

**OVEREENKOMST VAN GRONDRUILING**

**TUSSEN**

**GEMEENTE UTRECHT**

**EN**

**JAARBEURS VASTGOED B.V.**

Versiedatum 1 december 2015

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DE ONDERGETEKENDEN: .....                                                                                                                   | 4  |
| NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING: .....                                                                                                   | 4  |
| A. DEFINITIES.....                                                                                                                          | 5  |
| Artikel 1 Definities .....                                                                                                                  | 5  |
| B. GRONDEN GEMEENTE .....                                                                                                                   | 8  |
| Artikel 2 Gronden Gemeente .....                                                                                                            | 9  |
| Artikel 3 Vergoeding .....                                                                                                                  | 9  |
| Artikel 4 Levering as-is bodemgesteldheid .....                                                                                             | 9  |
| Artikel 5 Kabels en leidingen .....                                                                                                         | 10 |
| Artikel 6 Anti-concurrentiebepaling Oostterrein-Kop Jaarbeurs .....                                                                         | 11 |
| Kop Jaarbeurs .....                                                                                                                         | 11 |
| Oostterrein .....                                                                                                                           | 11 |
| Artikel 7 Opgaven door Jaarbeurs .....                                                                                                      | 12 |
| Artikel 8 Mededelingsplicht .....                                                                                                           | 13 |
| Artikel 9 Overige verklaringen Jaarbeurs .....                                                                                              | 13 |
| Artikel 10 Verklaring van de Gemeente .....                                                                                                 | 14 |
| C. Gronden Jaarbeurs, Gronden Jaarbeurs II en Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs.....                                                     | 14 |
| Artikel 11 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding levering Gronden Jaarbeurs aan Gemeente en<br>Uitgifte door Gemeente aan Jaarbeurs ..... | 14 |
| Artikel 12 Vergoeding Jaarbeurs .....                                                                                                       | 16 |
| Artikel 13 Toepassing Algemene voorwaarden .....                                                                                            | 16 |
| Artikel 14 Kettingbeding: NEN 2580 gecertificeerde meetbrief .....                                                                          | 17 |
| Artikel 15 Kettingbeding: Staat van Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs.....                                                               | 17 |
| Artikel 16 Vestiging Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs.....                                                                              | 19 |
| Artikel 17 Bestemming en gebruik.....                                                                                                       | 19 |
| Artikel 18 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding: Fietsparkeren .....                                                                     | 22 |
| Artikel 19 Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding: (Wijzigingen in) bouwontwikkeling en<br>bestemmingsplan .....                           | 22 |
| Artikel 20 Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding: Archeologie.....                                                                        | 22 |
| Artikel 21 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding .....                                                                                    | 24 |
| D. RUILING VAN ZIJSTWEG .....                                                                                                               | 24 |
| Artikel 22 Ruiling Van Zijstweg .....                                                                                                       | 24 |
| Artikel 23 Erfdienstbaarheid Centrumboulevard .....                                                                                         | 35 |
| Artikel 24 (Erfdienstbaarheid) niet-bebouwing rondom Demarcatiegrens Oostterrein(P1) –<br>Westterrein .....                                 | 36 |
| Artikel 25 (Erfdienstbaarheid) recht van overweg .....                                                                                      | 37 |
| Artikel 26 Erfdienstbaarheid kabels en leidingen tracé/terrassen .....                                                                      | 38 |
| Artikel 27 Algemene erfdienstbaarheid: .....                                                                                                | 38 |
| Artikel 28 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding autoparkeren Jaarbeurs Overzijde<br>Merwedekanaal .....                                  | 39 |

Overeenkomst van grondruiling

|            |                                                             |    |
|------------|-------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 29 | Kwalitatieve verplichting/kettingbeding Ontwerpproces ..... | 39 |
| Artikel 30 | Ruiling .....                                               | 39 |
| Artikel 31 | Kosten en belastingen .....                                 | 40 |
| Artikel 32 | Afstand ontbindingsrechten .....                            | 41 |
| Artikel 33 | Onder- of overmaat .....                                    | 41 |
| Artikel 34 | Relatie met Ontwikkelovereenkomst .....                     | 41 |
| Artikel 35 | Totstandkomingsvereiste .....                               | 41 |

## BIJLAGEN

1. Tekeningen Oost-West Omklap d.d. 5 juni 2015/11 september 2015;
  - a. Kadastrale onderlegger behorende bij tekening Bijlage 1
2. **GEHEIM** – Overzicht Vergoeding Jaarbeurs
3. Memo Milieu POS (idem Bijlage 24 Ontwikkelovereenkomst)
4. Kaart kabels en leidingen Plangebied
5. Overeenkomst opstalrecht Prins van Oranjehal
6. Overeenkomst opstalrecht Veiligheidsgebouw
7. Huurovereenkomst onbebouwde grond P1 –P3 en P5 (bruikleen)
8. Overeenkomst opstalrecht WKO-systeem
9. Door Jaarbeurs te vestiging erfdienstbaarheid i.v.m. toegang Oostterrein (Graadt van Roggeweg);
  - a. Bijlage K&L in CB 1
10. Definitief ontwerp Van Zijstweg met kenmerk: VO Z80 van 9-4-2015
11. Memo Milieu POS d.d. 29 september 2013 inzake Ruiling Van Zijstweg
12. Tekening voortgezet gebruik Van Zijstweg
13. Fotoreportage van P2 inzake aanheling Jaarbeursterrein
14. Erfdienstbaarheidentekening Jaarbeursgebied
15. Afspraken, overzicht en verdeelsleutel beheer en onderhoud CB 1
16. AV 1989.

Overeenkomst van grondruiling

#### DE ONDERGETEKENDEN:

1. **de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Jaarbeurs Vastgoed B.V.**, gevestigd te (3521 AL) Utrecht aan het Jaarbeursplein 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30150060, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jaarbeurs Holding B.V. gevestigd te Utrecht (3521 AL) aan het Jaarbeursplein, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30000907, ten deze vertegenwoordigd door de heer H.W. Broeders, hierna te noemen **"Jaarbeurs"** of **"Erfpachter"**
2. **Gemeente Utrecht**, gevestigd te Utrecht, met adres: 3521 AZ Utrecht, Stadsplateau 1 (correspondentieadres: Postbus 16200, 3500 CE Utrecht), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 30280353, in deze vertegenwoordigd door [\_\_\_],

Gemeente Utrecht hierna te noemen: **"Gemeente"**.

Jaarbeurs en Gemeente hierna tezamen ook te noemen: **"Partijen"**.

#### NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente en Jaarbeurs hebben in de Ontwikkelovereenkomst afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Jaarbeursgebied.
- B. De Gemeente en Jaarbeurs zijn in het kader van de Ontwikkelovereenkomst een herindeling van de gronden gelegen op het Jaarbeursgebied overeengekomen.
- C. Ter uitvoering van voornoemde herindeling zijn de Gemeente en Jaarbeurs een ruiling overeengekomen (Oost-West Omklap), zodanig dat de hierna onder 1.2 Gronden Gemeente vermelde gronden respectievelijk rechten van erfpacht en rechten van opstal door Jaarbeurs aan de Gemeente zullen worden overgedragen (Oosterrein en Kop Jaarbeurs deels) in ruil waarvoor de hierna onder 1.2 Gronden Jaarbeurs vermelde rechten van erfpacht respectievelijk eigendom, na overdracht aan de Gemeente, tezamen met de Gronden Jaarbeurs II in één Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs (Westterrein, CB 1 en CB 2) volgens de AV 1989 door de Gemeente aan Jaarbeurs zullen worden uitgegeven. Jaarbeurs zal haar rechten hiertoe bij de Gemeente "as-is" inleveren, waarna Gemeente het Eeuwigdurend Erfpachtrecht aan Jaarbeurs zal uitgeven.
- D. Naast voornoemde Ruiling hebben Partijen afspraken gemaakt over de Ruiling Van Zijstweg en hebben Partijen afspraken gemaakt over het voortgezet gebruik door Jaarbeurs van P1, P3

Overeenkomst van grondruiling

(huur) en P5 (bruikleen voor plot Hotel-Woningen), de Prins van Oranjehal en het Veiligheidsgebouw (beiden recht van opstal) tot uiterlijk 31 december 2022.

- E. Jaarbeurs en de Gemeente hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden voor de verschillende grondregelingen en leggen de tussen hen gemaakte afspraken in deze Overeenkomst vast. Deze Overeenkomst vormt een uitwerking van de Ontwikkelovereenkomst. Deze Overeenkomst zal als bijlage onderdeel uitmaken van de Ontwikkelovereenkomst en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

## A. DEFINITIES

### Artikel 1 Definities

- 1.1 De definities zoals deze in de Ontwikkelovereenkomst worden gehanteerd zijn in deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing, tenzij Partijen in deze Overeenkomst een andere definitie zijn overeengekomen.

- 1.2 Tenzij uit de inhoud of strekking van deze Overeenkomst het tegendeel voortvloeit, wordt in deze Overeenkomst verstaan onder:

**AV 1989:** Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (**Bijlage 16**).

**Bijlage:** (een) aan deze Overeenkomst gehecht document(en)/concept(en), welk(e) document(en)/concept(en) wordt(en) geacht deel uit te maken van deze Overeenkomst.

**Erfpachter:** Jaarbeurs Vastgoed BV.

**Eeuwigdurend  
Erfpachtrecht**

**Jaarbeurs:** het na Uitgifte door Gemeente aan Jaarbeurs ontstane eeuwigdurende recht van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 7467, 9306, 8301, 8303, 7019, 8304, 8308, 8305, 8300, 8298, 8309, 8306, 8307, 7913, 7916, 8299, 8403, 8938, 8939, 8310, 8196, 8401 en 9310 en een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers

Overeenkomst van grondruiling

5190, 5203, 7919, 8427, 8941, 8843, zoals met donkerblauw aangegeven op de kaarten met kenmerk 002133, van 5 juni 2015 en 11 september 2015 (**Bijlagen 1**) en de kadastrale onderlegger hierbij (**Bijlage 1A**).

