

ONTWIKKELOVEREENKOMST JAARBEURSTERREIN

TUSSEN

GEMEENTE UTRECHT

EN

JAARBEURS VASTGOED HOLDING B.V.

EN

JAARBEURS VASTGOED B.V.

Versiedatum 16 maart 2016

ONTWIKKELOVEREENKOMST JAARBEURSTERREIN

BIJLAGEN	4
DE ONDERGETEKENDEN:.....	5
NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:	5
EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:	6
Artikel 1 Definities	6
Artikel 2 Doel van de Overeenkomst.....	11
Artikel 3 Uitgangspunten Plangebied	13
Artikel 4 Westterrein en Overzijde Merwedekanaal	18
Parkeren.....	19
Procesafspraken – optimalisering benutting exploitatie parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal.....	20
Procesafspraken – Uitbreiding parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal ten opzicht van Publiekrechtelijke norm voor parkeren	21
Recht van eerste koop voor gronden ten behoeve van parkeerbehoefte	22
Fietsparkeren.....	25
Metrage horeca op het Westterrein.....	26
Artikel 5 Merwedekanaalzone	27
Expeditiebrug	27
Nelson Mandelabrug	28
Gronden expeditieweg	30
Gronden Expeditiebrug/Expobrug.....	32
Artikel 6 Kop Jaarbeurs.....	32
Invulling Kop Jaarbeurs	34
Vastgoedproject Hotel-Woningen.....	34
Voormalig plot Holland Casino.....	35
Artikel 7 Het Oostterrein	36
Prins van Oranjehal tot en met 31 december 2022	37
Prins van Oranjehal na 1 januari 2023	38
Artikel 8 CB 1 en CB 2	39
CB 1	39
WKO bronnen CB 1 definitieve situatie	43
CB 2	44
Artikel 9 Toegang en bereikbaarheid	45
Toegangswegen vanaf/naar Plangebied.....	45
Grondruiling Van Zijstweg.....	46
Artikel 10 Planologie	46
Structuurvisie	47
Bestemmingsplan	47
Planschade	48
Artikel 11 Coördinatie en planning	49

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

APS (Westelijk Stationsgebied Utrecht):.....	49
Artikel 12 Financiële paragraaf	50
Artikel 13 Kostenverdeling	50
Artikel 14 Fiscaliteit	51
Artikel 15 Duurzaamheid	51
Artikel 16 Milieuaspecten	53
Artikel 17 Aanbesteding	55
Artikel 18 Intellectueel eigendom	56
Artikel 19 Organisatie	56
Overlegstructuur Plangebied	56
Artikel 20 Gezamenlijke communicatie	57
Artikel 21 Rol van beheer en veiligheid in ontwerptrajecten Rapportages en referentiekaders actualiseren, zijn gedateerd	57
Artikel 22 Bouwputmanagement.....	58
Artikel 23 Overdragen van rechten	60
Artikel 24 Afspraken derden.....	60
Artikel 25 Vorige overeenkomsten en wijzigingen.....	60
Artikel 26 Duur Overeenkomst	61
Artikel 27 Tussentijdse beëindiging.....	61
Artikel 28 Escalatieprocedure	61
Artikel 29 Overige bepalingen	62
Artikel 30 Standaardbepaling kwalitatieve verplichting–kettlingbeding.....	62
Artikel 31 Totstandkomingsvereisten	62

BIJLAGEN

Bijlage 0	Brief van Gemeente aan Jaarbeurs d.d. 9 februari 2016
Bijlage 1	Overeenkomst van grondruiling versiedatum 16 maart 2016
Bijlage 2	Plangebied met deelgebieden Toponiemenkaart Plangebied
Bijlage 3	Erfpachtovereenkomst Bioscoop
Bijlage 4	Ontwerp en situering Expeditiebrug
Bijlage 5	Tekening Fasering Stationsgebied
Bijlage 6	Vervallen
Bijlage 7	Milieuruimte Jaarbeurs
Bijlage 8	Tekening Oost-West Omklap
Bijlage 9	Planning d.d. 3-2-2016
Bijlage 10	Ruimtelijke hoofduitgangspunten
Bijlage 11	Tripartite overeenkomst Bioscoop
Bijlage 12	Kader omvattende ontwerpproces
Bijlage 13	GEHEIM – Financiële afspraken Expeditiebrug
Bijlage 14	Kaart toegangswegen Plangebied, d.d. februari 2016
Bijlage 15	Kaart expeditieweg Fentener van Vlissingenkade
Bijlage 16	Concept toestemmingsbrief de Staat i.v.m. realisatie Expeditiebrug
Bijlage 17	Tijdelijke inrichting Voormalig plot Holland Casino
Bijlage 18	Definitief ontwerp CB 1
Bijlage 19	Tracé K&L op CB 1 t.b.v. te vestigen erfdienstbaarheid
Bijlage 20	Rapport Kropman inzake WKO-systeem JB
Bijlage 21	Model planschadeovereenkomst
Bijlage 22	APS planning
Bijlage 23	GEHEIM – Overzicht financiële afspraken Ontwikkelovereenkomst
Bijlage 24	Memo Milieu POS d.d. 14 maart 2016
Bijlage 25	Overeenkomst Bio wasmachine
Bijlage 26	Overlegstructuur Plangebied
Bijlage 27	Escalatieprocedure

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Utrecht**, zetelende te Utrecht aan het Stadsplateau 1 (correspondentieadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 30280353, ten deze vertegenwoordigd door de heer mr. drs. V. Everhardt, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. @ met kenmerk [_____];

Hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Jaarbeurs Holding B.V.**, gevestigd te Utrecht aan het Jaarbeursplein 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30000907, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.W. Broeders;
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Jaarbeurs Vastgoed B.V.**, gevestigd te 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. als voornoemd onder 2, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.W. Broeders;

Hierna sub 2 en 3 zowel afzonderlijk als gezamenlijk aan te duiden als: "**Jaarbeurs**",

Ondergetekenden sub 1, 2 en 3, hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**";

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Op 3 maart 2006 hebben Partijen de BOO gesloten. In de BOO zijn afspraken vastgelegd over de herinrichting van het Jaarbeursterrein, als onderdeel van het Stationsgebied. De BOO is niet in werking getreden.
- B. Sindsdien zijn Partijen tot nieuwe inzichten gekomen over de herontwikkeling van het Jaarbeursterrein, waarbij Partijen onder andere beogen zich gezamenlijk in te zetten voor een levendig, toekomstvast, mooi, duurzaam en aantrekkelijk deel van het Utrechts stadscentrum. Partijen hebben de uitgangspunten hiervoor vastgelegd in het Afsprakenkader.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- C. Het belangrijkste verschil tussen het Afsprakenkader en de BOO is dat de BOO voorzag in een Noord-Zuid Omklap, terwijl het Afsprakenkader en de onderhavige Ontwikkelovereenkomst zien op een Oost-West Omklap. De Oost-West Omklap houdt in dat Jaarbeurs haar activiteiten centreert op het Westterrein en een eeuwigdurend erfpachtrecht op het Westterrein, CB 1 en CB 2 krijgt. De Gemeente verkrijgt het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs (deels) in eigendom, met uitzondering van het Vastgoedproject Bioscoop, door levering door Jaarbeurs van haar erfpachtrechten en eigendomsrechten aan de Gemeente.
- D. In onderhavige Overeenkomst zijn de afspraken tussen Partijen over de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden binnen het Plangebied vastgelegd, inhoudende de Ruimtelijke hoofduitgangspunten voor de door de Gemeente op te stellen Structuurvisie voor het Stationsgebied Fase 2.
- E. Vooruitlopend op onderhavige Ontwikkelovereenkomst zijn tussen Partijen een Erfpachtovereenkomst Galaxyroom alsmede een Erfpachtovereenkomst Bioscoop tot stand gekomen. Partijen stellen vast dat het Voormalig Vastgoedproject Galaxyroom niet zal worden gerealiseerd. Ten aanzien van de betreffende grond Galaxyroom maken Partijen nadere afspraken in deze Overeenkomst. De notariële uitvoering ten aanzien van het Vastgoedproject Bioscoop heeft op 9 september 2015 plaatsgevonden op basis van de Erfpachtovereenkomst Bioscoop en daaropvolgende Tripartite overeenkomst.
- F. Er op 3 juli 2015 een bestuurlijk overleg tussen Gemeente en Jaarbeurs heeft plaatsgevonden waarin een aantal onderwerpen uit deze Overeenkomst nader besproken is. De Gemeente Jaarbeurs op 9 februari 2016 een brief heeft gestuurd, waarin het besprokene is vastgelegd en op basis waarvan verder uitwerking van onderhavige Ontwikkelovereenkomst heeft plaatsgevonden (**Bijlage 0**);
- G. De grondregelingen ten behoeve van de herontwikkeling als bedoeld onder C zijn nader uitgewerkt in een Overeenkomst van grondruiling d.d. 16 maart 2016, die is toegevoegd als (**Bijlage 1**);
- H. Partijen hebben terzake de hiernavolgende afspraken gemaakt.

EN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Definities

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 1.1 **Afsprakenkader:** afsprakenkader hoofduitgangspunten herontwikkeling Jaarbeursgebied dat op 6 mei 2014 door Partijen ondertekend is.
- 1.2 **APS:** afstemmingsoverleg programmering Stationsgebied.
- 1.3 **Beatrixgebouw:** het gebouw ten behoeve van Jaarbeurs, Partijen genoegzaam bekend, gelegen buiten het Plangebied.
- 1.4 **Bestemmingsplan:** bestemmingplan actualisatie Stationsgebied d.d. 31 oktober 2014.
- 1.5 **Bijlagen:** de bijlagen als genoemd in en behorende bij deze Overeenkomst.
- 1.6 **BOO:** bilaterale ontwikkelovereenkomst Project Stationsgebied Utrecht d.d. 3 maart 2006 tussen de Gemeente en Jaarbeurs. De BOO is niet in werking getreden.
- 1.7 **Centrumboulevard:** de tot stand te brengen (wandel)boulevard, zijnde Openbaar toegankelijk gebied, met daarop te realiseren groenvoorzieningen, straatmeubilair en kunstwerken, zoals schetsmatig aangegeven op de als **(Bijlage 2)** aangehechte tekening met kenmerk 2014-POS-plankaart B0 Jaarbeurs fase 2-01443, versie C, laatstelijk gewijzigd op 27 mei 2015.
- 1.8 **CB 1:** deel van de Centrumboulevard, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening, in erfpacht uit te geven aan Jaarbeurs.
- 1.9 **CB 2:** deel van de Centrumboulevard in het Jaarbeurscomplex, gelegen op maaiveld niveau en niveau 1+, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening, in erfpacht uit te geven aan Jaarbeurs.
- 1.10 **Demarcatiegrens:** de scheidslijn tussen het Oostterrein en het Westterrein zoals deze blijkt uit de tekening van Oost-West Omklap (zie Bijlage 8).
- 1.11 **Erfpachtovereenkomst Galaxyroom:** de erfpachtovereenkomst ten behoeve van het Voormalig Vastgoedproject Galaxyroom d.d. 15 oktober 2013.
- 1.12 **Erfpachtovereenkomst Bioscoop:** de erfpachtovereenkomst ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop d.d. 14 juli 2014 **(Bijlage 3)**.
- 1.13 **Expeditiebrug:** de door Jaarbeurs te realiseren brug, gebaseerd op variant 3 zoals aangegeven op bijgaande tekening, waarbij de daar benoemde

uitgangspunten in het verdere ontwerp door Jaarbeurs worden verwerkt (**Bijlage 4**).

- 1.14 **Expoplein:** het plein aan de Overzijde Merwedekanaal dat het begin- of eindpunt van CB 2 wordt.
- 1.15 **Fase 1:** de fasering van het Stationsgebied ten behoeve van de Structuurvisie voor Fase 1, zoals aangegeven op de aangehechte kaart (**Bijlage 5**).
- 1.16 **Fase 2:** de fasering van het Stationsgebied ten behoeve van de Structuurvisie voor Fase 2, zoals aangegeven op de als Bijlage 5 aangehechte kaart.
- 1.17 **Foodcourt:** de in het Vastgoedproject Bioscoop te ontwikkelen en te exploiteren zelfstandige horeca, zoals omschreven in de Erfpachtovereenkomst Bioscoop (zie Bijlage 3).
- 1.18 **Functie Jaarbeurs:** het bedrijfsmatig exploiteren van de bedrijfsruimten, terreinen en buitenruimten ten behoeve van de bestemming Jaarbeursdoeleinden, welke functie op het Westterrein een mix van genoemde activiteiten als hierna omschreven bij de definitie van Jaarbeursdoeleinden omvat.
- 1.19 **Jaarbeurscomplex:** de op het Westterrein aanwezige hallen, congres- en vergaderruimten en terreinen ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden.
- 1.20 **Jaarbeursdoeleinden:** het, in het kader van de uitoefening van de Functie Jaarbeurs, bedrijfsmatig exploiteren van bedrijfsruimte ten behoeve van veilingen, handelsbemiddeling, vakbeurzen, conferentie- en manifestatieruimten, evenementen en trademarkt, daaraan gerelateerd ondergeschikte detailhandel en de daaraan dienstige verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.
- 1.21 **Jaarbeursgebied/-terrein:** zie definitie Plangebied.
- 1.22 **Kop Jaarbeurs:** het deel van het Plangebied, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening.
- 1.23 **Masterplan:** het masterplan van Jaarbeurs voor de herontwikkeling van haar deelgebieden.

- 1.24 **Milieuimte:** de bedrijfsvoering van Jaarbeurs op basis van de vigerende Milieuvergunning als aangehecht (**Bijlage 7**).
- 1.25 **Merwedekanaalzone:** het deel van het Plangebied, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening.
- 1.26 **Overeenkomst van grondruiling:** de overeenkomst van grondruiling ten behoeve van de Oost-West Omklap en ter uitwerking van de afspraken in de Ontwikkelovereenkomst tussen de Gemeente en Jaarbeurs Vastgoed B.V. als aangehecht in Bijlage 1.
- 1.27 **OV-terminal:** de openbaar vervoer terminal bestaande uit trein-, bus- en tramfaciliteiten.
- 1.28 **Oostterrein:** het deel van het Plangebied, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening.
- 1.29 **Openbaar toegankelijk gebied:** gronden die zakenrechtelijk toebehoren aan Jaarbeurs en die op grond van de Overeenkomst voor het publiek toegankelijk worden gemaakt en gehouden, zijnde CB 1 en CB 2, niet zijnde een openbare weg in de zin van de Wegenwet.
- 1.30 **Overeenkomst:** onderhavige Ontwikkelovereenkomst inclusief bijlagen en considerans met betrekking tot het Plangebied.
- 1.31 **Oost-West Omklap:** de ruiling van de gronden zoals aangegeven op de kaarten met nummer 2015-POS-jaarbeursterrein omklap eigendommen-02133, d.d. 5 juni 2015 en 11 september 2015 behorende bij de Overeenkomst van grondruiling (**Bijlage 8**).
- 1.32 **Overzijde Merwedekanaal:** het deel van het Plangebied, zoals aangegeven op de tekening in Bijlage 2.
- 1.33 **P1, P3, P5:** de bij de totstandkoming van deze Overeenkomst aanwezige parkeerterreinen van de Jaarbeurs, gelegen op het Oostterrein en een deel van de Kop Jaarbeurs.
- 1.34 **Plangebied:** het gebied schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening en nader ingevuld op de toponiemenkaart, die als Bijlage 2A aan deze Overeenkomst wordt toegevoegd.

