

**ERFPACHTOVEREENKOMST MEGABIOSCOOP**

TUSSEN

GEMEENTE UTRECHT

EN

JAARBEURS VASTGOED B.V.

---

**Definitieve versie d.d. 14-7-2014**

## INHOUDSOPGAVE

- A. Bijlagen
- B. Partijen
- C. Overwegingen
- D. De Overeenkomst
- E. Vestiging zakelijk recht



## A. BIJLAGEN

- Bijlage 1 Instemmende verklaring van Wolff d.d. 11-7-2014
- Bijlage 2 AV 1989
- Bijlage 3 Definitief ontwerp Vastgoedproject Bioscoop
- Bijlage 4 Schetstekening Jaarbeursterrein
- Bijlage 5 Tekening Omklap Oost-West
- Bijlage 6 Uitgiftetekening erfpacht inzake het Perceel met kenmerk A 37.491 d.d. 12 februari 2014
- Bijlage 7 Memo milieu van POS inzake Perceel d.d. 2 juli 2014
- Bijlage 8 Leidraad Gelijkwaardigheid en Brandveiligheid van 1 februari 2005
- Bijlage 9 Planschadeverhaalovereenkomst
- Bijlage 10 Masterplan
- Bijlage 11 Nota Beheer en Veiligheid van december 2004
- Bijlage 12 Leidraad Beheer- en veiligheidsparagraaf van 6 juni 2005
- Bijlage 13 Leidraad Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase van 6 juni 2005
- Bijlage 14 Nota bouwputmanagement van 29 augustus 2005
- Bijlage 15 Referentiekader Bouwputmanagement van februari 2006
- Bijlage 16 Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied van 18 september 2006
- Bijlage 17 Planning Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied van 1 april 2014
- Bijlage 18 Nota Bouwputcommunicatie van 1 december 2006
- Bijlage 19 Strategische visie gezamenlijke Gebiedscommunicatie van 23 november 2010
- Bijlage 20 Overzicht berekening aantal fietsparkeerplaatsen
- Bijlage 21 Tekening Veiligheidsgebouw inzake tijdelijke situatie fietsparkeren
- Bijlage 22 Situering en overzicht aantal autoparkeerplaatsen



## B. DE ONDERGETEKENDEN

1. De Gemeente Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht (3512 GG), Korte Minrebroederstraat 2 (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J.H. Hutschemaekers, directeur van de Projectorganisatie Stationsgebied Utrecht, hierna te noemen "**de Gemeente**",
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jaarbeurs Vastgoed B.V., gevestigd te (3521 AL) Utrecht aan het Jaarbeursplein 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30150060, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jaarbeurs Holding B.V. gevestigd te Utrecht (3521 AL) aan het Jaarbeursplein, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30000907, ten deze vertegenwoordigd door de heer H.W. Broeders, hierna te noemen "**Jaarbeurs**" of "**Erfpachter**",

hierna gezamenlijk en/of afzonderlijk ook te noemen "**Partij(en)**";

## C. OVERWEGINGEN

- A. De Gemeente en Jaarbeurs hebben op 3 maart 2006 een Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst (hierna te noemen: "BOO") gesloten met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Jaarbeursterrein, deel uitmakende van het Stationsgebied Utrecht.
- B. In deze BOO hebben de Gemeente en Jaarbeurs – kort gezegd – vastgelegd onder welke voorwaarden en condities het Jaarbeursterrein zal worden (her)ontwikkeld. Aangezien de opschortende voorwaarden van deze BOO niet zijn vervuld, is deze overeenkomst niet in werking getreden. Vanwege de gewijzigde situatie (omklap Oost - West in plaats van de omklap Noord - Zuid) wordt er thans gewerkt aan een nieuwe Ontwikkelovereenkomst, een en ander conform het Afsprakenkader hoofduitgangspunten herontwikkeling Jaarbeursgebied dat op 6 mei 2014 door Partijen ondertekend is.
- C. In afwijking van de BOO geldt thans als uitgangspunt dat het Vastgoedproject Bioscoop door en voor rekening van Jaarbeurs wordt ontwikkeld en dat Jaarbeurs de megabioscoop als onderdeel van het Vastgoedproject Bioscoop verhuurt aan Wolff Megabioscoop Utrecht BV (hierna te noemen: "**Wolff**"). Bij onderhavige Overeenkomst is Wolff derhalve geen partij, waarvoor verwezen wordt naar bijgaande instemmende verklaring van Wolff (**Bijlage 1**).

Wel wordt Jaarbeurs medegebruiker van een deel van het Vastgoedproject Bioscoop ten behoeve van haar congres- en vergaderfaciliteiten, een ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 van deze Overeenkomst.

- D. Het Vastgoedproject Bioscoop zal bestaan uit 14 bioscoopzalen met een totaal oppervlakte van maximaal 14.500 m<sup>2</sup> B.V.O. (3300 zitplaatsen) en 2.000 m<sup>2</sup> B.V.O. Foodcourt, staande en gelegen op het Perceel, zoals nader omschreven in artikel 4 en 27 van deze Overeenkomst.
- E. Gemeente en Jaarbeurs hebben ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop de volgende uitgangspunten vastgesteld:
- Jaarbeurs ontwikkelt en realiseert het Vastgoedproject Bioscoop voor eigen rekening en risico;
  - Jaarbeurs levert haar eigendom- en/of erfpachtposities met betrekking tot het Perceel, aan de Gemeente, onder oplegging van de verplichting aan de Gemeente het Perceel vervolgens in eeuwigdurende (afgekochte) erfpacht onder de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989 ( hierna te noemen "AV 1989") aan haar uit te geven;
  - Tussen Jaarbeurs en Wolff is een huurovereenkomst gesloten inzake het gebruik door Wolff van het Vastgoedproject Bioscoop.
- F. Partijen zijn er mee bekend, dat de gemeenteraad van Utrecht in verband met de uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 op 8 mei 2008 heeft besloten dat in de gemeente Utrecht het instrument "projectbesluit" – voor na 1 juli 2008 ingediende aanvragen – in principe niet zal worden toegepast en dat in geval een ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan gekozen wordt voor een herziening van het bestemmingsplan.
- G. Vooruitlopend op de nieuw te sluiten Ontwikkelovereenkomst hebben Partijen, omwille van de voortgang, de wens uitgesproken om de afspraken inzake de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop en de daarvoor benodigde grondtransacties in deze overeenkomst vast te leggen, hierna te noemen "**de Overeenkomst**".

## D. DE OVEREENKOMST

### Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst gelden de volgende definities:



<b>Afsprakenkader</b>	Hoofduitgangspunten herontwikkeling Jaarbeursgebied dat op 6 mei 2014 door Partijen ondertekend is.
<b>AV 1989</b>	Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht in de Gemeente Utrecht 1989 ( <b>Bijlage 2</b> ).
<b>Bijlagen</b>	de aan de Overeenkomst gehechte bijlagen.
<b>BOO</b>	de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst van 3 maart 2006 tussen de Gemeente en Jaarbeurs met betrekking tot de (her)ontwikkeling van het Jaarbeursterrein, deel uitmakende van het Stationsgebied Utrecht.
<b>Bouwregisseur</b>	de gemeenteambtenaar die ontwikkelings- en bouwplannen en de uitvoering daarvan beoordeelt voor zover deze betrekking hebben op de veiligheid, leefbaarheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte.
<b>Bouwrijp</b>	het voor de realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop (i) slopen van de te verwijderen opstallen (inclusief funderingen) (ii) boven- en ondergrondse obstakels (iii) het verwijderen en verleggen van ondergrondse kabels, leidingen en rioleringen en (iv) (functionele) bodem sanering.
<b>Bouwterrein</b>	een terrein als bedoeld in artikel 11, vierde lid Wet op de omzetbelasting 1968.
<b>Bruikbare vergunning</b>	een vergunning waartegen binnen een termijn van 6 weken na de bekendmaking ervan geen beroep is ingesteld, danwel waartegen beroep is ingesteld en een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend en dit verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen, danwel waartegen beroep is gemaakt en een toegewezen voorlopige voorziening niet langer van kracht is danwel is opgeheven.
<b>B.V.O.</b>	bruto vloeroppervlakte; zoals deze is gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580, editie mei 2007).
<b>Centrumboulevard</b>	de (wandel)boulevard met daarop te realiseren groenvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken, zoals weergegeven op de schetstekening van het Jaarbeursterrein.
<b>DO</b>	het definitief ontwerp van het Vastgoedproject Bioscoop conform de SR 1998 en DNR 2005, dat aan de Overeenkomst is gehecht ( <b>Bijlage 3</b> ).

