

Aantekenen met bericht van ontvangst
Galgenwaard Onroerend goed B.V.
t.a.v. de heer 5.1.2E
Herculesplein 241
3584 AA Utrecht

Behandeld door mr. 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) IPOK Galgenwaard met bijlagen
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 28 juni 2021
Ons kenmerk 5816967
Onderwerp IPOK Galgenwaard met bijlagen

Verzonden 05 JULI 2021
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

Bijgaand treft u de "Intentie- en plankostenovereenkomst behorende bij Galgenwaard" versie 2 april 2021 tevens namens de gemeente ondertekend retour. De overeenkomst is met het Mandaatbesluit d.d. 24 juni 2021 in werking getreden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

5.1.2E

A.H.R. van Beest
Hoofdgebiedseconoom

Intentie- en plankostenovereenkomst

Behorende bij
Galgenwaard

Private Partij 1: Galgenwaard Onroerend Goed B.V,

Private Partij 2: Herculestoren Utrecht C.V.

Opsteller
Dossiernaam
Zaaknummer
Versie
Datum

5.1.2E

Galgenwaard Fase 1
5816967
DEFINITIEF
2 april 2021

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze concept-overeenkomst kunnen derhalve 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. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het Gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. 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. Wijzigingen ten aanzien van dit concept zijn voorbehouden.

1. De Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2E** in de functie van **5.1.2E**

hierna te noemen: de "Gemeente";

en

2. De besloten vennootschap Galgenwaard Onroerend Goed B.V., statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 32083911, kantoorhoudende aan het Herculesplein 241 (3584 AA) te Utrecht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2E**

hierna te noemen: Private Partij 1;

en

3. Herculestoren Utrecht B.V., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te (7324 BA) Apeldoorn, Boogschutterstraat 44, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69685274, handelend ten behoeve van en in hoedanigheid van beherend vennoot van: Herculestoren Utrecht C.V., een commanditaire vennootschap, kantoorhoudende te (7324 BA) Apeldoorn, Boogschutterstraat 44, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69720916, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2E** A: **5.1.2E** en B: **5.1.2E**

hierna te noemen: Private Partij 2;

De Gemeente en de Private Partijen 1 en 2 worden hierna tezamen genoemd: Partijen.

Overwegen het volgende

- Private Partij 1 heeft de erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O nrs. 1360, 1361, 1362, 1363 en 1187 alsmede is eigenaar van de appartementsrechten complexaanduiding 1381-A indexnummers 1 en 2 en tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O nrs. 1107, 1117, 1118, 1350 t/m 1356 1359, 1365, t/m 1368, 1374, en 1376, binnen de Vereniging van eigenaars Complex Galgenwaard gelegen aan het Herculesplein te Utrecht (de VVE). Voornoemd geheel is op bijlage 1 met oranje kleur aangeduid;
- Private Partij 1 heeft een recht van koop/verkrijging inzake het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O, nr.1369 op bijlage 1 met beige kleur, blijkens het addendum "Parkeerterrein Noord d.d. 14 november 2019 bijgevoegd als bijlage 4;
- Private Partij 2 heeft de erfpacht van het perceel gelegen aan het Herculesplein 5-35 te Utrecht, kadastraal bekend Gemeente Utrecht, sectie O, nummer 1364, op bijlage 1 met blauwe kleur aangeduid, verder te noemen: "de Van Lanschotlocatie";
- de Gemeente heeft de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O nrs.421, 1045,1348, 1349, 1357, 1377 en gemeente Abstede sectie D nrs 5171, 5173, 5872 en 6181, op bijlage 1 met gele kleur is aangeduid; alsmede is eigenaar van het binnen de VVE gelegen appartementsrecht 1381-A nummer 3;

Paraaf Private partij 1

5.1.2E

.....Paraaf Private partij 2

5.1.2E

Paraaf Gemeente.....

5.1.2E

- met Private Partij 2, althans Huys te Voorn Vastgoed BV is d.d. september 2017 een "Overeenkomst Haalbaarheidsonderzoek" aangegaan, waarbij is besloten om een gebiedsvisie voor het meer omvattende gebied Galgenwaard op te stellen;
- dit heeft in overleg tussen Partijen geleid tot de Gebiedsvisie d.d. 28-5-2018, verder te noemen: "de Gebiedsvisie", De Overeenkomst Haalbaarheidsonderzoek is daarmee uitgewerkt;
- Huys te Voorn Vastgoed BV is geen partij meer inzake het onderzoek naar (her) ontwikkelingsmogelijkheden, zie daartoe mede de verklaring **bijlage 5** aangegeven zich geen partij meer te achten binnen het Plangebied;
- Op 9 juli 2020 is door de raad van de gemeente het "Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd" vastgesteld, Partijen genoegzaam bekend, welke ook voor het Plangebied in acht te nemen kaders en uitgangspunten bevat;
- "het Plangebied", zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** aangehechte tekening A 39.029 begrenst de ruimte waarbinnen de Gemeente, in overleg met de Private Partijen, (her)ontwikkelingsmogelijkheden nader wenst te verkennen. Het Plangebied is indicatief begrensd, kan in een later stadium worden aangepast en laat onverlet het toerekenen van buiten het Plangebied gelegen kosten aan de (her) ontwikkeling van het Plangebied;
- binnen het Plangebied is ook sprake van derde partijen die eigenaar / erfpachter / zakelijk gerechtigde of anderszins gebruikers zijn van gronden, waaronder de in erfpacht uitgegeven percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O nrs. 1179, 1180, 1181, 1182 en 1167 alsmede gemeente Abstede sectie D, 5870 en 5871 en de eigenaar van het binnen de VVE gelegen appartementsrecht 1381-A nummer 4, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de (her)ontwikkeling van het Plangebied. Vooralsnog wordt niet beoogd de bestemming / het gebruik van deze gronden aan te passen. Wel dient bij planvorming rekening te worden gehouden met gerechtvaardigde belangen van deze derde partijen;
- ten behoeve van de nadere verkenning van het Plangebied wordt aan het College van Burgemeester en Wethouders verzocht het Intentiedocument Galgenwaard vast te stellen, hierna te noemen: het "IDOC" waarvan het concept IDOC bij deze overeenkomst is gevoegd (**Bijlage 2**) en door Private Partijen 1 en 2 voor akkoord is ondertekend;
- aangezien de te onderzoeken (her) ontwikkelingsmogelijkheden niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, moet het Utrechts Plan Proces (hierna te noemen: het "UPP") worden doorlopen om te onderzoeken of en onder welke voorwaarden ontwikkeling mogelijk te maken is;
- in het IDOC wordt voorgesteld om voor het vervolg het Utrechts Planproces 1 (hierna: **UPP 1**) te doorlopen, wat inhoudt dat er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (hierna: **SPvE**) door de Gemeenteraad dient te worden vastgesteld, dat het ruimtelijk kader bepaalt waarbinnen de Gemeente bereid zal zijn medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening, welke door de Gemeenteraad dient te worden vastgesteld;
- de Gemeente is onder behoud van haar eindverantwoordelijkheid bereid tot- en zal Private Partijen 1 en 2 betrekken in het tot stand komen van het SPvE;

- Partijen achten het wenselijk dat gelijktijdig met het opstellen van het SPvE een Stedenbouwkundige Uitwerking (hierna te noemen: "SU") wordt gemaakt. Doel is door middel van een iteratief proces de uitwerking van SPvE en SU vroegtijdig en zo maximaal als mogelijk af te stemmen.
- voor de Gemeente geldt te allen tijde dat voordat een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht de (her) ontwikkeling naar haar oordeel financieel- economisch haalbaar en uitvoerbaar alsmede voor het gemeentelijk deel van de kosten financieel gedekt dient te zijn. Daartoe zal gelijktijdig met het voorleggen van een SPvE een door de gemeente op te stellen financiële onderbouwing, verder te noemen: "financiële onderbouwing" in de vorm van een grondexploitatie- en/of exploitatieplanberekening bestuurlijk ter goedkeuring worden voorgelegd, waaruit deze haalbaarheid en dekking zal dienen te blijken
- een stap in het proces is het bepalen door de gemeente van een ontwikkelstrategie en het op basis daarvan trachten te komen tot vervolgsafspraken in de vorm van een of meerdere overeenkomst(en) met de Partijen waarin afspraken worden vastgelegd over onder andere de (wijze van):
 - i) verdere samenwerking;
 - ii) waarop op basis van het SPvE en SU gaat worden gekomen tot nadere planuitwerking;
 - iii) starten en doorlopen van planologische procedures om de beoogde realisatie van het gebied mogelijk te maken;
 - iv) verrekening/ toerekening van de tot dan gemaakte werkelijke Planontwikkelingskosten;
 - v) vergoeding van de alsdan te bepalen Planontwikkelingskosten (o.a. apparaatskosten, aanleg openbare ruimte, eventuele bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen en zekerstelling mbt betaling) voor de volgende fase;
 - vi) het eventueel eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon en de hiermee gemoeid zijnde verplichte omzetting van de erfpachtvoorwaarden naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en afdracht van economische meerwaarde in het kader van de eventuele bestemmingswijziging van de in erfpacht uitgegeven gronden in het Plangebied;
 - vii) eventuele uitgifte en verwerving van gronden;
 - viii) locatie eisen en programmering;
 - ix) eventuele faseringen en/of koppelingen.

De ontwikkelstrategie en vervolgsafspraken zullen gelijktijdig met het SPvE en de financiële onderbouwing bestuurlijk ter goedkeuring worden voorgelegd.
- overleg over de vorm en inhoud over de hiervoor genoemde overeenkomst(en) zullen aanvangen zodra het ontwerp van het SPvE en SU naar het oordeel van de Gemeente daartoe voldoende concreet is. De Gemeente neemt het initiatief.
- Partijen wensen in verband met het voorgaande thans afspraken vast te leggen omtrent:
 - i) de te nemen stappen om te komen tot:
 - een SPvE en een SU;
 - een financiële onderbouwing;
 - een ontwikkelstrategie en daaruit voortvloeiende vervolgsafspraken.
 - ii) de (gedeeltelijke) vergoeding van de met het IDOC, het SPvE, het SU, nadere contractvorming en verder op het proces betrekking hebbende Gemeentelijke apparaats- en overige kosten (hierna gezamenlijk te noemen: "Planontwikkelingskosten"); en
 - iii) de door de Partijen te betalen voorschotten aan die Planontwikkelingskosten;

Verklaren onder voorbehoud van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht als volgt te zijn overeengekomen:

Voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Deze overeenkomst komt niet tot stand (ook niet voorwaardelijk) tot het moment dat het bevoegde orgaan van de Gemeente Utrecht daartoe heeft besloten.

Artikel 1 Doel en proces naar definitief IDOC

1.1 Partijen wensen deze IPOK aan te gaan om:

- i) het Initiatief door te laten gaan naar de volgende fase van het UPP (hierna te noemen: de 'Definitiefase'); en
- ii) de onderzoeksvragen die beantwoord moeten worden in de Definitiefase vast te leggen in het IDOC; en
- iii) afspraken te maken over het te doorlopen proces, financiën, planning en rolverdeling;

1.2 In de Definitiefase wordt vervolgens naar aanleiding van de beantwoorde onderzoeksvragen uit het IDOC vastgesteld of het initiatief daadwerkelijk haalbaar en wenselijk is en worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de realisatie van het initiatief,

1.3 In deze IPOK worden onder meer afspraken gemaakt over:

- i) de te nemen vervolgstappen om te komen tot:
 - een SPvE en een SU;
 - een financiële onderbouwing;
 - een ontwikkelstrategie en daaruit voortvloeiende vervolgafspraken; en
- ii) de vergoeding van de Planontwikkelingskosten; en
- iii) de door de Private Partijen 1 en 2 te betalen voorschotten aan de Planontwikkelingskosten.

1.4 Voordat het Initiatief door kan naar de Definitiefase moet deze IPOK door Partijen getekend zijn én moet het concept IDOC de status "definitief IDOC" hebben gekregen.

1.5 Een definitief IDOC wordt als volgt verkregen:

Nadat de Private partijen deze IPOK hebben getekend en het concept IDOC als bijlage daarvan hebben geparafeerd, wordt het concept IDOC ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: het "Collegebesluit"). Naar aanleiding van het Collegebesluit kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- i) het concept IDOC hoeft niet te wijzigen.
In dat geval tekent de Gemeente de IPOK met het concept IDOC als bijlage;
- of
- ii) het concept IDOC moet naar aanleiding van het Collegebesluit wel wijzigen.
In dat geval zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IDOC met inachtneming van de wensen en eisen van het Collegebesluit:

- indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, waaruit blijkt uit het voor akkoord paraferen van dit gewijzigde IDOC door beide Partijen op iedere bladzijde als bijlage bij de IPOK, tekent de Gemeente het IPOK;
- indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, komt er geen IPOK tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen;

of

- iii) het concept IDOC wordt door het Collegebesluit afgekeurd.

In dat geval komt er geen overeenkomst tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen.

Het conform sub i) of ii) door beide Partijen voor akkoord getekende IDOC is het definitieve IDOC en wordt hierna het "IDOC" genoemd.

- 1.6 Indien deze IPOK naar aanleiding van het Collegebesluit moet wijzigen, zullen Partijen zich gezamenlijk inspannen binnen één (1) maand na het Collegebesluit overeenstemming te bereiken over een gewijzigd IPOK met inachtneming van de wensen en eisen van het Collegebesluit.

- Indien Partijen hierover overeenstemming bereiken, waaruit blijkt uit een door Partijen getekend gewijzigd IPOK vervangt dat gewijzigde IPOK de onderhavige IPOK.
- Indien Partijen hier geen overeenstemming over bereiken, komt er geen IPOK tot stand omdat de Gemeente deze IPOK dan niet zal tekenen.

Artikel 2 Taken en verantwoordelijkheden

2.1 De Private Partijen 1 en 2 zijn ieder voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor:

- a) actieve deelname aan het overleg met de Gemeente over het opstellen van het SPvE en het SU, per onderwerp door middel van het inzetten van noodzakelijke expertise en eventueel aanleveren van informatie, onder meer door het doen van voorstellen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing, alsmede het trachten te komen vervolgafspraken;
- b) het op verzoek van de Gemeente actief deelnemen in een of meerdere inloopavond(en) en dergelijke in verband met participatie van omwonenden/ belanghebbenden inzake de beoogde (her) ontwikkeling;
- c) het nakomen van zijn betalingsverplichting voor de Planontwikkelingskosten voor de werkzaamheden tot en met het bestuurlijk vaststellen van het SPvE en tot stand komen van vervolgafspraken, zoals in deze IPOK omschreven.

2.2. De Gemeente is verantwoordelijk voor:

- a) het doorlopen van het UPP 1 middels het (doen) opstellen van een SPvE voor het onderhavige Plangebied en het SPvE ter besluitvorming voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders en vervolgens de Gemeenteraad;
- b) Het geven van een opdracht tot het opstellen van een SU:

- c) het gedurende het SPvE en SU proces (doen) opstellen en bijhouden van een financieel onderbouwing, zijnde een globale kosten en batenindicatie (indicatieve grondexploitatie- / exploitatieplanopzet op hoofdlijnen) met betrekking tot het Plangebied, waarvan de eindversie gelijktijdig met het SPvE ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders en vervolgens de Gemeenteraad;
- d) het komen tot een ontwikkelstrategie en zich op basis daarvan inspannen te komen tot vervolgafspraken met de Private Partijen 1 en 2, hieronder begrepen indien aan de orde het komen tot afspraken over het eventueel eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon en de hiermee gemoeid zijnde omzetting van de erfpachtvoorwaarden naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), dit indien andere algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn, en de afdracht van economische meerwaarde in het kader van de bestemmingswijziging van de in erfpacht uitgegeven gronden in het Plangebied, alsmede het komen tot afspraken over eventuele grondtransactie(s) tussen Partijen onder marktconforme voorwaarden, welke als onderdeel van vervolgafspraken, nadat overeenstemming is bereikt met de Private Partij 1 en/of 2 vóór de vaststelling van het bestemmingplan uiterlijk gelijktijdig met het SPvE en financiële onderbouwing bestuurlijk ter besluitvorming zullen worden voorgelegd;
- e) het inrichten van een overlegstructuur met de Private Partijen 1 en 2 om het opstellen van het SPvE en het tot stand komen van het SU af te stemmen alsmede gaande het proces te trachten te komen tot vervolgafspraken;
- f) het zich inspannen bovenstaande werkzaamheden voortvarend te (doen) doorlopen;
- g) het zorgen voor zorgvuldige bestuurlijke afronding wanneer blijkt dat (een van) bovenstaande punten niet kunnen worden uitgevoerd of niet leidt tot vaststelling van een SpvE, financiële onderbouwing of vervolgafspraken.