- 1.35 **Planning:** de planning d.d. 27 oktober 2015 voor de herontwikkeling van het Plangebied, zoals toegevoegd in **(Bijlage 9)**.
- 1.36 **Prins van Oranjehal:** de door Jaarbeurs gerealiseerde hal, welke grond ingevolge de Oost-West Omklap eigendom van de Gemeente wordt, waarbij Jaarbeurs zich een recht van opstal voorbehoudt om het gebruik van de Prins van Oranjehal tot en met 31 december 2022 te kunnen voortzetten, zoals nader uitgewerkt in de Overeenkomst van grondruiling.
- 1.37 **Publiekrechtelijke norm voor parkeren:** de vigerende door de Raad vastgestelde publiekrechtelijke normen voor parkeren.
- 1.38 **Ruimtelijke hoofduitgangspunten:** de ruimtelijke hoofduitgangspunten voor de herontwikkeling van het Jaarbeursgebied **(Bijlage 10)** ten behoeve van de Structuurvisie d.d. 26 november 2015.
- 1.39 **Snelle Verbinding:** een, afhankelijk van een positieve uitkomst van een haalbaarheidsstudie, nader te bepalen vorm van natransport tussen het parkeren aan de Overzijde Merwedekanaal en de OV-terminal en de binnenstad. Naast snel dient deze verbinding gebruiksvriendelijk, aantrekkelijk, duurzaam en veilig te zijn
- 1.40 **Stationsgebied:** het herontwikkelingsgebied rondom het centraal station in Utrecht als aangegeven op de kaart in Bijlage 5.
- 1.41 **Structuurvisie:** de door de Gemeente op te stellen structuurvisie op grond van artikel 2.1. Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van Fase 2 Stationsgebied.
- 1.42 **Toekomstvisie:** de door de Raad vastgestelde visie d.d. 9 juli 2015.
- 1.43 **Tripartite overeenkomst:** de toestemmingsbrief van de Gemeente ingevolge artikel 16 van de Erfpachtovereenkomst Bioscoop voor overdracht van het Erfpachtrecht van Jaarbeurs aan Kinapolis Immo B.V. d.d. 15 mei 2015 **(Bijlage 11)**.
- 1.44 **Utrecht Centrum:** gebied gelegen ten oosten van de Merwedekanaalzone.

- 1.45 **Vastgoedproject Bioscoop:** de door en voor rekening en risico van de betreffende erfpachter te realiseren megabioscoop met Foodcourt, zoals schetsmatig aangegeven op de tekening van het Plangebied.
- 1.46 **Veiligheidsgebouw:** het door Jaarbeurs gerealiseerde gebouw, welke grond ingevolge de Oost-West Omklap eigendom van de Gemeente wordt, waarbij Jaarbeurs zich een recht van opstal voorbehoudt om het gebruik van dit gebouw tot en 31 december 2022 te kunnen voortzetten, zoals nader uitgewerkt in de Overeenkomst van grondruiling.
- 1.47 **Voormalig plot Holland Casino:** het plot waar de realisatie van Holland Casino ingevolge de BOO voorzien was, aangegeven op de toponiemenkaart (zie Bijlage 2A).
- 1.48 **Westterrein:** het deel van het Plangebied, zoals schetsmatig aangegeven op de als Bijlage 2 aangehechte tekening.
- 1.49 **WKO:** warmte-koude-opslag, zoals aanwezig in het Plangebied.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Met het aangaan van de Overeenkomst onderstrepen Partijen hun ambitie zich gezamenlijk in te zetten voor een levendig, toekomstvast, mooi, duurzaam en aantrekkelijk westelijk deel van het Utrechtse stadscentrum.
- 2.2 In de Overeenkomst zijn neergelegd de afspraken tussen de Gemeente en Jaarbeurs inzake:
 - 2.2.1 (her)ontwikkelen en realiseren danwel aanleggen van onderdelen van het Plangebied;
 - 2.2.2 de verplaatsing van activiteiten van Jaarbeurs van het Oostterrein naar het Westterrein, ten einde de activiteiten van de Jaarbeurs te concentreren op het Westterrein;
 - 2.2.3 de invulling van het Westterrein, CB 1 en CB 2 door Jaarbeurs alsook de concentratie van parkeerplaatsen door Jaarbeurs aan de Overzijde Merwedekanaal;

- 2.2.4 de invulling van de Kop Jaarbeurs door de Gemeente met uitzondering van het Vastgoedproject Bioscoop, dat door Kinapolis Immo B.V. wordt gerealiseerd;
 - 2.2.5 de ontwikkeling van het Oostterrein door de Gemeente;
 - 2.2.6 de ruiling van gronden als gevolg waarvan Jaarbeurs een eeuwigdurend erfpachtrecht voor het Westterrein, CB 1 en CB 2 verkrijgt en Gemeente het vol eigendom van het Oostterrein en Kop Jaarbeurs deels verkrijgt alsmede de ruiling van gronden ten behoeve van de Van Zijstweg, één en ander zoals uitgewerkt in de Overeenkomst van grondruiling;
 - 2.2.7 de Ruimtelijke hoofduitgangspunten, zoals deze door de Gemeente worden opgenomen in de op te stellen Structuurvisie;
 - 2.2.8 zaken ten behoeve van bereikbaarheid en parkeren.
- 2.3 Indien de Overeenkomst tegenstrijdigheden bevat met andere voorschriften en/of stukken, geldt voor de uitleg van de Overeenkomst de navolgende rangorde, in afnemende prevalentie:
- 2.3.1 Alle dwingendrechtelijke voorschriften vanwege Europees recht, waaronder doch niet uitsluitend Europese aanbestedingsregels;
 - 2.3.2 Alle dwingendrechtelijke voorschriften van overheidswege, waaronder doch niet uitsluitend verplichtingen op grond van het Bouwbesluit, het Bestemmingsplan/de bestemmingsplannen, brandweervoorschriften en voorschriften aangaande omgevings- en milieuvergunningen;
 - 2.3.3 Deze Overeenkomst;
 - 2.3.4 Tussen Partijen schriftelijk overeengekomen wijzigingen en/of uitbreidingen van de Overeenkomst;
 - 2.3.5 De Bijlagen.
- 2.4 Partijen stellen vast dat een aantal Bijlagen achterhaald is, omdat verwezen wordt naar oude wet- en regelgeving dan wel dat de feitelijke situatie gewijzigd is (bijv. verwijzing naar het oude Bouwbesluit in plaats van Bouwbesluit 2012). In geval dat de Bijlagen niet corresponderen met de vigerende wet- en regelgeving prevaleert de vigerende wet- en regelgeving

op grond van het bepaalde in artikel 2.3.2. van dit artikel. Indien de feitelijke situatie gewijzigd is, dan treden Partijen in overleg over de toepasselijkheid van de inhoud van de betreffende Bijlagen in de gegeven situatie.

- 2.5 De actualiteit van een aantal Bijlagen als opgenomen in Bijlage 12 van deze Overeenkomst wordt momenteel beoordeeld en de aanpassing hiervan ligt ter behandeling voor bij het APS. Indien en voor zover in het APS besloten wordt om de daar te benoemen bijlagen te actualiseren, dan wordt/worden de betreffende bijlage(n) na overleg met en schriftelijke goedkeuring van Partijen aan deze Overeenkomst toegevoegd en treedt/treden deze in de plaats van de betreffende Bijlage(n) als genoemd in artikel 3.5.3. onder sub e, f en g van deze Overeenkomst.
- 2.6 In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3.5. van de Overeenkomst geldt dat de Overeenkomst van grondruiling, die als Bijlage bij deze Overeenkomst hoort, in rangorde gelijk is aan onderhavige Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen onderhavige Overeenkomst en de Overeenkomst van grondruiling treden Partijen in overleg.

Artikel 3 Uitgangspunten Plangebied

- 3.1 De herontwikkeling van het Plangebied wordt gebaseerd op de zogenaamde Oost-West Omklap. De Oost-West Omklap is schematisch weergegeven op de tekening als toegevoegd in Bijlage 8. In de Overeenkomst van grondruiling hebben Partijen deze afspraken nader vastgelegd.
- 3.2 Jaarbeurs heeft de ontwikkelrechten op het Westterrein, CB 1 en CB 2 en de Overzijde Merwedekanaal. De Gemeente heeft de ontwikkelrechten op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs, met uitzondering van het Vastgoedproject Bioscoop. Daarbij geldt voor de Expeditiebrug, de Centruboulevard (CB 1 en CB 2), het parkeren aan Overzijde Merwedekanaal en de Expeditiebrug het volgende:

1. Expeditiebrug: Jaarbeurs wil haar expeditie in de toekomst via een nieuwe brug en over eigen terrein naar Overste den Oudenlaan laten plaatsvinden. Gemeente is hiermee akkoord, omdat het expeditieverkeer dan niet meer via de Van Zijstweg plaatsvindt. Gemeente betaalt mee aan de brug conform het bepaalde in artikel 5

van deze Overeenkomst. Indien aan artikel 5 van deze Overeenkomst is voldaan, dan kan Jaarbeurs starten met de realisatie van de Expeditiebrug. Na realisatie en feitelijke ingebruikname van de brug zal de expeditieroute via de Van Zijstweg door de Gemeente worden afgesloten en uitsluitend nog beschikbaar zijn voor hulpdiensten of in noodsituaties.

2. Centruboulevard: de Centruboulevard is de entree voor Jaarbeurs van het Westterrein en de Overzijde Merwedekanaal. Om deze reden wil Jaarbeurs deze grond in erfpacht verkrijgen en zorgdragen voor aanleg, vervanging en instandhouding van de Centruboulevard. Jaarbeurs heeft zich jegens het Perceel Vastgoedproject Bioscoop verplicht de Centruboulevard aan te leggen met inachtneming van voorwaarden. Ook ten aanzien van de gronden gelegen rondom CB 1 zal Jaarbeurs voldoen aan de afspraken ten aanzien van de CB 1, zoals verwoord in deze Overeenkomst en de Overeenkomst van grondruiling.
3. Parkeren Overzijde Merwedekanaal: Jaarbeurs onderkent, dat zij dient te voldoen aan de Publiekrechtelijke norm voor parkeren en de zakenrechtelijke verplichting die Jaarbeurs is aangegaan jegens het perceel Vastgoedproject Bioscoop. Jaarbeurs zal hiertoe haar parkeerplaatsen uiterlijk 1 januari 2023 aan de Overzijde Merwedekanaal beschikbaar stellen en in stand houden conform het bepaalde in deze Overeenkomst. Tot die tijd heeft Jaarbeurs het voorgezet gebruik van P1-P3 alsmede de bruikleen van P5 conform het bepaalde in de huurovereenkomst, als onderdeel van de Overeenkomst van grondruiling.

3.3 Het Plangebied omvat de volgende deelgebieden:

- het Westterrein en de Overzijde Merwedekanaal;
- Merwedekanaalzone;
- de Kop Jaarbeurs;
- het Oostterrein;
- CB 1 en CB 2.

In de Overeenkomst zijn de deelgebieden tussen Partijen verdeeld.

- 3.4 Partijen ontwikkelen de hen toegewezen deelgebieden voor eigen rekening en risico, tenzij in de Overeenkomst anders is bepaald. Uitgangspunt is dat alle ruimtevragen binnen het aan die Partij toebedeelde deelgebied worden opgelost. Hierbij gaat het onder andere om inpassing van vastgoed, verkeersruimte ten behoeve van expeditie en auto- en fietsparkeren.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 3.4.1 Partijen stellen vast dat er bij de bebouwing van hun eigen deelgebied, over en weer, tijdelijk gebruik van het aangrenzende deelgebied van de andere Partij noodzakelijk kan zijn in verband met de toepasselijke wettelijke (veiligheids) voorschriften. Voor deze situaties zullen Gemeente, Jaarbeurs en eventuele rechtsopvolgers in onderling overleg een bouwplaatsovereenkomst opstellen, teneinde de gerechtvaardigde belangen van de verschillende Partijen tijdens de bouw veilig te stellen en de bouw feitelijk mogelijk te maken, waarbij in tijd en ruimte de op dat moment minst bezwarende bouwmethodiek wordt toegepast. Ten aanzien van de Centruboulevard is het bepaalde in artikel 8.11 uit deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
- 3.4.2 Indien en voor zover er tijdens de bouw schade ontstaat door of ten gevolge van deze bebouwing op of aan het deelgebied van de andere Partij, dan is de Gemeente of Jaarbeurs als initiatiefnemer van de betreffende bebouwing eerste aanspreekpunt voor deze schade, zodat Gemeente of Jaarbeurs niet met het schadeverhaal op een rechtsopvolgers wordt geconfronteerd. Voor deze situatie verlenen Partijen elkaar over en weer vrijwaring. Vorenstaande betekent niet dat Partijen reeds op voorhand aansprakelijkheid aanvaarden.
- 3.5 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding Ontwerpproces:
- 3.5.1 Partijen en hun rechtsopvolgers zullen bij de herontwikkeling van hun deelgebieden, over en weer maximaal rekening houden met de invulling van het aangrenzende deelgebied conform de mogelijkheden in deze Overeenkomst. Partijen streven bij de invulling van hun deelgebied naar een optimalisatie van het Jaarbeursterrein als geheel zodanig dat de fysieke bebouwingmogelijkheden van de andere Partij niet beperkt of onmogelijk worden gemaakt, geen hinder wordt veroorzaakt en de doorstroming niet wordt beperkt.

Een aspect hiervan is dat in de Overeenkomst van grondruiling een wederzijdse erfdienstbaarheid van niet-bebouwing in een strook van 4 meter, gemeten vanuit de Demarcatiegrens van de Oost-West Omklap wordt opgenomen. De strook is tezamen dus 8 meter breed.

- 3.5.2 Partijen en hun rechtsopvolgers verplichten zich over en weer bij de verdere ontwikkeling, realisatie en het beheer van het Plangebied de

beleidsnotities, leidraden en beleidsparagrafen, zoals die zijn toegevoegd aan deze Overeenkomst, als kader te hanteren.

3.5.3 Partijen en hun rechtsopvolgers dragen ervoor zorg dat het VO en het DO voor de herontwikkeling van hun deelgebieden en de aanvraag omgevingsvergunning worden opgesteld conform het bepaalde in deze Overeenkomst en de volgende Bijlagen:

- a. De Ruimtelijke hoofduitgangspunten respectievelijk de vast te stellen Structuurvisie, voor zover van toepassing op het Plangebied met dien verstande dat voornoemde uitgangspunten uitsluitend betrekking hebben op de herontwikkeling in Fase 2 (zie bijlage 10);
- b. Het Bestemmingsplan, Partijen genoegzaam bekend, dan wel een daarvoor in de plaats komend bestemmingsplan;
- c. het Structuurplan Stationsgebied Utrecht van december 2006 (**Bijlage 12a**);
- d. VERVALLEN;
- e. de Bijlagen BLVC: (**Bijlage 12b**);
 - I. Referentiekader bouwputmanagement definitief, februari 2006.
 - II. Bouwreglement Herontwikkeling Stationsgebied Utrecht 18 september 2006.
 - III. Leidraad uitvoeringsplan omgevingsbeheer bouwfase 25 juli 2005.
 - IV. Nota bouwputmanagement 29 augustus 2005.
 - V. Kader voor BLVC plannen 21 september 2012.
 - VI. BLVC-plan invulversie
 - VII. Contractbijlage BLVC d.d. 9 september 2015.
- f. de Bijlagen beheer en veiligheid (**Bijlage 12c**);
 - I. Nota beheer en veiligheid 14 december 2004.
 - II. Leidraad beheer en veiligheidsparagraaf 6 juni 2005.
 - III. Leidraad gelijkwaardigheid en brandveiligheid, februari 2005.
- g. de Bijlagen communicatie (**Bijlage 12d**);
 - I. Richtlijnen bouwafscheiding POS CO update 10-2011.
 - II. Richtlijnen uitstraling bouwput, december 2006.
 - III. Strategische visie gezamenlijke gebiedscommunicatie d.d. 23 november 2010.

- IV. Nota bouwput communicatie, december 2006.
 - V. Memo communicatiemiddelen.
- h. Agenda 22, plan 2012–2018 met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.6. van dit artikel.
- 3.5.4 Partijen en hun rechtsopvolgers verplichten zich over en weer tot een vroegtijdige (op een zodanig tijdstip dat de opmerkingen van de andere Partij nog kunnen worden betrokken in het ontwerpproces) afstemming van hun PvE, VO, DO en de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot de of een ontwikkeling in hun deelgebied conform de overlegstructuur als opgenomen in artikel 19 van de Overeenkomst.
 - 3.5.5 Voornoemd artikel zal in de Overeenkomst van grondruiling over en weer zo mogelijk als kwalitatieve verplichting en anders als kettingsbeding worden opgenomen conform de standaardbepaling als opgenomen in deze Overeenkomst.
- 3.5.6. Jaarbeurs geeft aan zelf groot belang te hebben bij de toegankelijkheid van haar complex. Twee maal per jaar vindt er een beurs voor mensen met een beperking plaats, zodat de toegankelijkheid van de Jaarbeurshallen ook voor Jaarbeurs zelf een vereiste is. Daarnaast onderschrijft Jaarbeurs het streven van de Gemeente bij te dragen aan een toegankelijke stad. Jaarbeurs zal hiertoe:
- (i) het relevante deel van Agenda 22 implementeren. Dit houdt in: consultatie en aandacht geven aan toegankelijkheid, waarbij Jaarbeurs nu al een hoger niveau dan het wettelijk minimum hanteert;
 - (ii) nader te selecteren gebruikersgroepen in het consultatieproces betrekken om de wensen op het gebied van toegankelijkheid zo goed mogelijk in kaart te brengen en te borgen.