**Gemeente:** de gemeente Utrecht, voornoemd.

#### **Gronden**

**Gemeente:**

- a. de tijdelijke rechten van erfpacht en opstal van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8751, 8731, 9304;
- b. de tijdelijke rechten van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 7151, 8842, 7466, 8427 (gedeeltelijk);
- c. het eigendom van Jaarbeurs van een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8727, 8659, 5190, 8941 en 8048 (geheel),

een en ander zoals schetsmatig met donkergroene kleur is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1, welke gronden door Jaarbeurs aan de Gemeente overgedragen zullen worden, waardoor de Gemeente het vol eigendom van voornoemde gronden verkrijgt.

#### **Gronden**

**Jaarbeurs:**

- a. de tijdelijke rechten van erfpacht en opstal van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers, 8427 gedeeltelijk, 7467, 9306, 8301, 8303, 7019, 8304, 8308, 8305, 8300, 8298, 8309, 8306, 8307, 7913, 7916, 8299, 8403, 7919, 8938, 8310, 8196 en 8401 (streep/kruis arcering);
- b. het eigendom van een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8941 en 5190, en het tijdelijk erfpachtrecht Jaarbeurs kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9310 (blokarcering),

een en ander zoals schetsmatig met donkerblauwe kleur is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1, welke rechten Jaarbeurs bij de Gemeente zal inbrengen, waarna Uitgifte door de Gemeente plaatsvindt.

#### **Gronden**

**Jaarbeurs II:** het eigendom van een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummers 8843 en 5203, welke grond eigendom is van de Gemeente en waarvan Uitgifte plaatsvindt een en

andere zoals schetsmatig met donkerblauw (driehoek) is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1.

**Jaarbeurs:** Jaarbeurs B.V en Jaarbeurs Vastgoed BV., voornoemd.

**Kwaliteitsrekening:** de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de hierna te noemen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt aangehouden bij Rabobank Amsterdam onder nummer: IBAN NL 48 RABO 011.44.12.243 ten name van Van Doorne N.V. Kwaliteitsrekening Notariaat.

**Notaris:** notaris mr. A.M.J.M. Ploumen dan wel haar waarnemer of associé verbonden aan Van Doorne N.V. te Amsterdam (Jachthavenweg 121, 1081 KM Amsterdam, Postbus 75265, 1070 AG Amsterdam, telefoonnummer: 020-6789 123, faxnummer: 020-7954 589).

**Overeenkomst:** de onderhavige Overeenkomst van grondruiling.

**Partijen:** Gemeente en Jaarbeurs, voornoemd.

**Ruiling:** de tussen de Gemeente en Jaarbeurs overeengekomen ruiling ten behoeve van de Oost-West Omklap op grond waarvan de Gronden Gemeente door Jaarbeurs overgedragen worden aan de Gemeente en de Gronden Jaarbeurs door Jaarbeurs bij Gemeente worden ingebracht, waarna Uitgifte (inclusief Gronden Jaarbeurs II) door Gemeente plaatsvindt.

**Ruiling**  
**Van Zijstweg:**

- a. het perceel kadastraal bekend, gemeente Utrecht, sectie R, nummer 761, een en ander zoals schetsmatig met lichtblauw is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1, welke grond door de Gemeente in eigendom aan Jaarbeurs wordt overgedragen;
- b. het eigendom van een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Catharijne, Sectie D nummer 8941 gedeeltelijk, gemeente Utrecht sectie R, nummer 167 gedeeltelijk, een en ander zoals schetsmatig met donkergroen en blokjes arcering is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1, welke grond door Jaarbeurs in eigendom aan de Gemeente wordt overgedragen;

- c. de tijdelijke rechten van erfpacht/rechten van opstal van de percelen kadastraal bekend, gemeente Catharijne, sectie D, nummers 7919 gedeeltelijk, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8401 gedeeltelijk, een en ander zoals schetsmatig met donkergroen plus streeparcering is aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlagen 1, welke rechten door Jaarbeurs zullen worden overgedragen aan de Gemeente, waarmee Gemeente het vol eigendom verkrijgt.

**Ruilingsakte:** de voor de ruiling van de Gronden Gemeente, de Gronden Jaarbeurs, de Uitgifte (inclusief Gronden Jaarbeurs II) en de Ruiling Van Zijstweg vereiste akte van levering registergoederen te verlijden ten overstaan van de Notaris.

**Ruilingsdatum:** de datum waarop de Ruilingsakte ten overstaan van de Notaris wordt verleden.

**Uitgifte:** de uitgifte door Gemeente van een Eeuwigdurend Erfpachtrecht aan Jaarbeurs, nadat Jaarbeurs de Gronden Jaarbeurs bij de Gemeente heeft ingeleverd, inhoudende de Gronden Jaarbeurs II.

**Vergoeding**

**Jaarbeurs:** het saldo dat Jaarbeurs aan de Gemeente verschuldigd is ingevolge de Ruiling en de Ruiling Van Zijstweg, welk bedrag het resultaat is van de verrekening van de vergoeding die Jaarbeurs aan de Gemeente moet voldoen met de vergoeding die Gemeente aan Jaarbeurs moet voldoen (**Bijlage 2=GEHEIM**).

- 1.3 Aanduidingen voor artikelen in deze Overeenkomst zijn voor de leesbaarheid ingevoegd en zijn niet van betekenis voor de uitleg van deze Overeenkomst.
- 1.4 De Bijlagen zijn een integraal onderdeel van deze Overeenkomst en een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat een verwijzing naar de Bijlagen.
- 1.5 De overwegingen van deze Overeenkomst maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.6 Definities kunnen, zonder afbreuk te doen aan de betekenis daarvan, in enkel- en meervoudsvorm worden gebruikt.

**B. GRONDEN GEMEENTE**

Overeenkomst van grondruiling

## **Artikel 2            Gronden Gemeente**

- 2.1 Jaarbeurs zal de Gronden Gemeente, ten titel van ruil, leveren aan de Gemeente, die de Gronden Gemeente onder bedoelde titel zal aanvaarden, een en ander onder voorbehoud van het voortgezet gebruik door Jaarbeurs als omschreven in artikel 31.2 van deze Overeenkomst.

## **Artikel 3            Vergoeding**

- 3.1 Gemeente is Jaarbeurs op grond van onderhavige Overeenkomst geen verdere vergoeding verschuldigd, dan de vergoeding als opgenomen in Bijlage 2 van deze Overeenkomst. De verrekening van de reeds door Jaarbeurs betaalde grondprijs met betrekking tot het Vastgoedproject Bioscoop is in Bijlage 2 verwerkt.
- 3.2 De inhoud van dit artikel laat de overige financiële afspraken als opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst onverlet.

## **Artikel 4            Levering as-is bodemgesteldheid**

- 4.1 De Gemeente en Jaarbeurs zijn overeengekomen dat de levering van de Gronden Gemeente voor wat betreft de bodemgesteldheid plaatsvindt "as-is" (vuil/vuil) en derhalve in de staat waarin de Gronden Gemeente zich ten tijde van de Ruiling bevinden met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. De staat van deze gronden blijkt uit memo Milieu POS d.d. 3 juni 2015 als toegevoegd aan deze Overeenkomst (**Bijlage 3 = Bijlage 24 Ontwikkelovereenkomst**). Mogelijke uitzondering op de levering "as-is" door Jaarbeurs aan Gemeente is;
- 4.1.1 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.

4.1.2 Zoals omschreven in de Ontwikkelovereenkomst is de verontreinigingssituatie locatie 8, opgenomen in voornoemd memo Milieu, gelegen onder de Centruboulevard (CB 1) door Jaarbeurs gesaneerd.

4.2 Met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.1.1 en 4.1.2. van deze Overeenkomst verstrekt Jaarbeurs geen enkele garantie en aanvaardt zij geen enkele aansprakelijkheid jegens de Gemeente. Gemeente verleent Jaarbeurs vrijwaring, ook voor aanspraken van derden.

4.3 Met uitzondering van het bepaalde in artikel 4.1.1. en 4.1.2 van dit artikel verbindt Gemeente zich ten opzichte van Jaarbeurs dat zij Jaarbeurs niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat de Gronden Gemeente op enigerlei wijze verontreinigd is, dan wel in de Gronden Gemeente materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid, danwel de Gronden Gemeente (bouwkundige) gebreken vertoont.

## **Artikel 5           Kabels en leidingen**

5.1 De Gronden Gemeente dienen door en voor rekening en risico van Jaarbeurs op de Ruilingsdatum vrij van kabels, leidingen en rioleringen aan de Gemeente te worden opgeleverd. Voor een overzicht van de aanwezige kabels en leidingen (waaronder rioleringen) wordt indicatief verwezen naar bijgaande kaart (**Bijlage 4**). Vorenstaande verplichting geldt niet voor kabels en leidingen (waaronder rioleringen) gelegen in onderstaande gronden, aangezien voor deze gronden een specifieke regeling is getroffen, waarvoor verwezen wordt naar de betreffende grondregeling die zijn uitgewerkt in de Bijlagen 5 tot en met 8;

- Prins van Oranjehal => overeenkomst opstalrecht voor Prins van Oranjehal (**Bijlage 5**);
- Veiligheidsgebouw => overeenkomst opstalrecht Veiligheidsgebouw (**Bijlage 6**);
- P1-P3- P5               => huurovereenkomst onbebouwde grond P1-P3 (**Bijlage 7**);
- Voormalig Plot Holland Casino = zie artikel 5.2 van deze Overeenkomst.

5.2 De oplevering van het Voormalig plot Holland Casino door Jaarbeurs, vrij van kabels, leidingen en rioleringen, is overeengekomen in artikel 6.16 van de Ontwikkelovereenkomst. Verder wordt een uitzondering gemaakt voor de WKO-transportleidingen, gelegen onder meer onder het Voormalig plot Holland Casino,

welke transportleidingen onder voorwaarden in gemeentegrond mogen blijven liggen, hetgeen overeengekomen is in de overeenkomst opstalrecht WKO-systeem (Bijlage 8).