<b>Erfpachtrecht</b>	het bestaande recht van erfpacht en opstal van de Jaarbeurs ten aanzien van het Perceel.
<b>Foodcourt</b>	de in het Vastgoedproject Bioscoop door Jaarbeurs te ontwikkelen en te exploiteren zelfstandige horeca, zoals omschreven in artikel 27 van deze Overeenkomst.
<b>Jaarbeursdoeleinden (functie)</b>	het, in het kader van de uitoefening van de functie Jaarbeurs, bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimten ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademark, alsmede aan de functie Jaarbeurs gerelateerde ondergeschikte detailhandel.
<b>Jaarbeursterrein</b>	het terrein zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte schetstekening ( <b>Bijlage 4</b> ).
<b>Omklap Oost-West</b>	het geheel van grondtransacties tussen de Gemeente en de Jaarbeurs, waarbij de Gemeente het ontwikkelrecht voor het Oostelijk gebied verkrijgt en de Jaarbeurs het Westelijk gebied en de overzijde van het Merwedekanaal ontwikkelt. De demarcatielijn is aangegeven op bijgaande tekening ( <b>Bijlage 5</b> ).
<b>Onherroepelijke vergunning</b>	een door het college van burgemeester en wethouders verleende vergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer open staan.
<b>Ontvankelijke aanvraag</b>	een aanvraag die compleet is en aan alle daarvoor geldende formele eisen voldoet, waartoe tevens behoort, het tijdig betalen van de rechtens verlangde bijdragen, zoals bijv. leges.
<b>Overeenkomst</b>	de onderhavige overeenkomst.
<b>Perceel</b>	het perceel grond waarop het Vastgoedproject Bioscoop wordt gerealiseerd, welk perceel grond nader is aangeduid in artikel 4 van de Overeenkomst en is gedefinieerd in artikel 1 van de AV 1989.
<b>Uitvoeringscoördinator</b>	de gemeenteambtenaar die belast is met het coördineren en afstemmen van beheer- en uitvoeringswerkzaamheden, het signaleren en oplossen van problemen in het veld, het toezicht houden en het handhaven van gemaakte afspraken.
<b>Vastgoedproject Bioscoop</b>	de door en voor rekening en risico van Jaarbeurs te realiseren megabioscoop ca., zoals omschreven in artikel 27 van deze Overeenkomst.

**Wolff**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wolff Megabioscoop Utrecht B.V., gevestigd te (3511 AZ) Utrecht aan de Oudegracht 154, nummer handelsregister 30243479.

## **Artikel 2 Rangorderegeling**

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

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

Per mail van 12 juli 2014 is geconstateerd dat een aantal bijlagen achterhaald is, omdat verwezen wordt naar oude wet- en regelgeving dan wel de feitelijke situatie gewijzigd is (bijv. verwijzing naar oude Bouwbesluit in plaats van Bouwbesluit 2012). Partijen zullen in overleg treden over de toepasselijkheid van deze bijlagen.

## **Artikel 3 Doel overeenkomst**

Partijen beogen met deze Overeenkomst de voorwaarden en condities vast te leggen waaronder:

- Jaarbeurs het Vastgoedproject Bioscoop voor eigen rekening zal ontwikkelen en realiseren;
- Jaarbeurs haar eigendom- en/of erfpachtpositie met betrekking tot het Perceel levert aan de Gemeente;
- de Gemeente het Perceel ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop in eeuwigdurende erfpacht onder de AV 1989 zal uitgeven aan Jaarbeurs.

## **Artikel 4 Aanduiding Perceel**

1. Het Perceel is gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend Croeselaan, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 5190 (ged.) en nummer 8427 (ged.), gezamenlijk groot circa 5535 m<sup>2</sup> of zoveel meer of minder als bij nadere kadastrale uitmeting zal blijken, zoals op de aan deze Overeenkomst gehechte tekening nummer A 37.491 schetsmatig met streep- en kruisarcering is aangegeven (**Bijlage 6**).



2. Het gedeelte van het Perceel, dat op de tekening Bijlage 6 met een streep arcering is aangeduid, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8427 (ged.) groot ongeveer 4595 m<sup>2</sup>, betreft een Erfpachtrecht, welk Erfpachtrecht eindigt op 1 januari 2070. Het gedeelte van het Perceel, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 5190, groot ongeveer 940 m<sup>2</sup> op de tekening in Bijlage 6 met een kruis arcering aangeduid, betreft eigendom van de Jaarbeurs.
3. In de aanvraag omgevingsvergunning voor het Vastgoedproject Megabioscoop zitten een drietal overbouwingen, die op de tekening met nummer A 37.491 met nummer I tot en met III zijn aangegeven. Aangezien deze Overeenkomst voor het Vastgoedproject Bioscoop qua planning vooruit loopt op de Omklap Oost-West vallen de overbouwingen in de huidige situatie en vanaf de datum Omklap Oost-West onder twee verschillende regimes;
  - a. Huidige eigendomssituatie dan wel erfpachtsituatie (voordat Omklap Oost-West plaatsvindt);
    - I. Overbouwing I (inclusief de drie pilaren die steunen in de ondergrond, zoals aangegeven op de tekening genoemd in Bijlage 6) ten behoeve van de entree van het Vastgoedproject Bioscoop wordt boven eigen grond van de Jaarbeurs gerealiseerd, thans bekend als het perceel, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 5190.
    - II. Overbouwing II (luifel) aan de zijde van de Centrumboulevard wordt deels boven het eigendom als aangegeven onder I gerealiseerd, maar wordt deels ook boven het kadastraal perceel, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8427, gerealiseerd, op welke grond Jaarbeurs een recht van erfpacht heeft dat op 1 januari 2070 eindigt.
    - III. Overbouwing III aan de achterzijde van het Vastgoedproject Bioscoop wordt gerealiseerd boven grond, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8427, op welke grond de Jaarbeurs een recht van erfpacht heeft dat op 1 januari 2070 eindigt.
  - b. Vanaf het moment dat de Omklap Oost-West heeft plaatsgevonden, geldt voor voornoemde overbouwingen de volgende situatie;
    - I. Overbouwing I (inclusief 2 pilaren, die steunen in de ondergrond, zoals aangegeven op de tekening in Bijlage 6) ten behoeve van de entree van het Vastgoedproject Bioscoop is deels boven grond gesitueerd (ter hoogte van de Centrumboulevard), waarop de Jaarbeurs ingevolge de Omklap Oost-West een eeuwigdurend recht van erfpacht zal verkrijgen van de Gemeente nadat Jaarbeurs het eigendom van deze grond aan de Gemeente heeft overgedragen. Aangezien de demarcatielijn voor de Omklap Oost-West op de scheidslijn van het Vastgoedproject



Megabioscoop ligt, komt een deel van de overbouwing (inclusief 1 pilaar, die steunt in de ondergrond, zoals aangegeven op de tekening in Bijlage 6) boven en in grond, die de Gemeente met de Omklap Oost-West in vol eigendom zal verkrijgen.