De uiteindelijke beoordeling van de implementatie van Agenda 22 is aan Jaarbeurs, waarbij te allen tijde aan de wettelijke normen zal worden voldaan

Artikel 4 Westterrein en Overzijde Merwedekanaal

- 4.1 De ontwikkeling en realisatie van het Westterrein en de Overzijde Merwedekanaal vindt door en voor rekening en risico van Jaarbeurs plaats.
- 4.2 Binnen het Plangebied zal Jaarbeurs haar bedrijfsactiviteiten concentreren op het Westterrein, tenzij anders overeengekomen. Jaarbeurs mag op het Westterrein maximaal 155.000 m² B.V.O. (laatste versie NEN 2580) Jaarbeursdoeleinden realiseren en exploiteren. Op voornoemd metrage wordt in mindering gebracht:
 - 4.2.1 Dubbelgebruik van Jaarbeurs van het Vastgoedproject Bioscoop ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden, zoals opgenomen in de Erfpachtovereenkomst Bioscoop, het gaat hier om 5 bioscoopzalen met een maximum van 1525 stoelen;
 - 4.2.2 Bebouwd oppervlak in m² B.V.O. als onderdeel van CB 2;
 - 4.2.3 Nieuwe m² B.V.O. Jaarbeursdoeleinden aan de Overzijde Merwedekanaal, waaronder in ieder geval niet valt een (gebouwde) parkeergelegenheid, verkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

Teneinde inzicht te hebben en te houden op de nieuw te realiseren m² B.V.O. Jaarbeursdoeleinden aan de Overzijde Merwedekanaal dient Jaarbeurs dan wel haar rechtsopvolger gedurende de looptijd van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht de aldaar te realiseren meters – voorzover het Jaarbeursdoeleinden meters betreft – aan de Gemeente door te geven middels een NEN certificaat (laatste versie NEN 2580) met een onderbouwing in tekst en tekening, zodat deze meters in mindering kunnen worden gebracht op het maximum metrage Jaarbeursdoeleinden als onderdeel van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht op het Westterrein. Deze bepaling dient tegelijk met de Ruiling als een kwalitatieve verplichting/kettingbeding te worden opgelegd ten laste van Jaarbeurs en ten gunste van de Gemeente conform de standaardbepaling als opgenomen in deze Overeenkomst.

- 4.3 Het bepaalde in het voorgaande lid zal, met de kanttekening dat dit gebruik ook publiekrechtelijk moet zijn toegestaan, worden opgenomen in de erfpachtakte met betrekking tot de Overeenkomst van grondruiling.

- 4.4 In het Masterplan worden de ambities van Jaarbeurs betreffende het Westterrein, CB 1, CB 2 en de Overzijde Merwedekanaal beschreven en ruimtelijk uitgewerkt inclusief kwaliteitsaanduidingen en de fasering van de realisatie. Jaarbeurs zal het Masterplan in concept opstellen en aan haar stakeholders beschikbaar stellen, met inachtneming van artikel 19 van deze Overeenkomst, om het vervolgens zo mogelijk vóór januari 2016 definitief te maken en aan Gemeente ter kennisgeving verstrekken.

Parkeren

- 4.5 Jaarbeurs centreert uiterlijk voor 1 januari 2023 haar parkeren op haar gronden gelegen aan de Overzijde Merwedekanaal ten behoeve van de bestemming Jaarbeursdoeleinden, het Vastgoedproject Bioscoop, het Beatrixgebouw en de eventuele toekomstige voorzieningen van Jaarbeurs aan de Overzijde Merwedekanaal, hierna gezamenlijk aan te duiden als “Jaarbeurs Parkeren” , voor zover Jaarbeurs het Jaarbeurs Parkeren op het Jaarbeursterrein invult. Jaarbeurs zal daarbij handelen conform haar huidige parkeerbeleid, te weten het parkeren optimaal te benutten door het achterwege laten van een “selectie aan de poort”. Al naar gelang van de omstandigheden kan Jaarbeurs meerdere toegangspoorten (slagbomen) inzetten voor specifiek gebruik en/of specifieke doelgroepen, waarbij de aanrijroute door middel van een dynamisch verwijzingsstelsel bij de entree van het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal, de betreffende doelgroep naar het juiste deel van het parkeerterrein zal verwijzen. De betreffende toegangspoorten (slagbomen) zullen echter voor iedere parkeerder open gaan. Het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal is derhalve voor iedere parkeerder op basis van beschikbaarheid en door Jaarbeurs te hanteren tarieven toegankelijk.

Partijen onderkennen dat het gestelde in de vorige alinea aansluit bij de ambitie uit de Toekomstvisie namelijk het autoluw maken van Utrecht Centrum, waarbij thans het uitgangspunt is dat het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal zoveel mogelijk de eerste opvang van auto's in Utrecht Centrum zal zijn.

- 4.6 Deze parkeerplaatsen aan de Overzijde Merwedekanaal voor het Jaarbeurs Parkeren moeten uiterlijk 1 januari 2023 bruikbaar zijn en in stand worden gehouden conform de Publiekrechtelijke norm voor parkeren. Jaarbeurs en of haar rechtsopvolgers heeft (hebben) het recht om het maximaal aantal van

6.500 parkeerplaatsen in stand te houden. De ondergrens van het aantal parkeerplaatsen wordt gedurende de looptijd van het Eeuwigdurend erfpachtrecht bepaald door de Publiekrechtelijke norm voor parkeren voor genoemde bestemmingen in artikel 4.5 van deze Overeenkomst. Voor de vigerende Nota Stallen en Parkeren geldt in bepaalde situaties een maatwerkregeling voor het bepalen van de specifieke parkeerbehoefte. Onverminderd het vorenstaande geldt dat Jaarbeurs het Jaarbeurs Parkeren te allen tijde duurzaam en structureel moet oplossen. Voor zover Jaarbeurs dat op het Jaarbeursterrein invult, zal dat aan de Overzijde Merwedekanaal zijn.

Jaarbeurs hoeft het aantal parkeerplaatsen aan de Overzijde Merwedekanaal pas te wijzigen op grond van een eventuele aanpassing van de Publiekrechtelijke norm voor parkeren op het moment dat er sprake is van een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het Jaarbeurs Parkeren. Dit betekent dat Jaarbeurs gedurende de planperiode van het (alsdan) vigerende bestemmingsplan niet geconfronteerd kan worden met een verplichting tot wijziging van het aantal parkeerplaatsen aan de Overzijde Merwedekanaal ten behoeve van het Jaarbeurs Parkeren.

Procesafpraak – optimalisering benutting exploitatie parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal

- 4.7 Voor de vastgoedontwikkelingen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs geldt conform het bepaalde in artikel 4.15 van deze Overeenkomst dat deze functies op eigen terrein in het parkeren mogen voorzien conform de Publiekrechtelijke norm voor parkeren. De Gemeente streeft ingevolge de Toekomstvisie voor het gebied Utrecht Centrum een hogere ambitie na; namelijk het realiseren van een autoluwe zone. Partijen streven hiertoe naar het optimaal benutten van restcapaciteit aan de Overzijde Merwedekanaal. Onder restcapaciteit wordt verstaan; een optimaal gebruik van het aantal aanwezige parkeerplaatsen, zonder dat er sprake is van een uitbreiding, een en ander gebaseerd op de Publiekrechtelijke norm voor parkeren ten behoeve van het Jaarbeurs Parkeren. Jaarbeurs betreft de Gemeente bij haar analyse van de beschikbare gegevens ter beoordeling van de restcapaciteit door Jaarbeurs. Gemeente dient haar eventuele parkeerbehoefte voor het parkeren aan de Overzijde Merwedekanaal ten behoeve van de vastgoedprojecten op het Oostterrein en/of de Kop Jaarbeurs uiterlijk voor 1 januari 2019 aan Jaarbeurs kenbaar te maken, zodat Jaarbeurs hiermee rekening kan houden bij de herinrichting van de parkeervoorziening aan de Overzijde Merwedekanaal. Voor zover er restcapaciteit is, spannen Partijen

zich in om duurzame en met waarborgen omklede toekomstbestendige afspraken te maken over het gebruik van de eventuele restcapaciteit van het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal voor toekomstige gebruikers/eigenaren van toekomstige functies op het Oosterrein en de Kop Jaarbeurs. Hierbij geldt dat Jaarbeurs door dit gebruik:

- (i) niet in een financieel nadeliger positie mag worden gebracht dan wanneer deze parkeerplaatsen conform het gebruik als omschreven in artikel 4.5 zouden worden aangewend;
- (ii) kan blijven voldoen aan haar verplichtingen ten behoeve van het Perceel Vastgoedproject Bioscoop voortvloeiende uit de Erfpachtovereenkomst Bioscoop en de Tripartite overeenkomst en haar bestaande (ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst) en mogelijk toekomstige parkeerverplichtingen uit het Plangebied;
- (iii) kan blijven voldoen aan de Publiekrechtelijk norm parkeren ten behoeve van het Jaarbeurs Parkeren.

Procesafpraak – Uitbreiding parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal ten opzicht van Publiekrechtelijke norm voor parkeren

- 4.8 Jaarbeurs betreft de Gemeente voor 1-1-2019 bij het bepalen van de totale parkeerbehoefte (vraag en aanbod, waaronder de bestaande restcapaciteit) aan de Overzijde Merwedekanaal. Bouwstenen voor de totale parkeerbehoefte zijn in ieder geval:
- (i) De bezoekers van Jaarbeurs;
 - (ii) De herontwikkeling van de Overzijde Merwedekanaal zelf;
 - (iii) De toekomstige gebruikers/eigenaren van de vastgoedontwikkelingen op het Oosterrein en de Kop Jaarbeurs;
 - (iv) Het eventueel afvangen van binnenstedelijk autoverkeer en de aantrekkende werking van een eventuele Snelle Verbinding tussen de parkeervoorziening Overzijde Merwedekanaal en de (binnen)stad;
 - (v) Omwonenden van het Jaarbeursterrein met een afstand tot 500 meter van dit terrein;

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- (vi) Daarnaast zal Jaarbeurs bij deze beoordeling de algemene mobiliteitsontwikkeling betrekken in samenhang met de OV-modaliteiten in het Stationsgebied.

De uiteindelijke beoordeling om haar bestaande parkeerbehoefte al dan niet uit te breiden en de daarvoor benodigde investeringsbeslissing (afhankelijk van economische en financiële haalbaarheid) te doen is een uitsluitende aangelegenheid van Jaarbeurs

Indien Jaarbeurs tot de conclusie komt dat een uitbreiding boven de ondergrens van de Publiekrechtelijke norm voor parkeren voor het Jaarbeurs Parkeren niet wenselijk/mogelijk is, dan treden Jaarbeurs en de Gemeente in overleg om te bezien of een uitbreiding van de parkeerbehoefte als voornoemd aan de Overzijde Merwedekanaal gezamenlijk dan wel met medewerking van de Gemeente kan worden ingevuld/gerealiseerd.

Recht van eerste koop voor gronden ten behoeve van parkeerbehoefte

- 4.9 Indien Jaarbeurs besluit om (een deel van) haar grondpositie, ten behoeve van de invulling van de parkeerbehoefte als omschreven in deze Overeenkomst, aan de Overzijde Merwedekanaal te vervreemden, dan geldt in dat geval dat;

Gemeente in een dergelijk geval een recht van eerste koop heeft om daarmee uitsluitend invulling te geven aan haar parkeerbehoefte zoals omschreven in deze Overeenkomst. Jaarbeurs zal Gemeente per brief van haar voornemen tot verkoop op de hoogte stellen en Gemeente een redelijke termijn (zes maanden) geven om het recht van koop te kunnen beoordelen, waarna Partijen bij gebleken interesse van de Gemeente in overleg treden over de voorwaarden en condities. Jaarbeurs is uitsluitend gehouden om de betreffende gronden te verkopen op basis van dit recht van eerste koop, indien Jaarbeurs met de Gemeente tot een voor Jaarbeurs conveniërende koopovereenkomst kan komen. In deze koopovereenkomst dient het gebruik als parkeerplaats duurzaam en structureel te worden geregeld. Ook dienen in deze koopovereenkomst afspraken te worden gemaakt over de termijn waarbinnen de aanleg/realisatie van deze parkeerplaatsen door de Gemeente moet plaatsvinden. Onderdeel van deze afspraak kan zijn een verplichting tot terug levering van de aangekochte gronden van Gemeente aan Jaarbeurs, indien de betreffende parkeerplaatsen niet of niet tijdig door de Gemeente zouden worden gerealiseerd. Er geldt geen recht van eerste koop als voornoemd indien Jaarbeurs haar grond aan de Overzijde Merwedekanaal of een gedeelte daarvan voor andere doeleinden dan parkeren wenst te vervreemden.

Met het oog op het doel van het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal worden vorenstaande artikelen en de instandhouding van het Jaarbeurs Parkeren conform de Publiekrechtelijke norm voor parkeren in de Overeenkomst van grondruiling zo mogelijk als een kwalitatieve verplichting en anders als een kettingsbeding conform de standaardbepaling in deze Overeenkomst ten laste van Jaarbeurs en ten gunste van de Gemeente opgenomen. Voor het Vastgoedproject Bioscoop is voornoemde verplichting van Jaarbeurs reeds als een erfdienstbaarheid ten gunste van het Perceel Vastgoedproject Bioscoop gevestigd.

- 4.10 Indien het Jaarbeurs Parkeren aan de Overzijde Merwedekanaal niet meer noodzakelijk is of op een andere voor de Gemeente conveniërende wijze (conform de Publiekrechtelijke norm voor parkeren en het bepaalde in deze Overeenkomst), door Jaarbeurs is voorzien in het parkeren, dan zal de kwalitatieve verplichting of het kettingsbeding tot instandhouding van de parkeerplaatsen op het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal dienovereenkomstig worden bijgesteld of zal deze worden gevestigd ten behoeve van andere gronden. De Gemeente verplicht zich reeds nu voor alsdan om in een dergelijk geval de daarvoor benodigde medewerking te verlenen, onder de voorwaarden dat door Jaarbeurs voldaan is aan de Publiekrechtelijke norm voor parkeren en het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 4.11 Om de aantrekkingskracht van de het parkeerterrein Overzijde Merwedekanaal voor niet-Jaarbeursbezoekers zo groot mogelijk te maken, is een Snelle Verbinding tussen de parkeervoorziening en de OV-terminal en de binnenstad een belangrijk element. Jaarbeurs en Gemeente zullen samen met andere stakeholders onderzoek doen naar de wijze waarop deze Snelle Verbinding het beste kan worden gerealiseerd, zonder dat Partijen zich op voorhand aan een oplossingsrichting en de realisatie van de Snelle Verbinding verbinden.

4.12

Indien de keuze voor het traject/route van de Snelle Verbinding tot gevolg heeft dat deze (deels) een inpassing krijgt in/op de Centruboulevard zal Jaarbeurs deze Snelle Verbinding fysiek inpassen op de Centruboulevard, mits dit haar bedrijfsvoering niet zal schaden. Partijen maken in gezamenlijk overleg afspraken over de wijze en het moment waarop in dat geval de Snelle Verbinding wordt gerealiseerd, zodanig dat met de feitelijke realisatie/bouw de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet belemmerd of beperkt wordt.

In verband met de ruimtereservering nodig voor de aanlanding/start van de Snelle Verbinding vanaf het Overzijde Merwedekanaal, dient Gemeente uiterlijk 1 januari 2019 te laten weten of en in welke vorm een ruimtereservering benodigd is, zodat Jaarbeurs deze kan meenemen bij

de herinrichting van de Overzijde Merwedekanaal, mits dit de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet schaadt.

Indien Jaarbeurs van oordeel is dat de Snelle Verbinding van toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoering van Jaarbeurs is, dan is Jaarbeurs bereid een nader overeen te komen deel van de kosten van de Snelle Verbinding te dragen.