## **Artikel 6            Kwalitatieve verplichting/kettingbeding: Invulling Kop Jaarbeurs en Oostterrein**

### *Kop Jaarbeurs*

- 6.1 De Gemeente verplicht zich jegens Erfpachter om het bepaalde in artikel 6.2.1, 6.3. en 6.4. van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop, in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en voornoemde artikelen ten behoeve van Erfpachter te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

### *Oostterrein*

- 6.2 De Gemeente verplicht zich jegens Erfpachter om het bepaalde in artikel 7.2 en 7.11 sub II. van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en voornoemde artikelen ten behoeve van Erfpachter te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

### *Autoparkeren*

- 6.3 De Gemeente verplicht zich jegens Erfpachter om het bepaalde in artikel 4.15 van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en voornoemd artikel ten behoeve van Erfpachter te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

Overeenkomst van grondruiling

## **Artikel 7            Opgaven door Jaarbeurs**

- 7.1 Jaarbeurs garandeert ten tijde van het ondertekenen van de Ruilingsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van de Gronden Gemeente.
- 7.2 De Gronden Gemeenten worden door Jaarbeurs overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan. Voorts worden de Gronden Gemeente overgedragen vrij van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en overige lasten en beperkingen, tenzij deze ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.
- 7.3 Jaarbeurs zal zich naar behoren inspannen om voorafgaand aan de Ruilingsdatum zorg te dragen voor het laten vestigen van de in het verleden overeengekomen erfdienstbaarheid van weg tussen Jaarbeurs en de grondeigenaar om niet ten laste van de grond, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8726 en ten gunste van de kadastrale percelen van parkeerterreinen P1 en P5, Prins van Oranjehal en de gronden voor Jaarbeurs hallen gelegen op de kadastrale percelen 9306 en 9310, zoals aangegeven op bijgesloten tekening (**Bijlage 9**). Deze erfdienstbaarheid van ontsluiting voor verkeer is benodigd om te komen en te gaan van/naar voornoemde gronden van/naar de openbare weg (Graadt van Roggeweg).
- 7.4 Voor het overige verklaart Jaarbeurs en staat Jaarbeurs er voor in dat, met inachtneming van het in artikel 4 bepaalde, naar beste weten:
- a. Tot op heden zijn ten aanzien van de Gronden Gemeente van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
  - b. Ten aanzien van de Gronden Gemeente zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
  - c. De Gronden Gemeente zijn heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
    1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
    2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
  - d. Met betrekking tot de Gronden Gemeente is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

- e. Met betrekking tot de Gronden Gemeente bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Ruilingsakte.
- f. De Gronden Gemeente zullen bij het ondertekenen van de Ruilingsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- h. De Gronden Gemeente zullen bij het ondertekenen van de Ruilingsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, behoudens het voorbehoud voor de huurovereenkomst zoals in deze Overeenkomst benoemd.
- i. Door de overdracht en levering van de Gronden Gemeente aan de Gemeente zullen de erfpachtrechten casu quo opstalrechten door vermenging als bedoeld in artikel 15 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek teniet gaan, hetgeen in de Ruilingsakte geconstateerd zal worden, behoudens het voorbehoud voor de opstalrechten zoals in deze Overeenkomst benoemd.
- k. Met betrekking tot de Gronden Gemeente is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- l. De Gronden Gemeente uitsluitend te hebben gebruikt voor Jaarbeursdoeleinden.
- m. Jaarbeurs beschikt niet over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en Jaarbeurs zal deze documenten voor de datum van het ondertekenen van de Ruilingsakte ook niet aanvragen. Indien de Inspectie Leefomgeving en Transport een boete zal opleggen wegens het niet voldoen aan de energielabelplicht, dan komt deze boete in zijn geheel voor rekening en risico van Jaarbeurs.

## **Artikel 8 Mededelingsplicht**

Jaarbeurs staat er voor in, dat zij aan de Gemeente al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van de Gemeente behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan de Gemeente bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Gemeente verlangd mag worden, door Jaarbeurs niet behoeven te worden verstrekt.

## **Artikel 9 Overige verklaringen Jaarbeurs**

### **9.1 Jaarbeurs verklaart voorts:**

Overeenkomst van grondruiling

- a. Het is haar niet bekend dat ten aanzien van de Gronden Gemeente of enig deel daarvan een aanbiedingsverplichting aan de Provincie of het Rijk bestaat op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- b. Het is haar niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn die kunnen strekken tot onteigening.
- c. De Gronden Gemeente zijn niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan.
- d. Haar zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.

#### 9.2 Jaarbeurs garandeert voorts:

Indien en voor zover aan Jaarbeurs verbonden vennootschappen en bedrijven, zoals o.a. dochterondernemingen, zusterondernemingen of ondernemingen, die registergoederen gelegen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs in enigerlei vorm in eigendom of lease hebben, rechten c.q. aanspraken hebben op deze gronden, dan is het aan Jaarbeurs om de noodzakelijke acties, handelingen te verrichten, zodat de levering tijdig kan plaatsvinden.

### **Artikel 10 Verklaring van de Gemeente**

#### 10.1 De Gemeente verklaart:

- a. de Gronden Gemeente te gebruiken conform het bepaalde daaromtrent in de Ontwikkelovereenkomst.
- b. ermee bekend te zijn dat er onder het perceel, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8659 een NUON-leiding ligt. Voor deze leiding is tussen Jaarbeurs en NUON een overeenkomst van opstalrecht opgesteld. Deze overeenkomst dient nog door Jaarbeurs en Opstaller getekend te worden. In artikel 10 sub c. van de betreffende overeenkomst is opgenomen dat het opstalrecht zou eindigen op het moment dat deze grond door Jaarbeurs in eigendom aan de Gemeente wordt overgedragen. Vanaf dat moment valt de transportleiding onder de vigerende regels voor de situering van kabels en leidingen in het openbaar gebied.

### **C. Gronden Jaarbeurs, Gronden Jaarbeurs II en Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs**

### **Artikel 11 Kwalitatieve verplichting/kettingbeding levering Gronden Jaarbeurs aan Gemeente en Uitgifte door Gemeente aan Jaarbeurs**

Overeenkomst van grondruiling

11.1 Jaarbeurs verkoopt en levert de Gronden Jaarbeurs aan de Gemeente in de huidige staat ("as-is"). De Gemeente aanvaardt de Gronden Jaarbeurs met inachtneming van het gestelde in dit artikel.

11.2 Na de verkrijging als omschreven in lid 1 van dit artikel, vestigt de Gemeente ten behoeve van Jaarbeurs het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs inclusief de Gronden Jaarbeurs II op dezelfde dag met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

11.3 Ten aanzien van de milieukundige kwaliteit van de Gronden Jaarbeurs, de Gronden Jaarbeurs II wordt verwezen naar het memo Milieu POS (zie Bijlage 3).

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

Wanneer de Gemeente door derden wordt aangesproken, zal zij Erfpachter daarvan tijdig op de hoogte stellen en Erfpachter in de gelegenheid stellen, indien aan de orde, namens de Gemeente (zo nodig in een procedure) verweer te voeren. Gemeente zal niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Erfpachter aansprakelijkheid erkennen of anderszins handelingen verrichten die nadeel voor Erfpachter met zich kunnen brengen. Kosten van verweer komen voor Erfpachter.

11.4 Gemeente geeft de Gronden Jaarbeurs II uit en levert deze gronden, welke gronden eigendom zijn van de Gemeente, as-is en tezamen met de Gronden Jaarbeurs in één Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs aan Jaarbeurs.

11.5 Erfpachter stemt ermee in dat een klein deel van de ondergrond van CB 1, ter hoogte van de Croeselaan, zoals aangegeven op bijgaande tekening (**Bijlage 9A**) wordt gebruikt voor de aanleg van kabels en leidingen, als onderdeel van de herinrichting van de Openbare ruimte. Erfpachter is onder voorwaarden bereid om haar medewerking te verlenen aan het gebruik van CB 1 en in overleg treden met

de aanlegger om de aanwezigheid van deze kabels en leidingen juridisch te regelen. Voorwaarden van Erfpachter zijn dat:

- a. voorafgaand aan uitvoering vindt tijdig overleg met Erfpachter plaats;
- b. dit gebruik de bedrijfsvoering van Jaarbeurs niet hindert;
- c. de doorstroming van de Centruboulevard te allen tijde gewaarborgd is;
- d. de Centruboulevard, in geval van werkzaamheden en indien aan de orde, in oorspronkelijke staat wordt hersteld en Jaarbeurs in dat geval niet met kosten wordt geconfronteerd.

11.6 Erfpachter is ermee bekend dat het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs is belast met een opstalrecht ten behoeve van het WKO-systeem van Jaarbeurs, waarvoor verwezen wordt naar Bijlage 8.

11.7 Ten aanzien van de Gronden Jaarbeurs II geldt voor de verkrijging door Jaarbeurs van de Gemeente dat de artikel 7.1, 7.2, 7.4, 8 en 9 van overeenkomstige toepassing zijn.

## **Artikel 12      Vergoeding Jaarbeurs**

12.1 Jaarbeurs betaalt aan de Gemeente de Vergoeding Jaarbeurs, zoals opgenomen in het overzicht dat als Bijlage 2 aan de Overeenkomst is toegevoegd.

12.2 De door Jaarbeurs verschuldigde belastingen dienen door Jaarbeurs te worden voldaan via de Kwaliteitsrekening van de Notaris op de Ruilingsdatum.

12.3 Jaarbeurs en Gemeente komen in het kader van deze Overeenkomst overeen dat Partijen over en weer geen verdere vergoedingen verschuldigd zijn en de vergoedingsregelingen uit de oorspronkelijke notariële akten tot vestiging van het erfpachtrecht van Jaarbeurs niet van toepassing zijn.