- II. Overbouwing II (luifel) aan de zijde van de Centruboulevard ligt ingevolge de Omklap Oost-West volledig boven grond, waarop Jaarbeurs een eeuwigdurend recht van erfpacht zal verkrijgen.
- III. Overbouwing III aan de achterzijde van het Vastgoedproject Bioscoop ligt met de Omklap Oost-West volledig boven grond, die de Gemeente met de Omklap Oost-West in vol eigendom zal verkrijgen.

Partijen stellen vast dat voor deze overbouwingen II (deels) en III in de huidige situatie, zoals met grijze kleur aangeduid op de tekening met nummer A. 37.491, een recht van overbouwing (inclusief de op de tekening aangegeven pilaren) ten gunste van de Jaarbeurs dient te worden gevestigd, welk recht van overbouwing bij de juridische levering van het Perceel moet worden gevestigd. Voor overbouwing I en overbouwing II (deels) is geen recht van overbouwing nodig, aangezien deze overbouwing boven grond van de Jaarbeurs gesitueerd is, zodat het dienend en heersend erf in één hand zijn.

Partijen komen overeen dat voor de toekomstige situatie een recht van overbouwing dient te worden gevestigd ten behoeve van de overbouwing I (deels, inclusief 1 pilaar) en overbouwing III, aangezien de Gemeente ingevolge de grondruiling eigenaar wordt van het dienend erf. Deze erfdienstbaarheid dient bij de grondruiling ten behoeve van de Omklap Oost-West te worden gevestigd. Partijen verlenen over en weer hun medewerking aan de vestiging van de benodigde erfdienstbaarheden, waarbij de Gemeente reeds nu voor alsdan haar toestemming als grondeigenaar verleend.

#### **Artikel 5 Levering eigendom en erfpachtposities Jaarbeurs**

1. Jaarbeurs verkoopt en levert haar eigendom en Erfpachtrecht met betrekking tot het Perceel aan de Gemeente Bouwrijp als Bouwterrein voor € 100.000,- te vermeerderen met BTW en op jaarbasis geïndexeerd vanaf 1 januari 2006 tot en met datum van notarieel transport als bedoeld in artikel 8 van deze Overeenkomst, op basis van CPI prijsindexcijfer, alle huishoudens (2006=100). De Gemeente aanvaardt het eigendom en het Erfpachtrecht met inachtneming van het gestelde in dit artikel.
2. Ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van het eigendom- en het Erfpachtrecht van de Jaarbeurs met betrekking tot het Perceel wordt verwezen naar het memo van 2 juli 2014 van de Projectorganisatie Stationsgebied, toegevoegd in **(Bijlage 7)**.

Uit dit memo volgt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt op voorhand geen beperking wordt gesteld aan het toekomstig gebruik van het Perceel als bouwlocatie voor de realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop. Indien een nader onderzoek in het kader van de aanvraag om een (omgevings)vergunning noodzakelijk is, zal Jaarbeurs dit onderzoek voor eigen rekening en risico doen uitvoeren. Indien eventueel uit het nader onderzoek verontreiniging blijkt, die gelet op het beoogde gebruik gesaneerd dient te worden, zal Jaarbeurs deze verontreiniging voor eigen rekening en risico saneren.

Partijen komen overeen dat de in lid 1 omschreven onroerend goedtransacties geen wijzigingen teweeg brengen in de rechtspositie van Jaarbeurs en de Gemeente met betrekking tot de staat van de bodem en het grondwater van de betreffende gronden. Nu het risico met betrekking tot eventuele vervuiling van de bodem en het grondwater voor de grondtransacties als Erfpachter en als huidig grondeigenaar bij de Jaarbeurs berust, komt dit risico ook na de grondtransacties voor rekening van de Jaarbeurs en zal Jaarbeurs de Gemeente hiervoor niet aansprakelijk stellen.

#### **Artikel 6 Levering en uitgifte erfpachtposities Gemeente**

1. Nadat Jaarbeurs haar eigendoms -en Erfpachtrecht met betrekking tot het Perceel Bouwrijp als Bouwterrein aan de Gemeente heeft geleverd, zal de Gemeente het Perceel in eeuwigdurende erfpacht uitgeven aan Erfpachter, die het Perceel in erfpacht zal aanvaarden.
2. De Gemeente levert het Perceel op dezelfde dag in erfpacht aan Jaarbeurs, overeenkomstig de staat waarin het Perceel door Jaarbeurs aan de Gemeente wordt geleverd en met inachtneming van de in deze Overeenkomst opgenomen in de vorm van een recht van eeuwigdurende erfpacht onder de AV 1989.

#### **Artikel 7 Grondprijs, indexering en kosten**

1. De door Jaarbeurs aan de Gemeente te betalen grondprijs voor het eeuwigdurende erfpachtrecht van het Perceel bedraagt € 2.100.000,-- (prijspeil 2006) te vermeerderen met de verschuldigde BTW en te indexeren op de wijze als omschreven in artikel 5 van deze Overeenkomst. De jaarlijkse canon zal in de akte worden opgenomen conform factor 17 (grondprijs/17) en wordt geacht voor de gehele duur van het recht te zijn afgekocht door de betaling van voormelde grondprijs.
2. Bij de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van het Perceel door de Gemeente aan Jaarbeurs is Jaarbeurs de BTW over voormelde grondprijs (prijspeil 2006), te indexeren op de wijze als omschreven in artikel 5 van de Overeenkomst, verschuldigd. Ook is Jaarbeurs aan de Gemeente bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht door de Gemeente het bedrag van € 100.000,-- verschuldigd, (prijspeil 2006) te indexeren op de wijze als omschreven in artikel 5 van deze Overeenkomst. Het restant van de grondprijs ad € 2.000.000,-- (prijspeil 2006), te indexeren op de wijze als omschreven in artikel 5 van de Overeenkomst, is Jaarbeurs verschuldigd indien niet uiterlijk 1 januari 2015 tussen

Partijen een Ontwikkelovereenkomst tot stand is gekomen. Het vorenstaande met inachtneming van een "grace period" van 3 maanden (derhalve uiterlijk 31 maart 2015).

Indien en voor zover uiterlijk 1 januari 2015, met inachtneming van voormelde "grace period" uiterlijk 31 maart 2015, een Ontwikkelovereenkomst tot stand komt, vervalt de verplichting tot betaling door Jaarbeurs aan de Gemeente van het restant bedrag van de grondprijs ad € 2.000.000,-- (prijspeil 2006), te indexeren op de wijze als omschreven in artikel 5 van de Overeenkomst, een en ander als gevolg van verdiscontering alsdan in de totale afspraken omtrent de Omklap Oost-West in de Ontwikkelovereenkomst.

Indien Jaarbeurs als gevolg van het verstrijken van voormelde termijn het restantbedrag aan de Gemeente voldoet en vervolgens alsnog een Ontwikkelovereenkomst tot stand komt, zullen Partijen de voldoening van het restantbedrag verdisconteren in de in die Ontwikkelovereenkomst te maken/gemaakte totaalafspraken.

3. Gemeente en Jaarbeurs zullen in de akte van uitgifte opteren voor een met BTW belaste verhuur als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, ten vijfde Wet op de omzetbelasting 1968. Jaarbeurs verklaart als afnemende partij dat zij de in rekening gebrachte omzetbelasting voor meer dan 90% kan verrekenen als voorbelasting. In de akte zal de gebruikelijke bepaling worden opgenomen dat de Jaarbeurs de eventuele BTW schade vergoedt, die de Gemeente lijdt als niet wordt voldaan aan het 90%-belaste prestaties vereiste voor een optie voor een met BTW belaste verhuur.
4. Alle kosten, die op de levering van het eigendom- en het Erfpachtrecht van Jaarbeurs aan Gemeente en op uitgifte in erfpacht van Gemeente aan Jaarbeurs betrekking hebben, zijn voor rekening van Jaarbeurs. Hiertoe behoren de kosten van de aktekening ad EUR 545,00 (prijspeil 2014) exclusief BTW. De belastingen (onder andere omzetbelasting dan wel overdrachtsbelasting) worden door de ontvangende Partij zelf gedragen. De betaling van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de notariële akte.