- 4.13 Jaarbeurs wenst te investeren in een nieuw front/aangezicht van het gebied Overzijde Merwedekanaal. Het gebied zal de uitstraling krijgen van een gebouwde voorziening met ook andere functies dan alleen parkeren en een open karakter hebben, welk gebied niet afgesloten zal worden met hekwerken. De primaire functie van de Overzijde Merwedekanaal gebied is entree van Jaarbeurs, waarbij ook recht wordt gedaan aan de stedelijke uitstraling welke de entree van de binnenstad markeert. Andere mogelijke functies betreffen onder andere servicefuncties ondersteunend aan parkeren, transport en distributie en tevens functies welke de levendigheid, uitstraling en sociale veiligheid van het gebied bevorderen.
- 4.14 Partijen komen overeen dat gedurende de uitvoering van de herontwikkeling tijdelijke oplossingen voor het parkeren zullen worden gefaciliteerd. Dit wordt, als onderdeel van de Overeenkomst van grondruiling, nader uitgewerkt in de huurovereenkomst voor voortgezet gebruik door Jaarbeurs van P1 en P3 tot uiterlijk 31 december 2022 op het Oostterrein.
- 4.15 De nieuw te realiseren parkeerfaciliteiten van de Gemeente in het kader van en ten behoeve van de vastgoedprojecten in de Kop Jaarbeurs en op het Oostterrein mogen enkel als eigen voorziening voor die betreffende vastgoedprojecten (eigen gebruik voor de betreffende functie) dienen en mogen uitsluitend als eigen voorziening in stand worden gehouden. Deze parkeervoorzieningen mogen niet concurrerend zijn met de parkeerfaciliteiten van Jaarbeurs. Partijen stellen vast dat de parkeervoorzieningen voor eigen gebruik als voormeld niet concurrerend zijn met de parkeerfaciliteit(en) van Jaarbeurs, met dien verstande dat:
 - 4.15.1 er ten behoeve van bijvoorbeeld de functies Kunst, Cultuur, Leisure en Entertainment (als openbare functies) door de Gemeente openbare parkeerplaatsen kunnen/zullen worden gerealiseerd, welke vanuit hun aard ook niet als concurrerend kunnen worden aangemerkt. Bij de invulling van dit lid geldt voor Gemeente een maximale inspanningsverplichting om invulling te geven aan het principe "eerst benutten, dan bouwen", een en ander onder de voorwaarden dat de door Jaarbeurs aan te bieden parkeerplaatsen aan de Overzijde Merwedekanaal tegen marktconforme condities, duurzaam en

structureel worden aangeboden en qua afstand voldoen aan de publiekrechtelijk te hanteren afstand;

- 4.15.2 de Gemeente zal bij het vaststellen van de bestemming en de gronduitgiften er voor zorgdragen dat het bepaalde in dit artikel in acht wordt opgenomen;
- 4.15.3 Voornoemd artikel zal in de Overeenkomst van grondruiling zo mogelijk als kwalitatieve verplichting en anders als kettingsbeding ten laste van de Gemeente en te gunste van Jaarbeurs worden opgenomen conform de standaardbepaling als opgenomen in deze Overeenkomst.

Fietsparkeren

- 4.16 Jaarbeurs is verplicht om het fietsparkeren op eigen grond, dan wel op gronden die zij in erfpacht heeft, danwel op grond van een derde waarover Jaarbeurs het beheer c.q. de beschikking heeft (bijvoorbeeld door middel van een huur- of gebruiksovereenkomst), duurzaam (gedurende de looptijd van het Eeuwigdurend erfpachtrecht Jaarbeurs) en structureel te regelen.
- 4.17 Het fietsparkeren ten behoeve van het Vastgoedproject Bioscoop, nu begroot op 1.250 (1050 Bioscoop/200 Jaarbeursdoeleinden) fietsparkeerplaatsen, wordt eerst tijdelijk (tot uiterlijk 31-12-2022) ingevuld rondom de locatie van het Veiligheidsgebouw. Deze afspraak is nader uitgewerkt in de huurovereenkomst P1-P3 als onderdeel van de Overeenkomst van grondruiling. Ten einde inzicht te krijgen in de hoeveelheid en herkomst van bezoekers per fiets, zal Jaarbeurs, gedurende 2 jaar na opening van het Vastgoedproject Bioscoop een onderzoek doen naar het fietsparkeren en uitwerken in een rapportage.
- 4.18 Op basis van deze rapportage wordt gekeken of een tussen Partijen gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een gezamenlijke fietsenstalling voor het Vastgoedproject Bioscoop en nieuwe functies in de Kop Jaarbeurs of Oostterrein mogelijk is. Aanpassing van het aantal fietsparkeerplaatsen kan plaatsvinden met inachtneming van de normering, zoals opgenomen in de Erfpachtovereenkomst Bioscoop. Indien ondanks voornoemde aanpassing van het aantal fietsparkeerplaatsen er nog steeds sprake is van overcapaciteit dan treden Partijen opnieuw in overleg over een oplossing.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 4.19 Indien geen gezamenlijke fietsenstalling wordt gerealiseerd, dient iedere Partij het fietsparkeren op eigen deelgebied en in de nabijheid van de betreffende functie op te lossen. Indien uit de rapportage blijkt dat een significant deel van de fietsparkeerders voor het Vastgoedproject Bioscoop een oostelijke herkomst heeft, is een definitieve voorziening van de Jaarbeurs uitsluitend aan de Overzijde Merwedekanaal niet toereikend.
- 4.20 Bij beëindiging van de tijdelijke situatie als voornoemd dient Jaarbeurs het fietsparkeren duurzaam en structureel te hebben opgelost in een definitieve voorziening als voornoemd in dit artikel van deze Overeenkomst.
- 4.21 De handhaving van het wildstallen als gevolg van voornoemd fietsparkeren ten aanzien van het Vastgoedproject Bioscoop is geregeld in de Tripartiteovereenkomst en maakt derhalve geen onderdeel uit van het beheer en onderhoud van de Centruboulevard.
- 4.22 Het bepaalde in dit gehele artikel geldt met inachtneming van het bepaalde in de Erfpachtovereenkomst Bioscoop en de Tripartite overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen deze Overeenkomst en voornoemde overeenkomsten treden Partijen in overleg.

Metrage horeca op het Westterrein

- 4.23 Voor onzelfstandige horeca geldt dat deze onder de 155.000 m² B.V.O. Jaarbeursdoeleinden als omschreven in artikel 4.2 van deze Overeenkomst valt. De onzelfstandige horeca dient qua omvang ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsvoering van de Jaarbeurs overeenkomstig de bestemming Jaarbeursdoeleinden. Onder onzelfstandige horeca wordt verstaan horeca die qua openingstijden afhankelijk is van de bestemming Jaarbeursdoeleinden en waarbij de entree achter de hoofdentree van de Jaarbeurs gelegen is, zodat er geen zelfstandige entree aanwezig is.
- 4.24 Jaarbeurs mag aan zelfstandige horeca realiseren:
- 4.24.1 1.000 m² B.V.O. horeca op of aan de Centruboulevard, als onderdeel van de Centruboulevard;
- 4.24.2 2.000 m² B.V.O. horeca op de begane grond in het Foodcourt als onderdeel van het Vastgoedproject Bioscoop.

Artikel 5 Merwedekanaalzone

Expeditiebrug

- 5.1 Ter waarborging van haar interne routing (die wordt ontsloten vanaf de Overste den Oudenlaan), haar toekomstbestendige bereikbaarheid en de expeditie van haar bedrijfslogistiek heeft Jaarbeurs aangegeven dat een extra Expeditiebrug over het Merwedekanaal noodzakelijk is. Hiermee zal Jaarbeurs haar expeditieverkeer volledig op eigen terrein kunnen afwickelen, met inachtneming van de overige bepalingen in deze Overeenkomst. De Gemeente onderkent die noodzaak. De Expeditiebrug zal door Jaarbeurs worden gerealiseerd op basis van variant 3 (zie Bijlage 4).
- 5.2 De kosten van deze extra Expeditiebrug, worden 49% (Gemeente)– 51% (Jaarbeurs) gedragen conform de terzake gemaakte afspraken (**Bijlage 13=GEHEIM**). De uiteindelijke bijdrage van de Gemeente is gebaseerd op de werkelijke kosten. Deze bijdrage is te allen tijde, ongeacht de verdere uitwerking en realisatie, gemaximeerd op een bedrag van € 2,5 miljoen inclusief BTW, zodat Gemeente niet voor meerkosten of een hogere bijdrage dan laatste genoemd bedrag kan worden aangesproken. In voornoemde bijlage is eveneens uitgewerkt de verdeling van de kosten van het verplaatsen en de verwerving van de aldaar aanwezige woonboten. De aanleg van de Expeditiebrug is opgenomen in de tussen Partijen overeengekomen Planning terzake (zie Bijlage 9). Jaarbeurs wenst te starten met de aanleg van de Expeditiebrug indien;
 - 5.2.1 De toestemming van de Staat als grondeigenaar verkregen is;
 - 5.2.2 Het bestemmingsplan- en de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;
 - 5.2.3 De woonboten zijn verplaatst;
 - 5.2.4 Er geen verdere belemmering zijn, die buiten de invloedssfeer van Jaarbeurs liggen.
- 5.3 Betaling van de kosten als bedoeld in artikel 5.2 van deze Overeenkomst door Gemeente aan Jaarbeurs vindt plaats op basis van factuur in twee termijnen, te weten: (i) 50% bij start realisatie door Jaarbeurs en (ii) 50% bij

feitelijke ingebruikname van de Expeditiebrug door Jaarbeurs. Het vorenstaande geldt niet voor de onderzoekskosten, welke kosten door Jaarbeurs reeds nu al worden gefactureerd aan de Gemeente. Zoals blijkt uit het overzicht in Bijlage 13 worden de kosten ten aanzien van de woonboten door Gemeente vooruit betaald. Op de betaling van de eerste termijn door Gemeente aan Jaarbeurs worden voornoemde onderzoekskosten en het door Jaarbeurs verschuldigde aandeel terzake de woonboten, conform voornoemd overzicht, in mindering gebracht.

- 5.4 Tot aan het moment van feitelijke ingebruikname van de Expeditiebrug kan Jaarbeurs gebruik blijven maken van de bestaande ontsluitingen aan de Van Zijstweg. Dit betekent dat de bestaande in- en uitrit aan de Van Zijstweg ter hoogte van de hallen 7 en 8, met de feitelijke ingebruikname van de Expeditiebrug, niet meer gebruikt mag worden voor expeditieverkeer. Indien en voor zover de Expeditiebrug kortstondig niet gebruikt kan worden, dan is het gebruik door Jaarbeurs van de huidige entree ter hoogte van de expeditieweg langs de hallen 7 en 8 voor logistieke ontsluiting als back up tijdelijk toegestaan, een en ander onder de voorwaarde dat dit gebruik de doorstroming op de Van Zijstweg niet mag beperken. De ontsluitingen ten behoeve van P3 blijven gedurende het voortgezet gebruik conform de huurovereenkomst beschikbaar.
- 5.5 De Gemeente blijft na de herprofilering van de Van Zijstweg verantwoordelijk voor de goede bereikbaarheid van het Jaarbeursterrein voor nood- en hulpdiensten. De Gemeente garandeert jegens Jaarbeurs dat de huidige in- en uitritten zoals nader gespecificeerd op de bijgaande kaart (zie Bijlage 14) te allen tijde beschikbaar en in- tact blijven voor gebruik van nood- en hulpdiensten ten behoeve van Jaarbeurs.
- 5.6 Indien het niet mogelijk blijkt om de Expeditiebrug op de locatie zoals opgenomen in het ontwerp (zie Bijlage 4) te realiseren, dan zullen Partijen nieuwe afspraken maken op grond waarvan de expeditie van Jaarbeurs voor de toekomst is gewaarborgd. Partijen verplichten zich in dat geval om een voor beide Partijen conveniërende oplossing te vinden. De te maken afspraken zullen zo dicht mogelijk dienen te liggen bij de huidige afspraken.

Nelson Mandelabrug

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 5.7 Jaarbeurs heeft de Gemeente verzocht om een voetgangersdeel aan de Expeditiebrug toe te voegen. Op verzoek van de Gemeente wordt het voetgangersdeel echter aan de Mandelabrug toegevoegd, aan de zijde van het Jaarbeursterrein. Dit voetgangersdeel wordt daarmee eigendom van de Gemeente. Jaarbeurs is bereid om bij te dragen in de kosten van dit voetgangersdeel. Jaarbeurs verbindt aan haar bijdrage in de kosten de voorwaarden dat Jaarbeurs betrokken wordt bij het ontwerp van het voetgangersdeel door de Gemeente. De bijdrage van Jaarbeurs bedraagt € 150.000,- exclusief BTW.. Betaling door Jaarbeurs aan de Gemeente vindt plaats op basis van factuur in twee termijnen, te weten: (i) 50% bij start realisatie door de Gemeente en (ii) 50% bij ingebruikname van het voetgangersdeel.

Gronden expeditieweg

- 5.8 Jaarbeurs is ermee bekend dat Gemeente in overleg is met Rijksvastgoedbedrijf (RVB) als onderdeel van de Staat over de verkrijging van de gronden in het kader van de Wet herverdeling Wegen (WHW), gelegen rondom de Fentener van Vlissingenkade. Jaarbeurs heeft belang bij de gronden, plaatselijk bekend als de Fentener van Vlissingenkade, grenzend aan de achterzijde van het Jaarbeurscomplex, met uitzondering van de parkeerplaatsen, de groenstrook en de ventweg, nabij het Merwedekanaal, in verband met haar expeditie en de bereikbaarheid van het Jaarbeurscomplex. De bewuste strook grond is met arcering aangegeven op bijgaande kaart **(Bijlage 15)**.

Partijen komen overeen dat Jaarbeurs, uiterlijk een jaar na eigendomsverkrijging door de Gemeente, de bewuste strook grond van de Gemeente in eeuwigdurend erfpacht zal afnemen tegen zoveel mogelijk dezelfde condities en voorwaarden als die van toepassing zijn op de overdracht van de Staat naar Gemeente, zodat de Gemeente niet in een nadeliger positie wordt gebracht door de uitgifte in erfpacht van de gronden van Gemeente aan Jaarbeurs. De Gemeente dient zich maximaal in te spannen de betreffende gronden van de Staat tegen marktconforme en redelijke condities te verkrijgen. Bij deze uitgifte geldt de bestemming expeditieweg ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden en zal voorafgaand aan de uitgifte een opstalrecht worden gevestigd ten gunste van Jaarbeurs ten behoeve van de reeds aanwezige WKO bronnen in de expeditieweg. De uitgifte geschiedt in beginsel conform de AV 1989 of daarvoor in de plaats komende voorwaarden. In verband met het voorgaande verplicht de Gemeente zich om voorafgaand aan haar eigendomsverkrijging schriftelijke toestemming van Jaarbeurs te verkrijgen op de voorwaarden en condities van de verkrijging van de bewuste strook grond door Gemeente, die tevens zullen gelden voor Jaarbeurs. Deze toestemming mag niet op onredelijke gronden door Jaarbeurs worden geweigerd. De Gemeente zal Jaarbeurs naar behoren en tijdig informeren over de voortgang van de onderhandelingen met de Staat.

Bij vorenstaande geldt dat Gemeente zich het recht voor behoudt om in de bewuste strook grond kabels en leidingen aan te leggen, te hebben en te houden, hetzij zelf, hetzij door nutsbedrijven, welk recht in de nog op te stellen overeenkomst tussen Gemeente en Jaarbeurs zal worden opgenomen. Partijen treden in overleg over de daadwerkelijke invulling hiervan, waarbij geldt dat voornoemde rechten tot het aanleggen van kabels en leidingen

geen beperking voor de aanleg en exploitatie van de Expeditiebrug door Jaarbeurs mogen veroorzaken. Partijen treden hiertoe in overleg.

Jaarbeurs onderkent het belang van de openbare toegankelijkheid van de Expobrug voor de bereikbaarheid van het parkeren van de Overzijde Merwedekanaal. Daarom zal de 24/7 toegankelijkheid, zoals die voor CB 2 is opgenomen worden uitgebreid naar het nog te vestigen opstalrecht voor de Expobrug als omschreven in dit artikel 5.9.