Artikel 3 Financiële afspraken

- 3.1 De Private Partijen 1 en 2 alsmede de Gemeente zullen de werkelijke Planontwikkelingskosten in de fase waar deze overeenkomst op ziet als volgt dragen: **5.1.1C** % door iedere Private Partij, **5.1.1B** % door de Gemeente. Het eerste voorschot is bepaald op € **5.1.2B**. Daartoe wordt iedere Private Partij 1 en 2 zodra deze overeenkomst tot stand is gekomen een bijdrage op het voorschot ad € **5.1.2B** in rekening gebracht. De bijdrage dient te worden voldaan op basis van een door de Gemeente uit te reiken factuur. Over de bijdrage is geen omzetbelasting verschuldigd, tenzij sprake is van een BTW belaste prestatie. De hoogte van de door iedere Partij te betalen bijdrage geeft op generlei wijze een indicatie van de omvang en locatie van uiteindelijke bouwmogelijkheden door een Partij. Evenmin is op voorhand sprake van exclusiviteit richting Private Partijen 1 en 2 van toewijzing door de gemeente van bouwmogelijkheden binnen het Plangebied.
- 3.2 De Planontwikkelingskosten in de fase van deze overeenkomst betreffen gemeentelijke kosten o.a. met betrekking tot de volgende producten en werkzaamheden:
- het (doen) schrijven en het aan het College ter besluitvorming voorleggen van deze Overeenkomst en een IDOC;
 - de gemeentelijke werkzaamheden voor het faciliteren van participatie en van het communiceren naar alle belanghebbenden;
 - het (doen) opstellen van een SU en een mobiliteitsonderzoek;

- het (doen) schrijven en het aan het College en de Gemeenteraad ter besluitvorming voorleggen van een SPvE en vervolgafspraken;
- het zorg dragen voor de uitvraag en opdrachtverlening voor het SU;
- het gedurende het SPvE en SU proces (doen) opstellen en bijhouden van een financiële onderbouwing, zijnde de kosten en batenindicatie (Indicatieve grondexploitatie- / exploitatieplanopzet) met betrekking tot het Plangebied;
- het opstellen van documenten ten behoeve van de ontwikkelstrategie en vervolgafspraken;
- de voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming;
- het voeren van de overlegstructuur;
- de ten behoeve van bovengenoemde onderwerpen in opdracht van de Gemeente te verrichten werkzaamheden door derden.

3.3 Het zorgdragen voor een juridisch planologische grondslag om (her) ontwikkeling mogelijk te maken in de vorm van een bestemmingsplan is eerst aan de orde nadat sprake is van (een) bestuurlijk vastgesteld(e) 1: SpvE, alsmede 2: financiële onderbouwing, alsmede 3: vervolgafspraken, en is daarmee geen onderdeel van op grond van deze overeenkomst te verrichten werkzaamheden en Planontwikkelingskosten. De kosten die zijn gemoeid met het maken van een nieuw bestemmingsplan en met de omgevingsvergunningprocedure zijn onderdeel van vervolgafspraken alsmede zijn onderhevig aan leges welke in rekening zullen worden gebracht op de binnen de Gemeente geldende reguliere wijze.

3.4 De werkelijke Planontwikkelingskosten zullen naar verwachting het eerste voorschotbedrag ad € 150.000,-- gaan overschrijden. De zogenaamde Plankostenscan geeft een globale indicatie waar ten aanzien van Planontwikkelingskosten rekening mee kan worden gehouden, waarbij echter de werkelijke Planontwikkelingskosten als uitgangspunt zullen gelden. Zodra sprake is van overschrijding, stuurt de Gemeente halfjaarlijks telkens een voorschot factuur aan iedere Private Partij voor 25% van de voor die periode verwachte Planontwikkelingskosten. De Gemeente zal bij die factuur een verantwoording voegen van de tot op dat moment werkelijk door de Gemeente gemaakte Planontwikkelingskosten en aangeven voor welke werkzaamheden zij een vervolg voorschot wenst.

3.5 Nadat de fase waar deze overeenkomst op ziet zal zijn afgerond, zal door de Gemeente een definitieve afrekening worden gestuurd van de werkelijk gemaakte Planontwikkelingskosten. Indien geen vervolgafspraken tot stand komen blijft iedere partij gehouden aan de Gemeente de werkelijk gemaakte Planontwikkelingskosten te vergoeden ieder voor het onder lid 1 van dit artikel aangegeven deel (Private Partijen 1 en 2 ieder 25% / Gemeente 50%).

3.6 De Private Partij draagt zorg voor betaling van de bijdrage en van de nadien gefactureerde Planontwikkelingskosten binnen de op de hiervoor door de Gemeente uit te reiken facturen aangegeven betalingstermijn(en). Indien het op de factuur vermelde volledige bedrag niet binnen de op de factuur aangegeven termijn op het aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal de Private Partij vanaf dat moment aan de Gemeente de wettelijke handelsrente over het niet tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

Artikel 4 Duur van de overeenkomst

4.1 Deze overeenkomst gaat in vanaf ondertekening door beide Partijen en eindigt op de datum:

- i) waarop zowel het 1:SpvE, alsmede 2: de financiële onderbouwing, alsmede 3: vervolgafspraken bestuurlijk zijn vastgesteld ; dan wel

Paraaf Private partij 1

5.1.2E

Paraaf Private partij 2

5.1.2E

5.1.2E

Paraaf Gemeente

5.1.2E

- ii) waarop het college van B&W bepaalt dat geen IDOC zal worden vastgesteld, dan wel
 - iii) waarop het college van B&W besluit dat geen vervolgspraken tot stand komen of SPvE en financiële onderbouwing zal worden voorgelegd aan de raad, ofwel de raad besluit geen SPvE met financiële onderbouwing en ontwikkelstrategie en vervolgspraken vast te stellen; dan wel
 - iv) waartegen wordt opgezegd bij aangetekende brief of deurwaardersexploot door de Gemeente, waartoe de Gemeente bevoegd is indien een Private Partij zijn faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of zijn crediteuren een akkoord aanbiedt, beslag gevolgd door van waarde verklaring wordt gelegd op delen van het Plangebied, zonder dat rechtelijke of arbitrale tussenkomst is vereist; dan wel
 - v) waarop een Partij ingevolge artikel 6 lid 2 onder c jegens de andere Partijen schriftelijk te kennen geeft van verdere samenwerking op grond van deze overeenkomst af te zien; dan wel
 - vi) door tijdsverloop, na 2 jaar na tot stand komen van deze overeenkomst, tenzij Partijen vooraf schriftelijk een nadere termijn zijn overeengekomen, over de alsdan niet uitgevoerde onderdelen zoals vermeld onder i); dan wel
 - vii) van (gedeeltelijke) ontbinding, indien de andere Partij ondanks een schriftelijke ingebrekestelling toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst; dan wel
 - viii) in geval een van de Partijen deze overeenkomst tussentijds beëindigt op grond van het bepaalde in artikel 8.4.
- 4.2 Het staat Partijen niet vrij deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen behoudens in geval als bepaald in lid 1.
- 4.3 Op de bevoegdheid tot (gedeeltelijke) ontbinding als bedoeld in lid 1 sub vii van dit artikel kan alleen de Gemeente een beroep doen, dit ingeval de Private Partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen en indien geen sprake is van een tekortkoming, die gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging niet rechtvaardigt.
- 4.4 Indien deze overeenkomst eindigt, zal elke Partij zijn eigen kosten dragen en zullen alle interne en externe kosten die de andere partij heeft gemaakt in verband met de onderhavige overeenkomst niet aan die andere partij worden vergoed, met uitzondering van de werkelijk gemaakte Planontwikkelingskosten, waarvoor het hierna in lid 5 bepaalde geldt.
- 4.5 Door het eindigen van deze overeenkomst eindigt niet de verplichting tot betaling aan de Gemeente van de tot het moment van ontbinding werkelijk gemaakte Planontwikkelingskosten (het eerste voorschotbedrag en de nadien gefactureerde of te factureren Planontwikkelingskosten). Nog niet betaalde Planontwikkelingskosten dienen na ontbinding dan ook nog te worden voldaan. Deze betalingen (reeds gedaan of nog te verrichten), zijn of worden derhalve niet onverschuldigd betaald. De Gemeente zal na de ontbinding een eindafrekening versturen inclusief een verantwoording van

de tot de ontbinding werkelijk gemaakte Planontwikkelingskosten.

- 4.6 Bij het eindigen van deze overeenkomst op grond van het in dit artikel bepaalde zijn Partijen behoudens de situaties als bedoeld in lid 4 onder iv (faillissement ev.) en lid 4 onder vii (niet nakoming) jegens elkaar geen enkele schadevergoeding verschuldigd.
- 4.7 Indien sprake is van beëindiging op grond van lid 1 iv), v), vii) en viii) jegens een Partij, blijft de overeenkomst tussen de Gemeente en de andere Private Partij in stand. Alsdan treden de Gemeente en de andere Private Partij met elkaar in overleg om te bezien of, en zo ja op welke wijze deze overeenkomst dient te worden aangepast en kan worden voortgezet. Indien genoemd overleg vervolgens binnen 3 maanden niet leidt tot overeenstemming, heeft iedere resterende Partij het recht deze Overeenkomst middels schriftelijke mededeling jegens de andere Partij te beëindigen. Het bepaalde in 4.6 is van toepassing. De Planontwikkelingskosten blijven verschuldigd op de wijze zoals omschreven in dit artikel.
- 4.8 Indien het Partijen niet lukt te komen tot vervolgafspraken als bedoeld in artikel 5, is de Gemeente niet gehouden een SPvE vast te stellen.
- 4.9 Indien deze overeenkomst ongeacht de reden eindigt zonder dat een SPvE tot stand is gekomen behoudt de Gemeente nadrukkelijk de vrijheid alsdan op een door haar te bepalen moment en wijze een SPvE met betrekking tot (een deel van) het Plangebied vast te stellen. De Gemeente Utrecht blijft te allen tijde eigenaar (Intellectueel eigendom) van de producten welke in het kader van deze overeenkomst al dan niet door haarzelf, zijn verricht, dit onverminderd het recht van Partijen om van deze producten eveneens gebruik te mogen maken.

Artikel 5 Vervolgafspraken

- 5.1 De Gemeente zal nadat sprake is van een naar haar oordeel voldoende voldragen ontwerp SPvE en SU alsmede een voldoende voldragen financiële onderbouwing, een en ander zoals onder meer omschreven in artikel 6, met de Private Partijen 1 en 2 in overleg treden om te trachten te komen tot (individuele) vervolgafspraken in de vorm van een of meerdere nader te sluiten overeenkomsten. De Gemeente stelt mede daartoe een ontwikkelstrategie op, waarin zij onder meer haar voorgenomen wijze van samenwerken met de Private Partijen 1 en 2 nader omschrijft. Deze wijze waarop Partijen hun samenwerking vorm zullen geven en opzet en inhoud van de daartoe op te stellen overeenkomst(en) is mede afhankelijk van de inhoud van het SPvE en SU. Op voorhand is geen sprake van een vastgestelde omvang- of toedeling van bouwmogelijkheden aan een Partij. De Gemeente neemt ten aanzien van de beoogde wijze van samenwerken en daartoe op te stellen documenten het initiatief.
- 5.2 De Gemeente stelt de overeenkomsten op. In de overeenkomst(en) worden afspraken gemaakt teneinde de door Partijen beoogde doelen te bereiken. Onder meer kunnen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de volgende onderwerpen:
- een bouwplan/programma;
 - de publiekrechtelijke taken van de Gemeente;
 - de handelwijze indien nadere inspraak - en goedkeuringsprocedures wijzigingen veroorzaken op het SPvE;
 - de eventuele uitwerking van het SU tot een Stedenbouwkundig Plan
 - het eventueel eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon en afdracht van economische meerwaarde in het kader van de bestemmingswijziging van de in erfpacht uitgegeven gronden in het Plangebied (inclusief fiscale aspecten);
 - eventuele grondtransactie(s) al dan niet in de vorm van een proportionele bouwclaim;

- eventuele bovenwijkse bijdragen
- door Private Partij aan de Gemeente te vergoeden Planontwikkelingskosten;
- zekerstellingen;
- planning, fasering uitvoering;
- de bestemmingsplan- en vergunningsprocedure(s);
- bodemonderzoek c.q. sanering;
- technische randvoorwaarden;
- eventuele keuze architecten, adviseurs;
- overlegstructuren;
- communicatie naar derden;
- door Private Partij te vergoeden planschade;
- parkeren en parkeernormen;
- vergoeding van Gemeentelijke kosten met betrekking tot ontwerp, uitvoering/ (her) inrichting en beheer van de openbare buitenruimte;
- kosten voor ondergrondse infrastructuur;
- kosten voor (aanpassing) mobiliteit;
- geschillenregeling.
- de wijze waarop Private partij 1 gebruik zal maken van de koop onder opschortende voorwaarde van het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie 0 nummer 1369 en het daaropvolgende recht van verkrijging door de gemeente;
- het besluit van de gemeente tot het al dan niet opstellen van een exploitatieplan;
- rechten van derden in het Plangebied.

Te maken afspraken geschieden op basis van marktconformiteit en met in acht neming van regels van staatssteun, aanbesteding en geldende gemeentelijke beleidsregels- en kaders.

- 5.3 Naast het bestaan van een SPvE is het bestaan van vervolgaafspraken voor de gemeente voorwaarde om voor een locatie een juridisch planologische procedure aan te vangen waar (onder andere) sprake is van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

Artikel 6 Proces naar een SPvE, SU, Financiële onderbouwing, Ontwikkelstrategie en vervolgaafspraken

- 6.1 Partijen zullen gezamenlijk een overlegstructuur instellen, bestaande uit een Projectteam en een Stuurgroep om de in deze overeenkomst beoogde doelen te verwezenlijken. Partijen stemmen de taak- en bevoegdheidsverdeling tussen het Projectteam en de Stuurgroep nader met elkaar af. De Gemeente zal daartoe een voorstel doen. De Gemeente zit het Projectteam voor. Iedere Partij draagt zorg voor het aanwezig zijn van voor de betreffende onderwerpen gekwalificeerde medewerkers. De Gemeente draagt zorg voor de notulen. Het oprichten van een overlegstructuur laat onverlet de zelfstandige beslissingsbevoegdheid van Partijen.
- 6.2 Bij deze overeenkomst gevoegd is een stappenschema **bijlage 3**, waarin globaal zijn beschreven de binnen de looptijd van deze overeenkomst per Partij volgtijdelijk te verrichten handelingen. Aanpassingen en afwijkingen zijn tussentijds middels de overlegstructuur mogelijk. Het UPP blijft leidend. Ten aanzien van de navolgende handelingen in de Definitiefase geldt:
- a: Het SPvE wordt door de Gemeente opgesteld, als eindverantwoordelijke voor de inhoud. Private Partijen 1 en 2 hebben een adviserende stem.
- b: De gemeente geeft opdracht tot het opstellen van een SU, op basis van een door Partijen in unanieme overeenstemming opgestelde uitvraag, met in achtneming van de

uitgangspunten zoals geformuleerd in het IDOC. Er kan ten aanzien van de verschillende onderwerpen (mobiliteit en stedenbouw) sprake zijn van een of meerdere uitvragen. De uitvraag en opdrachtverlening geschiedt door de gemeente overeenkomstig de gemeentelijke regelgeving inzake aanbesteding, waarbij de Private Partijen 1 en 2 een adviserende stem hebben.

c. Tussentijdse Beëindigingsmogelijkheden

Het stappenplan **bijlage 3** beschrijft een viertal momenten waarbij ieder der Partijen tussentijds kan besluiten van een vervolg af te zien. Het betreft de navolgende situaties:

- I: Het niet bereiken van overeenstemming over de uitvraag SU;
- II: het niet bereiken van overeenstemming over een voorkeursvariant;
- III: het naar het oordeel van een Partij onvoldoende opportuun (geheel) zijn van een voorlopig plan, dan wel de financiële onderbouwing en ontwikkelmogelijkheden, dit nadat de gemeente een eerste indicatie van de ontwikkelstrategie met de financiële onderbouwing van dat moment met marktpartijen heeft gedeeld;
- IV: het niet bereiken van overeenstemming over vervolgafspraken nadat de gemeente een eerste voorstel daartoe heeft gedaan.

Per beëindigingsmogelijkheid is in **bijlage 3** een termijn aangegeven waarbinnen Partijen zullen trachten in goed overleg tot overeenstemming te komen alvorens kan worden beëindigd. Een voornemen tot beëindiging wordt daartoe tijdig en vooraf geagendeerd binnen de overlegstructuur. De termijn is het uiterste moment tot welke op dat moment kan worden beëindigd. Indien binnen de aangegeven termijn het overleg niet heeft geleid tot overeenstemming, maar vervolgens geen beroep wordt gedaan op het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder v (beëindiging), gaan Partijen verder op basis van het gedane voorstel van de de gemeente.

- d. De gemeente draagt tijdens het SPvE en de SU proces in nauw overleg met Private Partijen 1 en 2 zorg voor de communicatie en tussentijdse afstemming met de geselecteerde opdrachtnemer.

e. Financiële onderbouwing;

Gedurende het SPvE- en SU proces draagt de Gemeente, vanaf het moment dat de eerste variantenstudies zijn ontvangen zorg voor het (doen) opstellen en bijhouden van financiële onderbouwing in de vorm van een kosten en opbrengstenindicatie met betrekking tot het Plangebied op basis van een globale grondexploitatie- / exploitatieplanopzet op hoofdlijnen. Doel van deze indicatie is de financieel economische haalbaarheid van de (tussentijdse) uitkomsten van het SPvE en SU globaal te monitoren. De grondexploitatie- exploitatieplanopzet geschiedt op basis van binnen de Gemeente gebruikelijk te hanteren parameters en uitgangspunten en houdt rekening met mogelijke toe te rekenen kosten- en opbrengstendragers zowel binnen als buiten het Plangebied.

- 6.3 De Gemeente kan besluiten een naar haar oordeel voldoende voldragen ontwerp SPvE tussentijds ter informatie of ter instemming voor te leggen aan het College van Burgemeester en Wethouders. Een besluit van het college laat onverlet haar vrijheid al dan niet een later ontwerp SPvE vast te stellen zoals dat in definitief uitgewerkte vorm aan haar zal worden voorgelegd.

- 6.4 Ten aanzien van het opstellen van het SPvE en SU gelden naast de in het IDOC opgenomen uitgangspunten en kaders in het algemeen de voor de Gemeente geldende beleidsregels en – kaders alsmede het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd. Onder meer dient rekening te worden gehouden met beleid inzake sociale huur en middenhuur (actieplan middenhuur is van toepassing) en het op basis daarvan voor de betreffende woning categorieën minimaal in een programma op te nemen percentage.
- 6.5 Partijen zijn zich er van bewust dat sprake is van meerdere aspecten welke van invloed en mede bepalend kunnen zijn in zowel het proces om te komen tot een SPvE, als het vervolg. In ieder geval zij gewezen op de binnen en rondom het Plangebied gelegen derden belanghebbenden. De Gemeente kan besluiten deze derden / de grondposities van deze derden in het verdere proces te betrekken, indien zij dit om ruimtelijke- en/of financiële redenen wenselijk acht.