#### **Artikel 8 Datum notarieel transport**

1. De notariële akte, waarbij Gemeente de erfpacht op het Perceel aan Jaarbeurs overdraagt, wordt verleden ten overstaan van Van Doorne advocaten en notarissen te Amsterdam op het moment dat cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan;
  - a. Jaarbeurs over een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Vastgoedproject Bioscoop beschikt dan wel Jaarbeurs over een Bruikbare omgevingsvergunning voor het Vastgoedproject Bioscoop beschikt en heeft aangegeven te willen starten met de bouw van het Vastgoedproject Bioscoop;
  - b. het Perceel door Jaarbeurs Bouwrijp is gemaakt en als Bouwterrein kwalificeert, welke werkzaamheden door Jaarbeurs uiterlijk twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor het Vastgoedproject Bioscoop onherroepelijk is geworden, moeten zijn verricht.

2. Het verlijden van deze notariële akte zal op dezelfde dag en bij dezelfde notaris plaatsvinden als dat Jaarbeurs haar eigendom- en Erfpachtrecht ten aanzien van het Perceel aan de Gemeente heeft geleverd.
3. Partijen zijn gehouden overeenkomstig het gestelde in dit artikel en de Overeenkomst mee te werken aan de akte van vestiging van het nieuwe erfpachtrecht.

#### **Artikel 9      Ontwerp en realisatie Vastgoedproject Bioscoop**

1. Jaarbeurs heeft een DO voor het Vastgoedproject Bioscoop vervaardigd, dat aan deze Overeenkomst is toegevoegd (zie Bijlage 3).
2. Jaarbeurs is verplicht uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van deze Overeenkomst, voor eigen rekening en risico, op basis van het DO als toegevoegd in Bijlage 3, Ontvankelijke en volledige aanvragen voor alle vergunningen, ontheffingen, meldingen, etc. op te stellen en bij de Gemeente of andere daartoe bevoegde organen in te dienen.
3. De realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop dient te geschieden conform de nog te verlenen omgevingsvergunning(en) en voorts overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst.
4. Voor aanvragen waarbij Jaarbeurs gebruik wil maken van de zogenaamde gelijkwaardigheidsbepaling in het Bouwbesluit ten aanzien van de brandveiligheid, dient bij de aanvraag een toetsdocument gevoegd te worden, waaruit de gelijkwaardigheid van de gekozen toepassing dient te blijken. Dit toetsdocument dient te worden opgesteld conform het proces en de inhoudelijke eisen zoals opgenomen in de Leidraad Gelijkwaardigheid en Brandveiligheid van 1 februari 2005, toegevoegd aan deze Overeenkomst (**Bijlage 8**).

#### **Artikel 10      Planologie**

1. De realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop valt onder de coördinatieregeling, zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van deze regeling heeft Jaarbeurs de aanvraag omgevingsvergunning met inachtneming van artikel 9 van deze Overeenkomst gelijktijdig met het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan bij de Gemeente (afdeling REO) ingediend.
2. De Gemeente – daaronder begrepen haar bestuursorganen – zal met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, medewerking verlenen aan het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure en het doorlopen van de procedures voor het verlenen van alle voor het realiseren van het Vastgoedproject Bioscoop overige vereiste vergunningen, beschikkingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen, met dien verstande dat de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan alle door de Gemeente vanuit het publiekrecht te stellen (ruimtelijke) eisen.



- Indien en voor zover mocht blijken dat de benodigde vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, beschikkingen en goedkeuringen niet verleend kunnen worden, dan wel niet onherroepelijk kunnen worden, zal Jaarbeurs zich inspannen om tot een aanpassing te komen van de door Jaarbeurs ingediende aanvragen, opdat vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, beschikkingen en goedkeuringen alsnog verleend respectievelijk onherroepelijk kunnen worden. Deze aanpassing geschiedt op basis van de Overeenkomst, waarbij het in artikel 27 van deze Overeenkomst genoemde metrage uitgangspunt is en waarbij geldt dat Jaarbeurs niet gehouden is tot planaanpassing voor zover zulks tot een afwijking (bijstelling naar beneden) van het uit het DO voortvloeiende aantal m<sup>2</sup> B.V.O. 's zou leiden van meer dan 5%. Het bepaalde in artikel 10 lid 2 is in dit geval van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 11 Planschade en kostenverhaal**

- Jaarbeurs is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor schadevergoedingen van de Gemeente jegens derden wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop. Jaarbeurs en de Gemeente hebben daartoe een planschadeovereenkomst gesloten die als (**Bijlage 9**) is aangehecht.
- Tevens wordt onder planschade als bedoeld in lid 1 van dit artikel begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Vastgoedproject Bioscoop, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage.
- Behoudens het bepaalde ten aanzien van planschade en nadeelcompensatie als voornoemd in 1 en 2 van dit artikel is het kostenverhaal als bedoeld in de Wro anderszins verzekerd in die zin dat dit in de grondprijs voor de uitgifte van Gemeente aan Jaarbeurs is verdisconteerd. Het gestelde in dit artikel laat voorts onverlet de verschuldigdheid van de Jaarbeurs tot het voldoen van de gebruikelijke gemeentelijke (precario)heffingen en leges.
- Onverminderd de grondprijs als genoemd in lid 3 van dit artikel is Jaarbeurs aan de Gemeente de kosten verschuldigd voor de planbegeleiding milieu- en verkeer advisering ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop. De kosten die hiermee gepaard gaan bedragen € 14.154,--excl. BTW. De Gemeente stuurt een factuur voor betaling van voornoemd bedrag, welk bedrag door de Jaarbeurs aan de Gemeente binnen de betalingstermijn moet zijn voldaan.
- In verband met het autoverkeer van en naar het Vastgoedproject Bioscoop is in het kader van de planologische procedure vastgesteld dat de voorkeurswaarde voor één woonboot aan het Merwedekanaal (nabij de brug) en een woning aan de Van Zijstweg 51 (tuinders- en hovenierswoning) wordt overschreden. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dienen in deze woonboot en deze woning isolerende maatregelen te worden getroffen teneinde hiermee te kunnen voldoen aan de vereiste geluidsnormen voor het binnen niveau. Partijen komen overeen

dat de kosten voor de eventueel benodigde isolerende maatregelen gelijkelijk tussen Partijen verdeeld worden (50%-50%), aangezien het bestaande verkeer al geluidsoverlast verzorgt en de realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop tot overschrijding van de vigerende normen leidt. Het is derhalve niet redelijk om alle kosten voor rekening van de Jaarbeurs te laten komen. De isolatiemaatregelen dienen door de Jaarbeurs uiterlijk een half jaar voorafgaand aan de ingebruikname van het Vastgoedproject Bioscoop volledig te zijn uitgevoerd en afgerond. De kosten van de isolerende maatregelen inclusief de uitvoering zijn begroot op € 40.000,--. Jaarbeurs zal de helft van de kosten bij de Gemeente in rekening brengen nadat de werkzaamheden zijn afgerond. Indien en voor zover voornoemde begroting overschreden dreigt te worden, dan dient de Jaarbeurs de Gemeente voorafgaand aan de start uitvoeringswerkzaamheden om toestemming in de bijdrage van de extra kosten te vragen bij gebreke waarvan de Gemeente niet gehouden is tot bijbetaling van het meerdere. Mocht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijken dat er in redelijkheid extra kosten gemaakt moeten worden, dan zal Jaarbeurs de Gemeente hierover per ommekeer informeren, waarna Partijen in overleg treden en waarbij een kostenverdeling van 50%-50% als uitgangspunt geldt.