Gronden Expeditiebrug/Expobrug

- 5.9 Voor de Expobrug, Partijen genoegzaam bekend, geldt dat deze brug door Jaarbeurs is aangelegd en wordt onderhouden, maar dat de aanlandingen hiervan (deels) op grond van de Staat zijn gesitueerd. Voor de door Jaarbeurs te realiseren Expeditiebrug geldt dat de aanlandingen eveneens op gronden van de Staat zijn gelegen en dat de steunpilaren gesitueerd zijn in het Merwedekanaal, ook eigendom van de Staat, onderdeel Rijkswaterstaat (RWS). Als gevolg van de noodzakelijke medewerking van de Staat, meer in het bijzonder RWS en RVB, voor wat betreft haar grondposities geldt dat Partijen hier een procesafpraak maken om het eigendom van voornoemde bruggen te regelen.

Voor het Merwedekanaal geldt dat RWS en Gemeente in overleg zijn over de eigendomsverkrijging van het Merwedekanaal door de Gemeente van de Staat. Vooruitlopend op deze eigendomsverkrijging zijn Gemeente, Jaarbeurs en de Staat in overleg om schriftelijke toestemming van RWS en RVB als onderdeel van de Staat te verkrijgen voor de realisatie van de Expeditiebrug door Jaarbeurs in het Merwedekanaal. Voorts is het in het kader van de aanleg van de Expeditiebrug voor Jaarbeurs noodzakelijk om over toestemming van RVB te beschikken om de Expeditiebrug te mogen realiseren, vooruitlopend op de eigendomsverkrijging van de WHW gronden van Gemeente van de Staat. Deze toestemmingsbrief is in concept aan de Overeenkomst gehecht (**Bijlage 16**).

Na eigendomsverkrijging van de Gemeente van voornoemde gronden van de Staat zal er een opstalrecht voor voornoemde bruggen ten gunste van Jaarbeurs en ten laste van de Gemeente worden gevestigd. Voor de Expobrug geldt dat het risico van bodemverontreiniging en archeologie voor rekening en risico van Jaarbeurs zal zijn. Voor de Expeditiebrug geldt dat voornoemde risico's verdisconteerd zijn in het kostenoverzicht als aangehecht in Bijlage 13. Overige condities voor deze opstalrechten zijn: bestemming als beschreven in deze Overeenkomst en de duur bedraagt onbepaalde tijd. Voor de prijsstelling voor de opstalrechten geldt het zelfde en de procedure als omschreven onder artikel 5.8 van deze Overeenkomst.

Artikel 6 Kop Jaarbeurs

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

6.1 De ontwikkeling en realisatie van de Kop Jaarbeurs (met uitzondering van het Vastgoedproject Bioscoop) vindt door en voor rekening en risico van de Gemeente plaats.

6.2 De Kop Jaarbeurs omvat de volgende bekende (vastgoed)projecten:

6.2.1 Vastgoedproject Hotel-Woningen

Met het Vastgoedproject Hotel-Woningen bedoelen Partijen: Een vastgoedproject ten behoeve van een hoogwaardig kwalitatief hotel, volgens de huidige classificatie minimaal 4 sterren of een toekomstig equivalent, en woningen gelegen op het perceel zoals schetsmatig op de in Bijlage 2 opgenomen tekening is weergegeven, bestaande uit:

- 12.000–15.800 m² B.V.O. hotelfunctie, bestaande uit circa 200–250 kamers en inclusief bijbehorende hotelshops – en horeca, waaronder maximaal 2.200 m² B.V.O. congres- en vergaderfaciliteiten;
- 20.000–24.150 m² B.V.O. woningen (ca. 180 appartementen) met de mogelijkheid dit te verhogen tot 30.000 m² B.V.O. woningen;
- Een parkeerfaciliteit uitsluitend ten behoeve van de gebruikers van het Vastgoedproject Hotel-Woningen mag deel uitmaken van dit vastgoedproject.

De mogelijke uitbreiding van het aantal m² B.V.O. woningen als hiervoor benoemd vindt eerst plaats nadat Jaarbeurs en Gemeente hierover schriftelijke conveniërende afspraken hebben gemaakt. De Gemeente zal voornoemd programma opnemen in de bestemming voor de uitgifte in Erfpacht.

6.2.2 Vastgoedproject Bioscoop

Het Vastgoedproject Bioscoop zoals omschreven in artikel 27 van de Erfpachtovereenkomst Bioscoop bestaande uit: Een megabioscoop met een metrage van circa 14.500 m² B.V.O., bestaande uit circa 3300 zitplaatsen en 14 bioscoopzalen, verdeeld over de eerste en 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. Een Foodcourt op begane grond niveau met een maximale oppervlakte van 2.000 m² B.V.O.

Invulling Kop Jaarbeurs

- 6.3 Het staat de Gemeente vrij om de concrete toewijzing van het Voormalige plot Holland Casino en Vastgoedproject Hotel-Woningen nader te bepalen. Zo kan het zijn dat de ontwikkeling van het Vastgoedproject Hotel-Woningen kan plaatsvinden op het Voormalige plot Holland Casino. De Gemeente zal de begane grond van de vastgoedprojecten langs de Centruboulevard zodanig invullen met publieksfuncties, dat een 'levendige plint (begane grond)' langs de Centruboulevard ontstaat. Het Vastgoedproject Hotel-Woningen kan in dit verband als een invulling van een onderdeel van de "levendige plint" worden beschouwd. Een levendige plint betreft uitsluitend de functies kunst, cultuur, leisure en entertainment of zelfstandige horeca.
- 6.4 Voor het overige, buiten de plint om, heeft de Gemeente vrijheid van invulling, mits dit geen concurrentie betekent met Jaarbeursdoeleinden en mits dit geen beperking geeft voor de Milieuruimte van Jaarbeurs. Hierbij geldt dat Jaarbeurs de functies wonen, werken, kantoor, gezondheid, onderwijs, kunst, cultuur, leisure, entertainment, detailhandel en horeca niet aanmerkt als het nadelig beïnvloeden, in gevaar brengen of concurreren met Jaarbeursdoeleinden en/of de bedrijfsvoering van Jaarbeurs. Over de daadwerkelijke invulling door de Gemeente vindt voorafgaand en tijdig overleg met Jaarbeurs plaats conform de overlegstructuur als opgenomen in artikel 19 van deze Overeenkomst.
- 6.5 In de Overeenkomst van grondruiling zal het bepaalde in artikel 6.2.1, artikel 6.3, artikel 6.4 van deze Overeenkomst zo mogelijk als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding worden opgenomen ten laste van de Gemeente en/of haar rechtsopvolgster en ten gunste van Jaarbeurs conform de in deze Overeenkomst opgenomen standaardbepaling.

Vastgoedproject Hotel-Woningen

- 6.6 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om in de Kop Jaarbeurs op het daarvoor bedoelde perceel het Vastgoedproject Hotel-Woningen, zoals hiervoor omschreven, te realiseren.

- 6.7 Na totstandkoming van deze Overeenkomst heeft Gemeente een maximale inspanningsverplichting om met Amrâth Hotel tot overeenstemming te komen om, in lijn met de BOO, gevolg te geven aan de ontwikkeling en realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen.
- 6.8 Op het moment dat het de Gemeente niet lukt om binnen één (1) jaar na de totstandkoming van de Overeenkomst een contract met Amrâth Hotel te realiseren, dan zal de Gemeente de markt gaan benaderen met als doel de realisatie van het Vastgoedproject Hotel-Woningen alsnog mogelijk te maken met een hotel operator van vergelijkbare kwaliteit en standing als Amrâth Hotel.
- 6.9 Op het moment dat de Gemeente- binnen vier jaar na de totstandkoming van deze Overeenkomst – geen overeenstemming met Amrâth Hotel of een andere hotel operator kan bereiken, een en ander met inachtneming van voornoemde artikelen en tegen marktconforme condities, dan staat het de Gemeente vrij andere exploitanten/beleggers voor het Vastgoedproject Hotel-Woningen te contracteren of een andere invulling aan het Vastgoedproject Hotel-Woningen te geven. Artikel 6.4 van deze Overeenkomst is hier van overeenkomstige toepassing.
- 6.10 Op verzoek van Jaarbeurs zal de Gemeente Jaarbeurs alle informatie verstrekken over haar inspanning en de voorwaarden die de Gemeente heeft geboden om met een hotelontwikkelaar, waaronder Amrâth Hotel, tot overeenstemming te geraken.
- 6.11 Over de daadwerkelijke invulling van het Vastgoedproject Hotel-Woningen door de Gemeente vindt voorafgaand en tijdig overleg met Jaarbeurs plaats conform de overlegstructuur als opgenomen in artikel 19 van deze Overeenkomst.

Voormalig plot Holland Casino

- 6.12 Partijen constateren dat het Voormalig plot Holland Casino thans niet meer door Holland Casino zal worden ingevuld. De Gemeente zal een andere invulling geven aan het plot met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.3, 6.4. en 6.5 van deze Overeenkomst.

- 6.13 Jaarbeurs zal het Voormalig plot Holland Casino voor eigen rekening en risico tijdelijk inrichten met een demontabel informatiepunt ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden en een groenvoorziening (14 bomen en gazon) als nader aangegeven op bijgaande schets (**Bijlage 17**). Deze inrichting vindt plaats tegelijk met de aanleg van CB 1 door Jaarbeurs. In afwijking van voornoemde schets moeten de bomen in bakken worden geplaatst en mogen deze niet in de grond worden gezet.
- 6.14 De Gemeente zal voornoemde invulling van Jaarbeurs als omschreven in artikel 6.13 van deze Overeenkomst bij de tijdelijke invulling van de Gemeente vooruitlopend op de definitieve herontwikkeling integreren. Het bepaalde in artikel 3.5.1 van deze Overeenkomst is van overeenkomstige toepassing op de tijdelijke invulling door Partijen.
- 6.15 Het beheer en onderhoud van de door Jaarbeurs aangebrachte inrichting (inclusief de bomen) vindt door en voor rekening van Jaarbeurs plaats. Ingeval van verplaatsing dient Jaarbeurs op grond van de Flora- en faunawet een ontheffing aan te vragen.
- 6.16 Jaarbeurs zal op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente de door haar aangebrachte tijdelijke voorzieningen (inclusief de bomen in bakken en het gazon) binnen zes maanden verplaatsen danwel definitief verwijderen en het perceel vrij van kabels, leidingen (waaronder rioleringen, maar m.u.v. de aanwezige transportleiding WKO) aan de Gemeente opleveren in verband met de beëindiging van het voortgezet gebruik. De verplichting tot verwijdering van kabels en leidingen door Jaarbeurs geldt niet indien de Gemeente aangeeft dat deze met het oog op de herontwikkeling van dit perceel kunnen blijven liggen, een en ander ter uitsluitende beoordeling van de Gemeente. Op de Gemeente rust een inspanningsverplichting om te beoordelen of deze kabels en leidingen kunnen blijven liggen.
- 6.17 Jaarbeurs is gehouden het luifel c.a. van Jaarbeurs (Partijen genoegzaam bekend) als entree van het parkeerterrein P3 voor eigen rekening en risico te verwijderen. Partijen zijn overeengekomen dat het luifel op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente moet worden verwijderd, waarbij Gemeente een aanzegtermijn van 3 maanden hanteert.

Artikel 7 Het Oostterrein

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 7.1 De ontwikkeling en realisatie van het Oostterrein vindt door en voor rekening en risico van de Gemeente plaats.
- 7.2 De Gemeente is vrij het Oostterrein in te vullen, mits dit geen concurrentie betekent met Jaarbeursdoeleinden en mits dit geen beperking geeft voor de Milieuruimte van Jaarbeurs. Hierbij geldt dat Jaarbeurs de functies wonen, werken, kantoor, gezondheid, onderwijs, kunst, cultuur, leisure, entertainment, detailhandel en horeca niet aanmerkt als het nadelig beïnvloeden, in gevaar brengen of concurreren met Jaarbeursdoeleinden en/of de bedrijfsvoering van Jaarbeurs. Over de invulling vindt voorafgaand en tijdig overleg met Jaarbeurs plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de Overeenkomst.
- 7.3 Indien de Gemeente de kavels in het Oostterrein aan derde(n) in erfpacht zal uitgeven of ten behoeve van de derde(n) een opstalrecht zal vestigen dan wel zal splitsen in appartementsrechten dan dient de Gemeente het bepaalde in artikel 7.2, en artikel 7.11 sub II van deze Overeenkomst als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding op te leggen conform de standaardbepaling als opgenomen in artikel 30 van deze Overeenkomst.
- 7.4 Tot uiterlijk 31 december 2022 is gebruik door Jaarbeurs van P1 en P3 van het Oostterrein conform het huidige gebruik van parkeerterrein toegestaan, als bepaald in artikel 4.14 van de Overeenkomst. Het is de Gemeente na die tijd niet toegestaan om deze gronden als parkeerplaats te gebruiken behoudens het bepaalde in artikel 4.15 van deze Overeenkomst.
- 7.5 Bij de Demarcatiegrens tussen het Oost- en het Westterrein is ter hoogte van hal 7 en 8 van het Jaarbeurscomplex op het Westterrein voorzien in een expeditiestrook, waarover de expeditie van de Jaarbeurs en het Vastgoedproject Bioscoop plaatsvindt.

Prins van Oranjehal tot en met 31 december 2022

- 7.6 Partijen maken in de Overeenkomst van grondruiling afspraken over het voortgezet gebruik van de Prins van Oranjehal door Jaarbeurs tot en met 31 december 2022 na overdracht van het recht van erfpacht/eigendom met betrekking tot de Prins van Oranjehal om niet aan de Gemeente onder voorbehoud van recht van opstal.

- 7.7 Jaarbeurs heeft een inspanningsverplichting om in de periode tot 31 december 2022 of zoveel eerder als Partijen overeenkomen, te zorgen voor verlevendiging van CB 1 door inpassing van tijdelijke publieksfuncties als bedoeld in artikel 6.3 van deze Overeenkomst in de omgeving van de Prins van Oranjehal, zonder financiële verplichtingen van de Gemeente. De Gemeente spant zich in voor een snelle afwikkeling van de vergunningsaanvragen met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in de Overeenkomst.
- 7.8 Jaarbeurs dient de achtergevel van de Prins van Oranjehal, ter hoogte van de demarcatiegrens van de Oost-West Omklap, bij sloop en herontwikkeling van het Jaarbeurscomplex voor eigen rekening aan te helen, zodanig dat de achtergevel van de Prins van Oranjehal wind- en waterdicht en inbraakbestendig is.
- 7.9 Partijen stellen vast dat een strook grond, gelegen onder de Prins van Oranjehal, onderdeel uitmaakt van het Eeuwigdurende Erfpachtrecht Jaarbeurs, als onderdeel van CB 1, maar vanwege het voortgezet gebruik door Jaarbeurs van de Prins van Oranjehal bebouwd blijft tot aan het moment van sloop door de Gemeente als onderstaand nader uitgewerkt.

Prins van Oranjehal na 1 januari 2023

- 7.10 Gemeente zal de Prins van Oranjehal zo spoedig mogelijk na 1 januari 2023 voor eigen rekening en risico slopen.
- 7.11 Het bepaalde in artikel 7 lid 10 van deze Overeenkomst geldt niet:
- I. indien Jaarbeurs het gebruik na 31 december 2022 wenst te continueren en
 - II. een herontwikkeling door de Gemeente nog niet aan de orde is. In dat geval zullen Partijen met elkaar in overleg treden over een mogelijke verlenging. Uitgangspunt is dat een verlenging van korte duur is en dat deze verlenging tegen marktconforme condities slechts tot stand komt na schriftelijke overeenstemming tussen Partijen.
- Zolang de Prins van Oranjehal door de Gemeente niet wordt gesloopt en Jaarbeurs het gebruik niet wenst te continueren, mag deze hal door of namens Gemeente niet gebruikt worden in strijd met het bepaalde in artikel 7.2 van deze Overeenkomst. In aanvulling op deze bepaling geldt dat deze hal niet gebruikt mag worden voor grootschalige evenementen.

