

Versie 28 januari 2022

Status: concept versie uitsluitend bedoeld voor discussie doeleinden

Vaststellingsovereenkomst

(Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste, Moreelse Brug)

Ondergetekenden,

- a. **Gemeente Utrecht**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30280353, te dezer zake bevoegd vertegenwoordigd doorhierna te noemen: "**Gemeente**",
- b. **Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.**, KvK 30128837, gevestigd Godebaldkwartier 54, 3511 DX te Utrecht, in deze vertegenwoordigd door de heren @@@@, verder te noemen: **HC**;

gezamenlijk te noemen Partijen;

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-overeenkomst kunnen dus geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad van de gemeente Utrecht. Partijen realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerlei overeenkomst zal ontstaan uit de onderhandelingen, totdat partijen over alle onderdelen schriftelijke overeenstemming hebben bereikt en door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht is besloten de overeenkomst aan te gaan en de overeenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat dan heeft geen der partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten hoe dan ook genaamd en in welke vorm dan ook.

overwegende dat:

- Partijen de afgelopen jaren het gebied rondom het Centraal Station Utrecht grootschalig hebben herontwikkeld en daartoe diverse overeenkomsten hebben afgesloten, waaruit voor beide Partijen rechten en verplichtingen voortvloeien;
- HC op het moment van ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst een deel van de beoogde voormelde herontwikkeling (nog) niet heeft gerealiseerd, te weten de zogenoemde Moreelse Plint, een uitbreiding van de winkels aan de zuidzijde van Hoog Catharijne ter grootte van circa 943 m2 VVO (verhuur vloer oppervlak), Partijen genoegzaam bekend, terwijl HC jegens de Gemeente daartoe wel de verplichting heeft;
- thans voorzienbaar is dat de realisering van deze plint niet zal zijn voltooid voor of op 1 januari 2023, zoals Partijen dat contractueel overeengekomen zijn in artikel 22.4 van de BOO Radboud¹;

¹ Artikel 22.4 van de BOO Radboud noemt als uiterste datum 01-01-2020, maar Partijen kwamen later in onderling overleg overeen deze datum te wijzigen in 01-01-2023.

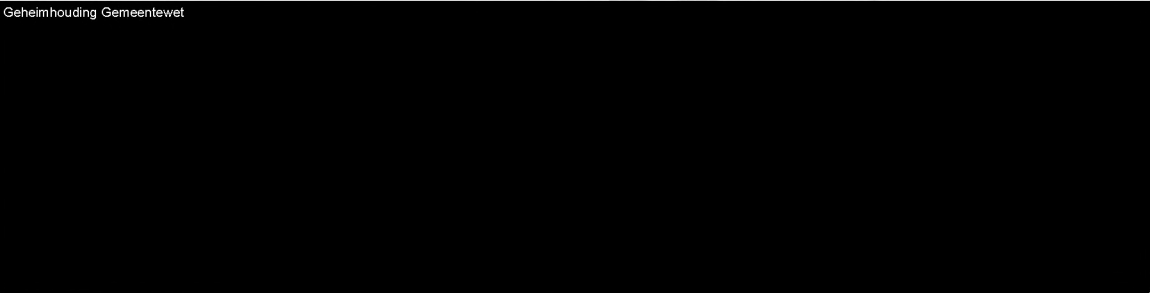
- Partijen zich realiseren dat artikel 28.8 sub d van de BOO Radboud aan het vorenstaande allerlei consequenties verbindt die een bodem kunnen vormen voor een conflictueuze verhouding tussen Partijen, die zij niet beogen;
- Partijen in verband daarmee in overleg zijn getreden over de vraag hoe zij deze conflictueuze verhouding kunnen voorkomen;
- Partijen in dat overleg van beide kanten wensen hebben ingebracht die naar hun mening kunnen bijdragen aan het beter functioneren van het centrumgebied rondom, en in de omgeving van het Centraal Station Utrecht;
- HC aan Gemeente de wens heeft aangegeven om een nieuwe entree te maken vanuit de passage Gildenkwartier om het voormalige Rabobankkantoor daardoor beter te kunnen ontsluiten;
- De Gemeente aan HC de wens heeft aangegeven om alle station perrons van het station Utrecht Centraal door middel van trappen te kunnen ontsluiten via de Moreelsebrug;
- Partijen, alles overwegende, het bepaalde in deze vaststellingsovereenkomst zien als een evenwichtige oplossing van hun potentiële geschilpunten, rekening houdend met hun wederzijdse belangen;

zijn het volgende overeengekomen.

Artikel 1: Uitstel realisering Moreelse Plint

1. Partijen komen overeen dat de in artikel 22. 4 van de BOO Radboud genoemde termijn van 01-01-2020 gewijzigd wordt in 01-01-2025. Voor het overige blijft de redactie, de rechten en verplichtingen en strekking van de BOO Radboud ongewijzigd.