#### **Artikel 12 Rol van beheer en veiligheid Vastgoedproject Bioscoop**

1. Alle door Jaarbeurs te ontwikkelen plannen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop dienen te voldoen aan de randvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de rapportage "Veiligheids- en beheerrapportage Stationsgebied 2003". Deze rapportage is opgenomen als bijlage bij het Masterplan (**Bijlage 10**). De randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in de "Nota Beheer en Veiligheid" van 14 december 2004 opgenomen als (**Bijlage 11**) van deze Overeenkomst.
2. De veiligheids- en beheersdeskundigen van Partijen worden actief betrokken bij de planvorming en uitvoering van het Vastgoedproject Bioscoop.
3. Alle plannen van de Jaarbeurs ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop dienen te zijn voorzien van:
  - a. Een Beheer- en veiligheidsparagraaf, waarin een oordeel over de consequenties voor veiligheid en leefbaarheid is opgenomen, alsmede waarin voorstellen voor de organisatie en financiering van het toekomstig beheer tijdens de bouw en na de realisatie in de exploitatiefase van het gerealiseerde vastgoed en de openbare ruimte zijn opgenomen. De Beheer- en veiligheidsparagraaf dient opgesteld te worden conform het proces en de inhoudelijke eisen zoals aangegeven in de "Leidraad Beheer- en veiligheidsparagraaf" van 6 juni 2005, toegevoegd als (**Bijlage 12**) bij deze Overeenkomst.
  - b. Een uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase waarin het bouwplan is beschreven en de consequenties voor toegankelijkheid, leefbaarheid en veiligheid zijn opgenomen, alsmede waarin voorstellen worden gedaan voor de bouwlogistiek, organisatie en



financiering om de negatieve impact tijdens de bouw te beheersen. Het plan moet opgesteld worden conform het proces en de inhoudelijke eisen, zoals opgenomen in de "Leidraad Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase" van 6 juni 2005, toegevoegd in **(Bijlage 13)** van deze Overeenkomst.

4. Het Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase zal worden voorgelegd aan de Bouwregisseur. Op basis hiervan zullen nadere uitvoeringsafspraken worden gemaakt.
5. Het beheer van de toekomstige Centruboulevard wordt nader uitgewerkt in de nieuw op te stellen Ontwikkelovereenkomst.

### **Artikel 13      Bouwputmanagement**

1. Jaarbeurs zal de bouwoverlast, welke ontstaat als gevolg van de realisatie zoveel mogelijk beperken. Jaarbeurs dient afdoende verkeers- en overige maatregelen te treffen, zodat de reguliere activiteiten in de omgeving van het Jaarbeurs-terrein/de Croeselaan doorgang kunnen vinden.
2. De uitvoering van de bouw zal geschieden conform de Nota Bouwputmanagement van 29 augustus 2005 **(Bijlage 14)** en het Referentiekader Bouwputmanagement van februari 2006 **(Bijlage 15)**. Hierin zijn de randvoorwaarden opgenomen om het Stationsgebied optimaal toegankelijk, veilig en leefbaar te houden tijdens de realisatiefase.
3. Jaarbeurs dient zich te houden aan het Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied van 18 september 2006 **(Bijlage 16)**. Hierin zijn afspraken vastgelegd over onder meer werktijden, bouwverkeer, bouwplaats, veiligheid, overlast en schade, waarin de Uitvoeringscoördinator van de Gemeente wordt gemandateerd om bij overtreding van het Bouwreglement en bij ernstige verstoring van veiligheid en toegankelijkheid het werk te kunnen stilleggen of aanwijzingen te geven, die moeten worden opgevolgd.
4. Het bepaalde in artikel 12 lid 3 en lid 4 is hier van overeenkomstige toepassing.
5. Het bepaalde in artikel 12 en 13 dient door Erfpachter als randvoorwaarden te worden meegegeven aan (onder)aannemers.

### **Artikel 14      Intellectueel eigendom**

1. Alle in het kader van deze Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn het eigendom van degene die hiertoe opdracht heeft gegeven en daarvan de financiële consequenties heeft gedragen.
2. Indien in het kader van deze Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen tot stand zijn gekomen in een gezamenlijk opdrachtgeverschap van Jaarbeurs en Gemeente, dan zal de Gemeente op haar verzoek het eigendom verkrijgen nadat zij de Jaarbeurs gecompenseerd heeft voor de door Jaarbeurs dienaangaande gemaakte kosten.



## **Artikel 15      Gezamenlijke communicatie**

1. Partijen hanteren de afspraken over gebiedscommunicatie, zoals vastgelegd in het Afstemmingsoverleg Programmering Stationsgebied als uitgangspunt, waaronder de APS Planning 2013 van 1 oktober 2013 (**Bijlage 17**). Daarnaast zullen Partijen de Nota Bouwputcommunicatie van 1 december 2006 (**Bijlage 18**) hanteren.
2. Partijen stemmen in met de Strategische visie gemeenschappelijke Gebiedscommunicatie d.d. 23 november 2010 (**Bijlage 19**). Daartoe zullen Partijen gebruik maken van een gebiedsstijl voor marketing- en projectcommunicatie. Partijen zullen meewerken aan gemeenschappelijke informatievoorziening, klachtenafhandeling en gemeenschappelijke public relations door:
  - ter beschikking stellen van bijvoorbeeld maquettes, 3D-modellen voor infocentrum;
  - medeontwikkelaars laten participeren in gebiedscommunicatie;
  - deelnemen aan evenementen;
  - aannemers verplichten mee te werken aan de klachtenafhandeling en informatievoorziening, welke beiden procedures via de Gemeente verlopen.
3. De afspraken omtrent het gestelde in dit artikel eindigen op het moment dat het Vastgoedproject Bioscoop is gerealiseerd en in gebruik is genomen.

## **Artikel 16      Overdragen van rechten**

1. Het is de Jaarbeurs niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij de Gemeente vooraf schriftelijk heeft toegestemd. De Gemeente kan aan bedoelde toestemming al die voorwaarden verbinden die nodig worden geacht ter deugdelijke nakoming van de rechten en verplichtingen uit de onderhavige Overeenkomst. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden mogen weigeren.
2. Het bepaalde in het voorgaande lid geldt niet ten aanzien van Jaarbeurs voor zover het gaat om overdracht van rechten en/of verplichtingen aan een vennootschap die deel uitmaakt van hetzelfde concern als waartoe Jaarbeurs behoort, mits Jaarbeurs garant blijft staan voor de nakoming van de verplichtingen door de overnemende vennootschap. Deze verplichting tot garantstelling geldt evenwel niet in geval de overdracht voor Jaarbeurs noodzakelijk is uit fiscale overwegingen. In laatstbedoeld geval zal de Gemeente haar medewerking aan de overdracht verlenen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de juridische positie van de Gemeente door die overdracht verslechtert. In deze situatie is in ieder geval aan de orde dat de overnemende partij (de rechtsopvolger van de Jaarbeurs) in staat moet zijn om over grond te beschikken ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de fietsenstalling als omschreven in artikel 27 lid 7 van deze Overeenkomst.  
In afwijking van de AV 1989 is Gemeente tijdens de bouw en na overdracht van het erfpachtrecht van het Vastgoedproject Bioscoop akkoord met rechtsopvolging als omschreven in dit lid, onder de voorwaarde dat Jaarbeurs Vastgoed BV en de rechtsopvolger beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn



voor alle verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, voor zover deze nog niet zijn nagekomen, tot het moment deze zijn nagekomen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de realisatie van de fietsenstalling, maar ook de uitgestelde betaling van de grondprijs.