- 7.12 Gemeente heeft na sloop van de Prins van Oranjehal een inspanningsverplichting te zorgen voor verlevendiging, zodanig dat de begane grond langs de CB 1 worden ingevuld met publieksfuncties, zodat een 'levendige plint' langs de Centruboulevard ontstaat. Dit betreft uitsluitend de functies kunst, cultuur, leisure en entertainment of zelfstandige horeca inclusief aangrenzende terrassen op CB 1, zoals nader gespecificeerd in artikel 8 van deze Overeenkomst, zonder financiële verplichting van Jaarbeurs.
- 7.13 Na sloop van de Prins van Oranjehal door de Gemeente zal Jaarbeurs de bewuste strook grond, als omschreven in artikel 7.9 van deze Overeenkomst, toevoegen aan CB 1, zodat Jaarbeurs het Oranjeplein als onderdeel van CB 1 kan afronden. Op een deel van deze grond zal over een strook met een diepte van 5 meter langs de vastgoedontwikkelingen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs en ten laste van CB 1 een erfdienstbaarheid voor kabels en leidingen en terrassen worden gevestigd, zoals nader uitgewerkt in de Overeenkomst van grondruiling.
- 7.14 Uit een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde asbestinventarisatie d.d. 9 maart 2016 (**Bijlage 28**) is niet gebleken dat er in de Prins van Oranjehal asbest aanwezig is. Ook uit het archief en het asbestbeheerssysteem van Jaarbeurs is niet gebleken van aanwezigheid van asbest in de Prins van Oranjehal. Jaarbeurs is daarom bereid tot 1 januari 2028 een garantie te verstrekken aan de Gemeente inhoudende dat de Prins van Oranjehal vrij is van asbest, tenzij het gebruik van de Prins van Oranjehal conform artikel 7.11 van de Overeenkomst langer doorloopt. Indien en voor zover er toch asbest in de Prins van Oranjehal blijkt te zitten, dan zal Jaarbeurs de saneringskosten, die de Gemeente aantoonbaar en redelijkerwijs moet maken om de asbest te verwijderen, vergoeden tot een maximum bedrag van €500.000,--.

Artikel 8 CB 1 en CB 2

CB 1

- 8.1 De ontwikkeling en aanleg van CB 1 vindt door en voor rekening en risico van Jaarbeurs plaats.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 8.2 Op grond van de Overeenkomst van grondruiling verkrijgt Jaarbeurs een eeuwigdurend recht van erfpacht op CB 1 met de bestemming Centruboulevard.
- 8.3 Onder de bestemming Centruboulevard wordt verstaan; een kwalitatief hoogwaardige (wandel)boulevard, die te allen tijde en blijvend toegankelijk is en door Erfpachter in goede staat van onderhoud dient te worden gehouden.
- 8.4 Voor de bestemming Centruboulevard, gedeelte CB 1 geldt:
- I. een maximaal bebouwingsvolume van in totaal 1.000 m² B.V.O. op de Centruboulevard als omschreven in artikel 4.24.1 van deze Overeenkomst;
 - II. CB 1 zal na realisatie Openbaar toegankelijk gebied zijn en alle dagen, 24 uur per dag open zijn, zonder dat hiervoor een toegangkaart of betaling vereist is;
 - III. het overige bepaalde in artikel 8.1 t/m 8.11 van deze Overeenkomst.
- 8.5 Teneinde de entreefunctie van het Jaarbeursterrein te borgen en te versterken zal CB 1 door en voor rekening en risico van Jaarbeurs worden gerealiseerd volgens de Planning als aangehecht in Bijlage 9.
- 8.6 De ruimtelijke kwaliteit van CB 1 is aangegeven op bijgaande tekeningen (**Bijlage 18**), waarin het definitief ontwerp van CB 1 d.d. 18-2-2015 van BGSV met kenmerk 14-010 is opgenomen.
- 8.7 CB 1 dient – incidenteel – bereikbaar te zijn voor auto's (bijv. premières). In het ontwerp voor CB 1 is hiermee door Jaarbeurs rekening gehouden.
- 8.8 Ook dient in het ontwerp van CB 1 door Jaarbeurs het op bijgaande kaart (**Bijlage 19**) aangegeven tracé voor kabels en leidingen ten behoeve van de aansluiting van bebouwing in de Kop Jaarbeurs c.q. het Oostterrein te worden opgenomen, waarbij het tracé niet breder mag zijn dan 5 meter. In de Overeenkomst van grondruiling zal voor dit tracé een erfdienstbaarheid worden opgenomen, waarbij geldt dat Jaarbeurs in beperkte mate van deze strook gebruik mag maken voor kabels en leidingen voor haar eigen functies.
- 8.9 Voor terrassen op CB 1 geldt het volgende:
- 8.9.1 het Foodcourt zal een terras mogen voeren op CB 1. Dit terras zal 300 m² mogen zijn, welk metrage niet ten koste gaat van het aantal m² B.V.O, zoals genoemd in artikel 4.24.2 van deze Overeenkomst omdat

dit geen bebouwd volume betreft. Dit terras mag in ieder geval de goede doorstroming van CB 1 niet beperken;

- 8.9.2 Voor de overige vastgoedontwikkelingen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs grenzend aan CB 1 geldt voor de Gemeente en/of haar rechtsopvolgers dat een terras is toegestaan onder de navolgende voorwaarden:
- 8.9.3 het terras moet ondersteunend zijn aan de functie van het gebouw;
- 8.9.4 het terras moet grenzen aan het gebouw;
- 8.9.5 het terras heeft een maximale diepte van 5 meter gemeten vanuit de rooilijn van de betreffende vastgoedontwikkeling;
- 8.9.6 de goede doorstroming van CB 1 wordt niet beperkt;
- 8.9.7 de erfdienstbaarheid ten behoeve van kabels en leidingen zoals omschreven in de Overeenkomst van grondruiling dient bij de aanleg en exploitatie van het terras te worden gerespecteerd;
- 8.9.8 Partijen streven naar diversificatie van de terrassen om de levendigheid in de plint te versterken. Dit betekent dat de exploitatie niet direct noch indirect door één partij/exploitant mag plaatsvinden;
- 8.9.9 in de toegestane strook voor terrassen geldt een maximum percentage van 75% berekend over de diepte van het terras maal de lengte, grenzend aan CB 1, ten einde te voorkomen dat er een aaneengesloten strook met terrassen ontstaat.

Vorenstaande voorwaarden in artikel 8.9.2 tot en met 8.9.9 worden in de Overeenkomst van grondruiling opgenomen in de erfdienstbaarheid voor terrassen en worden anders als kwalitatieve verplichting of als kettingsbeding ten laste van Jaarbeurs en ten gunste van de Gemeente conform de standaardbepaling als opgenomen in deze Overeenkomst.

- 8.9.10 Indien de Gemeente of haar rechtsopvolgers een groter terras wensen, dan in voorgaand artikel omschreven dan treden Partijen in overleg. Een eventueel tijdelijk gebruik kan onder nader overeen te komen voorwaarden – waaronder de betaling van een vergoeding – met

Jaarbeurs worden overeengekomen. Het verlenen van toestemming is ter uitsluitende beoordeling van Jaarbeurs.

- 8.9.11 Onverminderd het vorenstaande in dit artikel geldt dat voor alle terrassen een ontheffing of vergunning moet worden aangevraagd.
- 8.10 Gelet op de entreefunctie van CB 1 zal Jaarbeurs de regie, het beheer en het onderhoud uitvoeren over CB 1. Ten behoeve van de omliggende percelen grenzend aan CB 1 zal een erfdienstbaarheid (recht van overpad) worden gevestigd. Van deze erfdienstbaarheid maakt een betalingsverplichting in de kosten van beheer en onderhoud deel uit. Deze erfdienstbaarheid is opgenomen en nader uitgewerkt in de Overeenkomst van grondruiling.
- 8.11 Het is Gemeente of haar rechtsopvolgers van de vastgoedprojecten grenzend aan CB 1 dan wel de exploitanten van het terras verboden om op CB 1 reclame te maken in de breedste zin des woords, waarmee door deze gebruikers oneigenlijk wordt meegelift op specifieke, kortstondige activiteiten, die door Jaarbeurs in het kader van de Functie Jaarbeurs worden uitgeoefend. Het voorgaande laat de uitoefening van de kernfuncties in de betreffende vastgoedprojecten, waaronder zelfstandige horeca, onverlet. Dit betekent niet dat functies bij de uitoefening op zichzelf niet gehouden zijn aan voornoemd verbod.

Een voorbeeld van oneigenlijk meeliften is het aanbieden van vakantie-reizen op het moment dat de Jaarbeurs de vakantiebeurs organiseert. Vorenstaand verbod wordt toegevoegd als nevenverplichting aan de erfdienstbaarheid, zoals omschreven in voorgaand artikel 8.10 van deze Overeenkomst. Anders dient hiervoor een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding te worden gevestigd ten gunste van de Jaarbeurs en ten laste van de eigenaren/zakelijk gerechtigden/gebruikers van de vastgoedprojecten grenzend aan CB 1 conform de standaardbepaling als opgenomen in deze Overeenkomst.

- 8.11.1 Indien het voor de bebouwing van de aangrenzende vastgoedontwikkelingen aan de Centruboulevard noodzakelijk is om gebruik te maken van de Centruboulevard, dan geldt dat de doorstroming van de Centruboulevard tijdens de bebouwing gewaarborgd dient te zijn. In haar huidige ontwerp is de Centruboulevard op het smalste deel 30 meter breed en is aan beide zijden van de Centruboulevard middels een erfdienstbaarheid in een

terras voorzien met een breedte van 5 meter. Met inachtneming van deze 2 terrassen resteert op dit smalle deel een breedte van 20 meter die tijdens de bouw van het perceel Hotel-Woningen of het Voormalig plot Holland Casino door de Gemeente jegens Jaarbeurs te allen tijde gegarandeerd moet worden, tenzij Partijen in onderling overleg anders overeenkomen.

Uit het vorenstaande vloeit voort dat voornoemde 10 meter voor terrassen (2* 5 meter) tijdens de bebouwing van het aangrenzende perceel tijdelijk gebruikt mag worden ten behoeve van deze bebouwing. Indien en voor zover blijkt dat deze zone van 10 meter gelet op de bebouwing niet toereikend is, dan dient Gemeente het meerdere gebruik boven de 10 meter, evenwijdig aan de bebouwing te compenseren, zodanig dat de breedte van 20 meter van de Centruboulevard voor Jaarbeurs gegarandeerd is.

Voor de bebouwing in relatie tot een aangrenzend deelgebied van de andere Partij geldt voorts het bepaalde in artikel 3.4.1. en 3.4.2. van deze Overeenkomst.

WKO bronnen CB 1 definitieve situatie

- 8.12 Jaarbeurs heeft haar bestaande WKO-bronnen nabij het perceel Hotel-Woningen en bij/onder het perceel Vastgoedproject Bioscoop (in mei 2015), door en voor eigen rekening naar CB 1 verplaatst, zoals aangegeven op aangehechte tekening bij het onderzoek bronverplaatsing d.d. 12 maart 2015 (**Bijlage 20**). Deze WKO-bronnen liggen hiermee in gronden, waarvan Jaarbeurs ingevolge de Oost-West Omklap het eeuwigdurend erfpacht verkrijgt.
- 8.13 Jaarbeurs heeft de voor de verplaatsing benodigde vergunningen aangevraagd bij de terzake bevoegde instanties.
- 8.14 De afspraken tussen Partijen over de door Jaarbeurs bestaande en verplaatste WKO bronputten en de bellen en het daarbij behorende leidingwerk worden vastgelegd in de Overeenkomst van recht van opstal WKO-systeem, als onderdeel van de Overeenkomst van grondruiling.

CB 2

- 8.15 De ontwikkeling en aanleg van CB 2 vindt door en voor rekening en risico van Jaarbeurs plaats.
- 8.16 Ten einde een goede doorloop van het Stationsgebied naar het Merwedekanaal (ook op maaiveld) en vice versa te bewerkstelligen, heeft Jaarbeurs er belang bij om CB 2, in aansluiting op CB 1 aan te leggen conform de Planning (zie Bijlage 9). Deze aanleg van CB 2 vindt derhalve voor eigen rekening en risico van Jaarbeurs plaats. In de Overeenkomst van grondruiling zal een erfdienstbaarheid (recht van overpad) worden gevestigd ten laste van CB 2 ten gunste van de omliggende percelen grenzend aan CB 1.
- 8.17 Op grond van de Overeenkomst van grondruiling verkrijgt Jaarbeurs een eeuwigdurend recht van erfpacht op CB 2 met de bestemming Centruboulevard en voorts met inachtneming van het bepaalde in dit artikel 8.15 t/m 8.23 over CB 2. Onder de bestemming Centruboulevard wordt verstaan; een kwalitatief hoogwaardige (wandel)boulevard, die te allen tijde en blijvend Openbaar toegankelijk is en door Erfpachter in goede staat van onderhoud dient te worden gehouden.

Huidige/tijdelijke situatie:

- 8.18 Zolang CB 2 nog niet is gerealiseerd, zal Jaarbeurs zorgdragen voor routing tussen het Expoplein en het Jaarbeursplein voor niet-bezoekers aan Jaarbeurs, zodat de doorgang als wandelpad voor publiek gegarandeerd is.
- 8.19 In de huidige situatie, voorafgaand aan de herontwikkeling, doch uiterlijk tot 1 januari 2021, behoudt Jaarbeurs het recht om de huidige doorgang af te sluiten tussen 23:00 uur 's avonds en 6:00 uur 's ochtends, omdat dit in de huidige setting uit hoofde van waarborging veiligheid en exploitatiemogelijkheden (logistieke ontsluiting hallen) noodzakelijk is.

Definitieve situatie:

- 8.20 CB 2 zal hetzelfde kwaliteitsniveau hebben als CB 1, zoals omschreven in artikel 8.6 van deze Overeenkomst.

- 8.21 CB 2 zal door Jaarbeurs worden gerealiseerd conform het ontwerp en de Planning zoals aangehecht in Bijlage 9.
- 8.22 CB 2 zal na realisatie Openbaar toegankelijke gebied zijn en alle dagen, 24 uur per dag open zijn, zonder dat hiervoor een toegangskaart of betaling vereist is. Voor maaiveld niveau geldt dat Jaarbeurs gerechtigd is deze toegang iedere nacht (01:00 uur – 06:00 uur) alsmede in incidentele gevallen tijdelijk overdag af te sluiten uit hoofde van haar bedrijfsvoering (o.a. veiligheidsoverwegingen, verhuur aangrenzende hallencomplex). In dat geval zal de doorgang te allen tijde door Jaarbeurs worden gewaarborgd via een alternatieve route, niet zijnde op maaiveldniveau, maar op niveau+ in CB 2. Deze alternatieve route op niveau + dient tevens bereikbaar en goed toegankelijk te zijn voor minder validen, geklimatiseerd, goed verlicht en sociaal veilig te zijn.
- 8.23 Jaarbeurs zal CB 2 voor eigen rekening en risico beheren, inhoudende dat zij CB 2 in stand zal houden, zal schoonmaken en zal onderhouden en indien door Jaarbeurs gewenst zal beveiligen en toegankelijk zal houden.

Artikel 9 Toegang en bereikbaarheid

Toegangswegen vanaf/naar Plangebied

- 9.1 De toegangswegen van en naar het Plangebied zijn aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 14**).
- 9.2 De tijdelijke ontsluiting op de Van Zijstweg voor het parkeren ten behoeve van Vastgoedproject Bioscoop wordt door Jaarbeurs aangelegd conform het bepaalde in de huurovereenkomst voor onbebouwde grond P1-P3, als onderdeel van de Overeenkomst van grondruiling.
- 9.3 Indien en voor zover er voor de bereikbaarheid van Jaarbeurs aanvullende infrastructurele wijzigingen gewenst zijn, op de bestaande infrastructuur op het moment van totstandkoming van deze Overeenkomst, dan treden Partijen hierover in overleg. In dat geval geldt dat Jaarbeurs gehouden is tot bekostiging van aanpassingen, die voortvloeien uit de herontwikkeling op initiatief van Jaarbeurs, tenzij de Gemeente reeds uit hoofde van haar

publiekrechtelijke hoedanigheid en verantwoordelijkheid gehouden is tot aanpassing en bekostiging.

- 9.4 Partijen verplichten zich om hun werkzaamheden, voor zover mogelijk, zodanig op elkaar af te stemmen dat de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de verschillende deelgebieden te allen tijde gewaarborgd is en de overlast over en weer tot een minimum wordt beperkt.

Grondruiling Van Zijstweg

- 9.5 In de Overeenkomst van grondruiling zijn afspraken omtrent de Ruiling Van Zijstweg opgenomen. Deze grondruiling heeft ten doel de bereikbaarheid van Jaarbeurs te waarborgen en de herprofilering van de Van Zijstweg door de Gemeente mogelijk te maken.