12.4 Het bepaalde in lid 3 laat de financiële afspraken als opgenomen in de Ontwikkelovereenkomst onverlet.

## **Artikel 13      Toepassing Algemene voorwaarden**

13.1 De Uitgifte als omschreven in artikel 11 zal geschieden onder AV 1989. Mitsdien maken de AV 1989 onverbrekelijk deel uit van deze Overeenkomst, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 1989 bijzondere

Overeenkomst van grondruiling

bedingen en/of voorwaarden worden gesteld. De Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

- 13.2 Het gestelde in dit artikel maakt onderdeel uit van onderhavig zakelijk recht van erfpacht. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn geldt dat het gestelde in dit artikel als kettingbeding van toepassing is op onderhavig zakelijk recht.

#### **Artikel 14      Kettingbeding: NEN 2580 gecertificeerde meetbrief**

- 14.1 Uiterlijk drie maanden na voltooiing van de verschillende bouwprojecten ten behoeve van de herontwikkeling op het Westterrein, de Overzijde Merwedekanaal en de Centruboulevard, zoals omschreven in de Ontwikkelovereenkomst dient Erfpachter aan de Gemeente een opgave te verstrekken van het totaal aantal gerealiseerde vierkante meters B.V.O., waarin adequaat de oppervlakten met functies staan vermeld en wel door overlegging van een voor eigen rekening opgesteld NEN 2580 certificaat met bijbehorende tekeningen, opgesteld door een terzake deskundig bedrijf.

#### **Artikel 15      Kettingbeding: Staat van Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs**

- 15.1 De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek ook indien deze niet in deze Overeenkomst zijn vermeld. Voorts aanvaardt de Erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht, die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers en die aan de Erfpachter bekend zijn dan wel bekend hadden moeten zijn mede in verband met het langdurige bezit en het gebruik van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs door Jaarbeurs als Erfpachter respectievelijk eigenaar. Aangezien de Gronden Jaarbeurs door Jaarbeurs aan de Gemeente worden overgedragen ten behoeve van de Uitgifte, is de Gemeente – in afwijking van artikel 5.1 van de AV 1989 – uitsluitend verplicht een erfpachtrecht te leveren dat niet is bezwaard met hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan.

- 15.2 In afwijking van art. 5.2 en 5.3 van de AV 1989 zal het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs ten tijde van de vestiging van de erfpacht zich bevinden in de staat waarin Gemeente de Gronden Jaarbeurs van Jaarbeurs heeft aanvaard en in de staat waarin deze gronden zich bij het verlijden van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht bevinden ook ten aanzien van de bodem –en de grondwaterkwaliteit. In verband hiermee staat Gemeente ook niet in voor enige eigenschappen van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs noch voor de afwezigheid van gebreken, ook al belemmeren deze een normaal gebruik. Jaarbeurs zal de Gemeente nimmer aanspreken voor de bodem- en grondwaterkwaliteit van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs.
- 15.3 De Erfpachter aanvaardt het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs in voormelde staat en aanvaardt voorts alle op het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs betrekking hebbende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- 15.4 In afwachting van definitieve meting van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs als bedoeld in art. 2.4 van de AV 1989 zullen de grenzen van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs, indien nodig en op verzoek en voor rekening van Erfpachter, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
- 15.5 Indien het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs moet worden opgehoogd of afgegraven, is Erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond en met inachtneming van de geldende wet –en regelgeving. Ophoging van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs mag alleen geschieden met zuiver zand. Erfpachter is verplicht in overleg te treden met Gemeente over zelf af te voeren grond of het doen afvoeren van overtollig zand of grond. De Gemeente kan aan de wijze van afvoeren van de grond nadere eisen stellen.
- 15.6 Erfpachter dient bij een eventuele bodemverontreiniging te voldoen aan landelijk wetgeving, zoals het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) en het gemeentelijk bodembeleid (bekend als de "Bodemkwaliteitskaart").
- 15.7 Het is Erfpachter bekend dat in verband met het inklinken van de grond restzetting kan optreden. De Gemeente adviseert Erfpachter om geo-technisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem te laten uitvoeren. De Gemeente aanvaardt

geen aansprakelijkheid voor zettingen binnen het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs. Het Bouwbesluit is hierop van toepassing.

15.8 De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze Overeenkomst bepaalde.

15.9 De Erfpachter is verplicht voor eigen rekening het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs te laten uitzetten door de afdeling Landmeten van Stadsontwikkeling van de Gemeente.

15.10 Indien Erfpachter tijdens de voorbereiding of uitvoering van de bouw, oftewel tijdens de verdere ontgraving van het bouwterrein, het slaan van funderingen dan wel het verrichten van andere werkzaamheden op tot dan toe onbekende, de bouw wezenlijk belemmerende obstakels, verhardingen, obstakels, opstellen of infrastructuur stuit, is Gemeente hier op geen enkele wijze voor aansprakelijk en zal Erfpachter de Gemeente hier niet voor kunnen aanspreken.

## **Artikel 16      Vestiging Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs**

16.1 De ingangsdatum van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs is de Ruilingsdatum.

## **Artikel 17      Bestemming en gebruik**

17.1 Het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs is uitsluitend bestemd voor:

### **Westterrein:**

Binnen het Plangebied zal Jaarbeurs haar bedrijfsactiviteiten concentreren op het Westterrein, tenzij anders overeengekomen. Jaarbeurs mag op het Westterrein maximaal 155.000 m<sup>2</sup> B.V.O. (laatste versie NEN 2580) Jaarbeursdoeleinden realiseren en exploiteren. Op voornoemd metrage wordt in mindering gebracht:

17.1.1 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;

17.1.2 Bebouwd oppervlak in m<sup>2</sup> B.V.O. als onderdeel van CB 2;

Overeenkomst van grondruiling

- 17.1.3 Nieuwe m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

Horeca:

Voor onzelfstandige horeca geldt dat deze onder de 155.000 m<sup>2</sup> B.V.O. Jaarbeursdoeleinden als omschreven in artikel 4.2 van de Ontwikkelovereenkomst valt. De onzelfstandige horeca dient qua omvang ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsvoering van 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 Jaarbeurs gelegen is, zodat er geen zelfstandige entree aanwezig is.

Jaarbeurs mag aan zelfstandige horeca realiseren:

- 1.000 m<sup>2</sup> B.V.O. horeca op of aan de Centruboulevard, als onderdeel van de Centruboulevard;
- 2.000 m<sup>2</sup> B.V.O. horeca op de begane grond in het Foodcourt als onderdeel van het Vastgoedproject Bioscoop.

#### CB 1:

Op grond van de Overeenkomst van grondruiling verkrijgt Jaarbeurs een eeuwigdurend recht van erfpacht op CB 1 met de bestemming Centruboulevard.

Overeenkomst van grondruiling

Onder de bestemming Centrumboulevard wordt verstaan; een kwalitatief hoogwaardige (wandel)boulevard, zijnde Openbaar toegankelijk gebied, die te allen tijde en blijvend toegankelijk is en door Erfpachter in goede staat van onderhoud dient te worden gehouden.

Voor de bestemming Centrumboulevard, gedeelte CB 1 geldt:

- I. een maximaal bebouwingsvolume van in totaal 1.000 m<sup>2</sup> B.V.O. op de Centrumboulevard als omschreven in artikel 4.24.1 van de Ontwikkelovereenkomst;
- II. CB 1 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;
- III. het overige bepaalde in artikel 8.1 t/m 8.11 van de Ontwikkelovereenkomst.

#### CB 2:

Onder de bestemming Centrumboulevard wordt verstaan; een kwalitatief hoogwaardige (wandel)boulevard, zijnde Openbaar toegankelijk gebied, die te allen tijde en blijvend toegankelijk is en door Erfpachter in goede staat van onderhoud dient te worden gehouden.

Voor de bestemming Centrumboulevard, gedeelte CB 2 geldt verder:

- een maximaal bebouwingsvolume van in totaal 1.000 m<sup>2</sup> B.V.O. op de Centrumboulevard als omschreven in artikel 4.24.1 van de Ontwikkelovereenkomst;
- 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 – 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.
- het overige bepaalde in artikel 8.15–8.23 van de Ontwikkelovereenkomst.

17.2 Het Westterrein dient door Erfpachter als één terrein en in zijn geheel door Erfpachter behoeve van Jaarbeursdoeleinden te worden gebruikt.

17.3 Het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs mag door Erfpachter alleen worden gebruikt onder de voorwaarde dat dit gebruik publiekrechtelijk moet zijn toegestaan.

17.4 Op het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs mogen zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.

17.5 Onder de werking van artikel 7 van de AV 1989 valt naast wijziging van de bestemming en/of het gebruik ook de wijziging van het aantal vierkante meters BVO als omschreven in onderhavig artikel.

17.6 Het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs mag door Erfpachter uitsluitend worden gebruikt op de wijze als opgenomen in dit artikel.

#### **Artikel 18      Kwalitatieve verplichting/kettingbeding: Fietsparkeren**

18.1 Erfpachter verplicht zich tot het bepaalde terzake het fietsparkeren als opgenomen in artikel 4 van de Ontwikkelovereenkomst e.e.a. in die zin dat Erfpachter ten aanzien van de functies en bestemmingen op het Westterrein en het Vastgoedproject Bioscoop zal voldoen aan het aanleggen, onderhouden, in stand houden en doen gebruiken van de betreffende fietsparkeerplaatsen.

#### **Artikel 19      Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding: (Wijzigingen in) bouwontwikkeling en bestemmingsplan**

19.1 Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn, dat in het Stationsgebied, waarvan het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs deel uitmaakt, grootschalige bebouwing en herontwikkeling zal plaatsvinden met een bouwhoogte tot 120 meter. Erfpachter is met deze bouwontwikkeling bekend en heeft hiertegen geen bezwaar.

19.2 Erfpachter is er tevens mee bekend, dat de grondprijs is afgestemd op de totale grootschalige bouwontwikkeling in het Stationsgebied, ook als de bouwontwikkeling op bepaalde onderdelen in zekere mate zal afwijken van het vigerend bestemmingsplan en/of het Structuurplan Stationsgebied 2006.

19.3 Erfpachter kan echter jegens Gemeente geen enkele vergoeding of rechtspositie claimen indien en voor zover de grootschalige bouwplanontwikkeling geen doorgang vindt.