Het bepaalde in lid 1 van dit artikel geldt eveneens niet ten aanzien van Jaarbeurs voor zover het gaat om overdracht van rechten en/of verplichtingen aan één van de groepsmaatschappijen van Jaarbeurs, mits Jaarbeurs garant blijft staan voor de nakoming van de verplichtingen door de overnemende vennootschap.

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

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

#### **Artikel 18      Vorige overeenkomsten en wijzigingen**

1. Met het ondertekenen van deze Overeenkomst kunnen Partijen geen rechten meer ontlenen aan alle overige eerdere schriftelijke en mondelinge afspraken ter zake van het Vastgoedproject Bioscoop.
2. Afwijkingen van deze Overeenkomst dienen te allen tijde schriftelijk te worden aangegeven. Niet schriftelijk aangegeven wijzigingen zijn tussen Partijen van geen enkele kracht en waarde.

#### **Artikel 19      Duur Overeenkomst**

Deze Overeenkomst is bindend zodra Partijen de Overeenkomst hebben getekend en eindigt op het moment dat alle in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen naar behoren zijn vervuld en Partijen op grond van deze Overeenkomst over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

#### **Artikel 20      Tussentijdse beëindiging**

1. De wettelijke bepalingen inzake toerekenbare tekortkoming, nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding zijn onverminderd van toepassing op deze Overeenkomst.
2. In geval van faillissement of aanvraag van surseance van betaling van een Partij alsmede in geval van ontbinding van Jaarbeurs, is de andere Partij bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief te beëindigen, onverminderd het recht op nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding volgens de wet.



### **Artikel 21 Beslechting van geschillen**

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

### **Artikel 22 Informatie-uitwisseling**

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

### **Artikel 23 Overige bepalingen**

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

## **E. VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT**

### **Artikel 24 Toepassing Algemene voorwaarden**

1. De uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan Erfpachter zal geschieden onder AV 1989. Mitsdien maken de AV 1989 onverbreekelijk deel uit van deze Overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. De Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
2. Het gestelde in dit artikel maakt onderdeel uit van onderhavig zakelijk recht van erfpacht. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn geldt dat het gestelde in dit artikel als kettingbeding van toepassing is op onderhavig zakelijk recht.



**Artikel 25 Kettingbeding: NEN 2580 gecertificeerde meetbrief**

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

**Artikel 26 Staat van het Perceel; Kettingbeding leden 5-10**

1. De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het onderhavige Perceel zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ook indien deze niet in deze Overeenkomst zijn vermeld. Voorts aanvaardt de Erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het Perceel, die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers en die aan de Erfpachter bekend zijn dan wel bekend hadden moeten zijn mede in verband met het langdurige bezit en het gebruik van het Perceel door de Erfpachter.
2. Aangezien Gemeente de erfpacht- en grondposities ten aanzien van het Perceel van Jaarbeurs verwerft, is Gemeente - in afwijking van artikel 5.1 van de AV 1989 - uitsluitend verplicht een erfpachtrecht te leveren dat niet is bezwaard met hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.
3. In afwijking van art. 5.2 en 5.3 van de AV 1989 zal het Perceel ten tijde van de vestiging van de erfpacht zich bevinden in de staat waarin Gemeente het Perceel van Jaarbeurs heeft aanvaard, zoals omschreven in artikel 5 van deze Overeenkomst en derhalve Bouwrijp en in de staat waarin deze gronden zich bij het verlijden van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht bevinden ook ten aanzien van de bodem –en de grondwaterkwaliteit. In verband hiermee staat Gemeente ook niet in voor enige eigenschappen van het Perceel noch voor de afwezigheid van enige gebreken, ook al belemmeren deze een normaal gebruik.  
De Erfpachter aanvaardt het Perceel in voormelde staat en aanvaardt voorts alle op het Perceel betrekking hebbende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
4. In afwachting van definitieve meting van het Perceel als bedoeld in art. 2.4 van de AV 1989 zullen de grenzen van het Perceel, indien nodig en op verzoek en voor rekening van Erfpachter, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
5. Indien het Perceel moet worden opgehoogd of afgegraven, is Erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond en met inachtneming van de geldende wet –en regelgeving. Ophoging van het Perceel mag alleen geschieden met zuiver zand. Erfpachter is verplicht in



- overleg te treden met Gemeente over zelf af te voeren grond of het doen afvoeren van overtollig zand of grond. De Gemeente kan aan de wijze van afvoeren van de grond nadere eisen stellen.
6. Erfpachter dient bij een eventuele bodemverontreiniging te voldoen aan landelijk wetgeving, zoals het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) en het gemeentelijk bodembeleid (bekend als de "Bodemkwaliteitskaart").
  7. Het is Erfpachter bekend dat in verband met het inklinken van de grond restzetting kan optreden. De Gemeente adviseert Erfpachter om geo-technisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem te laten uitvoeren. De Gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor zettingen binnen het Perceel. Het Bouwbesluit is hierop van toepassing.
  8. De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze Overeenkomst bepaalde.
  9. De Erfpachter is verplicht voor eigen rekening het Vastgoedproject Bioscoop op het Perceel te laten uitzetten door de afdeling Landmeten van Stadsontwikkeling van de Gemeente.
  10. Indien Erfpachter tijdens de voorbereiding of uitvoering van de bouw, oftewel tijdens de verdere ontgraving van het bouwterrein, het slaan van funderingen dan wel het verrichten van andere werkzaamheden op tot dan toe onbekende, de bouw wezenlijk belemmerende obstakels, verhardingen, obstakels, opstallen of infrastructuur stuit, is Gemeente hier op geen enkele wijze voor aansprakelijk en zal Erfpachter de Gemeente hier niet voor kunnen aanspreken.

**Artikel 27 Bestemming en gebruik: kettlingbeding leden 7-8**

1. Het Vastgoedproject Bioscoop bestaat uit:
  - i. een megabioscoop met een metrage van totaal circa 14.500 m<sup>2</sup> B.V.O bestaande uit circa 3300 zitplaatsen en 14 bioscoopzalen, verdeeld over een eerste en een tweede verdieping, een expeditiehof aan de achterzijde van de megabioscoop gesitueerd op de begane grond en de eerste verdieping en met op de begane grond de bijbehorende entree inclusief bijbehorende bioscoop gerelateerde horeca. In het kader van dubbelgebruik mogen maximaal 5 van voornoemde bioscoopzalen met een maximum van 1525 zitplaatsen voor Jaarbeursdoeleinden beschikbaar worden gesteld. Partijen treden in overleg over de feitelijke invulling van voornoemde zalen in het kader van dubbelgebruik, een en ander met inachtneming van voornoemde bestemming omschrijving en de parkeernormering
  - ii. een Foodcourt op begane grond niveau ter grootte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> B.V.O.; Daarnaast maakt de fietsenstalling, waarin ruimte zal zijn voor 1250 fietsparkeerplaatsen onderdeel uit van het Vastgoedproject Bioscoop. De afspraken over deze fietsenstalling liggen vast in lid 7 van dit artikel.
2. Na de bebouwing mag het Perceel met opstallen door of namens Erfpachter uitsluitend worden gebruikt op de wijze als opgenomen in dit artikel.