Artikel 7 Communicatie en Participatie

Partijen zullen veel aandacht besteden aan de communicatie met en de participatie van de betrokkenen in en rondom het Plangebied. De aard en intensiteit van de communicatie en de participatie zullen ten minste voldoen aan de richtlijnen van de Gemeentelijke Participatiestandaard 2010 (op basis van de Nota "Bouwen aan Participatie"), zoals op 8 april 2010 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht, te vinden op www.utrecht.nl. Voor participatie zal verder het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door de gemeente in overleg met de eigenaren verder worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is. Het participatietraject wordt gezamenlijk uitgevoerd.

Artikel 8 Overdracht contractpositie

- 8.1 Het is de Private Partijen 1 en 2 verboden om gedurende de looptijd van deze overeenkomst, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente: a: zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel b: over te gaan tot vervreemding van hun binnen het Plangebied gelegen erfpachtrechten of bezwaring met enig zakelijk recht, onder a en b tevens begrepen het wijzigen of overdragen van de zeggenschap in (de aandelen van) de rechtspersoon van de Private Partij, dan wel c: overeenkomsten aan te gaan die tot het onder a en b bepaalde kunnen leiden.
- 8.2 De Gemeente is voor het al dan niet verlenen van toestemming gehouden aan regels van redelijkheid en zal niet op onredelijke gronden weigeren doch is bevoegd nadere voorwaarden aan een vervreemding te verbinden ter borging van de nakoming van de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen. In ieder geval geldt dat sprake blijft van een koppeling tussen de erfpachtrechten en de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, inhoudende dat in geval van vervreemding of bezwaring van de erfpachtrechten door de Private Partijen 1 en 2, dit overigens na toestemming als omschreven in het vorige lid, de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst mee over gaan op de verkrijger van de erfpachtrechten.
- 8.3 In geval van een voornemen als omschreven in het eerste lid bericht de betreffende Private partij de gemeente alsmede de andere Private partij daarover schriftelijk. In ieder geval zal de gemeente cumulatief als voorwaarde stellen dat de derde waarvan het voornemen bestaat dat deze de rechten verplichtingen uit deze overeenkomst en de erfpachtrechten verkrijgt:
- voldoet aan de door of onder de Wet Bibob gestelde eisen;
 - de betalingsverplichtingen uit deze overeenkomst jegens de gemeente zijn voldaan;

- er op grond van de geldende erfpachtbepalingen toestemming kan worden verleend.

8.4 Indien een van de Private partijen het voornemen heeft haar erfpachtrechten aan een opvolgende verkrijger te vervreemden of te bezwaren en tot vervreemding of bezwaring overgaat en Partijen vooraf geen overeenstemming hebben bereikt over de wijze van samenwerking met elkaar / met de verkrijgende partij, dan heeft iedere Partij het recht deze overeenkomst, eventueel partieel, tussentijds te beëindigen. Indien sprake is van een (voorgenomen) vervreemding waarvan het gevolg is dat de huidige erfpachtrechten van een Private Partij bij meer dan een enkele (derde) Partij belanden heeft de Gemeente het recht de overeenkomst tussentijds te beëindigen.

Artikel 9 Publiekrechtelijke positie van de Gemeente.

De Gemeente behoudt, hetgeen door de Private Partij uitdrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van deze overeenkomst, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de benodigde procedures en besluitvorming. De Gemeente blijft dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat de Gemeente onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen en dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van deze overeenkomst.

Artikel 10 Slotbepalingen

10.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.

10.2 De in deze overeenkomst genoemde overwegingen en aan deze overeenkomst gehechte bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

10.3 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van deze IPOK en de inhoud van de bijlage(n), prevaleert de inhoud van deze IPOK, tenzij in de bijlage met instemming van beide Partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

10.4 Alle geschillen die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of nadere overeenkomsten welke daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in arrondissement Midden Nederland. Er is sprake van een geschil als een Partij de situatie als zodanig beschouwd. Partijen zullen steeds trachten eventuele geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze IPOK langs minnelijke weg op te lossen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat zij in minnelijk overleg zijn getreden over een geschil overeenstemming hebben bereikt, kunnen Partijen het geschil voorleggen aan de rechter.

10.5 In verband met de uitvoering van deze Overeenkomst is het mogelijk dat Partijen over en weer informatie verstrekken welke een vertrouwelijk karakter hebben. Partijen zullen deze informatie dan ook vertrouwelijk behandelen. Vorenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke positie van de gemeente, onder meer in het kader van de Wet Openbaarheid bestuur.

BIJLAGEN

1. Situatietekening Plangebied nr. A 39.029 d.d. 7 december 2020
2. concept IDOC d.d. 5 maart 2021
3. Stappenplan d.d. 2 april 2021

Paraaf Private partij 1 Paraaf Private partij 2 Paraaf Gemeente

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Kenmerk zaaknummer: 5816967



4. addendum "Parkeerterrein Noord d.d. 14 november 2019
5. Verklaring Huys te Voorn Vastgoed BV d.d. 2 april 2021

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend

te Utrecht d.d.

te Utrecht d.d. 08-04-2021

Gemeente Utrecht
Voor deze:

Private Partij 1
Voor deze:

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

Private Partij 2
Voor deze:

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

B: 5.1,2E

Besluit in mandaat genomen d.d. 24-6-2021 nr. 5816967 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 8 december 2020, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2021 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 346031 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 en het besluit van de Algemeen Directeur d.d. 8 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 353546 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020, alsmede het besluit van de Directeur (IRM) Ruimte d.d. 14 december 2020, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2020, nummer 353518 en zoals gepubliceerd op 31 december 2020 (Ondermandaat en volmacht Ruimte).

Paraaf Private partij 1 ...

5.1,2E

Paraaf Private partij 2

5.1,2E

5.1,2E

Paraaf Gemeente....

5.1,2E

GEMEENTE ABSTEDE
SECTIE D

GEMEENTE UTRECHT
SECTIE O

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

-  In Erfpacht uitgegeven aan VVE complex Galgenwaard en Galgenwaard OG B.V. (grotendeels contractueel betrokken)
 -  Eigendom VVE complex Galgenwaard (perceel 1376)
 -  Eigendom gemeente Utrecht
 -  Huys te Voorse
 -  Indirect contractueel betrokken
 -  Eigendom/erfpacht verschillende derden partijen niet contractueel betrokken
- Gearceerd gebied opp. ca. 138.422 m²

GEWIJZIGD

21-07-2018	1.0
25-04-2018	1.0
14-06-2018	1.0
27-08-2018	1.0
14-09-2018	1.0



Gemeente Utrecht

PRAATPRENT

Plangebied "Galgenwaard"

Ruimtelijke informatievoorziening

Formaat: A3

TEKENINGNUMMER

Get. 15.12E

Datum: 17-12-2018

Schaal: 1:2000

A 39.029

Concept Intentiedocument Galgenwaard

Behorende bij
Initiatief: gebiedsontwikkeling Galgenwaard
Initiatiefnemer(s): Galgenwaard Onroerend Goed B.V., Herculestoren C.V. en gemeente Utrecht

Intentiedocument Galgenwaard.
paraaf Initiatiefnemer 1

5.1.2E

Versie: 7 april 2021
paraaf Initiatiefnemer 2

5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

Inhoudsopgave

INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief.....	3
a. Omschrijving van het initiatief.....	3
b. Omschrijving van het plangebied.....	4
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid.....	7
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase	14
Deel II. Proces.....	18
e. Te doorlopen proces	18
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie.....	20
Deel III. Financiële afspraken.....	22
g. Voorschot Plankosten	22
h. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen	22

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Op 9 juli 2020 is het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd door de gemeenteraad vastgesteld. Dit perspectief laat zien hoe Maarschalkerweerd zich vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder kan ontwikkelen tot een parklandschap waar Utrechters en bezoekers kunnen sporten en ontspannen. Met het Ontwikkelperspectief geeft de gemeenteraad richting aan de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de stad. Het Ontwikkelperspectief is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

Binnen Maarschalkerweerd heeft Galgenwaard een bijzondere plek. Dit gebied kan en moet een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities van het Ontwikkelperspectief. In dit document wordt voor Galgenwaard de volgende ambitie vastgelegd: 'Galgenwaard is het (sport)icoon van het gebied en een podium voor de stad. Het vormt en markeert de overgang tussen de stad en de groene long.' Het nieuwe Galgenwaard moet het programmatische middelpunt van Maarschalkerweerd worden. Een mix van wonen, werken, leren, sport, gezondheid, recreatie en leisure. Het moet een levendig en gemengd gebied worden waar verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied.

Voorafgaand aan het Ontwikkelperspectief, zijn de ambities voor het gebied Galgenwaard met een groot aantal eigenaren en gebruikers in Galgenwaard geformuleerd in de Gebiedsvisie Galgenwaard. Het gaat hier om stakeholders als FC Utrecht, Galgenwaard, Kromhoutkazerne & Rijksvastgoedbedrijf, ROC Sportcollege, Q-Park, Whitewood, Huys te Voorn Vastgoed, VolkerWessels en de gemeente. Aanleiding hiervoor was onder andere een initiatief voor de herontwikkeling van het voormalig kantoorgebouw van Van Lanschot (ook wel Herculestoren). De uitkomsten van de Gebiedsvisie Galgenwaard zijn meegenomen in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

Nu het Ontwikkelperspectief is vastgesteld, willen de eigenaren van het Van Lanschotkantoor (Herculestoren C.V.), de eigenaar van stadion Galgenwaard (Galgenwaard Onroerend Goed B.V.) en de gemeente met de grootste grondpositie in het gebied, de gebiedsontwikkeling Galgenwaard opstarten. De eerste stap is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het stadion en de directe omgeving.

In het concept Ruimtelijk Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040), die van 27 januari tot en met 10 maart 2021 ter visie heeft gelegen, maakt Galgenwaard samen met USP, Rijsweerd en Lunetten Koningsweg onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost. Een knooppunt waar veel wegen en lijnen van het openbaar vervoer bij elkaar komen. En een plek waar verdichting met woningen, voorzieningen en kantoren mogelijk is.

Intentiedocument Galgenwaard,
paraaf initiatiefnemer 1

5.1.2E

Versie: 7 april 2021
paraaf initiatiefnemer 2

5.1.2E

5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

b. Omschrijving van het plangebied

Ligging en begrenzing van het plangebied en onderzoeksgebied

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Galgenwaard wordt begrensd door de Waterlinieweg (deels Adriaan van Ostadelaan), de Herculeslaan inclusief kruising Weg tot de Wetenschap – Laan van Maarschalkerweerd en de Kromme Rijn en de Stadionlaan. Het plangebied Galgenwaard heeft een grootte circa 140.000 m².



Kaart 1: plangebied Galgenwaard en omgeving

Direct buiten het plangebied ligt:

- de Kromhoutkazerne, ten noorden van de Herculeslaan, die met 4400 medewerkers één van de grootste werkgevers is van Utrecht.
- Sportcampus met daarbinnen Zoudenbalch, waar onder meer de jeugdopleiding van FC Utrecht en trainings- en wedstrijdfaciliteiten van FC Utrecht, Jong FC Utrecht en 3 amateurclubs zijn gelegen, namelijk: Domstad Majella, VV Odin en VV Sterrenwijk.
- De Lunetten, die onderdeel zijn van het Lunettenpark en de Nieuwe Hollandse Waterlinie en in 2019 genomineerd zijn als UNESCO-erfgoed.
- Het Kromme Rijn Oeverpark, een circa 9 hectare grote groenblauwe parkzone die de Landgoederen van Amelisweerd verbindt met het bestaande Kromme Rijnpark tussen het Ledig Erf en de Waterlinieweg.

Ruimtelijk en functionele situatie

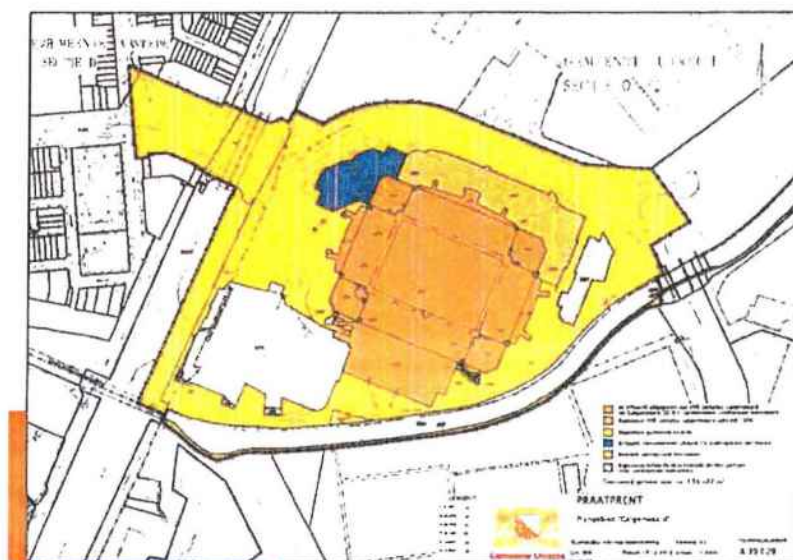
Meest dominante gebouw in dit gebied is stadion Galgenwaard waar FC Utrecht haar thuiswedstrijden speelt. Het stadion biedt ruimte voor 23.750 toeschouwers, waarin FC Utrecht voetbalwedstrijden speelt. Daarnaast wordt het stadion gebruikt voor andere evenementen, zoals het EK-vrouwenvoetbal in 2017. In het stadion bevinden zich ook andere functies, zoals sport, gezondheid en horeca. Zo is het ROC-

sportcollege gevestigd in de Oost tribune en hoekkantoor Zuid en het horeca college in hoekkantoor Zuid en de Zuid tribune. Daarnaast ligt enigszins onzichtbaar de topsporthal Galgenwaard met 3 hallen aan het stadion. Ook zitten SportUtrecht, een aantal startups, een fitnessschool, sportwinkels en ruimte voor congressen en vergaderingen in het stadion.

Naast het stadion bevinden zich het Van Lanschotkantoor, dat op dit moment (deels) leeg staat, de Apollo Residence (woontoren), Conclusion (kantoorpand), een grote parkeergarage (Q-Park) en een BP-tankstation. Niet in het gebied, maar wel van grote invloed op het functioneren van het gebied is de Kromhoutkazerne met ruim 4400 medewerkers. De openbare ruimte rond het stadion bestaat vooral uit parkeerplaatsen, (auto)wegen en diverse OV-haltes. Aan de zuidrand ligt de groene (ecologische) oever van de Kromme Rijn, inclusief brandweervijver.

Eigendomsgegevens

Het plangebied Galgenwaard is grotendeels in erfpacht door de gemeente uitgegeven aan diverse vastgoedeigenaren. Zie kaart 2 voor een volledig overzicht.



Kaart 2: eigendomskaart plangebied

Huidige planologisch juridisch kader

Het gebied valt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Rijnsweerd, Maarschalkerweerd', deels onherroepelijk vanaf 26 september 2013. Het stadion Galgenwaard heeft de bestemming 'Gemengd -2'. Hierbinnen zijn naast stadionvoorzieningen ook functies toegestaan als kantoren, sport gerelateerde detailhandel, dienstverlening en horeca. De hoeken van het stadion en een paar kantoorpanden hebben de bestemming 'Kantoor-2'. De woontoren ten oosten van het stadion heeft de bestemming 'Wonen-1'. Het overige gebied is bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied", "Groen" en "Water". Binnen het plangebied liggen de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" (gehele gebied), Waarde-Ecologie (op de bestemming

Groen) en Waterstaat-Waterkering (langs de Kromme Rijn in het zuiden). Het tankstation valt binnen het bestemmingsplan Oudwijk, Krommerijn e.o., onherroepelijk vanaf 13 april 2011. Deze locatie heeft de bestemming Detailhandel met de aanduiding (vml). Deze staat voor verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en maakt dat de locatie uitsluitend bestemd is voor een tankstation. Op deze plek is het ook toegestaan om lpg te verkopen. Tenslotte valt een klein strookje, vanaf de Waterlinieweg tot de Adriaan van Ostadelaan in het bestemmingsplan "Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen", die heeft grotendeels de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".



Kaart 3: uitsnede bestemmingsplannen

Relatie met projecten uit het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd

De omgeving van Galgenwaard bevindt zich in een dynamisch gebied. In de RSU 2040 maakt Galgenwaard samen met USP, Rijsweerd en Lunetten Koningsweg onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost. In het kader hiervan zullen de komende jaren veel nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden die van invloed zullen zijn op Galgenwaard en waar de gebiedsontwikkeling ook een belangrijke rol in kan spelen. Daarnaast wordt ook in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd een aantal gebieden genoemd (zie ook kaart 4) die naast Galgenwaard ook in ontwikkeling zijn, zoals: Kromme Rijn Oeverpark, Lunettenpark en de Sportcampus. Voor meer informatie over deze gebieden en andere projecten zoals verbreding van de A27 en de fietsroute om de Zuid zie bijlage 1.



Kaart 4: uitsnede plankaart ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Nu het Ontwikkelperspectief is vastgesteld en Herculestoren C.V. het Van Lanschotkantoor definitief heeft overgenomen, willen de eigenaren van stadion Galgenwaard (Galgenwaard Onroerend Goed B.V.) en het Van Lanschotkantoor, samen met de gemeente stappen zetten in de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. De eerste stap is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor het stadion en de directe omgeving. In dit deel wordt aangegeven op welke manier het initiatief bijdraagt aan de ambitie van Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen.