#### **Artikel 20      Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding: Archeologie**

Ten aanzien van de Archeologie geldt het volgende.

Overeenkomst van grondruiling

20.1 Partijen zijn zich bewust van de potentiële archeologische waarde van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs, zoals opgenomen in de memo Milieu POS (zie Bijlage 3) van deze Overeenkomst. Indien het bevoegd gezag archeologie zich op het standpunt stelt dat een nader onderzoek op het gebied van archeologie vereist is tijdens dan wel voorafgaand aan de bouwrijpfase in verband met het bouwrijp maken van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs, zal Erfpachter dit onderzoek voor eigen rekening en risico laten verrichten.

20.2 Zoveel mogelijk ter bewaring en/of vastlegging van de archeologische waarden in het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs, zijn Erfpachter en de Gemeente de volgende randvoorwaarden overeengekomen:

- a. Erfpachter dient er voor te zorgen dat tijdens het bouwrijp maken c.q. uitgraven van bouwputten begeleiding wordt toegestaan door het bevoegd gezag archeologie of een door haar aangewezen derde, ten behoeve van archeologisch onderzoek ter plaatse;
- b. Wanneer daar naar mening van het bevoegd gezag archeologie aanleiding toe bestaat, is Erfpachter verplicht mee te werken aan het stilleggen van de werkzaamheden ten behoeve van bouwrijp maken dan wel ontgravingwerkzaamheden in een beperkt deel van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs c.q. bouwput, één en ander ten behoeve van een door of in opdracht van de Gemeente uit te voeren noodberging van toevalsvondsten;
- c. Zowel het regulier archeologisch onderzoek als ook de eventuele noodberging van toevalsvondsten zullen zo veel mogelijk op de voor de voortgang van de ontgravingwerkzaamheden minst belemmerende wijze geschieden;
- d. Het betreden van de bouwplaats door de bij de archeologie van gemeentewege betrokken functionarissen, is voor hun eigen risico, uiteraard behoudens de normale zorgvuldigheid die Erfpachter en haar opdrachtnemers daarbij dient te betrachten. Erfpachter zal alle aanwijzingen van de ten tijde van de ontgravingwerkzaamheden actieve directievoerders opvolgen voor zover dat niet in strijd komt met het bepaalde in het onderhavige artikel;
- e. Archeologische vondsten gedaan bij ontgravingen zullen eigendom worden van de Gemeente. De kosten van regulier archeologisch (voor)onderzoek zijn voor rekening en risico van Erfpachter. De kosten van de eventuele noodberging van (toevals)vondsten zijn voor rekening en risico van de Gemeente. Erfpachter zal Gemeente generlei kosten, schaden of interesten in rekening brengen voor de in sub b van lid 2 van dit artikel bedoelde stillegging van de ontgravingwerkzaamheden.
- f. Mocht het bouwrijp maken van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs als gevolg van de aanwezigheid van archeologische waarden stil worden gelegd, dan treden

Partijen in overleg. De Gemeente zal in dat geval al hetgeen doen wat redelijkerwijze van haar mag worden verwacht om de schade van Erfpachter zo veel mogelijk te beperken;

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

#### **Artikel 21      Kwalitatieve verplichting/kettingbeding**

21.1 Erfpachter verplicht zich jegens de Gemeente om het bepaalde in artikel 11, 14, 15, 18, 19, 20 en dit artikel van de Overeenkomst van grondruiling bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop in zijn geheel aan elke opvolger voornoemde bepalingen op te leggen en ten behoeve van Gemeente te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

### **D. RUILING VAN ZIJSTWEG**

#### **Artikel 22      Ruiling Van Zijstweg**

- In de periode 1997–1998 heeft de herstructurering van de Van Zijstweg plaatsgevonden;
- Partijen voor de herprofilering van de Van Zijstweg in de BOO hebben voorzien dat grondtransacties nodig zouden zijn, waarin een aantal uitgangspunten voor de ruiling is vastgelegd;
- Met het definitief VO Z80 van 9–4–2015 het maximale ruimtebeslag voor de herprofilering in kaart is gebracht (**Bijlage 10**). Met inachtneming van de verkeersinfrastructuur en de verkeersveiligheid wordt de bereikbaarheid van Jaarbeurs op basis van de beschikbare informatie binnen dit ruimtebeslag geborgd;
- De gronden benodigd voor de Van Zijstweg en de Dr. M.A. Tellegenlaan zijn aangeduid op de tekening in Bijlage 1;
- Partijen ermee bekend zijn dat in de te ruilen gronden bodemverontreiniging aanwezig is, zoals nader omschreven in het memo dat in artikel 22.5 van deze Overeenkomst wordt genoemd;

Overeenkomst van grondruiling

- Vanwege het specifieke karakter van de Ruiling Van Zijstweg worden de afspraken hieronder opgenomen.

## 22.1 Ruiling

### De Gemeente verkoopt aan Jaarbeurs, die van de Gemeente koopt:

Het perceel grond, plaatselijk bekend Truus van Lierlaan te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 761, groot 4048 m<sup>2</sup> en voor zover nodig nader gespecificeerd met lichtblauw op de in Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte tekening met, hierna te noemen "het Geruilde 1",

### Jaarbeurs verkoopt aan de Gemeente die van Jaarbeurs koopt:

De percelen grond, plaatselijk en kadastraal bekend;

Van Zijstweg, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8941 groot 257 m<sup>2</sup> (ged.);

Van Zijstweg, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8941 groot 1150 m<sup>2</sup> (ged.);

Dr. M.A. Tellegenlaan, gemeente Utrecht, sectie R, nummer 167, groot 5477 m<sup>2</sup> (ged.);

Dr. M.A. Tellegenlaan, gemeente Utrecht, sectie R nummer 167, groot 2500 m<sup>2</sup> (ged.);

Dr. M.A. Tellegenlaan, gemeente Utrecht, sectie R nummer 167, groot 279 m<sup>2</sup> (ged.)

en voor zover nodig nader gespecificeerd met driehoek en blok arcering op de in Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte tekening, hierna gezamenlijk te noemen "het Geruilde 2",

### Jaarbeurs draagt haar rechten van erfpacht over aan de Gemeente die deze van Jaarbeurs aanvaardt:

Het recht van erfpacht, plaatselijk bekend en kadastraal bekend:

Van Zijstweg, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7919, groot 110 m<sup>2</sup>, 245 m<sup>2</sup>, 292 m<sup>2</sup> en 1215 m<sup>2</sup> (allen ged.);

Van Zijstweg, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 8401, groot 14 m<sup>2</sup> (ged.).

Voor voornoemde gronden geldt dat deze eigendom zijn van de Gemeente en dat deze belast zijn met een recht van erfpacht ten behoeve van Jaarbeurs voor zover nodig nader gespecificeerd met een kruis arcering en horizontale streep op de in Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte tekening, hierna gezamenlijk te noemen "het Geruilde 3".

Het Geruilde 1, 2 en 3 gezamenlijk worden hierna aangeduid als "het Geruilde".

## 22.2 Toepasselijkheid bepalingen

Overeenkomst van grondruiling

1. Tenzij in artikel 22 van deze Overeenkomst anders is bepaald, zijn onderstaande bepalingen van toepassing op het Geruilde 1, 2 en 3.
2. Ten aanzien van het Geruilde 3 is aflopende erfpacht van de Gemeente van toepassing. De erfpacht ten aanzien van het Geruilde 3 eindigt op 31 mei 2019.
3. Indien en voor zover de voorwaarden als genoemd in lid 2 van dit artikel strijdig zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst, dan gaat het bepaalde in deze Overeenkomst voor.

#### 22.3 Betaling

1. De over en weer verschuldigde betalingen zijn opgenomen in de Vergoeding Jaarbeurs.
2. Voornoemde betalingen vinden plaats op de Ruilingsdatum.

#### 22.4 (Eigendoms)overdracht

1. De notariële uitvoering van alle in deze Overeenkomst benoemde gronden vindt ineens plaats op het moment dat de Ruilingsakte wordt verleden.
2. De Ruilingsakte zal passeren ten overstaan van Van Doorne advocaten en notarissen te Amsterdam.

#### 22.5 Kettingbeding: Feitelijke levering, staat van het Geruilde en voortgezet gebruik

1. De feitelijke levering van het Geruilde over en weer geschiedt in de staat waarin de registergoederen zich op het moment van de Ruilingsdatum bevinden, zowel in fysieke als in fiscale zin ("as-is"). Voor het Geruilde 1 geldt dat de feitelijke levering op de Ruilingsdatum plaatsvindt. Voor de grond onderdeel uitmakende van het Geruilde 2 en 3 geldt dat Jaarbeurs verzocht heeft om voortgezet gebruik, zodat de feitelijke levering na de Ruilingsdatum plaatsvindt. Voor een nadere uitwerking van dit voortgezet gebruik wordt verwezen naar lid 12 van dit artikel. Dit voortgezet gebruik geldt dus niet voor de gronden, bedoeld voor de aanpassing van de Van Zijstweg en Dr. M.A. Tellegenlaan.
2. Partijen verklaren over en weer bekend te zijn met de gesteldheid van de bodem- en grondwaterkwaliteit, de archeologische verwachtingen, de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven en de ecologische waarden van het Geruilde, waarvoor verwezen wordt naar bijgaand memo Milieu (met de daarin vermelde onderzoeksrapporten en onderdelen A t/m E) van de Projectorganisatie Stationsgebied d.d. 29 september 2013 (**Bijlage 11**).

Aan dit memo worden ook de kadastrale berichten van de betreffende gronden toegevoegd. Hieruit blijkt dat op het kadastraal perceel, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 7919 een beschikking ingevolge de Wet bodembescherming rust (Bijlage 11, onderdeel E).