3. Op het Perceel mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.
4. Voornoemd dubbelgebruik is onderdeel van het voor de Jaarbeurs in de nieuwe Ontwikkelovereenkomst op te nemen gegarandeerde volume van 155.000 m<sup>2</sup> B.V.O. Jaarbeursdoeleinden, welk volume Jaarbeurs maximaal op het westelijk terrein en aan de overzijde van het Merwedekanaal gezamenlijk mag realiseren en exploiteren nadat de grondruiling ingevolge de nieuwe Ontwikkelovereenkomst heeft plaatsgevonden.
5. Erfpachter is ermee bekend dat het Vastgoedproject Bioscoop aansluit op gronden van Erfpachter, welke grond door de Gemeente aan Jaarbeurs in erfpacht is uitgegeven tot 1 januari 2070, zodat het Vastgoedproject Bioscoop in verbinding staat met de bestaande Jaarbeurshallen. Voor deze gronden wordt, in het kader van de nieuwe Ontwikkelovereenkomst, gesproken over conversie van het bestaande erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht. Indien en voor zover deze conversie niet tot stand komt en het bestaande erfpachtrecht van Erfpachter eindigt, dan is Erfpachter verplicht om voornoemde verbinding vóór 1 januari 2070 voor eigen rekening en risico af te sluiten zodanig dat de verbinding naar/met de gronden van de Gemeente wordt beëindigd. Erfpachter kan aan het gebruik van deze verbinding na 31 december 2069 geen rechten meer ontlenen en zal de Gemeente niet aanspreken voor de afsluiting van deze verbinding. Erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle schade, eventuele gevolgschade en kosten, in welke vorm en hoe genaamd dan ook.
6. Onder de werking van artikel 7 van de AV 1989 valt naast wijziging van de bestemming en/of het gebruik ook de wijziging van het aantal vierkante meters BVO, bijvoorbeeld indien er sprake is van meer dan 14.500 m<sup>2</sup> B.V.O ten behoeve van de megabioscoop en 2.000 m<sup>2</sup> B.V.O ten behoeve van het Foodcourt en voorts als omschreven in lid 1 van dit artikel.
7. Voor het Vastgoedproject Bioscoop geldt het volgende ten aanzien van het fietsparkeren:
  - a. Erfpachter dient in 1050 fietsparkeerplaatsen voor de megabioscoop te voorzien. De overige 200 fietsparkeerplaatsen zijn ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden, zoals overeengekomen in het Afsprakenkader. Alle kosten die hiermee gepaard gaan, komen voor rekening van Erfpachter. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor de megabioscoop geldt als bovengrens als opgenomen in bijgaand overzicht (**Bijlage 20**). De in het overzicht genoemde 64 fietsparkeerplaatsen voor het Foodcourt behoeven niet gerealiseerd te worden, aangezien ervan uit wordt gegaan dat de bezoekers van het Foodcourt dezelfde bezoekers zijn, die ook het Vastgoedproject Bioscoop bezoeken.
  - b. Indien het aantal zitplaatsen in de megabioscoop toeneemt, dient het aantal fietsparkeerplaatsen binnen 1 maand na wijziging van het aantal zitplaatsen door en voor rekening van Erfpachter naar rato te worden aangepast. Voorts geldt dat wanneer de bovengrens van 1050 fietsparkeerplaatsen structureel tot overcapaciteit leidt, Erfpachter

gerechtigd is om het aantal fietsparkeerplaatsen naar beneden bij te stellen met inachtneming van de minimale norm, zoals opgenomen in voornoemd overzicht, een en ander exclusief het aantal parkeerplaatsen voor voornoemd dubbelgebruik.

- c. Erfpachter garandeert dat de fietsenstalling beschikbaar en bruikbaar is vanaf het moment van opening van het Vastgoedproject Bioscoop en dat deze als zodanig in gebruik wordt gehouden. Het beheer van deze fietsenstalling vindt door en voor rekening en risico van Erfpachter plaats. Verder dient Erfpachter de fietsenstalling op zodanige wijze te exploiteren, dat wildstallen zo veel mogelijk voorkomen wordt.
  - d. Uitgangspunt is dat het fietsparkeren door Erfpachter moet worden opgelost buiten het Perceel (maar wel in de omgeving van)en derhalve op eigen grond danwel op grond van een derde waarover Erfpachter het beheer c.q. de beschikking heeft (bijvoorbeeld door middel van een huur- of gebruiksovereenkomst). De Erfpachter is verantwoordelijk voor de wijze waarop het fietsparkeren opgelost wordt en de afspraken die daarvoor (eventueel) gemaakt moeten worden met derden. In afwijking van het hiervoor in de eerste zin bepaalde stemt de Gemeente ermee in dat het fietsparkeren tijdelijk op door de Gemeente van Jaarbeurs te verkrijgen gronden wordt opgelost. Partijen komen overeen dat het fietsparkeren tijdelijk wordt opgelost in en in de onmiddellijke nabijheid van het Veiligheidsgebouw of een andere locatie, zoals aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 21**). Deze tijdelijke situatie geeft Erfpachter de gelegenheid om te beoordelen hoeveel fietsparkeerplaatsen er in de definitieve situatie nodig zijn en waar deze fietsenstalling qua locatie geschikt is. Deze tijdelijke situatie eindigt in ieder geval op 1 januari 2023 of zoveel eerder als Partijen onderling overeenkomen. Bij beëindiging van de tijdelijke situatie dient Erfpachter het fietsparkeren te hebben opgelost in een definitieve voorziening, gelegen op grond als hiervoor in de eerste zin bedoeld.
8. Voor het Vastgoedproject Bioscoop geldt het volgende ten aanzien van het autoparkeren:
- a. Erfpachter dient voor het Vastgoedproject Bioscoop te voldoen aan een parkeernorm van 495 autoparkeerplaatsen. Alle kosten die hiermee gepaard gaan, ook inhoudende de aansluiting/toegang vanaf de Van Zijstweg op het parkeerterrein, komen voor rekening van Erfpachter.
  - b. De 495 autoparkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de achterzijde van het Vastgoedproject Bioscoop, plaatselijk bekend als P3 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 22**). Dit gebruik valt uitdrukkelijk niet onder het Perceel als omschreven in deze Overeenkomst. Tot aan het moment van de Omklap Oost-West heeft Erfpachter deze gronden in Erfpacht, welk recht van erfpacht loopt tot en met 31 december 2069. Erfpachter garandeert ingevolge voornoemd recht van erfpacht de exclusiviteit van deze autoparkeerplaatsen, inhoudende dat deze autoparkeerplaatsen te allen tijde

beschikbaar, bruikbaar en bereikbaar zijn en als zodanig in stand zullen worden gehouden ten behoeve van de het Vastgoedproject Bioscoop.

- c. Partijen stellen vast dat de autoparkeerplaatsen zoals omschreven in dit lid onder sub b., gesitueerd zijn op gronden welke gronden ingevolge de Omklap Oost-West in eigendom bij de Gemeente zullen komen. Uitgangspunt voor de Omklap Oost-West is dat Erfpachter het voortgezet gebruik van P3, waar voornoemde 495 autoparkeerplaatsen onderdeel van zijn, heeft tot uiterlijk 1 januari 2023, teneinde het huidige gebruik als parkeerterrein ten behoeve van de Jaarbeurs te kunnen continueren. Ook na de Omklap Oost-West geldt dat Erfpachter de exclusiviteit van de autoparkeerplaatsen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop dient te garanderen, inhoudende dat deze autoparkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar, bruikbaar en bereikbaar zijn en als zodanig in stand zullen worden gehouden ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop.
  - d. Erfpachter is er mee bekend dat zij vanaf 1 januari 2023 geen rechten meer kan ontleen aan de huidige situering van de autoparkeerplaatsen op P3 en garandeert dat de 495 autoparkeerplaatsen ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop vanaf deze datum elders, volledig op eigen grond danwel op grond van een derde waarover Erfpachter het beheer c.q. de beschikking heeft (bijvoorbeeld door middel van een huur- of gebruiksovereenkomst) zullen zijn gesitueerd en als zodanig kunnen worden gebruikt. De Erfpachter is en blijft verantwoordelijk voor de wijze waarop het autoparkeren opgelost wordt en de afspraken die daarvoor (eventueel) gemaakt moeten worden met derden.
9. Voornoemde leden 7 en 8 zullen als kettingbeding in de leveringsakte worden opgenomen, waarbij geldt dat het uiteindelijk in de leveringsakte op te nemen aantal fiets – en autoparkeerplaatsen gebaseerd zal worden op het aangegeven aantal zitplaatsen uitgaande van de verleende omgevingsvergunning voor het Vastgoedproject Bioscoop.