- Het initiatief moet in ieder geval voldoen aan wettelijke kaders en het *vastgestelde beleid, tenzij het bewust afwijken van het vastgestelde beleid tot een betere situatie leidt.
- Daarnaast wordt een inschatting gemaakt op basis van andere relevante kaders, zoals de vastgestelde Woonvisie 2019, coalitieakkoord en collegebesluiten. Het vastgestelde beleid voor ruimte is gebundeld in de Omgevingsvisie Utrecht. <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>.
- In het volgende deel worden per relevant thema onderzoeksvragen meegegeven voor nader onderzoek en uitwerking van dit initiatief in de vervolgfase.
- Er is in deze fase nog geen akkoord op het voorgestelde programma/initiatief. In de volgende fase wordt aan de hand van de hierna geformuleerde onderzoeksvragen, onderzocht of én onder welke voorwaarden het initiatief daadwerkelijk wenselijk en haalbaar is en vindt een integrale afweging van de relevante thema's plaats. Deze worden vastgelegd in de uitgangspunten die bestuurlijk worden vastgesteld in een SPvE.
- Een SPvE moet ook financieel haalbaar zijn. Tijdens het opstellen van het SPvE zal ook rekening gehouden moeten worden met de verschillende belangen en ambities, om zo de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar te brengen tot een financieel uitvoerbaar plan.

Gezond stedelijk leven

In Utrecht willen we een gezond stedelijk leven voor iedereen (Nota Volksgezondheid 'Gezondheid voor iedereen 2019–2022'). Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen.

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kan hier een belangrijke bijdrage aanleveren. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om van stadion Galgenwaard een stedelijk podium te maken aan de Kromme Rijn. Een gebied waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan met een hoogwaardige openbaar ruimte. Deze stap kan ook gezond leven bevorderen door een toegangspoort en verbinding te vormen tussen de stad en de groene sport- en recreatiegebieden.

Stadion Galgenwaard vormt met de Sportcampus en het zwembad De Kromme Rijn hét (top)sportgebied van stad en regio. Deze 'gezonde identiteit' kan door de gebiedsontwikkeling worden versterkt. Hierbij past ook een gebied waarin de auto een minder prominente rol speelt. Door het verminderen van asfalt en parkeerplaatsen wordt er een gebied gecreëerd dat uitnodigt tot gezonde vormen van mobiliteit.

1. Stedenbouw

Galgenwaard en omgeving staat op dit moment geïsoleerd in de stad. Dit komt doordat het omringd is door (infra) barrières en afgesloten gebieden. De ruimtelijke en functionele verbindingen met stad en landschap zijn hierdoor marginaal. De inrichting van de (openbare) ruimte versterkt dat door matige inrichtings- en gebruikskwaliteit, en dominantie van de parkeerterreinen.

Gezien de stedelijke opgaves (onder meer verdichting, klimaatadaptatie, vergroening, werkgelegenheid en gezondheid) en de (toekomstige) betekenis van Galgenwaard en omgeving als stedelijk podium, biedt deze gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kansen om het gebied in te bedden in het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Hierbij is benutten en versterken van de unieke ligging op de overgang tussen stad en landschap het uitgangspunt. Het wordt een bruisende, aantrekkelijke plek waar de stedelijke dynamiek overgaat in het groene landschap.

Dit kan door bijvoorbeeld bebouwing toe te voegen, die de verbinding maakt met het stedelijk weefsel van de (woon)buurten in Oost en het stadion inbedt in het parklandschap van Maarschalkerweerd. Hoogbouw kan interessant zijn om de bestaande torens beter te plaatsen en een sterker ensemble met het stadion te maken. De bebouwing biedt mogelijkheden om een aantrekkelijke publieke, en deels groene ruimte rondom het stadion met Maarschalkerweerd te kaderen en te verbinden. Een alzijdige oriëntatie van het stadion is hiervoor een belangrijke opgave. Met aansluiting van het gebied op doorgaande (langzaamverkeer en landschappelijke) verbindingen dient het nadrukkelijk onderdeel van het stedelijk weefsel te worden.

Essentieel is dat de publieke ruimte rond Galgenwaard van hoog niveau wordt, die past bij een plek die als podium voor de stad dient. Het is er zo groen mogelijk ("groen, tenzij..."), waardoor het naadloos aansluit op het Kromme Rijn Oeverpark en de Sportcampus. Het heeft hoge verblijfskwaliteit, waar ook (sport) evenementen georganiseerd kunnen worden en het grote aantallen bezoekers aan kan.

2. Programma

Utrecht groeit hard. De stad heeft naar verwachting in 2040 ongeveer 455.000 inwoners. Daarvoor zijn 60.000 nieuwe woningen en 85.000 extra arbeidsplaatsen nodig. De groei vraagt ook een enorme uitbreiding en toevoeging van onder meer maatschappelijke functies, cultuur, groen (schaalsprong groen) en ontspanning. De gebiedsontwikkeling Galgenwaard biedt mogelijkheden om voor een belangrijk deel in deze behoefte te voorzien.

Wonen

De woningnood en de vraag naar opvang en huisvesting is voor verschillende doelgroepen in stad en regio (zeer) hoog. Door de dynamiek op de woningmarkt ligt er voor de komende jaren een urgente opgave. In de woonvisie 'Utrecht beter in balans' (juli 2019) wordt gekozen voor het bouwen van aantrekkelijke gemengde wijken en buurten. We streven naar een betere balans in de woningvoorraad op stedelijk niveau (35% sociale huur, 25% middensegment) én op wijkniveau. In de Woonvisie is daarom per wijk de gewenste beweegrichting van de woningvoorraad weergegeven. Voor de wijk Oost streven we naar een sterke toename van het aandeel sociale huurwoningen, een lichte toename van het aandeel midden huurwoningen en een gelijkblijvend aandeel betaalbare koopwoningen.

Op dit moment zijn er weinig woningen in het gebied Galgenwaard. Het toevoegen van woningen kan leiden tot meer levendigheid in dit gebied, meer verblijfskwaliteit en tot meer verbinding met de omliggende gebieden en wijken. Voor het type woningen dat hier toegevoegd zou kunnen worden, zoeken we zoveel mogelijk aansluiting bij de woonvisie en het coalitieakkoord. In een eerste quickscan wordt, voor de ontwikkeling rondom het stadion, uitgegaan van het toevoegen van ongeveer 500 – 1000 woningen. In onderstaande tabel is de huidige verdeling van woningvoorraad naar prijssegmenten op verschillende schaalniveaus weergegeven:

Prijscategorie*	Wilhelminapark, Rijnsweerd	Oost	Utrecht
Sociale huur (< €737,14)	35%	32%	35%
Middenhuur (€737,14–€991,55)	8%	12%	12%
Dure huur (> €991,55)	9%	6%	5%
Goedkope koop (< €225.270)	1%	1%	4%
Betaalbare koop (€225.270–€315.392)	6%	8%	11%
Dure koop (> €315.392)	36%	35%	29%
Onbekend	5%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%

*Voor alle hierboven genoemde prijzen geldt prijspeil 1-1-2020.

Het gebied Galgenwaard ligt in de subwijk 'Wilhelminapark, Rijnsweerd'. Het aandeel sociale huurwoningen is daar op dit moment in lijn met het stedelijke streefcijfer van 35%. Om dit aandeel sociale huurwoningen



Ook willen we in het gebied Galgenwaard inzetten op het toevoegen van woningen in de middencategorie. Gezien het huidige lage aandeel in het gebied (15% huur en koop) en de wijk (21%) zetten we in op het realiseren van minstens 25% van het programma in deze prijscategorie. In lijn met de Woonvisie ligt de focus daarbij vooral op het middenhuursegment. Maar waar mogelijk willen we ook betaalbare koopwoningen in het middensegment toevoegen, als onderdeel van de 25%, met een maximale koopprijs van €315.392, prijspeil 2020. Een voorwaarde hierbij is wel dat bij deze woningen een goede prijs-kwaliteitverhouding (€/m²) mogelijk is. Bij betaalbare koopwoningen passen we daarnaast een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe. Zowel voor sociale huurwoningen als voor middenhuurwoningen zijn de voorwaarden uit de bijlage van de Woonvisie en de geldende Huisvestingsverordening van kracht.

Het stadion, in combinatie met Sportcentrum Galgenwaard is dé plek waar de (top)sportomgeving tot uiting komt en het icoon van de sportcampus. De gebiedsontwikkeling biedt de kans om Galgenwaard en omgeving uit te breiden met een divers programma van sport gerelateerde functies, bijvoorbeeld (para) medische functies, trainingsfaciliteiten, onderwijs en coachingsruimte, kantoren voor sportbonden, -verenigingen en -wetenschap, etc. tot (top)sportbeleving door toeschouwers. Onderdeel van het woonprogramma kan woonruimte voor (top)sporters en/of een sporthotel zijn. Doordat topsporters en talenten op de Sportcampus verblijven, kunnen ze zich volledig concentreren op hun sportcarrière.

Op dit moment staat er ca. 70.000 m2 kantoorprogramma aan het Herculesplein met een relatief laag percentage aangeboden leegstand (schommelt rond de 5%). Het Van Lanschotgebouw wordt niet aangeboden omdat deze locatie onderdeel wordt van de gebiedsontwikkeling. Aan de overzijde van de Herculeslaan staat de Kromhout Kazerne met 74.000 m2 defensiekantoren.

10

functies van het sciencepark (slechts 7 minuten per sneltram) of het drukke Stationsgebied van Utrecht (6 minuten per sneltram). Uiteraard mag het bestaande kantoorvolume van 70.000 m² in de zelfde of een nieuwe vorm terugkeren op de zelfde locatie. De provincie Utrecht beziet momenteel de mogelijkheden om wat meer flexibiliteit in de Utrechtse kantoorprogrammering toe te staan.

In totaal wordt op basis van een eerste quickscan naast woningen, in deze gebiedsontwikkeling uitgegaan van het toevoegen van ongeveer 40.000 – 70.000 m² bvo.

3. Mobiliteit

In de huidige situatie functioneert Galgenwaard als een verkeerslandschap en is het ook als zodanig vormgegeven. Wegen en parkeerplaatsen zijn (over)gedimensioneerd voor een aantal piekmomenten waarin er een grote behoefte is aan verkeers- en parkeercapaciteit. Buiten die piekmomenten blijft veel van deze complexe en autogerichte infrastructuur ongebruikt, maar neemt het wel ruimte in die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Ondanks de ruime beschikbaarheid aan (betaalde) parkeerplaatsen zien we dat de (gratis) parkeerplaatsen bij de sportvelden, het zwembad en in de woonwijk Rijnsweerd intensief gebruikt worden en tot verrommeling en overlast zorgen.

De prominent aanwezige auto-infrastructuur gaat ten koste van de doorwaadbaarheid van het gebied, de sociale veiligheid en de verblijfskwaliteit. Door haar brede profiel met 2x2 rijstroken en een gedeeltelijke busbaan vormt de Herculeslaan een ruimtelijke en fysieke barrière tussen het noordelijk gelegen Kromhout-gebied en de Galgenwaard aan de zuidzijde. Er rijdt relatief veel doorgaand verkeer door het gebied met een eindbestemming elders (USP, A28, A12). De ruim opgezette wegenstructuur en het grote aanbod aan parkeerplaatsen nodigen hier ook tot uit.

Galgenwaard moet transformeren naar een aaneenschakeling van aantrekkelijke verblijfs- en publieke ruimtes rondom het stadion waarin lopen, fietsen, deelmobiliteit, OV-gebruik prioriteit krijgen en autogebruik tot een minimum wordt beperkt. Daarvoor is het nodig om extra en aantrekkelijke routes voor langzaam verkeer naar én door het gebied te creëren en om de OV-potentie van Galgenwaard als knooppunt beter te benutten. Maar ook om het parkeren slimmer te organiseren (meer collectief, in pandig en gepositioneerd langs de randen van het gebied). De parkeer- en verkeersruimte die er in Galgenwaard is, moet ook buiten de piekmomenten benut worden en ten dienste staan van de bredere omgeving.

De mogelijke verplaatsing van het BP-tankstation en het vrijkomen van de ruimte die daardoor ontstaat kan bijdragen aan deze gebiedsontwikkeling.

Er liggen kansen om de prominent aanwezige auto- en OV-infrastructuur af te waarderen of te transformeren en om de barrièrewerking te verminderen. De segmentering van het Utrecht Science Park (USP) die in de concept 'Omgevingsvisie USP' wordt voorgesteld, maakt een einde aan de (sluip)route naar de A28. Wanneer er hoofdzakelijk nog bestemmingsverkeer van en naar Galgenwaard is, kan de verkeersstructuur daarop aangepast worden.

Door (een deel van) de parkeerbehoefte van ontwikkelingen elders in de stad op te vangen, kan Galgenwaard bijdragen aan het verminderen van de automobiliteit op die locaties en de ontwikkeling mogelijk maken. Galgenwaard kan een belangrijke rol vervullen in de opgave die er is om parkeerplaatsen in het naastgelegen sportlandschap Maarschalkerweerd te verminderen. Wanneer een deel van de bezoekers van Maarschalkerweerd gaat parkeren in Galgenwaard, kunnen veel van de maaiveldparkeerplaatsen getransformeerd worden.

Korte, directe looproutes zijn daarvoor essentieel. Barrières voor langzaam verkeer worden geslecht met bruggen, onderdoorgangen en gelijkvloerse kruisingen, die ook zoveel mogelijk als faunapassages kunnen dienen. Een nieuwe fietsverbinding met Lunetten/Nieuwegein zorgt ervoor dat de strategische ligging van Galgenwaard ten opzichte van het USP nog beter benut wordt.

Galgenwaard heeft groot potentieel als OV-knooppunt door haar gunstige ligging aan tramlijn 22 tussen het Utrecht Science Park en de NS stations Vaartsche Rijn en Utrecht CS en in de toekomst ook Intercity station Koningsweg-Lunetten. Dat potentieel moet benut worden. Door Galgenwaard aan te sluiten op het regionale OV-netwerk en de tramhalte als het ware 'in het gebied' te trekken, kan het openbaar vervoer ook voor forenzen en bezoekers uit de regio een aantrekkelijk alternatief zijn.

4. Duurzaamheid, Klimaatadaptatie en Milieu

Bij thema's als stedenbouw en mobiliteit is reeds gewezen op de huidige dominantie van infrastructuur zoals wegen en parkeerplaatsen. Door de grote hoeveelheid verharding, is het gebied rondom Galgenwaard één van de hotspots van Utrecht als het gaat om hittestress. Temperaturen lopen hier op hete dagen onevenredig hoog op tot wel meer dan 7°C ten opzichte van het buitengebied.

Daarnaast komt in de huidige situatie het geluid in gebied van veel kanten. Galgenwaard grenst aan de Waterlinieweg en de Herculeslaan. Deze wegen maken allen verkeerslawaai. Daarnaast komt er vanuit het stadion geluid als deze in gebruik is. De enige geluidsluwe plek momenteel is aan de zuidkant van stadion Galgenwaard aan de Kromme Rijn. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit vormt met name de Herculeslaan een grote uitdaging.

De ontwikkeling van Galgenwaard kan en moet een bijdrage leveren aan de ambities op thema's als klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie. Verdichting in de stad draagt bij aan efficiënt grondgebruik en kan daarmee een positieve kracht zijn voor de verduurzaming van de stad. Onder meer door het afwaarderen en vereenvoudigen van de infrastructuur, vergroening van de openbare ruimte en versterking van de Kromme Rijn. De nieuwe gebiedsontwikkeling zal ook rekening moeten houden op complexe vraagstukken rondom geluid en luchtkwaliteit.

Het 'vergroenen en ontharden' kan in belangrijke mate bijdragen aan een klimaatadaptief gebied waar ruimte is om water vast te houden bij zowel hevige regenval en bij het maken van koele plekken om hittestress tegen te gaan. Zo wordt Galgenwaard voorbereid op het veranderende klimaat zodat het gebied ook in de toekomst prettig en leefbaar blijft. Klimaat adaptieve maatregelen genereren ook kansen om de

(ruimtelijke) kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door zoveel mogelijk functies en opgaven te combineren zoals, groen, spelen, ecologie, gezondheid, energietransitie en mobiliteit.

5. Groen

De oevers van de Kromme Rijn vormen met de bomenstructuur en groene (midden)bermen aan de Herculeslaan de belangrijkste groenstructuren in het sterk versteende plangebied. Deze structuren maken onderdeel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur, zoals vastgelegd in de Actualisatie Groenstructuurplan 2017–2030. De Kromme Rijn is tevens onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor beide structuren geldt dat ze onder druk staan door (periodiek) hoge gebruiksintensiteit en kwetsbaar zijn door beperkte maatvoering.

In lijn met het Ontwikkelperspectief kan deze gebiedsontwikkeling invulling geven aan de ontwikkeling van het Kromme Rijn oeverpark als robuuste groenstructuur voor mens en natuur. De huidige inrichting van het plangebied is met zijn rug gekeerd naar de Kromme Rijn, waardoor de beleefbaarheid daarvan sterk wordt beperkt. Door bij herontwikkeling groene verbindingen door het gebied te maken, komt Galgenwaard veel meer in dan aan de rand van Maarschalkerweerd te liggen. Uiteraard dient daarbij aandacht te zijn voor de gebiedseigen en voor de Kromme Rijn specifieke natuurwaarden. Een belangrijke opgave is het terugdringen van de hoeveelheid verharding ten gunste van groen, zowel op maaiveldniveau als op, rond en aan gebouwen. Dit draagt direct bij aan het klimaatadaptief maken van het gebied omdat er ruimte geboden wordt aan het vasthouden van regenwater en het creëren van robuuste groene en dus koele structuren.

6. Erfgoed

In Galgenwaard zijn de sporen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie grotendeels verdwenen. Stedelijke ontwikkelingen van de laatste dertig jaar hebben de leesbaarheid van het landschap in de omgeving van het stadion goeddeels teniet gedaan en de betekenis van de Kromme Rijn als structuurbepalende verbinding ontkend. Daardoor vormt Galgenwaard een lacune in de samenhang tussen de verdedigingswerken van de NHW (Lunetten – Fort Vossengat – Fort op de Biltstraat).