3. Onder verwijzing naar het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel verstrekken Partijen elkaar als leverende Partij van de overeengekomen registergoederen geen enkele garantie en aanvaarden zij geen enkele aansprakelijkheid inzake van de door hen geleverde registergoederen. Als ontvangende Partij, verbinden Partijen zich tegenover elkaar dat zij elkaar niet zullen aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad terzake van de door de leverende Partij geleverde registergoederen. Partijen zullen elkaar ten aanzien van de registergoederen, die zij uit hoofde van deze Overeenkomst van de andere Partij hebben verkregen niet aanspreken voor: de milieukundige staat van de bodem en/of het grondwater, voor de mogelijk in de bodem aanwezige explosieven en archeologische aspecten, noch voor de gevolgen van alle voornoemde zaken. In alle gevallen zal de betreffende Partij de eventuele schade, hinder of belemmering zelf dragen.
4. Onverminderd de bekende informatie, waarnaar in lid 2 van dit artikel wordt verwezen, aanvaarden Partijen over en weer uitdrukkelijk alle risico's, dus bijvoorbeeld ook de mogelijke risico's die kunnen ontstaan als gevolg van niet-bekende informatie, onzichtbare gebreken, etc.. Vanwege de levering "as-is" komen deze risico's uitdrukkelijk voor rekening van de ontvangende Partij.
5. Jaarbeurs staat er voor in jegens de Gemeente, dat hetgeen in dit artikel is opgenomen ten aanzien van Jaarbeurs en ten behoeve van de Gemeente eveneens van kracht is ten aanzien van Jaarbeurs verbonden vennootschappen en bedrijven, zoals o.a. dochterondernemingen, zusterondernemingen of ondernemingen, die registergoederen gelegen op het Jaarbeursterrein in enigerlei vorm in eigendom, lease, erfpacht hebben of zullen krijgen.
6. Partijen zijn ieder verplicht het bepaalde in lid 1 tot en met 4 van dit artikel, inclusief dit lid, en onderstaand boetebeding in lid 9, bij elke gehele en of gedeeltelijke vervreemding, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht, daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht in zijn geheel aan elke opvolgend eigenaar dan wel zakelijk gerechtigde op te leggen en ten behoeve van de andere Partij of diens rechtsopvolger te aanvaarden. Voor het bepaalde in lid 5 van dit

artikel geldt dat deze bepaling uitsluitend op Jaarbeurs van toepassing is en derhalve door Jaarbeurs aan het kettingbeding moet worden toegevoegd.

7. In aanvulling op het bepaalde in lid 2 van dit artikel geldt dat zich in de gronden, plaatselijk bekend als het voormalig Defensiecomplex "LC Kanaalweg", gelegen aan de Overste den Oudenlaan 20 te Utrecht en Kanaalweg 63–65 te Utrecht, (hierna te noemen: het Defensiecomplex) een ernstige grondwater- en bodemverontreiniging (bronverontreiniging) bevindt. Ingevolge de Wet bodembescherming hebben Burgemeester en wethouders op 26 maart 2003 besloten tot het opleggen van een saneringsbeschikking, gericht aan Defensie/de Staat der Nederlanden, die als onderdeel D aan het memo in Bijlage 11 is toegevoegd.
  - a. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat de bronverontreiniging als bedoeld in lid 7 van dit artikel, welke verontreiniging sanering behoeft, de kadastrale begrenzing van het Defensiecomplex waarschijnlijk overschrijdt en zich deels uitstrekt over het Geruilde 2 (vlek "V5 en "de locale spot bij boring 15"). Voor een globale situering van deze verontreiniging wordt indicatief verwezen naar onderdeel C behorende bij het memo in Bijlage 11.
  - b. Voorts blijkt uit het memo in Bijlage 11 dat de pluim van de verontreiniging als bedoeld in lid 7 van dit artikel zich over de aangrenzende gronden van Jaarbeurs (kadastraal bekend, gemeente Utrecht, sectie R, nummer 167) uitstrekt, welke gronden geen onderdeel van deze Overeenkomst uitmaken. Voor een indicatie hiervan wordt verwezen naar onderdeel B behorende bij het memo in Bijlage 11.
  - c. Jaarbeurs is ermee bekend dat er tussen Gemeente en de Staat der Nederlanden een koopovereenkomst is gesloten over het Defensiecomplex e.a. Ingevolge deze koopovereenkomst zal De Staat der Nederlanden overgaan tot sanering.
  - d. Het is Jaarbeurs en diens rechtsopvolgers niet toegestaan om de Gemeente (ook als toekomstig eigenaar van het Geruilde 2) aan te spreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van voornoemde verontreiniging in het Geruilde 2 (lid 7 sub a) dan wel in de aangrenzende gronden van Jaarbeurs (lid 7 sub b), dan wel tot vergoeding van enige schade of kosten ten gevolge van grondwater- en/of bodemverontreiniging als voornoemd. Jaarbeurs en eventuele rechtsopvolgers vrijwaren de Gemeente derhalve voor claims terzake voornoemde grondwater- en bodemverontreiniging.
  - e. Jaarbeurs zal, indien zij een claim wenst neer te leggen terzake van bodem- en grondwaterverontreiniging afkomstig van/veroorzaakt door gronden die eigendom zijn/waren van de Staat der Nederlanden/Defensie, voor de betreffende schade en kosten een claim neerleggen bij de Staat der Nederlanden/Defensie als (voormalige)

eigenaar en indien nodig tevens een gerechtelijke procedure starten. Indien Jaarbeurs hieraan geen gevolg geeft, zal zij in de toekomst, indien (mogelijk) de Gemeente het betreffende registergoed –thans van De Staat der Nederlanden/Defensie– koopt en verkrijgt de Gemeente en haar rechtsopvolgers niet aansprakelijk stellen ten aanzien van schade en kosten door of als gevolg van de bodem- en grondwaterverontreiniging in/of afkomstig uit dat registergoed, noch tot het saneren ervan of anderszins treffen van maatregelen.

- f. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel is hier van overeenkomstige toepassing.
8. Jaarbeurs is verplicht het bepaalde in lid 7, inclusief dit lid en onderstaand boetebeding in lid 9, bij elke gehele en of gedeeltelijke vervreemding van voornoemd perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 167, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht, daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht in zijn geheel aan elke opvolgend eigenaar dan wel zakelijk gerechtigde op te leggen en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden.
9. In geval van niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in 22.5 van deze Overeenkomst artikel verbeurt degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de andere Partij een boete van maximaal € 500.000,-- (prijsspeil 1-1-2015, te indexeren volgens het CPI alle huishoudens, basisjaar 2006=100) onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. De boete moet betaald worden binnen 1 maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Partij, die nalatig is of overtreedt. Op de niet-nakoming of overtreding van de leden 1 tot en met 4 en lid 7 van dit artikel is het bepaalde in artikel 22.11 van overeenkomstige toepassing. In geval één der Partijen nalatig is om voornoemde kettingbedingen op te nemen, dan heeft het bepaalde in dit lid onmiddellijke werking en geldt het bepaalde in artikel 22.11 van deze Overeenkomst niet.
10. Partijen verplichten zich voor het Geruilde zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
11. Partijen hebben het recht het Geruilde voor het ondertekenen van de Ruilingsakte te inspecteren.
12. Voortgezet gebruik
- a. Jaarbeurs heeft de Gemeente verzocht om de gronden bedoeld voor de uitbreiding van de Van Zijstweg en de Dr. M.A. Tellegenlaan zoals aangegeven op bijgaande

overzichtstekening (**Bijlage 12**) en onderdeel uitmakende van het Geruilde 2 en 3 na Ruilingsdatum te mogen blijven gebruiken, zolang de Gemeente deze gronden nog niet nodig heeft voor de voorgenomen herprofilering.

- b. De Gemeente gaat akkoord met het verzoek tot voortgezet gebruik onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat Jaarbeurs deze gronden tot aan het moment van feitelijke levering blijft gebruiken op de wijze zoals deze gronden ten tijde van het sluiten van de onderhavige Overeenkomst door/of namens Jaarbeurs worden gebruikt (parkeerterrein nabij P2, groen-erfscheiding, in- en uitrit parkeerterrein P3). Het is Jaarbeurs dan ook niet toegestaan om dit gebruik te verzwaren, noch om daar activiteiten te verrichten die de Gemeente kunnen schaden.
- c. Jaarbeurs is voor dit voortgezet gebruik geen vergoeding aan Gemeente verschuldigd.
- d. Bij aanvang van het voortgezet gebruik en bij de feitelijke levering zal een proces-verbaal (van oplevering) worden opgemaakt, waarin de staat van de gronden wordt vastgelegd. Dit proces-verbaal (van oplevering) dient door beide Partijen te worden ondertekend.
- e. De feitelijke levering van de gronden als bedoeld in dit lid door Jaarbeurs aan de Gemeente vindt plaats op het moment dat de Gemeente deze gronden ten behoeve van de herprofilering van de Van Zijstweg nodig heeft (ook inhoudende voorbereidende werkzaamheden) en de Gemeente Jaarbeurs per brief verzocht heeft de feitelijke levering te doen plaatsvinden. De minimale aanzegtermijn die Gemeente in haar schriftelijke aanzegging dient te hanteren bedraagt zes maanden. Deze termijn van zes maanden is bedoeld, zodat Jaarbeurs voldoende gelegenheid heeft om haar aangrenzende grondeigendom opnieuw in te richten en de hiervoor benodigde budgetten beschikbaar te stellen. Het voortgezet gebruik voor de strook grond (Bijlage 12), ter hoogte van P3, eindigt uiterlijk op 31 december 2022, tegelijk met de einddatum waarop de huurovereenkomst voor de onbebouwde grond terzake P1 –P3 eindigt.
- f. Ingevolge de huurovereenkomst voor onbebouwde grond met betrekking tot P1 en P3 dient Jaarbeurs een exclusieve ontsluiting voor de parkeerplaatsen ten behoeve van het “Vastgoedproject Bioscoop” te realiseren. Deze ontsluiting dient uitdrukkelijk op het Gehuurde te worden gerealiseerd en niet op onderhavige grond die Jaarbeurs op basis van bruikleen gebruikt.
- g. Jaarbeurs verplicht zich om de in dit lid bedoelde gronden tot het moment van feitelijke levering zelf te gebruiken en niet te verhuren anders dan het gebruik zoals opgenomen onder sub b. van dit lid.