Artikel 2: Verbinding tussen de Moreelse brug en de treinperrons.

- a. De Gemeente kan de Moreelse Brug met trappen ontsluiten op alle trein-, bus-, en tramperrons, ter vrije beoordeling van Gemeente. Het aantal trappen en de vormgeving daarvan staat ter vrije beoordeling van de Gemeente. De trappen worden niet eerder dan 1 januari 2026 opengesteld voor publiek, zulks met uitzondering van de trappen naar de busstations welke eerder dan voormelde datum worden gerealiseerd en in gebruik worden genomen door middel van het openstellen daarvan voor publiek.
- b. De gemeente kan in verband daarmee het vigerende bestemmingsplan wijzigen zodat voor de realisering van de trappen een vergunning kan worden afgegeven. HC aanvaardt het bepaalde onder artikel 2 lid a, en heeft derhalve geen belang zich hiertegen juridisch of anderszins te verzetten, noch privaatrechtelijk, noch publiekrechtelijk, ook niet indien HC er niet in slaagt de realisering van de Moreelse plint uiterlijk 01-01-2025 gereed te hebben en de Gemeente in verband daarmee besluit juridische stappen te ondernemen tegen HC.
- c. Geheimhouding Gemeentewet

- d. Geheimhouding Gemeentewet

- e. In juridische zin is het bovenstaande een wijziging van artikel 59.1, sub c van de op 31 januari 2008 tussen Partijen geschoten Bilaterale ontwikkelings- en projectovereenkomst deelgebieden koppelen OV-T/Radboud C.A. en de daarop gebaseerde uitgifteakten die een vergelijkbare bepaling bevatten. Vanwege de goederenrechtelijke werking van die uitgifteakten zal de Gemeente op eigen kosten een exemplaar van deze vaststellingsovereenkomst in het kadaster laten inschrijven, en/of de betreffende voormelde uitgifteakte(n) kadastraal laten corrigeren.

Artikel 3: Kantoren entree Gildeveste

- a. HC is voornemens om de entree van het zogenoemde Rabobankgebouw, Partijen genoegzaam bekend, opnieuw te situeren en te verbeteren. In verband daarmee is HC voornemens om in gebouw Gildeveste, Partijen genoegzaam bekend, circa 300 m2 winkelbestemming om te zetten in verkeersruimte en aldus een nieuwe ontsluiting van het voormalig Rabobankgebouw mogelijk te maken. HC heeft aangeboden om – indien de Gemeente hieraan medewerking verleent- af te zien van verlaging van de erfpachtcanon als bedoeld in de overeenkomst “KNIP Erfpacht”, Partijen genoegzaam bekend.

- b. Onder acceptatie van dit aanbod verklaart de Gemeente zich bereid publiekrechtelijk medewerking aan dit initiatief te verlenen door te bevorderen dat de daarvoor vereiste vergunningen worden afgegeven. Nadat de vereiste vergunningen door HC zijn verkregen, verleent de Gemeente ook de erfpachtrechtelijk vereiste toestemming om circa 300 m² winkelbestemming om te zetten in verkeersruimte.

Artikel 4: Publiekrechtelijk voorbehoud

- a. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden in aanmerking neemt, respectievelijk publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst of van de uitvoering van het verzoek van HC. HC heeft dat geval niets te vorderen van de gemeente doch blijft gehouden haar eigen, in deze overeenkomst genoemde verplichtingen na te komen.
- b. Wanneer voor de uitvoering van het verzoek van HC de hiertoe benodigde goedkeuringen, vergunningen en/of besluitvorming niet wordt en/of worden verkregen, ofwel indien er vertraging mocht ontstaan in de verkrijging van de benodigde goedkeuringen, vergunningen en/of besluitvorming, ongeacht de reden hiervan, is de gemeente nimmer gehouden enige kosten en/of schadevergoeding aan HC en/of derden te betalen.

Artikel 5: Overdraagbaarheid

De rechten en plichten in deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar tenzij de Gemeente daaraan voorafgaand schriftelijk toestemming geeft, welke toestemming de Gemeente niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Artikel 6: Aard van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt overeengekomen bij wijze van vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 e.v. BW. Dit impliceert dat Partijen afzien van de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 7: Toepasselijk recht/ geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden voorgelegd aan de rechter in het arrondissement Utrecht.

Artikel 8: In werking treding.

Deze overeenkomst wordt ondertekend en treedt in werking op hetzelfde moment dat Partijen de OAK (Overeenkomst Afsplitsing Kantoren, aan Partijen bekend) ondertekenen.

Overeengekomen in tweevoud te Utrecht op.....

De gemeente Utrecht,

Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V

(.....)

(.....)