De gebiedsontwikkeling van Galgenwaard kan de Kromme Rijn weer in zijn kracht te zetten zodat Lunet 1 als "bewaker" van deze zogenaamde access weer in betekenis kan winnen. Ook kan door het uitbreiden van het (wandel)routenetwerk in Galgenwaard de beleving van de waterlinie worden versterkt. Functioneel kan met name Lunet 1 voordeel hebben van de goede bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten van Galgenwaard.

7. Openbare Orde en Veiligheid

Tenslotte is ook openbare orde en veiligheid een belangrijk thema. Ongeveer 20x per jaar worden er in het stadion voetbalwedstrijden gehouden, waarvan een paar risicowedstrijden zijn. Dat betekent dat er rekening mee moet worden gehouden, dat een wedstrijd niet rustig verloopt en leidt tot verstoring van de openbare orde. De openbare ruimte moet dan voldoende plek kunnen bieden voor ME bussen, ambulances,

brandweer en politie. Ook moet de openbare ruimte robuust en hufterproof zijn en de supporters van FC Utrecht en van de bezoekende club moeten fysiek van elkaar gescheiden kunnen worden. Overigens gaat het bij openbare orde en veiligheid ook over de specifieke voorwaarden die andere gebruikers, zoals de bewoners, kantoorgebruikers en de Kromhoutkazerne aan de ontwikkeling stellen.

Conclusie ten aanzien van wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief

Galgenwaard kan zich door ontwikkelen tot een programmatische middelpunt voor Utrecht. Een levendige verblijfsruimte die een mix van wonen, werken, voorzieningen, sport en recreatie/leisure herbergt. Waarbij het stadion een alzijdige oriëntatie krijgt, met levendige plint en een aantrekkelijk en groene (openbare) ruimte, met hoge verblijfskwaliteit rondom. Dat geldt ook voor toekomstige nieuwbouw los van het stadion en bestaande torens. Deze omgeving kan de stad ten westen van de Waterlinieweg verbinden met het landschap ten oosten van de Waterlinieweg. Het gebied Galgenwaard heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een uniek gemengd stedelijk milieu, onderdeel van een landschappelijk en cultuurhistorisch hoogwaardig gebied en goed verbonden met haar omgeving. Een gebiedsontwikkeling die aansluit op de ambities zoals vermeld in het vastgestelde Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

In de volgende fase zullen de ambities en principes uit het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden uitgewerkt tot een integraal en haalbaar plan. Mogelijk zullen hierbij een keuzes/afwegingen gemaakt moeten worden ten aanzien van verschillende ambities. Belangrijke onderzoeksvragen waarin in de volgende fase rekening gehouden moet worden zijn:

1. Stedenbouw

- Op welke wijze wordt de Galgenwaard een icoon en ((inter)nationale) podiumplek voor de stad en zorgt het voor herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk en buurt?
- Op welke wijze kan nieuw- en bestaande bouw bijdragen aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van Galgenwaard en Kromhout, ruimtelijk en functioneel, waarbij versterking van de ligging op overgang tussen stad en landschap uitgangspunt is?
- Welke fysieke en visuele verbindingen (ruimtelijk en functioneel) moeten gelegd worden om Galgenwaard onderdeel van de stad en het landschap te laten worden?
- Hoe een goede overgang gebouw(en)-openbare ruimte (met levendig plinten) realiseren?
- Op welke wijze kom je tot een alzijdige oriëntatie van het stadion in relatie tot de Kromme Rijn, Herculeslaan en Stadionlaan, rekening houdend met de maatvoering en de ecologische waarde van de Kromme Rijn en haar oevers?
- Hoe zorgen we dat het gebied rond Galgenwaard een logische en prettig gebied is en entree tot Maarschalkerweerd?
- Hoe zorgen we dat sporthal Galgenwaard als sportvoorziening voor de stad beter zichtbaar en toegankelijk wordt?
- Kan toevoegen van hoogbouw een betere inpassing van bestaande torens en stadion geven?

- Hoe kan de (publieke) ruimte zo groen mogelijk en een nadrukkelijke relatie aangaan met Maarschalkerweerd (Kromme Rijn Oeverpark, sportcampus)?
- Hoe krijgt de (publieke) ruimte een zo hoog mogelijk verblijfsklimaat voor meerdere doelgroepen?
- In hoeverre kan de ruimte rondom het stadion ruimte bieden aan evenementen (bijv. side events rondom een voetbalevenement in het stadion)?
- Hoe kan het verkeerssysteem zo georganiseerd worden dat een aantrekkelijke (groene) openbare ruimte rondom stadion mogelijk is. Hoe kan die eruit zien?

2. Programma

- Welke programmamix is nodig om van Galgenwaard een programmatisch middelpunt in Utrecht te laten zijn waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogkwalitatief openbaar domein.
- Hoe te zorgen voor voldoende betaalbare vierkante meters voor maatschappelijke organisaties?
- Welke woningbouwprogrammering kan hier gerealiseerd worden in relatie tot de omgeving en de (stadsbrede) ambities uit de Woonvisie? Waarbij het uitgangspunt is het toevoegen van minstens 35% sociale huurwoningen en minstens 25% woningen in de middencategorie (huur en koop). Denk hierbij aan aantallen, financieringscategorie en woningtype.
- Hoe verhoudt woningbouw zich tot de functie voetbalstadion (met name qua overlast geluid en gedrag bezoekers)? Welk woningbouwprogramma is ruimtelijk mogelijk?
- In hoeverre is het mogelijk in dit gebied een gemengd wonen project te realiseren of op een andere manier ruimte te bieden aan kwetsbare doelgroepen?
- Hoe wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om woningen levensloopgeschikt te maken?
- Voor welke doelgroepen kan dit een geschikte locatie zijn? Denk bijvoorbeeld aan woningen/short stay voor werknemers in de sportsector, topsporters en studenten.
- Welke mogelijkheden zijn er om de trainingsfaciliteiten van Zoudenbalch te verplaatsen naar het stadion en wat zijn de randvoorwaarden voor het goed functioneren hiervan?

3. Mobiliteit

- Welke rol kan de gebiedsontwikkeling Galgenwaard spelen, samen met USP, Rijsweerd en Lunetten Koningsweg als onderdeel uit van het stedelijk knooppunt Oost, zoals benoemd in het concept RSU 2040?
- Hoe kan de stedelijke knoop Oost een passend parkeer en mobiliteitsnetwerk (met parkeerhubs) bieden voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in dit gebied en welke rol kan Galgenwaard hierin spelen?
- Hoe kan Galgenwaard bijdragen aan de mobiliteitsopgave van Utrecht Oost, bijvoorbeeld als het gaat om: afwaarderen auto infrastructuur, parkeer oplossend vermogen, verbeteren fietsroutenetwerk en het benutten OV-potentieel?
- Wat zijn mogelijke oplossingen om te komen voor een goede bereikbaarheid van het gebied en in hoeverre kunnen bij oplossingen hiervoor slimme combinaties gemaakt worden met toekomstige ontwikkelingen in Rijsweerd/USP?

- Wat is de functie van de Herculeslaan nu en in de toekomst en hoe kan deze barrière tussen Kromhoutkazerne en Galgenwaard geslecht worden?
- Wat is de extra verkeersgeneratie ten gevolge van het extra programma en hoe verhoudt dat zich tot de huidige situatie? Wat is het laadvermogen van Galgenwaard in relatie tot de afwikkelingscapaciteit van het wegennet?
- Wat is de toekomstige parkeerbehoefte en hoe kan deze ingepast worden om zo de kwaliteit van het gebied te verhogen?
- Wat wordt de parkeerstrategie voor auto en fiets? Hoe kan parkeren op afstand worden verbeterd? Onder ander in relatie tot de (sport)evenementen, maar ook voor forenzen?
- In hoeverre kan het aanbieden van deelmobiliteit aan de gebruikers van Galgenwaard en omgeving bijdragen aan het beperken van de automobiliteit?
- Hoe kan het gebied voor langzaam verkeer goed worden aangesloten op de omgeving en herkomstgebieden?
- Op welke wijze kan de 'Fietsroute om de Zuid', die loopt tussen het USP en Nieuwegein/Lunetten, het beste geïntegreerd worden in gebiedsontwikkeling Galgenwaard, rekening houdend met flora en fauna, ruimtelijke inpassing, doorsnijding en het fietscomfort/directheid en de mogelijke uitplaatsing van het BP tankstation?
- Hoe kan rond de Waterlinieweg een goed regionaal OV-knooppunt gerealiseerd worden?
- Hoe kan tramhalte Galgenwaard zich verder ontwikkelen als knooppunt ten dienste van Galgenwaard? En in hoeverre kan de OV-infrastructuur afgebouwd worden nu buslijn 12 niet meer via de Herculeslaan rijdt?
- Hoe kan de Uithoflijn een optimale bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van het gebied en daarnaast een beperkte fysieke barrière vormen in Galgenwaard/Maarschalkerweerd?

4. Duurzaamheid , Klimaatadaptatie en Milieu

- Hoe kan een juiste inrichting en integrale ontwikkeling van het gebied een bijdrage leveren aan de duurzame stedelijke doelen, zoals: klimaatadaptatie, energieneutraal, circulaire economie en diervriendelijk bouwen? En wat is daarvoor nodig?
- Hoe betrekken we alle stakeholders en partijen bij het klimaatadaptief maken van deze gebiedsontwikkeling? Waarin zit de meerwaarde voor alle partijen? De klimaatbestendigheid van het gebied kan immers niet alleen gerealiseerd worden in de openbare ruimte.
- Hoe wordt het gebied voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering?
- Hoe kan deze gebiedsontwikkeling bijdragen aan een robuuste koele structuur voor heel Utrecht?
- Wat zijn middelen om te komen tot een energieneutrale gebiedsontwikkeling?
- Hoe kan een prettig microklimaat gecreëerd worden rond de beoogde woningen en kantoren (met oog op water, groen, bodem, wind, schaduw en zon)?
- Welke gedeelde/collectieve voorzieningen en diensten zijn reeds in het gebied aanwezig? Welke aanvullende collectiviteiten zouden wenselijk zijn?
- Hoe wordt verder invulling gegeven aan ambities van de gemeente op het gebied van duurzaam, circulair en klimaatadaptief bouwen?



- Welke ruimtelijke en programmatische mogelijkheden zijn er met betrekking tot het bouwen naast de Waterlinieweg, Kromhoutkazerne en Galgenwaard gezien het wettelijke en gemeentelijk beleid ten aanzien van lucht en geluid? Wat zijn middelen om het geluidsniveau in het gebied te beperken?
- Wat zijn middelen om een gezonde luchtkwaliteit te creëren voor de verblijfsgebieden (binnen en buiten) in het gebied?

5. Groen en Ecologie

- Wat zijn de huidige ecologische waarden van het gebied? Welke (Utrechtse) soorten komen voor in en rond het plangebied en hoe wordt invulling gegeven aan de ambities van gemeente ten aanzien van biodiversiteit? Denk daarbij ook aan gebouw bewonende soorten.
- Wat zijn de huidige waarden van het groen in relatie tot de vijf hoofdopgaven van de Actualisatie Groenstructuurplan ten aanzien van verbinden, vergroten kwaliteit, versterken en uitbreiden groen, klimaat en gezond stedelijk leven. Hoe kan deze waarde verder worden vergroot?
- Hoe kan het functioneren van de Kromme Rijn en haar oevers als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland worden versterkt en de recreatieve beleefbaarheid worden vergroot?
- Welke mogelijkheden zijn er om het gebied te vergroenen en de hoeveelheid verharding conform het 'groen tenzij' beginsel sterk terug te dringen? Hoe kan het gebied met groen klimaatadaptief worden gemaakt? Hoe kan het gebied onderdeel worden gemaakt van het parklandschap van Maarschalkerweerd? Hoe kan deze ontwikkeling bijdragen aan de groene schaa sprong van Utrecht?
- Hoe kunnen bomen in het gebied behouden blijven en zijn er mogelijkheden om het aantal bomen per saldo te laten toenemen?

6. Erfgoed

- Hoe kunnen de kernwaarden van de NHW behouden, versterkt en beleefbaar gemaakt en gebruikt worden? En hoe kunnen de nieuwe ontwikkelingen daaraan bijdragen?
- Op welke manier kan de nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de betekenis van de Kromme Rijn als bepalende structuur?
- Welke ruimtelijke effecten en restricties zijn van toepassing op het gebied Galgenwaard wanneer de NHW werelderfgoed is?
- Wat zijn de cultuurhistorische waarden van de sport in dit gebied of stadion Galgenwaard?
- Welke (latente) erfgoedwaarden in het plangebied zelf kunnen in samenhang met zichtbare erfgoedwaarden in het onderzoeksgebied de samenhang met de omgeving versterken

7. Openbare Orde en Veiligheid

- Hoe wordt gewaarborgd, dat in elke fase van het ontwikkelingsproces, die van invloed kan zijn op de bestaande situatie rondom het stadion, de politie, de Veiligheidsregio Utrecht en de gemeente adviseren over openbare orde en veiligheidsissues?

8. Financiële haalbaarheid/samenwerking

- Op welke wijze kunnen ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar gebracht worden tot een economisch haalbaar en financieel uitvoerbaar plan? Zowel ten aanzien

van de totale gebiedsontwikkeling, als de verschillende planonderdelen? Is er markt voor wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt? Is er voldoende dekking voor de door de partijen te maken kosten?

- Welke ingrepen zijn nodig in het openbaar gebied en/of de publieke voorzieningen in de directe omgeving, welke direct gevolg zijn van deze ontwikkeling?
- Wat is de plangrens en wat is de exploitatiegrens?
- Wat wordt de financiële projectconstructie, rekening houden met de diverse eigendomsposities of erfpachtsituatie? En wat zijn de financiële spelregels van deze gebiedsontwikkeling?
- Welke organisatorische projectconstructie sluit het beste aan bij deze gebiedsontwikkeling?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Vanwege de omvang en complexiteit van dit gebied zal voor deze gebiedsontwikkeling het Utrechts Planproces 1 (UPP1) worden doorlopen. De eerste stap hierin is het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Het SPvE biedt het ruimtelijk en programmatisch kader, waarbinnen de gemeente bereid is medewerking te geven aan deze gebiedsontwikkeling. Het SPvE is integraal plan waarin onder meer stedenbouw, programma, mobiliteit, klimaatadaptatie en erfgoed in samenhang worden gebracht. De openbare ruimte is een zeer belangrijk onderdeel van deze gebiedsontwikkeling. Conform UPP zal geen apart Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor de openbare ruimte worden opgesteld. De ambities en eisen ten aanzien van de openbare ruimte maken onderdeel uit van het van het SPvE. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

De fase waarin het SPvE wordt opgesteld, is een fase waarin gemeente en marktpartijen intensief samen werken en waarin rekenen en tekenen tegelijk plaatsvindt. Een fase waarin rekening wordt gehouden met de verschillende belangen en ambities, om zo de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden en kwaliteit bij elkaar te brengen tot een financieel uitvoerbaar plan. Om rekenen en tekenen samen te laten gaan zal daarom naast het SPvE ook een stedenbouwkundige uitwerking (SU) worden opgesteld.

Deze integrale ruimtelijke en programmatische uitwerking moet voldoen aan de ambities, leidende principes en gebiedsbeschrijving Galgenwaard, zoals in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is vastgelegd. Het SU is een wervend en inspirerend document, dat naast een ruimtelijke verbeelding nadrukkelijker dan het SPvE ingaat op de profilering van het gebied in de stedelijke context, het mobiliteitsconcept, de openbare ruimte, de gebiedsbranding en de programmatische invulling en samenhang met de Sportcampus.

Het SPvE en het SU worden in onderlinge samenhang opgesteld. Hierbij worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen:

Intentiedocument Galgenwaard,
paraaf initiatiefnemer 1

5.1.2E
4

Versie: 7 april 2021
paraaf initiatiefnemer 2

5.1.2E 5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

- Partijen formuleren gezamenlijk één of meerdere uitvragen aan een extern bureau (of een consortium van meerdere bureaus) met expertise van stedenbouw, openbare ruimte, mobiliteit, branding, participatie en communicatie. Dit bureau stelt het SU op en levert een belangrijke inhoudelijke inbreng ten behoeve van het SPvE.
- In de startfase ligt de nadruk op het formuleren van de ambities en randvoorwaarden voor de ontwikkeling rondom thema's als stedenbouw, programma, landschap, mobiliteit, water, groen, openbare ruimte en duurzaamheid. Ook worden technische uitgangspunten (bomen, archeologie, kabels en leidingen en dergelijke) onderzocht. Dit levert input voor het SPvE.
- Door ontwerpend onderzoek worden vervolgens de stedenbouwkundige, verkeerskundige, ruimtelijke en programmatische mogelijkheden voor het gebied verkend, verbeeld en uitgewerkt tot een eerste concept Stedenbouwkundige Uitwerking (SU). Hierbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de onderzoeksvragen, zoals deze in het IDOC zijn geformuleerd.
- In samenhang met het ontwerpend onderzoek wordt onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van deze complexe gebiedsontwikkeling. "Rekenen en tekenen" beïnvloeden elkaar. De financiële haalbaarheid van de plannen is een voorwaarde voor het vaststellen van een SPvE en deelname van de marktpartijen in deze gebiedsontwikkeling. Belangrijk aandachtspunt bij de financiële haalbaarheid is het feit dat de gemeente naast grond- en vastgoedeigendom ook veel erfpacht in het gebied heeft (zie ook deel III).
- Het SPvE wordt verder uitgewerkt op basis van de uitkomsten van het ontwerpend onderzoek en de financiële analyse. Het SPvE wordt hierdoor een realistische vertaling van de gestelde ambities.
- Samen met het SPvE wordt een financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie uitgewerkt. Deze geven inzicht in de kosten, opbrengsten en mogelijke dekkingsbronnen voor de totale gebiedsontwikkeling en volgens welke rolverdeling en samenwerkingsvorm de ontwikkeling tot stand kan komen.
- Voor de diverse ontwikkelingen die in het SPvE mogelijk worden gemaakt zullen gezamenlijk één of meerdere (anterieure) overeenkomsten worden (AO) opgesteld, waaraan partijen (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring) zich dienen te committeren. Hierin staan de privaatrechtelijke afspraken tussen partijen rondom de gebiedsontwikkeling. Hierin kunnen ook nadere afspraken rondom rolverdeling en samenwerking worden vastgelegd.
- Het SPvE wordt vrijgegeven voor reactie, waarna het SPvE op onderdelen aangepast kan worden.
- Het SPvE en de financiële haalbaarheidsanalyse en de Ontwikkelstrategie voor de gebiedsontwikkeling worden vervolgens door het college ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Deze dienen als kader om te komen tot realisatie van de gebiedsontwikkeling.
- De AO wordt ondertekend en treedt in werking.