- h. De Gemeente is in de periode van voortgezet gebruik gerechtigd om de betreffende gronden te betreden ten behoeve van toezicht op het gebruik en de instandhouding en te bezichtigen met derden, alsmede om op haar kosten onderzoek(en) uit te voeren en overige handelingen te verrichten die met het oog op de activiteiten met betrekking tot de planontwikkeling ter plekke nodig zijn een en ander in overleg met Jaarbeurs en onder de voorwaarde dat Jaarbeurs daar geen onredelijke hinder van ondervindt.
- i. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat met het voortgezet gebruik geenszins beoogd is een pachtovereenkomst dan wel een huurovereenkomst aan te gaan. De (wettelijke) regelgeving met betrekking tot pacht en huur is derhalve in casu niet van toepassing.
- j. Indien en voor zover er door of namens Jaarbeurs wordt afgeweken van het bepaalde in lid 12 van dit artikel, dan is het bepaalde in artikel 22.11 van overeenkomstige toepassing.

#### 22.6 Lasten en beperkingen

- 1. Het Geruilde zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- 2. Het Geruilde wordt overgedragen vrij van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en overige lasten en beperkingen, tenzij deze tijde van het tekenen van deze Overeenkomst kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

#### 22.7 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de leverende Partij kan doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het Geruilde toegebrachte schade, gaan op grond van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek over op de ontvangende Partij bij Ruilingsdatum en worden overgedragen indien en voor zover deze aanspraken niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de ontvangende Partij. De leverende Partij is niet tot vrijwaring verplicht. De leverende Partij verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de ontvangende Partij te verstrekken en machtigt de ontvangende Partij hierbij, voor zover

nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de ontvangende Partij te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### 22.8 Oppervlakte Geruilde

De vermelding van de oppervlakte van het Geruilde houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen der Partijen enig recht op. Onder- en overmaat wordt derhalve niet verrekend.

#### 22.9 Garanties leverende Partij

1. De leverende Partij garandeert ten aanzien van het Geruilde dat:
  - a. deze bevoegd is tot verkoop en notariële (eigendoms) overdracht;
  - b. de lasten over voorgaande jaren zijn voldaan. Voor zover deze nog niet zijn voldaan, garandeert deze Partij deze lasten op eerste verzoek te zullen voldoen;
  - c. er geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens huur, pacht, voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing en of andere aanspraken tot gebruik. Vanaf het tot stand komen van deze Overeenkomst zal het Geruilde niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de ontvangende Partij.
2. Indien en voor zover aan Jaarbeurs verbonden vennootschappen en bedrijven, zoals o.a. dochterondernemingen, zusterondernemingen of ondernemingen, die registergoederen gelegen op het Jaarbeursterrein in enigerlei vorm in eigendom of lease hebben, rechten c.q. aanspraken hebben op het Geruilde 2 of 3, dan is het aan Jaarbeurs om de noodzakelijke acties, handelingen te verrichten, zodat de levering tijdig conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan plaatsvinden.

#### 22.10 Risico-overgang

1. Het Geruilde komt vanaf de Ruilingsdatum voor risico van de ontvangende Partij, tenzij de feitelijke levering later plaatsvindt in welk geval het risico overgaat op het moment van feitelijke levering. Voor de gronden bedoeld voor de uitbreiding van de Van Zijstweg en de Dr. M.A. Tellegenlaan, zoals aangegeven op de tekening in Bijlage 12 geldt dat de feitelijke levering later plaatsvindt, vanwege het voorgenomen voortgezet gebruik door Jaarbeurs.
2. Indien de gronden bedoeld voor de uitbreiding van de Van Zijstweg en de Dr. M.A. Tellegenlaan zoals aangegeven op de tekening in Bijlage 12 en onderdeel uitmakende

van het Geruilde 2 en 3 na Ruilingsdatum, maar voor de datum van feitelijke levering (tijdens voortgezet gebruik), geheel of gedeeltelijk worden beschadigd, dan is Jaarbeurs verplicht de Gemeente daarvan binnen 48 uur in kennis te stellen en zullen Partijen in overleg treden om te bepalen of de feitelijke levering vervroegd zal plaatsvinden – waarbij alle rechten, welke Jaarbeurs ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden eveneens zullen worden overgedragen – of, dan wel de schade voor de resterende periode voor rekening van Jaarbeurs zal worden hersteld.

#### 22.11 Ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een Partij is in verzuim jegens de andere Partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 22 van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet bij aangetekend schrijven geschieden met inachtneming van een termijn van 14 dagen.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van 14 dagen, is deze verplicht de schade die de andere Partij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan de andere Partij nakoming van artikel 22 uit deze Overeenkomst vorderen. Ingeval een boete verschuldigd wordt als hierna in lid 4 bedoeld wordt deze niet in mindering gebracht op de schade.
3. Indien de nalatige Partij, na ingebreke te zijn gesteld, binnen de voormelde termijn van 14 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze Partij desalniettemin gehouden aan de andere Partij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het niet meewerken aan de feitelijke en/of de notariële (eigendoms) overdracht van het Geruilde dan is de andere Partij bevoegd dit te bewerkstelligen op kosten van de Partij, die in verzuim is. Alle kosten die het gevolg zijn van niet-nakoming zijn voor rekening van de Partij, die in verzuim is.

#### 22.12 Baten en Lasten

1. Alle baten en lasten komen voor rekening van ontvangende Partij met ingang van de datum van de notariële (eigendoms) overdracht. De dan lopende baten en lasten zullen tussen Partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats bij de notariële (eigendoms) overdracht.
2. In verband met het voortgezet gebruik door Jaarbeurs van de gronden bedoeld voor de uitbreiding van de Van Zijstweg en de Dr. M.A. Tellegenlaan zoals aangegeven op de

tekening in Bijlage 12 en onderdeel uitmakende van het Geruilde 2 en 3 komen de baten en lasten voor de Gemeente vanaf het moment van feitelijke levering.

#### 22.13 Teruglevering niet benodigde grond

1. Indien en voor zover mocht blijken dat de Gemeente voor de herprofilering van de Van Zijstweg minder grond nodig heeft in verband met een aangepast of geoptimaliseerd VO, dan thans wordt voorzien of wanneer de herprofilering onverhoopt niet doorgaat, dan treden Partijen in overleg over een eventuele teruglevering van de (niet-benutte) gronden door de Gemeente aan Jaarbeurs tegen de condities, zoals in artikel 22 van deze Overeenkomst opgenomen (inclusief de indexering).
2. Indien Partijen alsdan niet binnen 6 maanden overeenstemming kunnen bereiken over de teruglevering van deze gronden aan Jaarbeurs, eindigt het voortgezet gebruik alsdan met een termijn van 2 maanden na schriftelijke aanzegging hiertoe van de Gemeente aan Jaarbeurs en zal Jaarbeurs de betreffende gronden met inachtneming van het gestelde in artikel 22 aan Gemeente opleveren.
3. Indien de herprofilering niet plaatsvindt conform het genoemde VO, dan geldt voor het gewijzigd ontwerp dat de verwerkingscapaciteit van de wegen aantoonbaar een goede bereikbaarheid van Jaarbeurs waarborgt.

#### 22.14 Herinrichting aangrenzende grond Jaarbeurs (ter hoogte van Westterrein en P2)

De aansluiting en aanheling van het aangrenzend grondeigendom van Jaarbeurs vindt door en voor rekening van de Gemeente plaats, nadat de herprofilering is afgerond. Daarbij geldt dat:

- a. In voornoemd VO is voorzien dat de (auto)aansluiting van de Kanaalweg op de Dr. M.A. Tellegenlaan vervalt en het verkeer dat parkeert op de terreinen P2/P4 via de Overste den Oudenlaan deze terreinen moet verlaten.
- b. Ter hoogte van de Dr. M.A. van Tellegenlaan (nabij P2) vindt de aanheling conform het kwaliteitsniveau van het aangrenzende Jaarbeursterrein plaats. Ter vaststelling van voornoemd kwaliteitsniveau wordt een fotoreportage van P2 aan de Overeenkomst toegevoegd (**Bijlage 13**).

#### 22.15 Openbaarheid en onderhoud Truus van Lierlaan

1. Het Geruilde 1 blijft na datum eigendomsoverdracht nog drie jaar als openbare weg in stand, of zoveel korter of langer als Partijen gezamenlijk overeenkomen.

Overeenkomst van grondruiling

2. In verband met de openbaarheid van de weg vindt het onderhoud van het Geruilde 1 tot drie jaar na datum eigendomsoverdracht door de Gemeente plaats. Onder onderhoud wordt in dit verband verstaan, hetgeen hieromtrent in de Wegenwet is bepaald.
3. Na het verstrijken van de termijn als voornoemd zal het Geruilde 1 door de Gemeente aan de openbaarheid worden onttrokken.

#### 22.16 Vergoeding/schadeloosstelling

1. Partijen verklaren met de betaling van de Vergoeding Jaarbeurs volledig schadeloos te zijn gesteld, ook ten aanzien van deskundigenkosten en eventuele aspecten van planschade, waaronder begrepen planschade die betrekking heeft op het eventueel bij leverende Partij in eigendom achterblijvende perceel grond, en deswege niets meer van de ontvangende Partij te vorderen te hebben.
2. Partijen zijn met betrekking tot de ruiling van de gronden Van Zijstweg tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het bepaalde in dit artikel 22 Ruiling Van Zijstweg.

#### 22.17 Status Ruiling Van Zijstweg

De Ruiling Van Zijstweg is een lex specialis van de Overeenkomst van grondruiling, zodat de bepalingen van Ruiling als opgenomen onder F van de Overeenkomst van grondruiling slechts van toepassing zijn, indien en voor zover hierin in de Ruiling Van Zijstweg niet in is voorzien.

### E. TE VESTIGEN RECHTEN

Partijen zijn ter uitwerking van het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst een aantal erfdienstbaarheden overeengekomen, zoals weergegeven op bijgaande tekening als aangehecht (**Bijlage 14**). Daarnaast zijn er in de Ontwikkelovereenkomst een aantal kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen benoemd die in dit Hoofdstuk worden opgenomen omdat deze ofwel wederkerig zijn of zien op een andere hoedanigheid dan voornoemd in de voorgaande hoofdstukken. Voornoemde bepalingen worden onderstaand nader uitgewerkt.