Artikel 10 Planologie

- 10.1 De Gemeente zal met inachtneming van de wettelijke procedures en haar publiekrechtelijke taken de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, medewerking verlenen aan alle besluiten, ontheffingen, goedkeuringen en/of vrijstellingen die nodig zijn volgend uit de Overeenkomst, door het zo efficiënt en spoedig mogelijk besluiten over alle voorkomende aanvragen, mits terzake een ontvankelijke aanvraag (omgevings) vergunning is ingediend.
- 10.2 Deze Overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken, verplichtingen en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet, ook wanneer dit niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is bepaald. Indien uit een ingesteld bezwaar en/of beroep dan wel een rechterlijke uitspraak mocht volgen dat één of meer van de tussen Partijen in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken niet dan wel niet onverkort kan worden nagekomen, dan treden Partijen in overleg met elkaar om te bezien op welke wijze zij, zoveel mogelijk onder handhaving van de in deze Overeenkomst vastgelegde contractuele uitgangspunten, aan een wijziging van de afspraak vorm en inhoud zullen geven. Het vorenstaande leidt niet tot een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente en Jaarbeurs zal in dat geval geen kosten- of schadevergoeding van de Gemeente vorderen, in welke vorm ook.

Structuurvisie

- 10.3 De Gemeente is gehouden om een Structuurvisie te maken conform de uitgangspunten uit de Crisis- en Herstelwet. De Ruimtelijke hoofduitgangspunten zoals deze worden uitgewerkt in de Structuurvisie ten behoeve van het Jaarbeursgebied zijn aan de Overeenkomst gehecht (zie Bijlage 10).

Bestemmingsplan

- 10.4 Uitgangspunt is dat de herontwikkeling van het Westterrein en de aanleg van CB 1 en CB 2 ten behoeve van Jaarbeursdoeleinden, met uitzondering van de 1.000 m² B.V.O. horeca op de Centruboulevard, door Jaarbeurs binnen de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is. Binnen deze bestemmingsplannen hebben de betreffende gronden de bestemming "Bedrijf- Jaarbeursdoeleinden". Aanpassing van deze bestemmingsplannen (inclusief de Overzijde Merwedekanaal) dient te voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder de inhoud van de Ruimtelijke hoofduitgangspunten en de Structuurvisie, tenzij Partijen anders overeenkomen. Het gestelde in dit artikel laat het bepaalde in artikel 10.2 onverlet.
- 10.5 Voor de realisatie van de Expeditiebrug door de Jaarbeurs is een wijziging van het Bestemmingsplan noodzakelijk. Het verzoek tot wijziging zal door Jaarbeurs worden gedaan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 e.v. van deze Overeenkomst.
- 10.6 Voor de herontwikkeling van de Kop Jaarbeurs en het Oostterrein door de Gemeente geldt dat een aanpassing van Bestemmingsplan noodzakelijk is, aangezien ook deze gronden de bestemming "Bedrijf- Jaarbeursdoeleinden" hebben. Voor de herontwikkeling van de Kop Jaarbeurs en het Oostterrein zal de Gemeente, gefaseerd, verschillende bestemmingsplannen doen opstellen, ten einde de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken. Deze nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst, waaronder de inhoud van de Ruimtelijke hoofduitgangspunten van de Structuurvisie, tenzij Partijen anders overeenkomen. De aanpassing laat het bepaalde in artikel 10.2 onverlet.

- 10.7 De kosten van de verschillende bestemmingsplanprocedures zijn voor rekening en risico van de Partij die om de planologische wijziging verzoekt.
- 10.8 In geval van een noodzakelijke actualisatie van het bestemmingsplan, in verband met de looptijd van het bestemmingsplan, zijn de kosten hiervan voor rekening van de Gemeente. Ook ingeval van actualisatie is het bepaalde in lid 1 en lid 2 van toepassing.

Planschade

- 10.9 De Overeenkomst heeft als uitgangspunt dat Partijen het elkaar mogelijk maken om de deelgebieden conform het bepaalde in de Overeenkomst te ontwikkelen. Dit betekent dat alle aanvragen om tegemoetkoming in de planschade voor eigen rekening en risico van de Partij komt, die voor de herontwikkeling zorgt en het verzoek om wijziging van de vigerende planologische wijziging vraagt.
- 10.10 Partijen verplichten zich jegens elkaar geen aanvragen om tegemoetkoming in te dienen voor de herontwikkeling van het betreffende deelgebied door de andere Partij, zoals omschreven in deze Overeenkomst. Het vorenstaande gaat alleen dan niet op indien en voor zover de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden op andere wijze dan omschreven in deze Overeenkomst plaatsvindt.
- 10.11 Indien en voor zover Jaarbeurs een planologische wijziging voor de haar ter beschikking staande gronden wenst, dan zullen Partijen hiertoe een planschadeverhaalovereenkomst sluiten. Een model hiervan is aan deze Overeenkomst toegevoegd (**Bijlage 21**).
- 10.12 In geval van een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade voor een planologische wijziging op het Westterrein, CB 1 en CB 2 en Overzijde Merwedekanaal stelt de Gemeente Jaarbeurs daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis. De Gemeente zal Jaarbeurs betrekken bij de behandeling van deze aanvraag conform het bepaalde in de Procedureverordening.

Artikel 11 Coördinatie en planning

APS (Westelijk Stationsgebied Utrecht):

- 11.1 Partijen onderkennen dat de (her)ontwikkeling en renovatie van het Westelijk Stationsgebied Utrecht een langdurige en complexe opgave betreft, waarbij een veelheid aan belangen van invloed is op de planvorming, de planning en de uitvoering daarvan.
- 11.2 Partijen zullen zich, in overleg met eventuele overige partijen die belangen hebben in en rond het Westelijk Stationsgebied Utrecht, zich zoveel als redelijkerwijs mogelijk is inspannen om de voortgang van genoemde (her)ontwikkeling en renovatie op elkaar af te stemmen.
- 11.3 Partijen zullen voornoemd overleg, in ieder geval eens per kwartaal, laten plaatsvinden in het APS Westelijk Stationsgebied Utrecht. Uitgangspunt in voornoemd overleg vormt de planning, die door de Gemeente – in nauw overleg met de betrokken partijen – is opgesteld en aan deze Overeenkomst is gehecht (**Bijlage 22**).
- 11.4 Partijen zullen de in dit artikel bedoelde planning gezamenlijk nader uitwerken.
- 11.5 Partijen verplichten zich over en weer om ontwikkelingen en/of informatie die van invloed kunnen/ kan zijn op de planning zo spoedig mogelijk schriftelijk aan elkaar mee te delen.
- 11.6 Indien de Gemeente, als gevolg van een mededeling als bedoeld in het voorgaande lid, knelpunten signaleert ten aanzien van de planning zal zij dit terstond inbrengen in voornoemd APS Westelijk Stationsgebied Utrecht. Partijen zullen zich maximaal inspannen om, tezamen met de overige bij het APS betrokken partijen, een oplossing te vinden voor genoemde knelpunten.
- 11.7 De Gemeente is in haar rol als beheerder van de planning niet aansprakelijk voor de niet nakoming van de planning door de overige partijen in het Westelijk Stationsgebied Utrecht. In haar rol als contractpartner van Jaarbeurs is de Gemeente verantwoordelijk voor de nakoming van haar verplichtingen uit onderhavige Overeenkomst.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 11.8 De Gemeente is in haar rol als regisseur verantwoordelijk voor een juiste coördinatie van de aan de feitelijke uitvoering gekoppelde activiteiten (waaronder bouwputmanagement, bereikbaarheid en afstemming bouwverkeer) conform de planning als genoemd in lid 3 van dit artikel.
- 11.9 Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van eventuele voorzienbare afwijkingen van de nader uitgewerkte en vastgestelde planning als bedoeld in lid 3 van dit artikel en met elkaar overleggen over de eventuele gevolgen daarvan. Uitgangspunt daarbij is dat Partijen alles in het werk zullen stellen om eventuele vertraging in de voortgang van de werkzaamheden te voorkomen en zo nodig in latere planningsfasen zoveel mogelijk weer in te lopen.
- 11.10 Afwijking of actualisering van de hiervoor in lid 3 van dit artikel bedoelde planning dient telkens door Partijen schriftelijk te worden geaccordeerd.

Artikel 12 Financiële paragraaf

- 12.1 De financiële afspraken terzake de grondruiling en de (her) uitgifte in erfpacht alsmede de verrekening van de reeds door Jaarbeurs betaalde grondprijs met betrekking tot het Vastgoedproject Bioscoop als bedoeld in artikel 6.2.2. van de Overeenkomst worden nader gespecificeerd in de Overeenkomst van grondruiling.
- 12.2 De financiële afspraken voortvloeiende uit de herontwikkeling ingevolge deze Overeenkomst zijn opgenomen in bijgaand geheim overzicht (**Bijlage 23=GEHEIM**).

Artikel 13 Kostenverdeling

- 13.1 Ieder der Partijen draagt in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst de eigen kosten van het interne apparaat en de door ieder der Partijen ingeschakelde externe adviseurs en derden.
- 13.2 Partijen zullen schriftelijke afspraken maken over de kostenverdeling van voorkomende gezamenlijke opdrachten, welke worden verstrekt in verband met de nauwe samenwerking in het Plangebied. Het gaat hier bijvoorbeeld om de verrichte milieu onderzoeken, de notariële uitvoering van de

Overeenkomst van grondruiling. Deze bepaling ontslaat de Gemeente niet van haar eventuele verplichting tot aanbesteding.

Artikel 14 Fiscaliteit

14.1 Partijen zullen voorafgaand aan de juridische levering, zoals opgenomen in de Overeenkomst van grondruiling, in overleg treden om een voor Partijen fiscaal zo gunstig mogelijke regeling te treffen. De Gemeente is nimmer gehouden medewerking te verlenen aan de hiervoor bedoelde optimalisatie, indien de Gemeente in redelijkheid van mening is dat zij daardoor in haar belangen wordt geschaad of anderszins wordt beperkt/benadeeld.

Artikel 15 Duurzaamheid

15.1 Partijen geven prioriteit aan de volgende drie duurzaamheidsdoelen bij uitwerking van hun programma voor zover van toepassing op grond van de Structuurvisie:

- een energieneutraal gebied; door verlagen van de energiebehoefte en benutten mogelijkheden voor zonnestroomopwekking in de vorm van een Smart Sustainable District en optimaliseren van warmte en koude opslag in de bodem;
- een duidelijke vergroening van de openbaar toegankelijke ruimte en van gevels en daken met ruimte voor waterretentie in de vorm van cool spots en rooftopfarming;
- een hoogwaardig en kwalitatief attractief gebied door introductie van nieuwe functies (Kunst, Cultuur, Leisure, Entertainment en Horeca), attractieve gebouwen, verfraaien van alle gevels van de Jaarbeurshallen en een aantrekkelijke buitenruimte met routen/ruimten voor bewegen, ontmoeten en autoluw.

Ten aanzien van voornoemde verfraaiing dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds de gevels rondom het Jaarbeurscomplex en anderzijds de gevels grenzend aan de Centrumboulevard. De gevels rondom het Jaarbeurscomplex zullen een transparante, eenduidige en kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen. Gezien de functies die zich achter deze gevels bevinden, zal functionaliteit prevaleren boven levendigheid. De gevels grenzend aan de Centrumboulevard zullen daarnaast levendig en dynamisch worden door de toevoeging van diverse voorzieningen en functies.

15.2 Om bovenstaande doelen uit te werken spreken Partijen af onder coördinatie van Utrecht Sustainability Institute (USI) een gezamenlijk onderzoeksprogramma voor verduurzaming op te zetten, waarbij beide Partijen de eigen kosten dragen, met dien verstande dat dit onderzoek uitsluitend ziet op het reeds lopende SSD-programma en er dus geen verplichting voor Jaarbeurs aanwezig is om aanvullende onderzoek te doen.

In het lopende SSD-programma zijn vier speerpunten geformuleerd:

- (i) het duurzaam verwarmen en koelen met als doel een energieneutraal gebied;
- (ii) het lokaal opwekken en gebruiken van duurzame elektriciteit;
- (iii) een aantrekkelijk, groen en klimaatrobuust gebied;
- (iv) een aantrekkelijk gebied dat duurzame persoonlijke mobiliteit bevordert.

Afhankelijk van de uitkomsten van het SSD-programma vindt bij de herontwikkeling implementatie van concrete maatregelen plaats, waarbij gelet op de looptijd van de herontwikkeling nieuwe ontwikkelingen en trends kunnen worden meegenomen. Voor eventuele aanvullende duurzaamheidsmaatregelen die niet worden uitgewerkt in het SSD-programma worden andere oplossingen gezocht. Dit betreft b.v. het toepassen van duurzame materialen, hergebruik van materialen, energieneutraal bouwen, verbouwen in combinatie met gebouwgebonden grondstofkringlopen en het opzetten van een systeem om de verduurzaming te kunnen monitoren. Jaarbeurs zal toepassing en/of implementatie van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen beoordelen op basis van bedrijfseconomische en financiële haalbaarheid en op basis van toegevoegde waarde, waarbij ook als uitgangspunt wordt gehanteerd dat sprake moet zijn van maatregelen die een substantiële verbetering opleveren, welke verbetering niet beperkt hoeft te blijven tot de bedrijfsvoering van Jaarbeurs zelf

15.3 Jaarbeurs heeft een WKO-systeem in beheer met name voor koeling van haar Jaarbeurscomplex. Het Vastgoedproject Bioscoop wordt de eerste nieuwe functie die op het bestaande WKO-systeem zal worden aangesloten. Voor een verdere benutting van de WKO-capaciteit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 15.3.1 Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden van uitbreiding en optimalisatie van het WKO-systeem van Jaarbeurs in het Jaarbeursgebied;
- 15.3.2 Jaarbeurs zal eventuele restcapaciteit van haar bestaande WKO-systeem in eerste instantie te koop aanbieden tegen marktconforme condities aan de nieuwe functies in de Kop Jaarbeurs en het Oostterrein. Jaarbeurs is niet verplicht haar WKO-systeem op basis vigerende vergunning uit te breiden om genoemde functies te voorzien van warmte/koude;
- 15.3.3 Partijen streven naar een optimaal gebruik van de bodem voor WKO (energieopslag); de eigendomspositie van bronnen en leidingen is ondergeschikt indien een andere organisatievorm een efficiënter gebruik van het systeem mogelijk maakt. Daarbij geldt dat de bedrijfsvoering van Jaarbeurs te allen tijde primair bediend wordt en tegen voor Jaarbeurs gelijkblijvende condities. Bij een eventuele overdracht van het eigendom van WKO-onderdelen aan andere partijen ontvangt Jaarbeurs een marktconforme vergoeding voor de investeringen en kosten van onderhoud gemaakt tot moment van overdracht.

Artikel 16 Milieuaspecten

- 16.1 Uitgangspunt van de Overeenkomst van grondruiling is dat de percelen die bij Oost-West Omklap zijn betrokken "as is" worden overgedragen (vuil tegen vuil). Iedere Partij is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de bodemkwaliteit (inclusief archeologie) van de percelen die zij uiteindelijk op basis van de omklap verkrijgt en/of behoudt. Voor een uiteenzetting wordt verwezen naar het memo Milieu van POS d.d. 3 juni 2015 (**Bijlage 24**). Mogelijke uitzondering op de levering "as-is" zijn;
 - 16.1.1 Nog onduidelijk is of Jaarbeurs locatie 1 onder de Prins van Oranjehal, zoals omschreven in voornoemd memo Milieu, naar behoren gesaneerd heeft. Hiervoor is nadere informatie/onderzoek nodig. Dit onderzoek dient door en voor rekening van Jaarbeurs te worden verricht en binnen 1 jaar na totstandkoming van deze Overeenkomst te zijn afgerond. Indien blijkt dat deze sanering niet of niet conform de opgelegde beschikking door Jaarbeurs is gesaneerd, dient Jaarbeurs deze

verontreiniging alsnog voor eigen rekening en risico te saneren. Deze sanering dient zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 januari 2023 te zijn afgerond.