Bovengenoemde stappen vinden plaats in de definitiefase. Vervolgens zal in de ontwerpfase, op basis van het SU, één of meerdere Stedenbouwkundig Plannen (SP) worden opgesteld en verder worden uitgewerkt tot meerdere bouwplannen. Daarnaast zal voor deze gebiedsontwikkeling ook een nieuw bestemmingsplan nodig zijn. Bovendien zal het bevoegde gezag mogelijk ook moeten beoordelen of er een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De stappen zijn ook in een eerste indicatieve planning gezet, zie hiervoor paragraaf G.



f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

Met de initiatiefnemers, waaronder de gemeente zelf als grootste grondeigenaar, is afgesproken om het 'Utrechts planproces' op te starten om te komen tot de gebiedsontwikkeling Galgenwaard. In de Intentie- en plankostenovereenkomst (IPOK) zijn de basis principes vastgelegd rondom de rolverdeling en samenwerking in de definitiefase van deze ontwikkeling. Deze IPOK geldt als bijlage van dit intentiedocument. De initiatiefnemers zijn: Galgenwaard Onroerend Goed B.V., Herculestoren C.V. en de gemeente zelf. Naast initiatiefnemer is de gemeente ook kaderstellend voor deze gebiedsontwikkeling.

Samenwerking

De gebiedsontwikkeling Galgenwaard is een complexe gebiedsontwikkeling waarvoor een goede en transparante samenwerking essentieel is. De contractpartijen zullen gezamenlijk een overlegstructuur instellen, zoals een stuur- en projectgroep en werkgroepen.

Participatie

Om van Galgenwaard een aantrekkelijk gebied te maken en als zodanig op de kaart te zetten is de samenwerking met andere eigenaren in het gebied en gebruikers van het vastgoed noodzakelijk. Het gaat hierbij om FC Utrecht, Sport Utrecht, Sportcampus Trajectum, ROC Sportcollege, Kromhout Kazerne, Rijksvastgoedbedrijf, Q-park, Tristan/Whitewood, bewoners van de Apollotoren, omwonenden en de overige huurders en gebruikers van het gebied.

Voor participatie zal het actieprogramma 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' als leidraad dienen. Bij de start van de definitiefase zal de participatieaanpak voor dit project door de gemeente in overleg met de eigenaren verder worden uitgewerkt. Hiervoor wordt in ieder geval een inclusieve krachtenveld- en omgevingsanalyse gemaakt en o.a. bepaald wat de beïnvloedingsruimte is. Het participatietraject wordt gezamenlijk uitgevoerd.

g. Planning

Het project hanteert het Utrechts Planproces als leidraad voor de te nemen processtappen. Voor de gebiedsontwikkeling is een volgende indicatieve planning opgesteld.



Intentiedocument Galgenwaard,
paraaf initiatiefnemer 1

5.1.2E

Versie: 7 april 2021
paraaf initiatiefnemer 2

5.1.2E

5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

Uitvraag extern bureau mbt SU: opstellen uitvraag en selecteren extern bureau	Q2 2021
Aanvang opstellen SPvE: eerst hoofd kaders ambities rondom thema's als stedenbouw, mobiliteit, programma, groen en ecologie	Q2 - Q3 2021
Aanvang opstellen SU: op basis van hoofdkaders ambities starten met opstellen van aantal varianten. Vervolgens kan een voorkeursvariant gekozen worden	Q3 - Q4 2021
Opstellen eerste financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie	Q4 2021 - Q1 2022
SPvE verder uitwerken tot concept SPvE dat ter visie kan liggen	Q4 2021 - Q1 2022
SU: voorkeursvariant verder uitwerken	Q1 - Q2 2022
SPvE vrijgave voor ter visie leggen & verwerken reacties	Q2 - Q3 2022
Definitief maken financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie	Q2 - Q3 2022
Opstellen een of meerdere Anterieure overeenkomsten	Q2 - Q3 2022
Bestuursvorming SPvE, financiële haalbaarheidsanalyse en Ontwikkelstrategie & vaststelling raad	Q3 - Q4 2022
Ontwerpfase (± 15 maanden)	
Opstellen SP's op basis van eerder gemaakt SU voorkeursvariant	PM
VO & DO bouwplannen & inrichtingsplan openbare ruimte	PM
Omgevingsplan	PM
Vorbereidings- en Realisatiefase (PM)	

Intendiedocument Galgenwaard.
paraaf initiatiefnemer 1

5.1.2E

Versie: 7 april 2021
paraaf initiatiefnemer 2

5.1.2E

5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

Deel III. Financiële afspraken

g. Voorschot Plankosten

Tussen Galgenwaard, Huys te Voorn Vastgoed, VolkerWessels en gemeente zijn afspraken over de plankosten en onderlinge verrekening vastgelegd in een intentie- en planovereenkomst.

h. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

De gronden van de private initiatiefnemer(s) zijn thans in erfpacht uitgegeven. Als er bij een herontwikkeling sprake is van een waardestijging, dan komt deze stijging toe aan de grondeigenaar, de gemeente. Dit wordt 'economische meerwaarde' genoemd. Om de hoogte van de economische meerwaarde te bepalen laat de gemeente twee taxaties uitvoeren:

1. De waarde van de grond bij het huidige, toegestane aantal m2 en gebruik volgens de erfpachttakte (als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw);
2. De waarde van de grond bij het beoogde, nieuwe aantal m2 en gebruik (als ware het onbebouwde bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw).

Het verschil tussen deze twee getaxeerde waarden bepaalt de hoogte van de economische meerwaarde afdracht. Als er geen verschil is, of het bedrag is negatief, dan is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd maar zal er ook geen bedrag worden teruggestort. Ook een eventuele uitbreiding van volume wordt dus in de tweede taxatie meegenomen. Beide taxaties worden uitgevoerd op een actueel prijspeil, de in het verleden betaalde afkoopsom voor de erfpachtcanon is hiervoor niet relevant.

Voordat de economische meerwaarde bepaald kan worden moet er mogelijk een conversie plaats vinden naar de Algemene Erfpachtvoorwaarden van 1989 met een eeuwigdurende afkoop van de canon. Nadere informatie over de conversie en (reken)methodieken met betrekking tot de economische meerwaarde afdracht is onder meer gegeven in paragraaf 3.2 van de Nota Grondprijzen 2020 van de gemeente.

Naast een eventuele economische meerwaarde geldt dat de gemeente in geval van zelfrealisatie haar te maken kosten op de initiatiefnemer/ zelfrealisant verhaalt.

Naast zelfrealisatie speelt de mogelijkheid van uitgifte van gronden door de gemeente zelf en (gedeeltelijke) verkrijging van gronden ten behoeve van toekomstige openbare ruimte. Dit zal onder marktconforme condities gebeuren. Als uitgangspunt bij uitgifte geldt dat de gemeentelijke kosten (naar rato) in de uitgifteprijs zullen zijn verdisconteerd.

Indien er sprake is van bovenwijkse voorzieningen (bijvoorbeeld aanpassing van de infrastructuur en openbare ruimte buiten het plangebied) die (deels) ten gunste van het initiatief van de initiatiefnemer worden gerealiseerd dan worden deze kosten aan de initiatiefnemer toegerekend en in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Afspraken met de private initiatiefnemers en de gemeente omtrent conversie, eventuele grondtransacties e.d. zullen in de volgende fase meer concreet worden uitgewerkt.

Leges: Voor de omgevingsvergunning en het planologisch besluit is de initiatiefnemer leges verschuldigd. Informatie hierover staat in de Verordening Leges Omgevingsvergunning 2017 gemeente Utrecht legesverordening Utrecht: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-188312.html>

Voor akkoord tekenen

Aldus in [2]voud opgemaakt en voor akkoord getekend te [plaats] op [datum]

te Utrecht d.d.

Private Partij 1
Voor deze:

5.1.2E

Gemeente Utrecht
Voor deze:

te Utrecht d.d.

Private Partij 2
Voor deze:

5.1.2E

5.1.2E

Intendiedocument Galgenwaard.
paraaf initiatiefnemer 1

5.1.2E

Versie: 7 april 2021
paraaf initiatiefnemer 2

5.1.2E

5.1.2E

paraaf gemeente Utrecht

5.1.2E

Bijlage 3 bij IPOK Galgenwaard

Versie 2 april 2021. Onderstaand overzicht als bijlage bij de IPOK te voegen. Het overzicht geeft, binnen de UPP kaders, een indicatie van de volgtijdelijk voorgenomen stappen in de Definitiefase. Gedurende het proces zijn aanpassingen en afwijkingen mogelijk. Het overzicht is niet uitputtend en laat onverlet de verder ten behoeve van de uitvoering van het IPOK en IDOC te verrichten handelingen, waaronder participatie. Ook kan sprake zijn van tussentijdse bestuurlijke afstemming welke niet in het stappenplan is genoemd.

FASE I	Inhoud	Wie
Formuleren van de uitvraag SU	- Opstellen uitvraag voor Stedenbouwkundige Uitwerking aan een of meerdere externe bureaus. - Basis is IDOC.	- Uitvraag behoeft unanieme instemming van Partijen. - Gemeente is verantwoordelijk voor uitvraag.
Tussentijdse beëindiging I	- Indien binnen 3 maanden na in werking treden IPOK geen unanieme overeenstemming over inhoud /uitvraag SU, artikel 6.2.c jo 4 lid 1 onder v van toepassing.	- Eerste mogelijkheid om af te zien van vervolg.
Eindresultaat FASE I:	- Uitvraag	

FASE II	Inhoud	Wie
Aanvang opstellen SPVE	- Opstellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen. - Basis is IDOC. - Tussentijdse afstemming met SU. - Doel is vastleggen van de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten.	- Gemeente stelt op. - Private Partijen geven advies en zijn nauw betrokken.
Aanvang opstellen SU	- Afstemming met SPVE - 1^e stap is een variantenstudie waarin meerdere ruimtelijke en programmatische modellen worden verkend. Iedere variant wordt getoetst aan de gestelde ambities. Bepalen Voorkeursvariant. (kan bestaan uit een mix van varianten).	- Extern bureau stelt op in opdracht van gemeente. Private Partijen geven advies en zijn nauw betrokken - Omgeving en stakeholders betrekken (participatie)
Tussentijdse beëindiging II	- Indien binnen 3 maanden nadat variantenstudie door extern bureau is aangeleverd geen unanieme overeenstemming over Voorkeursvariant, artikel 6.2.c jo 4 lid 1 onder v van toepassing.	- Tweede mogelijkheid om af te zien van vervolg
Aanvang Financiële Onderbouwing	- Aanvang na bepaling van de Voorkeursvariant en de eerste schetsen/globale opzet SU / SPVE - Globale grondexploitatie- exploitatieplan doorrekening SU / SPVE - Mede op basis van (keuzes binnen) variantenstudie waarden van de bestaande grondposities door gemeente. - Marktconformiteit en gemeentelijke beleid.	- Gemeente stelt deze op en houdt deze gedurende verdere fasering van grof naar fijn bij.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

Gemeente Utrecht



Bijlage 3 bij IPOK Galgenwaard

Versie 2 april 2021. Onderstaand overzicht als bijlage bij de IPOK te voegen. Het overzicht geeft, binnen de UPP kaders, een indicatie van de volgtijdelijk voorgenomen stappen in de Definitiefase. Gedurende het proces zijn aanpassingen en afwijkingen mogelijk. Het overzicht is niet uitputtend en laat onverlet de verder ten behoeve van de uitvoering van het IPOK en IDOC te verrichten handelingen, waaronder participatie. Ook kan sprake zijn van tussentijdse bestuurlijke afstemming welke niet in het stappenplan is genoemd.

Verkenning Ontwikkelstrategie (grof)	- Op te stellen zodra de globale opzet SU gereed is. - Indicatie vervolgsamenwerking, zelfrealisatie/ bouwclaim / uitgifte/ verwerving. - Geen toedeling van bouwvolumes nog.	- Gemeente stelt deze op.
Verfijning	- Globale ruimtelijke en programmatische opzet ev. met bandbreedtes. - Gemeente bepaalt of plan ruimtelijk, programmatisch en financieel voldoende basis lijkt voor vervolg. - Partijen komen gezamenlijk tot eventuele aanpassingen SU. - Gemeente checkt of plangrenzen voldoen, deelnemende nog partijen volstaan.	- Gemeente legt uitkomsten voor aan Private Partijen
Tussentijdse beëindiging III	- Indien een van de Partijen binnen 3 maanden nadat de Gemeente het geheel van globaal plan, globale financiële onderbouwing en/of ontwikkelstrategie heeft voorgelegd voor haar deel ondanks overleg niet uitvoerbaar/werkbaar vindt en Partijen geen overeenstemming bereiken over aanpassingen, artikel 6.2.c jo 4 lid 1 onder v van toepassing.	- Derde mogelijkheid om af te zien van vervolg
Eindresultaat FASE II:	- Concept SPVE globaal - Keuze in ontwikkelvariant - Concept ontwikkelstrategie globaal - Concept financiële onderbouwing globaal	- Gemeente stelt afronding vast

FASE III

Vervolg SU uitwerken	- Uitwerking van de ruimtelijke en programmatische planopzet tot SU - Komen tot uitvoerbaar plan - Niveau bouwvlak met programma, geen inhoudelijke bouwplannen	- Op basis van keuzes Afronding FASE II - Extern bureau stelt op in opdracht van gemeente - Gemeente 1^e aanspreekpunt - Private Partijen adviseren en zijn nauw betrokken - Stakeholders betrekken / Participatie
Vervolg SPVE	- Uitwerken tot SPVE	- Gemeente stelt op

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

Gemeente Utrecht



Bijlage 3 bij IPOK Galgenwaard

Versie 2 april 2021. Onderstaand overzicht als bijlage bij de IPOK te voegen. Het overzicht geeft, binnen de UPP kaders, een indicatie van de volgtijdelijk voorgenomen stappen in de Definitiefase. Gedurende het proces zijn aanpassingen en afwijkingen mogelijk. Het overzicht is niet uitputtend en laat onverlet de verder ten behoeve van de uitvoering van het IPOK en IDOC te verrichten handelingen, waaronder participatie. Ook kan sprake zijn van tussentijdse bestuurlijke afstemming welke niet in het stappenplan is genoemd.

		- Private Partijen adviseren en zijn nauw betrokken
Financiële onderbouwing (concreet)	- Op basis van concretere uitwerking SU en SPVE	- Gemeente stelt op.
Ontwikkelstrategie / vervolgafspraken	- Uitwerking van globale ontwikkelstrategie naar voorstel tot concrete stappen, fasering en koppelingen. - Inhoudelijk voorstel contracteren per marktpartij met bouwvolumes / vlekken	- Gemeente stelt op - Gesprekken / onderhandelingen met Private Partijen
Tussentijdse beëindiging IV	- Indien binnen 6 maanden nadat de gemeente een inhoudelijke voorstel contracteren heeft gedaan, geen overeenstemming wordt bereikt over vervolgafspraken, artikel 6.2 f jo 4 vi van toepassing.	- Vierde mogelijkheid om af te zien van vervolg - Gemeente kan besluiten tot voortzetting met een van de Private Partijen
Eindresultaat FASE III:	- Bestuurlijk voorleggen SPVE (inclusief aanpassingen nav ter visie legging) - SU wordt niet bestuurlijk voorgelegd, product wordt afgerond binnen de in de vervolgafspraken aan te geven kaders. - Bestuurlijk voorleggen financiële onderbouwing / Ontwikkelstrategie. - Bestuurlijk voorleggen Vervolgafspraken	- Bestuurlijke voorbehouden: college / Raad kunnen besluiten tot geen vervolg.

Na Instemming Raad einde van Definitiefase, start Ontwerpfase.

