoeve van het Vastgoedproject overgaat, is aan de Gemeente de vergoeding verschuldigd ter zake van planschadeclaims. Amrâth en de Gemeente hebben daartoe een planschadeovereenkomst (**Bijlage 16**) gesloten.
5. Tevens wordt onder planschade als bedoeld in lid 5 van dit artikel begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.
6. Behoudens het bepaalde als voornoemd in 1 tot en met 5 van dit artikel is het kostenverhaal als bedoeld in de Wro anderszins verzekerd in die zin dat dit in de grondprijs voor de uitgifte van Gemeente aan Amrâth is verdisconteerd. Het gestelde in dit artikel laat voorts onverlet de verschuldigdheid van Amrâth tot het voldoen van de gebruikelijke gemeentelijke (precario)heffingen en leges.
7. Amrâth verklaart ermee bekend te zijn, dat in het Stationsgebied Utrecht, waarvan de Bouwkavel en het Perceel uitkraging deel uitmaakt, grootschalige bebouwing en herontwikkeling zal plaatsvinden met een bouwhoogte tot 90 meter, waaronder uitdrukkelijk begrepen de (her)ontwikkeling van het Oost- en Westterrein, en de Kop-Jaarbeurs. Amrâth is met deze bouwontwikkeling bekend en heeft hiertegen geen bezwaar. Amrâth is er tevens mee bekend, dat de grondprijs voor de aan haar te leveren rechten van erfpacht en opstal, is afgestemd op de totale grootschalige bouwontwikkeling in het Stationsgebied Utrecht. Amrâth kan jegens de Gemeente geen enkele vergoeding of rechtspositie claimen, indien en voorzover de grootschalige bouwplanontwikkeling, zoals in de vorige volzin bedoeld geen doorgang vindt.
8. Indien de aanvraag voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen afwijkt (lager metrage voor het hotel en/of woningen) van de gehonoreerde bestemmingsplanaanvraag, stemt Amrâth ermee in dat de Gemeente te zijner tijd de omvang en bestemming van het Vastgoedproject Hotel-Woningen vastlegt overeenkomstig het conform de verleende vergunning(en) gerealiseerde bouwwerk, ook als dat in afwijking is van het gehonoreerde bestemmingsplan. Amrâth verklaart voorts dat dit handelen van de Gemeente in overeenstemming is met de gemaakte afspraken en niet leidt tot een financiële claim jegens de Gemeente uit hoofde van planschade of uit welke hoofde dan ook.
9. Het bepaalde in dit artikel zal als een kettingbeding ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen in de leveringsakte.




### Artikel 37. Kettingbeding: Archeologie

1. Partijen zijn zich bewust van de potentiële archeologische waarde van het Perceel, zoals opgenomen in de memo als bedoeld in artikel 4 lid 3 van deze Overeenkomst. Indien het bevoegd gezag archeologie zich op het standpunt stelt dat een nader onderzoek op het gebied van archeologie vereist is tijdens de bouw dan wel voorafgaand aan de bouw van het Vastgoedproject Hotel-Woningen, zal Amrâth dit onderzoek voor eigen rekening en risico laten verrichten.
2. Zoveel mogelijk ter bewaring en/of vastlegging van de archeologische waarden in de Perceel, zijn Amrâth en de Gemeente de volgende randvoorwaarden overeengekomen:
  - a. Amrâth dient er voor te zorgen dat tijdens het uitgraven van bouwputten begeleiding wordt toegestaan door het bevoegd gezag archeologie of een door haar aangewezen derde, ten behoeve van archeologisch onderzoek ter plaatse;
  - b. Wanneer daar naar mening van het bevoegd gezag archeologie aanleiding toe bestaat, is Amrâth verplicht mee te werken aan het stilleggen van de werkzaamheden ten behoeve van ontgravingwerkzaamheden in een beperkt deel van de Perceel c.q. bouwput, één en ander ten behoeve van een door of in opdracht van de Gemeente uit te voeren noodberging van toevalsvondsten;
  - c. Zowel het regulier archeologisch onderzoek als ook de eventuele noodberging van toevalsvondsten zullen zo veel mogelijk op de voor de voortgang van de ontgravingwerkzaamheden minst belemmerende wijze geschieden;
  - d. Het betreden van de bouwplaats door de bij de archeologie van gemeentewege betrokken functionarissen, is voor hun eigen risico, uiteraard behoudens de normale zorgvuldigheid die Amrâth en haar opdrachtnemers daarbij dienen te betrachten. Amrâth zal alle aanwijzingen van de ten tijde van de ontgravingwerkzaamheden actieve directievoerders opvolgen voor zover dat niet in strijd komt met het bepaalde in het onderhavige artikel;
  - e. Archeologische vondsten gedaan bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente. De kosten van regulier archeologisch (voor)onderzoek zijn voor rekening en risico van Amrâth. De kosten van de eventuele noodberging van (toevals)vondsten zijn voor rekening en risico van de Gemeente. Amrâth zal Gemeente generlei kosten, schaden of interessen in rekening brengen voor de in sub b van lid 2 van dit artikel bedoelde stillegging van de ontgravingwerkzaamheden. In zodanig geval zullen Partijen in overleg treden over de gevolgen voor en de eventuele aanpassing van de Projectplanning.
  - f. Mocht de bouw van het Vastgoedproject Hotel-Woningen als gevolg van de aanwezigheid van archeologische waarden stil worden gelegd, dan treden Partijen in overleg. De Gemeente zal in dat geval al hetgeen doen wat redelijkerwijze van haar mag worden verwacht om de schade van Amrâth zo veel mogelijk te beperken.
  - g. Amrâth zal Gemeente adequaat en tijdig informeren/geïnformeerd houden ten aanzien van de start van de (eventuele) ontgravingwerkzaamheden.