- 16.1.2 De beschreven verontreiniging locatie 8, zoals opgenomen in voornoemd memo Milieu, is door Jaarbeurs met toestemming van het bevoegd gezag conform de geldende voorschriften gesaneerd.
- 16.2 Om tot een eventuele afkoop van sanering van grondwatervervuiling, als omschreven in voornoemd memo Milieu (verontreiniging 6), te komen spreken Partijen af:
 - 16.2.1 Jaarbeurs doet aanvullend onderzoek ten aanzien van de bron en pluim locatie Hal 4 en rond dit binnen half jaar na notariële uitvoering van de Overeenkomst van grondruiling af;
 - 16.2.2 Jaarbeurs maakt op basis van dit onderzoek een saneringsplan voor zowel de bron als pluim (deelplannen);
 - 16.2.3 Partijen werken gezamenlijk een voorstel voor de afkoop door Gemeente van de pluim Hal 4 uit;
 - 16.2.4 in geval van overeenstemming over de afkoop wordt hierover een aparte overeenkomst opgesteld door Gemeente en afgesloten met Jaarbeurs in 2016;
 - 16.2.5 in geval er geen afkoop plaatsvindt in 2016 zal Jaarbeurs naast de sanering van de bron ook de pluim saneren.
- 16.3 Jaarbeurs zal de voorovereenkomst financiële bijdrage biowasmachine Stationsgebied Utrecht als onderdeel van deze Overeenkomst (**Bijlage 25**) ondertekenen.
- 16.4 Partijen stellen zich ten doel om bij de invulling van nieuwe functies te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs. De herontwikkeling van het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs wordt beïnvloed door de bestaande Milieurimte. Partijen streven ernaar de effecten van deze Milieurimte te beperken. Jaarbeurs en Gemeente spreken hiervoor het volgende af:

- 16.4.1 Voor het verbeteren van de geluidssituatie zijn er twee oplossingsrichtingen. Jaarbeurs zal eerst kijken naar het isoleren aan de bron om daarmee ruimere exploitatiemogelijkheden te realiseren. De andere mogelijkheid is het treffen van extra isolerende maatregelen aan nog te ontwikkelen functies op het Oostterrein door de Gemeente of haar rechtsopvolger voor zover dat geluidsgevoelige objecten zijn in de Wet geluidshinder;
- 16.4.2 Indien het isoleren aan de bron financieel of anderszins niet of gedeeltelijk haalbaar blijkt te zijn naar het oordeel van Jaarbeurs, dan behoudt Jaarbeurs de Milieuruimte die zij heeft;
- 16.4.3 Voor geluidhinder als gevolg van expeditieverkeer op de expeditiestraat van Jaarbeurs zorgt de Gemeente dat nieuwe functies, waaronder wonen, op het Oostterrein worden uitgevoerd met geluidsdichte gevels of andere bouwkundige voorzieningen. Onderdeel hiervan kan een gedeeltelijke overbouwing van de expeditiestraat zijn, welke overbouwing in samenwerking met Jaarbeurs als erfpachter van de betreffende grond dient plaats te vinden. Deze overbouwing zal voor rekening en risico van Gemeente worden gerealiseerd en mag de exploitatie van de expeditiestraat niet beperken;
- 16.4.4 Jaarbeurs streeft er naar om overlast van bestaande en nieuwe installaties bouwkundig op te lossen via bronmaatregelen aan installaties;
- 16.4.5 Eventuele andere vormen van milieuhinder als geluid en verkeer lossen Partijen in overleg op.

Artikel 17 Aanbesteding

17.1 Partijen zijn van mening dat deze Overeenkomst niet in strijd komt met de geldende nationale en Europese wet- en regelgeving, met betrekking tot het aanbestedingsrecht.

17.2 Indien niettemin:

- a. in een rechterlijke uitspraak met betrekking tot de Overeenkomst wordt vastgesteld dat de Gemeente in strijd met het aanbestedingsrecht heeft gehandeld met betrekking tot de Overeenkomst; dan wel

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- b. in een naar aanleiding van een door de Europese commissie geïnitieerde (inbreuk)procedure wordt vastgesteld dat de Gemeente c.q. Nederland in strijd met het aanbestedingsrecht heeft gehandeld met betrekking tot van de Overeenkomst;

verplichten Partijen zich binnen twee weken nadat de in sub a of b van dit artikel genoemde situatie zich heeft voorgedaan, met elkaar in overleg treden om te komen tot aanpassing van onderhavige Overeenkomst, een en ander met inachtneming van het doel en de strekking van deze Overeenkomst.

- 17.3 In geval van een gerechtelijke procedure als bedoeld in dit artikel, verplichten Partijen waar mogelijk met elkaar samen te werken en te overleggen. Elke Partij draagt haar eigen kosten/schade, ook inhoudende de in verband met een eventuele procedure te maken kosten van juridische bijstand.

Artikel 18 Intellectueel eigendom

- 18.1 Alle in het kader van de Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen zijn het eigendom van diegene die hiertoe opdracht heeft gegeven en daarvan financiële consequenties heeft gedragen.
- 18.2 Indien in het kader van de Overeenkomst geproduceerde documenten, tekeningen, schetsen en ontwerpen tot stand zijn gekomen als gevolg van gezamenlijk opdrachtgeverschap van Jaarbeurs en de Gemeente, dan zal de meest gereede Partij op haar verzoek hiervan het eigendom verkrijgen nadat zij de andere Partij gecompenseerd heeft voor de door andere Partij dienaangaande gemaakte kosten.

Artikel 19 Organisatie

Overlegstructuur Plangebied

- 19.1 Vanwege de nauwe samenhang in het Plangebied hanteren Partijen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied een overlegstructuur. Deze overlegstructuur is gericht op de afstemming van de activiteiten van Partijen onderling betreffende de invulling, ontwikkeling en realisatie van het Plangebied conform het bepaalde in deze Overeenkomst, kwaliteitsbewaking en Planning daaronder inbegrepen.

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 19.2 Partijen verplichten zich om via de aangehechte overlegstructuur (**Bijlage 26**) overleg te voeren, waarbij het Partijen vrij staat om naar eigen inzicht personele invulling aan de overleggen te geven.
- 19.3 Indien en voor zover Partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, dan is het bepaalde in de escalatieregeling van toepassing.

Artikel 20 Gezamenlijke communicatie

- 20.1 Partijen zijn overeengekomen de afspraken over gezamenlijke gebiedscommunicatie te hanteren (zie Bijlage 12d).
- 20.2 Partijen stemmen in met een visie op gemeenschappelijke gebiedscommunicatie, zoals opgenomen in bovengenoemde afspraken. 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, 3-D modellen voorgebiedscentrum;
 - mede-ontwikkelaars laten participeren in gebiedscommunicatie;
 - deelnemen aan evenementen in de bouwput, zoals bijvoorbeeld een bouwputtenfestival;
 - aannemers verplichten mee te werken aan een klachtenafhandeling en informatievoorziening volgens nader te maken bouwput-communicatieafspraken.
- 20.3 Partijen zullen participeren in de exploitatie van een nieuw gebiedscentrum, door bemensing en financiering, leveren van content of andere faciliteiten (webbeheer). De kosten van deze gemeenschappelijke communicatie-activiteiten worden door de deelnemende partijen voor gelijke delen gedragen, een en ander op basis van de door de Gemeente te voeren administratie, mits deze passen binnen de door Partijen vast te stellen kaders en te accorderen budgetten en mits het doen van een uitgave vooraf door Partijen is geaccordeerd.

Artikel 21 Rol van beheer en veiligheid in ontwerptrajecten Rapportages en referentiekaders actualiseren, zijn gedateerd

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 21.1 Alle door Partijen te ontwikkelen plannen dienen te voldoen aan de randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de rapportage “Veiligheids- en beheerrapportage Stationsgebied Utrecht (juni 2003)”. Deze randvoorwaarden zijn nader uitgewerkt in de “Nota Beheer en Veiligheid” opgenomen in Bijlage 12 bij deze Overeenkomst.
- 21.2 De veiligheid- en beheerdeskundigen van Partijen worden actief betrokken bij de planvorming en uitvoering van het Programma.
- 21.3 Alle plannen die door Partijen over en weer ter goedkeuring worden voorgelegd, zijn voorzien van:
- 21.3.1 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”, toegevoegd als Bijlage 12 bij deze Overeenkomst;
- 21.3.2 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”, toegevoegd als Bijlage 12 bij deze Overeenkomst.
- 21.4 Het Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase zal worden voorgelegd aan de Bouwregisseur. Op basis hiervan zullen nadere uitvoeringsafspraken gemaakt worden.

Artikel 22 Bouwputmanagement

- 22.1 Partijen beperken zoveel mogelijk de bouwoverlast, welke ontstaat als gevolg van de realisatie waar zij zelf verantwoordelijk voor zijn. Partijen dienen

afdoende verkeers- en overige maatregelen te treffen zodat de reguliere activiteiten in het gebied doorgaan kunnen vinden. Partijen zullen zich inspannen om het Plangebied optimaal toegankelijk, veilig en leefbaar te houden tijdens de realisatiefase.

- 22.2 De uitvoering van de bouw zal geschieden conform het nader door Partijen overeen te komen Referentiekader Bouwputmanagement. Hierin worden de randvoorwaarden van Partijen opgenomen om het Stationsgebied optimaal toegankelijk, veilig en leefbaar te houden tijdens de realisatiefase.
- 22.3 Partijen dienen zich te houden aan het nader door Partijen overeen te komen Bouwreglement. Hierin worden afspraken vastgelegd over onder meer werktijden, bouwverkeer, bouwplaats, veiligheid, overlast en schade en 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.
- 22.4 Alle plannen die door Partijen over en weer ter goedkeuring worden voorgelegd, zijn voorzien van 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", toegevoegd als Bijlage 12 bij deze Overeenkomst.
- 22.5 Het Uitvoeringsplan Omgevingsbeheer bouwfase zal worden beoordeeld en moet worden goedgekeurd door de Gemeente, waarbij ook naar de integraliteit met andere bouwplannen in het Stationsgebied wordt gekeken. Op basis hiervan zullen nadere uitvoeringsafspraken gemaakt worden.
- 22.6 Bovengenoemde afspraken worden als verplichting meegegeven aan (onder)aannemers. Eventuele actualisaties van voornoemde documenten, als omschreven in artikel 2.5 van deze Overeenkomst, laten eenmaal door Jaarbeurs afgesloten contracten met derden onaangetast.

Artikel 23 Overdragen van rechten

- 23.1 Het is Partijen niet toegestaan rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij de andere partij daarin vooraf schriftelijk heeft toegestemd. Partijen kunnen aan bedoelde toestemming al die voorwaarden verbinden die nodig worden geacht ter deugdelijke nakoming van de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst.
- 23.2 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 uit maakt 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 ingeval de overdracht voor Jaarbeurs noodzakelijk is uit fiscale overwegingen. In het laatst bedoelde geval zal de Gemeente haar medewerking aan de overdracht verlenen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de juridische/financiële positie van de Gemeente door die overdracht wezenlijk verslechtert.

Artikel 24 Afspraken derden

- 24.1 Inzake de ontwikkeling en realisatie van het Stationsgebied Utrecht is het noodzakelijk dat de Gemeente rechtshandelingen verricht en afspraken maakt met derden.
- 24.2 Indien de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Stationsgebied rechtshandelingen verricht en afspraken maakt met derden, zal de Gemeente de Overeenkomst in acht nemen.

Artikel 25 Vorige overeenkomsten en wijzigingen

- 25.1 Ter vermijding van onduidelijkheid leggen Partijen vast dat zij over en weer op geen enkele wijze nog verbonden zijn aan rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de BOO, nu deze niet in werking is getreden. Het Afsprakenkader is niet bindend en geeft wederzijds geen aanspraken.

25.2 Wijzigingen of aanvullingen op/van de Overeenkomst kunnen enkel schriftelijk met wederzijdse instemming plaatsvinden.

Artikel 26 Duur Overeenkomst

26.1 De Overeenkomst komt pas tot stand zodra Partijen de Overeenkomst hebben getekend, één en ander met inachtneming van artikel 31 van de Overeenkomst. Dit heeft te gelden als een vormvereiste. De Overeenkomst eindigt op het moment dat alle in de Overeenkomst opgenomen verplichtingen naar behoren zijn vervuld en Partijen op grond van de Overeenkomst over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 27 Tussentijdse beëindiging

27.1 De wettelijke bepalingen inzake toerekenbare tekortkoming, nakoming, ontbindingen/of schadevergoeding zijn onverminderd van toepassing op de Overeenkomst. Vanaf de notariële uitvoering (transport) van de Overeenkomst van grondruiling, kan deze Overeenkomst echter niet meer worden ontbonden.

27.2 Ingeval van faillissement of aanvraag van surseance van betaling van een Partij alsmede in geval van ontbinding van Jaarbeurs, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en per aangetekende brief te beëindigen, onverminderd het recht tot nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding volgens de wet.

Artikel 28 Escalatieprocedure

28.1 Partijen onderkennen dat de complexiteit van de beoogde ontwikkeling en realisatie van het Plangebied en de uitvoering daarvan ertoe kunnen leiden dat tussen Partijen verschil van inzicht ontstaat. Hiertoe hebben Partijen een escalatieprocedure vastgesteld, die als **(Bijlage 27)** is aangehecht. Partijen zullen deze escalatieprocedure doorlopen, alvorens een discussiepunt als een geschil bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden-Nederland aanhangig te zullen maken.

Artikel 29 Overige bepalingen

- 29.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 29.2 Indien een bepaling in de Overeenkomst naar zijn aard en/of inhoud nietig of vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst onverlet en verplichten Partijen zich het door hen beoogde rechtsgevolg op een rechtsgeldige wijze te bereiken, of, indien dit niet mogelijk is, in de geest van de Overeenkomst dit rechtsgevolg zoveel mogelijk te benaderen.
- 29.3 De Algemene termijnenwet is op de Overeenkomst van toepassing.
- 29.4 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 29.5 De overwegingen (zoals opgenomen in de considerans) van en de Bijlagen bij de Overeenkomst maken daarvan deel uit.
- 29.6 Derden, die geen partij zijn bij deze Overeenkomst, kunnen aan onderhavige Overeenkomst geen enkel recht ontleen.

Artikel 30 Standaardbepaling kwalitatieve verplichting–kettingbeding

Voor de in de Overeenkomst genoemde kwalitatieve verplichting of kettingbedingen hanteren Partijen de volgende standaardbepaling:

- 30.1 Indien de Gemeente, Jaarbeurs of haar rechtsopvolgster nalaten voornoemde verplichting bij vervreemding, bezwaring met een zakelijk (genots)recht en/of splitsing in appartementsrechten op of door te leggen, dan zal de Gemeente, Jaarbeurs of haar rechtsopvolgster aan Jaarbeurs of Gemeente een direct opeisbare boete van EUR 500.000,- (prijsspeil 1-1-2015, te indexeren volgens het CPI alle huishoudens, basisjaar 2006=100) verschuldigd zijn, onverminderd de aanspraak van Jaarbeurs of Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 31 Totstandkomingsvereisten

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein

- 31.1 Voor het tot stand komen van de Overeenkomst is vereist dat de Raad van Commissarissen van Jaarbeurs schriftelijk het aangaan van de Overeenkomst door Jaarbeurs en de daarbij behorende Bijlagen heeft goedgekeurd. Deze goedkeuring kan niet geacht worden eerder te zijn verstrekt dan nadat de gehele, voor ondertekening gereed zijnde tekst van de Overeenkomst en die documenten is vastgesteld en integraal aan de Raad van Commissarissen ter definitieve goedkeuring is aangeboden en de Raad van Commissarissen op grond van die integrale tekst heeft geoordeeld en goedgekeurd.
- 31.2 Voor het tot stand komen van de Overeenkomst is vereist dat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente daartoe heeft besloten. Het college van Burgemeester en Wethouders kan aan voormeld besluit voorwaarden verbinden. Het college van Burgemeester en Wethouders zal, alvorens definitief te beslissen, de Overeenkomst aan de Raad van de Gemeente voor leggen voor wensen en bedenkingen. Voorts is voorafgaand aan dit definitieve besluit van het college van Burgemeester en Wethouders een raadsbesluit vereist in verband met o.a. het budgetrecht van de Raad voor de grondruiling als opgenomen in de Overeenkomst van grondruiling.
- 31.3 De Overeenkomst komt niet tot stand, ook niet voorwaardelijk, voordat Partijen de Overeenkomst hebben getekend. Dit heeft te gelden als een vormvereiste.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND TE UTRECHT OP

Gemeente Utrecht

Namens deze:

Jaarbeurs Holding B.V.

Namens deze:

Jaarbeurs Vastgoed B.V.

Namens deze:

ONTWIKKELOVEREENKOMST Jaarbeursterrein