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

Gemeente Utrecht



ALLONGE OP DE KOOPOVEREENKOMST/
OVEREENKOMST TOT TERUGKOOP
Parkeerterrein Noord
Versie 14 november 2019

De ondergetekenden

1. Galgenwaard Onroerend Goed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht en bestaande naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht (Nederland) en kantoorhoudende te Herculesplein 241, 3584 AA Utrecht (Nederland), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32083911, hierna te noemen: GOG;
2. City Parking Netherlands GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, een commanditaire vennootschap naar Duits recht, statutair gevestigd te Hamburg (Bondsrepubliek Duitsland), en kantoorhoudende te Dornbusch 4, 20095 Hamburg (Bondsrepubliek Duitsland), ingeschreven in het handelsregister A van het Amtsgericht Hamburg onder nummer HRA 121327, hierna te noemen: CP,

verklaren:

- Dat zij op zesentwintig juli tweeduizend zeventien respectievelijk vier september tweeduizend negentien een koopovereenkomst hebben gesloten, hierna te noemen: de Koopovereenkomst, met betrekking tot onder meer:
het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond – eigendom van de gemeente Utrecht – met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een parkeerterrein, plaatselijk bekend Herculesplein (ongenummerd) te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O, nummer 1369, groot acht duizend twee honderd vijf en vijftig vierkante meter (8.255 m²), aan welke perceel door de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,
hierna te noemen: het Parkeerterrein Noord.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

- Dat de Koopovereenkomst is gesloten onder ontbindende voorwaarde dat de gemeente Utrecht geen schriftelijke voorafgaande goedkeuring verleent voor de overdracht van onder meer het Parkeerterrein Noord.
- Thans is gebleken dat de gemeente Utrecht de hiervoor bedoelde goedkeuring alleen verleent indien is gegarandeerd dat de beoogde gebiedsontwikkeling rondom het Parkeerterrein Noord, hierna te noemen: de Gebiedsontwikkeling, onverkort doorgang kan vinden, en dat de gemeente wenst dat het huidige gebruik van Parkeerterrein Noord gekoppeld blijft aan voetbal gerelateerde activiteiten. Gemelde gebiedsontwikkeling kan echter niet door de gemeente worden afgedwongen en dient ook passend te zijn voor GOG.
- Partijen zijn bij elkaar te rade te gaan op welke wijze zij aan de wens van de gemeente Utrecht tegemoet kunnen komen, waarbij zij tot de slotsom zijn gekomen dat dit het beste vorm kan worden gegeven door een terugkooprecht van het Parkeerterrein Noord ten behoeve van GOG, hetgeen partijen bij deze allonge op de Koopovereenkomst wensen vast te leggen.

Komen derhalve overeen als volgt

1. CP verkoopt aan GOG, die koopt onder de onder 2 omschreven opschortende voorwaarde, het Parkeerterrein Noord.
2. Opschortende voorwaarde:
Deze koop en verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarden dat:
 - a. de gemeente Utrecht schriftelijk aan partijen danwel één van partijen onderbouwd te kennen geeft dat ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling de gronden van het Parkeerterrein Noord benodigd zijn. Een dergelijke onderbouwing omvat de reden van aankoop en dat aan alle voorwaarden voor de aankoop is voldaan;
 - b. het aangepaste bestemmingsplan welke de Gebiedsontwikkeling toestaat onherroepelijk van kracht is geworden; en
 - c. de gemeente Utrecht schriftelijke toestemming heeft gegeven voor de onderhavige koop
3. Op de verkoop en koop zijn de volgende voorwaarden van toepassing
 - a. De koopprijs van het Parkeerterrein Noord zal worden vastgesteld op grond van een bruto aanvangsrendement van 5,792% van de dan geldende huurprijs, thans ad 5.1.1C excl. BTW, op jaarbasis. In de koopsom wordt geacht eventuele planschade inbegrepen te zijn. CP verklaart na ontvangst van de koopprijs en van eventuele andere vergoedingen, volledig schadeloos te zijn gesteld, ook ten aanzien van eventuele aspecten van planschade, en deswege niets meer van GOG

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

- en/of de gemeente Utrecht te vorderen te hebben. Onder bovenstaande is niet begrepen eventuele planschade die betrekking heeft op de eventueel bij CP in eigendom achterblijvende eigendommen in het gebied waaronder de Parkeergarage Galgenwaard
- b. Indien de koop en verkoop voor 4 september 2022 plaatsvindt, wordt de koopprijs vermeerderd met tien procent (10%) van de vastgestelde koopprijs onder a. van dit artikel
- c. Artikel 17 van de Koofovereenkomst zal ten aanzien van Parkeerterrein Noord na teruglevering op grond van deze overeenkomst niet meer van toepassing zijn.
- d. GOG is gerechtigd om vervolgens het Parkeerterrein Noord aan de gemeente Utrecht verkopen tegen een maximaal gelijke koopsom als genoemd onder a. en b. Het is GOG niet toegestaan het Parkeerterrein Noord aan een andere partij te vervreemden
- e. Het is GOG niet toegestaan om het Parkeerterrein Noord voor een hogere koopsom te vervreemden dan het bedrag dat is betaald aan CP op grond van de onder a. en eventueel b. hierboven vastgestelde koopsom
- f. Levering van het Parkeerterrein Noord zal plaatsvinden binnen 45 dagen nadat de opschortende voorwaarden als hiervoor vermeld in lid 2 in vervulling zijn gegaan, hierna te noemen: de Leveringsdatum
- g. Alle kosten in verband met de akte van levering, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting en de kosten in verband met eventueel benodigde doorhalingen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen met betrekking tot Parkeerterrein Noord, zijn voor rekening van GOG
- h. CP zal niet gehouden zijn mee te werken aan een A-B-C transactie met betrekking tot de levering van het Parkeerterrein Noord
- i. Ingeval in de leveringsakte tussen CP en GOG voor de berekening van de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op vermindering van de grondslagwaarde omdat CP het Parkeerterrein Noord heeft verkregen, belast met overdrachtsbelasting of met niet-afrekbare omzetbelasting binnen zes (6) maanden vóór het ondertekenen van de akte van levering, zal GOG aan CP uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
- j. De levering van het Parkeerterrein Noord vindt plaats in "as is, where is" echter milieukundig in de staat waarin het zich bevindt op de datum van levering van het Parkeerterrein Noord aan CP. Mocht de milieukundige staat van het Parkeerterrein Noord op het moment van levering minder zijn dan de milieukundige staat op de datum van levering het Parkeerterrein Noord aan CP in zodanige mate dat die nadere vervulling het

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

SIMONIS

JURIDISCHE DIENSTVERLENING

gebruik als parkeerterrein in de weg staat, dan dient CP zorg te dragen voor sanering (tot het niveau waarop het gebruik als parkeerterrein is toegestaan) voordat teruglevering kan plaatsvinden, tenzij die verminderde milieukundige staat aantoonbaar niet toe te rekenen is aan CP, bijvoorbeeld omdat sprake is van historische vervuiling. Tevens zal de levering van Parkeerterrein Noord plaatsvinden vrij van hypotheek en/of beslagen.

- k. CP verkrijgt met het ondertekenen van deze overeenkomst, noch vanuit andere overeenkomsten, geen rechten op nieuw te realiseren parkeerplaatsen of parkeervoorzieningen welke mogelijk onderdeel vormen van de Gebiedsontwikkeling. CP zal wel actief geïnformeerd worden met betrekking tot de invulling van de Gebiedsontwikkeling. CP zal zich, als eigenaar van Parkeerterrein Noord, ten aanzien van de Gebiedsontwikkeling op het onderhavige terrein, onthouden van het aantekenen van bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling of het claimen van enige vergoeding tot schade. Voor de door CP eveneens gekochte appartementsrechten onder de sporthal en Conclusion toren behoudt CP al haar rechten en wettelijke aanspraken.
- l. De teruglevering van het Parkeerterrein Noord vindt overigens plaats onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen. Doch, in het kader van het "as is, where is" karakter van de transactie en met inachtneming van het feit dat GOG reeds bekend is met het Parkeerterrein Noord, zal CP niet gehouden zijn andere garanties te geven dan een titelgarantie.
- m. Deze overeenkomst van koop zal van rechtswege zijn onbonden indien er een periode van tien (10) jaar is verstreken na de juridische levering van het Parkeerterrein Noord door GOG aan CP.
- n. Eventueel binnen het Parkeerterrein Noord als onderdeel van de herontwikkeling nieuw te realiseren parkeerplaatsen zullen hetzij voetbal gerelateerd zijn hetzij een directe relatie hebben met de (nieuwe toe te voegen) functies op grond van het nieuwe programma ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling waarbij voor het bepalen van de capaciteit van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen de bestaande parkeergarage en andere parkeermogelijkheden in ogenschouw genomen worden.
- o. GOG verkrijgt het Parkeerterrein Noord in gelijke staat van gebruik (parkeerterrein) als bij verkoop aan CP.

Kwalitatieve verplichtingen/kettinbeding CP

1. CP mag het Parkeerterrein Noord niet verkopen zonder dat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst worden opgelegd aan haar rechtsopvolgers.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor sub 1. omschrijving verplichting van CP als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het Parkeerterrein Noord onder bijzondere verplichting zullen verkrijgen en degenen die van rechthebbende een gebruik van het Parkeerterrein Noord zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
3. CP is jegens GOG verplicht om het in deze overeenkomst bepaalde als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Parkeerterrein Noord op te leggen door middel van vermelding van de inhoud van onderhavige overeenkomst in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst. Indien CP tekortschiet in de nakoming van de verplichting tot het opleggen van onderhavige overeenkomst (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepaling aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van GOG dan wel diens rechtsopvolgers als hierna omschreven een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00) voor iedere overtreding.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding GOG

1. GOG mag het laatste aan haar toebehorende registergoed gelegen in het Plangebied niet verkopen zonder dat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst worden opgelegd aan haar rechtsopvolgers.
2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor sub 1. omschrijving verplichting van GOG als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het laatste aan GOG toebehorende registergoed gelegen in het Plangebied onder bijzondere verplichting zullen verkrijgen en degenen die van rechthebbende een gebruik zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
3. GOG is jegens CP verplicht om het in deze overeenkomst bepaalde als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het laatste aan haar toebehorende registergoed gelegen in het plangebied op te leggen door middel van vermelding van de inhoud van onderhavige overeenkomst in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst. Indien GOG tekortschiet in de nakoming van de verplichting tot het opleggen van onderhavige overeenkomst (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepaling aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van CP dan wel diens rechtsopvolgers als hierna omschreven een terstond en zonder ingebrekestelling

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

en/of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00) voor iedere overtreding.

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding GOG II

1. GOG mag het Parkeerterrein Noord niet verkopen zonder dat de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit artikel 3 onder a (derde volzin), k en n van onderhavige overeenkomst worden toebedeeld respectievelijk opgelegd aan haar rechtsopvolgers.
2. Partijen vestigen en aanvaarden die hiervoor sub 1. omschrijving verplichting van GOG als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verplichting zal overgaan op degenen die het Parkeerterrein Noord onder bijzondere verplichting zullen verkrijgen en degenen die van rechthebbende een gebruik zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.
3. GOG is jegens CP verplicht om het in dit artikel bepaalde als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Parkeerterrein Noord op te leggen door middel van vermelding van de inhoud van dit artikel in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst. Indien GOG tekortschiet in de nakoming van de verplichting tot het opleggen van onderhavige overeenkomst (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepaling aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van CP dan wel diens rechtsopvolgers als hierna omschreven een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00) voor iedere overtreding.
4. De in dit artikel opgenomen kwalitatieve verplichting en kettingbeding zullen haar werking verliezen na de volledige afronding van de Gebiedsontwikkeling. Partijen (of hun rechtsopvolgers) zullen in dergelijk geval tezamen, indien zulks gewenst door een der partijen (of hun rechtsopvolgers), een notariële akte doen inschrijven in de openbare registers waaruit de beëindiging/afstand van deze rechten blijkt.
5. De in artikel 3 onder a (derde volzin), k en n van onderhavige overeenkomst genoemde afspraken, behogen deels uitsluitend te werken tussen CP en de gemeente en zich deels op uitsluitend de (bestemmings)planvormingsfase. Indien de gemeente Utrecht voor afronding van de Gebiedsontwikkeling een overeenkomst wenst aan te gaan met (een) derde(n) strekkende tot gehele of gedeeltelijke vervreemding, bezwaring met een beperkt genotsrecht of ingebruikgeving van het Parkeerterrein Noord, ter uitvoering van de Gebiedsontwikkeling, zullen CP en de gemeente in overleg treden over de werking aan bedingen van de in lid 2 van deze bepaling opgenomen kwalitatieve verplichting en het

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

SIMONIS

JURIDISCHE DIENSTVERLENING

lid 3 van deze bepaling opgenomen kettingbeding. In het overleg zullen CP en de gemeente nadere afspraken maken op welke wijze de in lid 2 van deze bepaling opgenomen kwalitatieve verplichting en het in lid 3 van deze bepaling opgenomen kettingbeding, al dan niet deels hun werking kunnen verliezen bij de juridische levering tot uitvoering van die betreffende overeenkomst. Onderdeel hiervan is het vastleggen van afspraken welke uitsluitend gelden tussen CP en gemeente, dan wel het vastleggen van afspraken welke moeten worden doorgelegd aan derden tot het moment als bedoeld in lid 4. Partijen (of hun rechtsopvolgers) zullen in dergelijk geval tezamen een notariële akte doen inschrijven in de openbare registers waaruit de beëindiging/afstand van deze rechten blijkt

Onderhavige overeenkomst zal woordelijk in de akte van levering van onder meer het Parkeerterrein Noord worden opgenomen, zodat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus overeengekomen op 26.11.2013

5.1.2E

Galgenwaard Onroerend Goed B.V.

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

City Parking 5.1.2E GmbH & Co. (Geschlossen) Kommanditgesellschaft

26 - NOVEMBER 2013 Handtekening

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

De Partij:

De besloten vennootschap **Huys te Voorn Vastgoed B.V.**, hierna te noemen: "Huys te Voorn", statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven inde Kamer van Koophandel onder nummer 51151405, kantoorhoudende aan Rijksstraatweg 26 (3545 NA) te Utrecht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap Nederlandse Maatschappij voor Participaties in Onroerende Goederen BV, statutair gevestigd te Laren, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 32067485, kantoorhoudende aan Rijksstraatweg 26 (3545 NA) te Utrecht, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.J.P. Andreoli in zijn hoedanigheid als bestuurder en enig aandeelhouder,

Overwegende:

Huys te Voorn is d.d. september 2017 met de gemeente Utrecht aangegaan de "Overeenkomst plankosten haalbaarheidsonderzoek Herculesplein 5-35 te Utrecht", verder te noemen de "Overeenkomst Plankosten". Onder meer is in vervolg op deze overeenkomst tot stand gekomen de Gebiedsvisie d.d. 28 mei 2018.

Verklaart:

De Overeenkomst Plankosten is uitgewerkt. Huys te Voorn Vastgoed BV verklaart nu en in de toekomst geen rechten of enige vordering te hebben jegens de Gemeente Utrecht op grond van (het bepaalde in) de Overeenkomst Plankosten.

Aldus ondertekend op 09-08-2021

5.1.2E

Namens Huys te Voorn Vastgoed BV

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

BEHEEROVEREENKOMST

OPENBARE RUIMTE STADION GALGENWAARD, UTRECHT

Opsteller	5.1.2E
Zaaknummer	5816967
Versie	Definitief
Datum	13 november 2023

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze beheerovereenkomst 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 beheerovereenkomst 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 beheerovereenkomst door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Indien geen overeenkomst ontstaat, dan heeft geen van de partijen recht op vergoeding van schade en/of kosten, hoe ook genaamd en in welke vorm dan ook.

De ondergetekenden

1. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, op basis van het vigerend mandaatregister en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Lies van Gorkom, in de functie van Manager ~~Stadsteam W&S~~ van organisatieonderdeel Stadsbedrijven, hierna te noemen: "**Gemeente**", Gebiedsmanager Oost-Noordoost

en

2. **Galgenwaard Onroerend Goed B.V.**, gevestigd te Utrecht aan de Herculesplein 241, 3584 AA, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32083911 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door Spelt Management B.V. gevestigd te Nieuwveen Blokland 18, 2441 GG, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29012337 en op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 5.1.2E in de functie van 5.1.2E en tevens 5.1.2E hierna te noemen: "**Beheerder**",

Overwegen het volgende:

- a. Beheerder heeft de erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O, nummers 1360, 1361, 1362, 1363 en 1187 alsmede is eigenaar van de appartementsrechten complexaanduiding 1381-A indexnummers 1 en 2 en tijde van de hoofdsplitsing uit 2018 in appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O, nummers 1107, 1117, 1118, 1350 t/m 1356, 1359, 1365, t/m 1368, 1374 en 1376 binnen de Vereniging van eigenaars Complex Galgenwaard gelegen aan het Herculesplein te Utrecht.
- b. Beheerder heeft tevens een recht van koop/verkrijging inzake het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie O, nummer 1369 (hierna te noemen: "**Parkeerterrein Noord**").
- c. Beheerder en Gemeente hebben in 2015 een vaststellingsovereenkomst gesloten inzake het complex Galgenwaard (hierna te noemen "**Vaststellingsovereenkomst**" **BIJLAGE 1**).
- d. Onderdeel van de gemaakte afspraken in de Vaststellingsovereenkomst is het beheer van een gedeelte van het terrein rondom Stadion Galgenwaard door Beheerder, zoals aangegeven op tekening A.40.128 (hierna te noemen: "**Beheergebied**" **BIJLAGE 2**).
- e. In de Vaststellingsovereenkomst is overeengekomen dat het Beheergebied in beginsel autovrij is. De inrichting van het plein (**BIJLAGE 3**) zoals bedoeld in de Vaststellingsovereenkomst maakt het mogelijk dat het plein als parkeerterrein gebruikt kan worden met in totaal 15 parkeerplaatsen.
- f. In 2017 is er door beide partijen een poging gedaan om tot een beheerovereenkomst te komen, maar heeft geresulteerd in een slechts door Beheerder getekende overeenkomst waarop een handtekening vanuit Gemeente ontbreekt.