### Artikel 38. Kettingbedingen.

1. Amrâth verplicht zich jegens Gemeente tot het gestelde in de artikelen 4, 8, 9, 10, 11 lid 2, 13 de leden 2 tot en met 5, 15, 16, 30 de leden 5 tot en met 9, 31, 32 de leden 2 tot en met 8, 35 tot en met 37, bijlage 20 en onderhavig artikel.  
Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks - of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling met onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht/opstalrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks -of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente een boete van maximaal tweemaal de alsdan geldende marktwaarde van de grond. In geval het verzuim of de overtreding betrekking heeft op slechts één appartement wordt de hoogte van de boete beperkt tot maximaal tweemaal de alsdan geldende marktwaarde van de grond, die toegerekend kan worden aan het betreffende appartement. Een en ander voorts onverminderd het recht van Gemeente om nakoming te vorderen. De boete moet betaald worden binnen 1 maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

### III VERPLICHTINGEN OP OF DOOR TE LEGGEN DOOR GEMEENTE VOORTVLOEIEND UIT DE ONTWIKKELOVEREENKOMST JAARBEURSTERREIN.






Voor deze artikelen wordt verwezen naar Bijlage 20.

Onderhavige artikelen zijn afkomstig uit de conceptversie Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en de daarbij behorende Overeenkomst van grondruiling. Aangezien deze bepalingen door werken naar derden dan wel op het Perceel rusten, dienen deze door de Gemeente te worden doorgelegd in onderhavige Overeenkomst. Deze artikelen zijn aan mogelijke wijzigingen onderhevig. Ook kunnen hier nog nieuwe bepalingen worden toegevoegd. Gemeente behoudt zich al haar rechten voor om deze wijzigingen door te voeren en aanvullingen op deze Overeenkomst te maken. Gemeente zal hierbij zo goed mogelijk rekening houden met de belangen van Amrâth, zonder dat Gemeente voor schade of kosten kan worden aangesproken. De definitieve tekst van deze Overeenkomst komt pas tot stand op het moment van de notariële uitvoering van de Overeenkomst van grondruiling als onderdeel van de Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein.

#### IV SLOTBEPALINGEN.

##### **Artikel 39. Aanpassen bouwplan Vastgoedproject Hotel-Woningen.**

Indien op basis van het bouwplan voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen blijkt, dat voor de realisering van de parkeergarage het Perceel Uitkraging niet of slechts gedeeltelijk benodigd is, zullen de Gemeente en Amrâth de Overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen. Een dergelijke aanpassing van de Overeenkomst leidt niet tot een aanpassing van de grondprijs.

##### **Artikel 40. Aanvullende afspraken.**

Partijen zullen voor het verlijden van de akte erfpachttuitgifte een aanvullende overeenkomst sluiten met betrekking tot de volgende onderwerpen. Deze aanvullende overeenkomst zal integraal onderdeel uitmaken van de Overeenkomst tot ontwikkeling en uitgifte in erfpacht en recht van opstal.

De onderwerpen zijn:

1. Onderzoek naar 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.
2. Onderzoek naar de ligging van kabels en leidingen in het perceel uitkraging en de te nemen maatregelen, verlegging daaronder begrepen, ter voorkoming van schade aan deze kabels en leidingen.
3. De nog uit te voeren toets grondwaarde op het aspect staatssteun en eventueel daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen van de overeenkomst.
4. De vastlegging intenties duurzaamheid in het Werkboek Randvoorwaarden Hotel en Woningen Kop Jaarbeurs.
5. De verwerking van kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen voortvloeiende uit de nog te sluiten Ontwikkelingsovereenkomst Jaarbeursterrein en de daarbij behorende Overeenkomst van grondruiling als bedoeld in hoofdstuk III van de Overeenkomst tot ontwikkeling en uitgifte in erfpacht en recht van opstal en eventuele wijzigingen van reeds, op basis van het concept van de Ontwikkelingsovereenkomst Jaarbeursterrein, in hoofdstuk III opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen voortvloeiend uit de definitieve versie van de Ontwikkelingsovereenkomst Jaarbeursterrein.

Indien Partijen over een of meer onderwerpen geen overeenstemming bereiken zullen Partijen de in artikel 22 van de Overeenkomst bedoelde Escalatieprocedure doorlopen.




**Artikel 41. Bekendheid inhoud overeenkomst.**

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze Overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze Overeenkomst hen helder voor ogen staan.

Aldus overeengekomen te Amsterdam, d.d. 27 november 2015.

Gemeente,

Amrâth,

V. Everhardt

K.L.A.J. van Eijl

**Bijlagen.**

1. Tekening Bestek Centruboulevard
2. Projectplanning
3. Plankaart Stationsgebied
4. Uitgiftetekening perceel erfpacht en perceel uitkraging
5. Bodem memo
6. Structuurplan
7. Inrichtingsplannen openbare ruimte
8. Werkboek Randvoorwaarden Hotel en woningen Kop Jaarbeurs
9. Nota parkeren en stallen
10. Bijlagen beheer en veiligheid
11. Bijlagen BLVC
12. Inrichtingsplannen Jaarbeursplein en Croeselaan
13. APS-planning
14. Bijlagen communicatie
15. Escalatieprocedure
16. Planschadeovereenkomst
17. Erfdienstbaarheid Centruboulevard en kabels & leidingen
18. Verdeelsleutel erfdienstbaarheid Centruboulevard
19. Toekomstvisie Utrecht Centraal (fase 2)
20. Verplichtingen op of door te leggen door gemeente voortvloeiend uit de ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein.
21. AV 1989