#### **Artikel 28      Kettingbeding: Aansluitingen**

1. De Erfpachter dient zich tijdig te laten informeren over de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen. Erfpachter:
  - a. is zelf verantwoordelijk voor de tijdige aansluiting op de riolering en de nutsvoorzieningen;
  - b. zal zelf vergunningen aan (doen) vragen voor het verkrijgen van aansluitingen op de riolering alsmede op de kabels en leidingen van de nutsbedrijven;
  - c. dient zelf onderzoek te verrichten naar de positie en de mogelijkheid tot aansluiting op de hoofdaansluiting in het openbaar gebied.





2. De kosten voor de aansluiting van de riolering op de hoofdaansluiting, gelegen in het openbaar gebied ter plaatse van de Croeselaan, zijn voor rekening van Erfpachter, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden zullen worden uitgevoerd door de Gemeente.
3. De kosten voor de aansluiting van de kabels en leidingen van de nutsbedrijven tot de hoofdaansluiting in het openbaar gebied, ter plaatse van de Croeselaan, zijn eveneens voor rekening van Erfpachter, maar de werkzaamheden die hiermee verband houden worden uitgevoerd door de nutsbedrijven.
4. Erfpachter is er mee bekend dat hij zelf moet zorg dragen voor de mogelijkheid tot het gebruik van bouwstroom. Aanvraag, aanleg en gebruik van bouwstroom zijn voor rekening en risico van Erfpachter.

**Artikel 29 Kettingbeding: Start bouw**

1. Na het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht is Erfpachter privaatrechtelijk gerechtigd te starten met de bebouwing van het Perceel. Erfpachter zal, indien hij wil starten met de bouw, het moment start bouw afstemmen met Gemeente.  
Erfpachter onderkent dat dit aspect voor Gemeente van belang is in verband met de bouwoverlast mede in relatie met de grootschalige herontwikkeling van het stationsgebied.
2. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het Perceel door of vanwege Erfpachter toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door Erfpachter aan Gemeente worden vergoed.

**Artikel 30 Kettingbeding: (Wijzigingen in) bouwontwikkeling en bestemmingsplan**

1. Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat in het stationsgebied Utrecht, waarvan het Perceel deel uitmaakt, grootschalige bebouwing en herontwikkeling zal plaatsvinden met een bouwhoogte tot 120 meter, waaronder uitdrukkelijk begrepen de (her)ontwikkeling van het Jaarbeursterrein (omklap Oost- West), de strook Croeselaan en de Kop-Jaarbeursterrein. Erfpachter is met deze bouwontwikkeling bekend en heeft hiertegen geen bezwaar.
2. Erfpachter is er tevens mee bekend, dat de grondprijs voor het aan haar te leveren Perceel is afgestemd op de totale grootschalige bouwontwikkeling in het stationsgebied Utrecht, ook als de bouwontwikkeling op bepaalde onderdelen in zekere mate zal afwijken van het vigerend bestemmingsplan en/of het Structuurplan Stationsgebied 2006.
3. Erfpachter kan echter jegens Gemeente geen enkele vergoeding of rechtspositie claimen indien en voorzover de grootschalige bouwplanontwikkeling (waarmee niet is bedoeld de realisatie van het Vastgoedproject Bioscoop) geen doorgang vindt.

### **Artikel 31 Kettingbeding: Archeologie**

Ten aanzien van de Archeologie geldt het volgende.

1. Partijen zijn zich bewust van de potentiële archeologische waarde van het Perceel, zoals opgenomen in de memo als bedoeld in artikel 5 lid 2 van deze Overeenkomst. Indien het bevoegd gezag archeologie zich op het standpunt stelt dat een nader onderzoek op het gebied van archeologie vereist is tijdens dan wel voorafgaand aan de bouwrijpfase in verband met het Bouwrijp maken van de Perceel, zal Erfpachter dit onderzoek voor eigen rekening en risico laten verrichten.
2. Zoveel mogelijk ter bewaring en/of vastlegging van de archeologische waarden in de Perceel, zijn Erfpachter en de Gemeente de volgende randvoorwaarden overeengekomen:
  - a. Erfpachter dient er voor te zorgen dat tijdens het Bouwrijp maken c.q. uitgraven van bouwputten begeleiding wordt toegestaan door het bevoegd gezag archeologie of een door haar aangewezen derde, ten behoeve van archeologisch onderzoek ter plaatse;
  - b. Wanneer daar naar mening van het bevoegd gezag archeologie aanleiding toe bestaat, is Erfpachter verplicht mee te werken aan het stilleggen van de werkzaamheden ten behoeve van Bouwrijp maken dan wel ontgravingwerkzaamheden in een beperkt deel van de Perceel c.q. bouwput, één en ander ten behoeve van een door of in opdracht van de Gemeente uit te voeren noodberging van toevalsvondsten;
  - c. Zowel het regulier archeologisch onderzoek als ook de eventuele noodberging van toevalsvondsten zullen zo veel mogelijk op de voor de voortgang van de ontgravingwerkzaamheden minst belemmerende wijze geschieden;
  - d. Het betreden van de bouwplaats door de bij de archeologie van gemeentewege betrokken functionarissen, is voor hun eigen risico, uiteraard behoudens de normale zorgvuldigheid die Erfpachter en haar opdrachtnemers daarbij dient te betrachten. Erfpachter zal alle aanwijzingen van de ten tijde van de ontgravingwerkzaamheden actieve directievoerders opvolgen voor zover dat niet in strijd komt met het bepaalde in het onderhavige artikel;
  - e. Archeologische vondsten gedaan bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente. De kosten van regulier archeologisch (voor)onderzoek zijn voor rekening en risico van Erfpachter. De kosten van de eventuele noodberging van (toevals)vondsten zijn voor rekening en risico van de Gemeente. Erfpachter zal Gemeente generlei kosten, schade of interesten in rekening brengen voor de in sub b van lid 2 van dit artikel bedoelde stillegging van de ontgravingwerkzaamheden.

Mocht het Bouwrijp maken van het Vastgoedproject Bioscoop als gevolg van de aanwezigheid van archeologische waarden stil worden gelegd, dan treden Partijen in overleg. De Gemeente zal in dat geval al hetgeen doen wat redelijkerwijze van haar mag worden verwacht om de schade van Erfpachter zo veel mogelijk te beperken;

- f. Erfpachter zal Gemeente adequaat en tijdig informeren/geïnformeerd houden ten aanzien van de start van de (eventuele) ontgravingwerkzaamheden.

### Artikel 32 Kettingbedingen

1. Erfpachter verplicht zich jegens Gemeente het gestelde in de artikelen 25, 26 lid 5 tot en met 10, 27 lid 7 tot en met 8, 28, 29, 30, 31 en dit artikel inclusief onderstaand boetebeding, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht in zijn geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht op te leggen en ten behoeve van de Gemeente te bedingen en aan te nemen.
2. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de Gemeente een boete van maximaal tweemaal de alsdan geldende marktwaarde van het Perceel, onverminderd het recht van Gemeente om nakoming te vorderen. De boete moet betaald worden binnen 1 maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Partij, die nalatig is of overtreedt.

Aldus overeengekomen en getekend op .....14 juli.....2014

Gemeente

*P. H. H. HUTSCHENMAEKERS*

Jaarbeurs

*A. M. M. O. H. O. R.*