- g. Ondertussen wordt het Beheergebied vanaf 2017 door Beheerder in goed overleg met Gemeente beheerd, maar is het plein tot op heden nooit ingericht conform de Vaststellingsovereenkomst en de aan deze overeenkomst als bijlage toegevoegde inrichtingsplan (**BIJLAGE 3**). Hierdoor kon het plein als parkeerplaats gebruikt worden met plaats voor circa 100 auto's.
- h. Beheerder is voornemens alsnog uitvoering te geven aan deze verplichting en het aantal parkeerplaatsen terug te brengen naar 15 parkeerplaatsen.
- i. Omdat de inrichting (**BIJLAGE 3**) op korte termijn voor een toenemende parkeerdruk zal zorgen heeft Beheerder bij Gemeente een verzoek gedaan om tijdelijk 28 extra parkeerplaatsen (als aanvulling op de 15 parkeerplaatsen) mogelijk te maken om onrust bij de huidige gebruikers van de parkeerplaatsen te voorkomen. Dit verzoek is nog in behandeling en vereist een bestuurlijke goedkeuring, waarvoor een uitgebreide onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen nog ontbreekt.
- j. Ondertussen hebben Beheerder en Gemeente in juli 2021 een intentie- en plankostenovereenkomst (**IPOK**) gesloten ten behoeve van een herontwikkeling van het stadion Galgenwaard en omliggende percelen, welke onlangs tot en met 1 maart 2024 is verlengd.
- k. Beheerder is voornemens een deel van haar erfpachtrechten (zoals bedoeld onder a), recht op koop (zoals bedoeld onder b) en de aandelen van haar besloten vennootschap op termijn te verkopen.
- l. Met oog op aanstaande wisselingen willen Beheerder en Gemeente de afspraken over het beheer en onderhoud van het Beheergebied als uitvoering van de afspraken in de Vaststellingsovereenkomst in deze overeenkomst alsnog formeel vastleggen (hierna te noemen: "**Overeenkomst**").

Komen het volgende overeen:

1. Onderwerp

- 1.1 Gemeente geeft in beheer en onderhoud aan Beheerder, die verklaart in beheer en onderhoud aan te nemen het gearceerde gedeelte van het rond stadion Galgenwaard liggende terrein, één en ander zoals vastgelegd en aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening A.40.128 (**BIJLAGE 2**) hierna te noemen "Beheergebied".

2. Gebruik, beheer en onderhoud

- 2.1 Het Beheergebied is en blijft eigendom van Gemeente en behoudt een openbaar karakter Waarop de Wegenverkeerswet 1994 (WvW) van toepassing is. Het aanbrengen van verhardingen, opstellen, fietsenrekken, vijvers, hekwerken, schuttingen, of elke andere vorm van afscheiding en/of bebouwing op en /of rondom het Beheergebied is zonder schriftelijke toestemming van Gemeente niet toegestaan. Beheerder ontvangt van Gemeente geen vergoeding voor de werkzaamheden zoals bedoeld in deze Overeenkomst.
- 2.2 De inrichting (**BIJLAGE 3**) is in beginsel bedoeld als een autovrij plein. Het plein kan in aanvulling op de Vaststellingsovereenkomst gedurende de looptijd van deze Overeenkomst als parkeerterrein in beginsel gebruikt worden met in totaal 15

autoparkeerplaatsen maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Gemeente behoudt zich het recht om op elk moment het aantal parkeerplaatsen te wijzigen als gevolg van artikel 2.3, artikel 3.4 of indien zij dit naar eigen inschatting noodzakelijk vindt.

- 2.3 Omdat de herinrichting op korte termijn voor een toenemende parkeerdruk zal zorgen heeft Beheerder verzocht om tijdelijk 28 extra autoparkeerplaatsen (als aanvulling op de onder 2.2 bedoelde 15 parkeerplaatsen) realiseren op het plein, met dien verstande dat deze 28 extra autoparkeerplaatsen op uiterlijk 31 december 2025 niet meer beschikbaar zijn. Gemeente heeft dit verzoek in behandeling genomen en kan pas bestuurlijk voorgelegd worden als dit aantal door een door Beheerder te organiseren inventarisatie is onderbouwd waarbij alle belanghebbende zijn gehoord.
- 2.4 Op het moment dat het Beheergebied wordt herontwikkeld zoals bedoeld in de IPOK en Beheerder nog beheerder is van het Beheergebied, zal het Beheergebied in zijn geheel autovrij worden ingericht door Beheerder.
- 2.5 Beheerder is zelf verantwoordelijk voor de toewijzing, het gebruik van de parkeerplaatsen en de communicatie hieromtrent en draagt ten alle tijden zorg voor een duidelijke communicatie over het wel of niet langer beschikbaar zijn van de tot op dat moment gebruikte parkeerplaatsen.
- 2.6 Voor het gebruik van het Beheergebied als parkeerterrein mag door Beheerder geen vergoeding (niet afzonderlijk of via verdiscontering in huurprijzen of servicekosten) worden gevraagd aan de gebruikers van de parkeerplaatsen. Beheerder zal op eerste verzoek van Gemeente haar huurovereenkomsten overleggen om aan te tonen dat de inhoud van dit artikel wordt nageleefd.
- 2.7 Beheerder zal medewerkers van de Gemeente te allen tijde toegang verlenen tot het terrein ten behoeve van de door Gemeente uit te voeren bevoegdheden in het Beheergebied. Tevens dienen ook de leveranciers van het Sportcentrum Galgenwaard te allen tijde toegang te hebben/ verkrijgen tot het terrein voor laden en lossen, hetzij via een bussluis hetzij via de slagbomen op het moment dat het voertuig niet over de bussluis kan.
- 2.8 Het is partijen bekend dat het beheer van het afsluitingsmechanisme ten behoeve van het plein (in de vorm van een slagboom) op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst namens Beheerder door Q-Park Nederland wordt uitgevoerd. Beheerder heeft hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt met Q-Park Nederland die per direct door Beheerder opgezegd kunnen worden als deze Overeenkomst conform artikel 3 wordt beëindigd of de inrichting conform artikel 3.4 wordt gewijzigd.
- 2.9 Het is partijen bekend dat de erfpachter van het perceel kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie O, nummer 1364 een zakelijk recht in de vorm van een recht van overpad heeft ten laste van het Beheergebied. Beheerder zal de bij de uitvoering van de in deze Overeenkomst genoemde verplichtingen rekening houden met dit recht en eventuele wijzigingen van de inrichting van het Beheergebied blijven communiceren met de erfpachter van voornoemd erfpachtrecht.
- 2.10 De beheeractiviteiten worden door Beheerder uitgevoerd volgens de geldende wettelijke veiligheidsvoorschriften. Indien en voor zover de activiteiten vergunningplichtig zijn en/of op enig moment worden, komt het aanvragen en instandhouden van dergelijke vergunningen voor rekening en risico van Beheerder.
- 2.11 Beheerder dient het Beheergebied en de aanwezige bestrating, riool, groen en straatmeubilair in goede ordelijke staat, vrij van onregelmatige plantengroei en afval en met inachtneming van de bepalingen uit deze Overeenkomst, te beheren en te

onderhouden volgens de onderhoudsnorm B zoals gedefinieerd door de CROW. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de waterpartijen binnen de beheergrens.

- 2.12 Het type onderhoud beperkt zich tot het dagelijkse en klein onderhoud zoals bedoeld in deze Overeenkomst, en uitdrukkelijk niet vervangingsonderhoud (zoals nieuwe deklaag of 100% herstraten).
- 2.13 Het is Beheerder niet toegestaan bomen te planten binnen het Beheergebied en/of reeds op het Beheergebied aanwezige bomen te verwijderen. Onderhoud aan de bomen dient in overleg met Gemeente plaats te vinden. Voor de grasstroken langs de Kromme Rijn dient het maairegime gelijk te zijn aan het gemeentelijk maairegime voor dat gebied. Om die afstemming goed te laten plaatsvinden wordt op initiatief van Beheerder twee keer per jaar een overleg gepland met de gemeente. Dit dient plaats te vinden rond week 23 en week 39.
- 2.14 Het is Beheerder niet toegestaan het Beheergebied geheel of gedeeltelijk aan derden in beheer te geven.
- 2.15 De eventuele op of in het Beheergebied gelegen kabels, leidingen en/of buizen van nutsbedrijven, Gemeente of andere openbare instellingen zal Beheerder gedogen. Werkzaamheden die door nutsbedrijven en/of door of namens Gemeente aan het Beheergebied worden uitgevoerd, zoals het in de bodem aanbrengen en weghalen van kabels en leidingen, onderhoud en reparaties en dergelijke, zullen door Beheerder moeten worden gedoogd. Het is Beheerder toegestaan derden bepalingen en voorwaarden op te leggen voor het onderhouden en vervangen van kabels, leidingen en buizen ter voorkoming van schade aan eigendommen van derden.
- 2.16 Bruggen binnen het Beheergebied worden onderhouden, gerepareerd en vervangen door Beheerder. Bruggen buiten het Beheergebied worden onderhouden, gerepareerd en vervangen door Gemeente.
- 2.17 Binnen het Beheergebied loopt een openbare fietsroute, welke is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende tekening. Gemeente neemt deze fietsroute op in haar strooiroute.
- 2.18 Beheerder zorgt ervoor dat alle verschillende onderdelen van het Beheergebied worden gebruikt in overeenstemming met hun aard en bestemming en zal zich als een goed huisvader gedragen en zal de van overheidswege geldende eisen in acht nemen.

3. Duur en einde van de Overeenkomst

- 3.1 Deze Overeenkomst gaat in vanaf ondertekening door beide partijen en duurt voort totdat Gemeente deze beëindigt. Gemeente kan deze Overeenkomst op elk moment beëindigen door middel van een aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegtermijn van in beginsel twee maanden.
- 3.2 Gemeente is in aanvulling op artikel 3.1 gerechtigd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen in geval:
 - a) Beheerder in verzuim komt te verkeren ten aanzien van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhavige Overeenkomst;
 - b) Beheerder failliet wordt verklaard of indien surseance van betaling wordt verleend;
 - c) Het beheergebied buiten toedoen van de gemeente geheel of gedeeltelijk teniet mocht gaan;
 - d) Beheerder opgaat in of fuseert met een andere organisatie of instantie;
 - e) Beheerder (een deel van) haar erfpachtrechten vervreemdt aan een derde zonder dat Partijen overeenstemming bereiken over voortzetting van deze Overeenkomst. Onder

vervreemding wordt tevens verstaan een overdracht van de aandelen in de entiteit van Beheerder aan een derde.

- 3.3 Gemeente heeft ten alle tijden de mogelijkheid een nader aan te wijzen deel van het Beheergebied terug in eigen beheer te nemen ten behoeve van een tijdelijke invulling of als gevolg van een gefaseerde herontwikkeling zoals bedoeld in de IPOK.
- 3.4 Indien door een derde op basis van de huidige inrichting van het Beheergebied in het kader van de Wegenwet een beroep op openbaarheid van het Beheergebied wordt gedaan, zal Beheerder de inrichting voor haar rekening en risico zodanig aanpassen dat het Beheergebied voldoet aan de definitie van een openbare weg conform de Wegenwet.
- 3.5 Het beëindigen van deze Overeenkomst ontslaat Beheerder niet van de verplichtingen die volgen uit de afspraken zoals overeengekomen in de Vaststellingsovereenkomst.
- 3.6 Beheerder is verplicht bij het (gedeeltelijk) beëindigen van de afspraken omtrent haar beheerverplichting zoals opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst het (gedeelte van het) Beheergebied in goede staat van onderhoud op te leveren inclusief de door Beheerder aangebrachte verhardingen, opstallen, fietsenrekken, vijvers, hekwerken, schuttingen, of elke andere vorm van afscheiding en/of bebouwing, welke schriftelijk zijn goedgekeurd door Gemeente conform artikel 2.1.
- 3.7 Bij beëindiging van deze Overeenkomst, gedeeltelijke teruggave conform artikel 3.3 of verplichte herinrichting conform artikel 3.4 of beëindiging van beheerverplichtingen conform Vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 3.6 heeft Beheerder geen recht op schadevergoeding ter zake van eventueel door hem gemaakte kosten bijvoorbeeld ten behoeve van de (her)inrichting zoals bestrating, verlichting, beplanting en dergelijke.

4. Schade

- 4.1 Wanneer in, op of aan het Beheergebied en/of de daar binnen aanwezige opstallen in eigendom van Gemeente, schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, zal Beheerder Gemeente daarvan direct schriftelijk in kennis stellen. Wanneer er schade dreigt of ontstane schade dreigt zich uit te breiden, zal Beheerder direct passende maatregelen nemen ter voorkoming of beperking van (verdere) schade. Beheerder zal Gemeente daarvan schriftelijk, of in geval van onmiddellijk gevaar mondeling (met schriftelijke bevestiging achteraf), in kennisstellen.
- 4.2 Beheerder is aansprakelijk voor alle schade in het Beheergebied en/of aan de aanwezige opstallen in eigendom van Gemeente, voor zover die is ontstaan door zijn gebruik of door derden die namens hem in het Beheergebied aanwezig zijn. Beheerder dient deze schade – in overleg met Gemeente – voor eigen rekening en risico te herstellen.

5. Contactpersoon

- 5.1 Tenzij de gemeente anders meedeelt treedt als contactpersoon op de wijkopzichter W&S voor de wijk Oost.

6. Geschillen/toepasselijk recht

- 6.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 Elk geschil dat uit hoofde van deze Overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg zijn tussen Partijen mocht ontstaan, zullen partijen allereerst trachten in onderling overleg te regelen. Indien dit overleg niet tot overeenstemming leidt

zal het geschil worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement Utrecht, tenzij partijen alsnog arbitrage of een andere vorm van geschillenbeslechting overeenkomen.

7. Eventuele herontwikkeling gebied Stadion Galgenwaard

- 7.1 De Gemeente is doende, mede samen met Beheerder, te verkennen of en op welke wijze herontwikkeling van (delen) van het Stadion Galgenwaard en het omliggend gebied mogelijk is. Beheerder houdt daar voor zover nodig in haar beheeractiviteiten en -afspraken met derden rekening mee en zal al het nodige nalaten dat herontwikkeling op termijn mogelijk kan belemmeren.

8. Bijlagen

- 8.1 De hierna genoemde bijlage maakt integraal en onlosmakelijk deel uit van de Overeenkomst en wordt daartoe mede door Partijen geparafeerd
1. Vaststellingsovereenkomst
 2. Tekening van het Beheergebied A.40.128
 3. Inrichtingsplan

Ondertekening

Deze Overeenkomst is in enkelvoud opgemaakt en digitaal ondertekend

Gemeente Utrecht

Lies van Gorkom
on 21-11-2023

21-11-2023

Namens de burgemeester van Utrecht
NAAM: Lies van Gorkom
FUNCTIE: ~~Manager Stadsteam W&S~~ Gebiedsmanager Oost-Noordoost
ORGANISATIEONDERDEEL: Stadsbedrijven

Galgenwaard Onroerend Goed B.V.

5.1.2E
on 20-11-2023

20-11-2023

Namens Spelt Management B.V.
NAAM: 5.1.2E
FUNCTIE: 5.1.2E

Besluit in mandaat genomen d.d. 21-11-2023 nr. 5816967 handelend in uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht, d.d. 6 december 2022, (Mandaatregeling B&W en burgemeester 2023 gemeente Utrecht), zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Utrecht 2022, nummer 566764 en zoals gepubliceerd op 21 december 2022.

Galgenwaard Onroerend Goed B.V.
t.a.v. de heer 5.1.2E
Herculesplein 241
3584AA Utrecht

& Herculestoren Utrecht B.V (namens Herculestoren C.V.)
t.a.v. de heren 5.1.2E en 5.1.2E
Boogschutterstraat 44
7324 BA Apeldoorn

Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) geen

Datum 4 juli 2023
Ons kenmerk 5816967
Onderwerp Voorstel tot verlenging Intentie- en
plankostenovereenkomst behorende bij Galgenwaard

Geachte heren 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E

De Gemeente Utrecht (de Gemeente), Herculestoren Utrecht B.V. (Herculestoren) en Galgenwaard Onroerend Goed B.V. (Galgenwaard) hebben een overeenkomst genaamd "Intentie- en plankostenovereenkomst behorende bij Galgenwaard" (IPOK) ondertekend op 24 juni 2021. Volgens artikel 4.1 onder vi) van de IPOK zou de overeenkomst na 2 jaar automatisch eindigen.

Voorstel tot verlenging

We hebben echter gezamenlijk geconstateerd dat er meer tijd nodig is om de stappen zoals omschreven in de overeenkomst te doorlopen. Daarom zijn we overeengekomen om de einddatum in artikel 4.1 onder vi) te verlengen tot 1 maart 2024. Al het andere in de IPOK blijft ongewijzigd.

Stand van zaken per heden

We zullen u apart informeren over de actuele stand van zaken met betrekking tot de gemaakte kosten en het aanvullende voorschot voor nog te maken gemeentelijke plankosten. Tot het moment waarop de overeenkomst eindigt of ontbonden wordt, blijven de gemeentelijke plankosten volgens de verdeelsleutel verschuldigd aan de Gemeente.

Prioritering van onderwerpen

Daarnaast zullen we een prioritering van onderwerpen opstellen om de stappen in het proces efficiënt te laten verlopen tot 1 maart 2024.

Afsluiting

Om de verlenging van de afspraak te bevestigen, verzoek ik u vriendelijk deze brief per pagina te paraferen en volledig ondertekend binnen 14 dagen aan mij terug te sturen. Als dit niet gebeurt, komt de aanvullende afspraak niet tot stand.

Verlenging intentie- en plankostenovereenkomst d.d. 24 juni 2021
paraaf Gemeente:

paraaf Herculestoren en Galgenwaard:

Datum 4 juli 2023
Ons kenmerk 5816967

Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer 5.1.2E van de gemeente Utrecht op 5.1.2E
5.1.2E Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Gemeente Utrecht

5.1.2E
op 13-07-2023

5.1.2E
13-07-2023
d.d.....

Voor akkoord namens Galgenwaard Onroerend Goed BV.

5.1.2E
op 12-07-2023

5.1.2E
12-07-2023
d.d.....

Voor akkoord namens Herculestoren Utrecht C.V., namens deze Herculestoren Utrecht B.V.
namens deze:

5.1.2E
op 07-07-2023

5.1.2E
07-07-2023
d.d.....

5.1.2E
op 05-07-2023

5.1.2E
d.d.....

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 realiseren zich nadrukkelijk dat zij er niet op mogen vertrouwen dat er enigerelei 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 van de gemeente Utrecht is ondertekend.

Verlenging intentie- en plankostenovereenkomst d.d. 24 juni 2021