#### **Artikel 23      Erfdienstbaarheid Centruboulevard (CB 1 en CB 2)**

- 23.1 Partijen zijn in artikel 8.10 en 8.17 van de Ontwikkelovereenkomst overeengekomen dat ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende percelen, onderdeel van het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs (het heersend erf) en grenzend aan de Centruboulevard, en ten laste van het perceel/de percelen die

Overeenkomst van grondruiling

gezamenlijk de Centruboulevard (het dienend erf) vormen, de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van/naar de openbare weg (Croeselaan tot aan de Expobrug) over de Centruboulevard naar de betreffende gronden zal worden gevestigd. Deze erfdienstbaarheid sluit aan bij de doelstelling van Jaarbeurs om een openbaar toegankelijk gebied te realiseren en is reeds gecontracteerd ten behoeve van het Perceel Vastgoedproject Bioscoop. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd op gronden die in eerste instantie eigendom worden van de Gemeente, maar die worden overgedragen aan rechtsopvolgers van de Gemeente voor de toekomstige herontwikkeling van het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs. De erfdienstbaarheid is aangegeven op bijgaande tekening (zie Bijlage 14).

23.2 Als onderdeel van de bepalingen van voornoemde erfdienstbaarheid zal worden opgenomen dat de rechthebbenden van het heersend erf, voor zover deze grenzen aan de Centruboulevard 1 (CB 1), gehouden zijn om bij te dragen aan de kosten van onderhoud en beheer (waaronder, doch niet uitsluitend, in ieder geval begrepen de kosten van schoonmaak, beveiliging, energie etc.) in de vorm van een retributie conform de afspraken, het overzicht en de verdeelsleutel zoals opgenomen in bijgaand overzicht (**Bijlage 15**). De betalingsverplichting voor het beheer en onderhoud gaat in vanaf het moment van feitelijk gebruik van het heersend erf.

23.3 Als onderdeel van de bepalingen van voornoemde erfdienstbaarheid zal worden opgenomen dat het de rechthebbenden van het heersend erf, voor zover deze grenzen aan CB 1, verboden is om reclame uitingen te doen die strijdig zijn met het bepaalde in artikel 8.11 van de Ontwikkelovereenkomst. Indien en voor zover deze bepaling niet aan de erfdienstbaarheid voor CB 1 kan worden toegevoegd, dient hiervoor een kwalitatieve verplichting of anders een kettingbeding te worden gevestigd ten gunste van Erfpachter en ten laste van de eigenaren/zakelijk gerechtigden /gebruikers van de vastgoedprojecten grenzend aan CB 1 conform de standaardbepaling als opgenomen in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

## **Artikel 24 (Erfdienstbaarheid) niet-bebouwing rondom Demarcatiegrens Oostterrein (P1) – Westterrein**

24.1 Ter uitwerking van het bepaalde in artikel 3.5.1. van de Ontwikkelovereenkomst zijn Partijen de volgende erfdienstbaarheid overeengekomen.

Overeenkomst van grondruiling

Ter voorkoming van hinder voor het aangrenzende deelgebied rondom de Demarcatiegrens door bebouwing op het West- en Oostterrein en in verband met de bereikbaarheid van de brandweer van het West- en Oostterrein ter hoogte van de Demarcatiegrens zijn Partijen een erfdienstbaarheid overeengekomen. Deze houdt in dat ten laste van een strook van 4 meter gelegen op het Westterrein, gemeten vanaf de Demarcatiegrens en ten behoeve van de aangrenzende grond op het Oostterrein een erfdienstbaarheid van niet-bebouwing zal worden gevestigd. Deze erfdienstbaarheid zal vice versa worden gevestigd ten laste van een strook van meter 4 meter, gelegen op het Oostterrein, gemeten vanaf de Demarcatiegrens en ten behoeve van de aangrenzende grond op het Westterrein (zie Bijlage 14).

Op het verbod van bebouwing geldt één uitzondering, nl. wanneer Partijen op basis van onderzoek besluiten tot het gezamenlijk oplossen van het fietsparkeren en de realisatie van een gezamenlijke fietsenstalling als omschreven in de Ontwikkelovereenkomst. Deze gezamenlijke fietsenstalling mag in afwijking van voornoemd verbod wel op voornoemde strook worden gerealiseerd, met inachtneming van de volgende voorwaarden;

- a. De bereikbaarheid van de bebouwing aan beide zijde van de Demarcatiegrens (Westterrein en Oostterrein ter hoogte van P1) mag niet beperkt worden voor nood- en hulpdiensten;
- b. De fietsenstalling zal uitsluitend bereikbaar zijn via de Graadt van Roggeweg en niet bereikbaar zijn via CB 1.

24.2 Voornoemde erfdienstbaarheid zal worden gevestigd op de Ruilingsdatum. Partijen zijn over en weer geen retributie verschuldigd.

## **Artikel 25       (Erfdienstbaarheid) recht van overweg**

25.1 Partijen zijn overeengekomen dat ten laste van het kadastrale perceel, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9304 (Onderdeel Gronden Gemeenten) en ten behoeve het kadastrale perceel, gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9306, 9310 en 7467, de erfdienstbaarheid van ontsluitingsweg voor verkeer om te komen en te gaan van/naar de openbare weg (Graadt van Roggeweg) zal worden gevestigd. Deze erfdienstbaarheid zal worden gevestigd op de Ruilingsdatum (zie Bijlage 14).

25.2 Voornoemde erfdienstbaarheid zal worden gevestigd op de Ruilingsdatum. Partijen zijn over en weer geen retributie verschuldigd.

## **Artikel 26      Erfdienstbaarheid kabels en leidingen tracé/terrassen**

- 26.1 Partijen zijn in artikel 8.8 van de Ontwikkelovereenkomst overeengekomen dat ten laste van CB 1 en ten behoeve van de percelen, gelegen in Kop Jaarbeurs en op het Oostterrein, een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd voor het hebben en houden van kabels en leidingen in een strook met een diepte van 5 meter grenzend aan en ten behoeve van vastgoedontwikkelingen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs overeenkomstig het tracé (zie Bijlage 14).
- 26.2 Onderdeel van de erfdienstbaarheid is de afspraak dat Erfpachter van CB 1 in beperkte mate gebruik kan maken van de bewuste strook voor het hebben en houden van kabels en leidingen. De strook grond mag voorts niet bebouwd worden door Erfpachter.
- 26.3 Voorts dient voor deze zelfde strook een erfdienstbaarheid te worden gevestigd ten laste van CB 1 (dienend erf) en ten gunste van de aan CB 1 grenzende percelen voor de vastgoedontwikkelingen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs (heersend erf), waarbij het dienend erf zal dulden dat de aan CB 1 grenzende percelen op het Oostterrein en de Kop Jaarbeurs een terras mogen voeren overeenkomstig de voorwaarden als opgenomen in artikel 8.9.2 tot 8.9.9 van de Ontwikkelovereenkomst.
- 26.4 Deze erfdienstbaarheid zal worden gevestigd op de Ruilingsdatum. Het heersend erf is voor deze voor deze erfdienstbaarheid geen retributie aan het dienend erf verschuldigd.

## **Artikel 27      Algemene erfdienstbaarheid:**

- 27.1 Partijen zullen in de Ruilingsakte onherroepelijke volmacht verlenen aan ieder van de juristen en medewerkers werkzaam ten kantore van Van Doorne, handelend in en na nog te verlenen schriftelijke goedkeuring van Partijen, om zo nodig gedurende de herontwikkeling van het Plangebied tot uiterlijk 1 jaar na algehele oplevering, erfdienstbaarheden te vestigen, waardoor de toestand waarin het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs en de Gronden Gemeente en de daarop te realiseren bebouwing zich (na afbouw) bevinden, kan worden gehandhaafd en/of waardoor de eigenaar(s)/gebruiker(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke, maar ook minst bezwarende wijze gebruik kunnen van hun gronden en de daarop te realiseren bebouwing.

**Artikel 28      Kwalitatieve verplichting/kettingbeding autoparkeren Jaarbeurs Overzijde  
Merwedekanaal**

28.1 Jaarbeurs verplicht zich jegens de Gemeente om het bepaalde in artikel 4.5 tot artikel 4.10 van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en deze artikelen ten behoeve van Gemeente te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

**Artikel 29      Kwalitatieve verplichting/kettingbeding Overzijde Merwedekanaal NEN Meeting**

29.1 Jaarbeurs verplicht zich jegens de Gemeente om het bepaalde in de laatste alinea onder artikel 4.2.3. van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en het artikel ten behoeve van Gemeente te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

**Artikel 30      Kwalitatieve verplichting/kettingbeding Ontwerpproces**

30.1 Partijen verplichten zich over en weer om het bepaalde in artikel 3.5 van de Ontwikkelovereenkomst (inclusief dit artikel) bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van haar eigendom dan wel erfpacht dan wel de vestiging van een zakelijk gebruik of genotsrecht daarop voornoemd artikel in zijn geheel aan elke rechtsopvolger op te leggen en ten behoeve van Gemeente danwel Jaarbeurs te bedingen als kwalitatieve verplichting en anders als bijzondere verplichting met kettingbeding conform de standaardbepaling in artikel 30 van de Ontwikkelovereenkomst.

**F. BEPALINGEN RUILING**

**Artikel 31      Ruiling**

Overeenkomst van grondruiling

- 31.1 De Ruilingsdatum ligt binnen drie maanden nadat de Ontwikkelovereenkomst tot stand is gekomen conform het bepaalde in artikel 31 in de Ontwikkelovereenkomst, onder de voorwaarde dat de erfdienstbaarheid van artikel 7.3 van de Overeenkomst alsdan gevestigd is. Partijen kunnen in onderling overleg een andere datum overeenkomen. De Ruilingsakte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 31.2 Jaarbeurs en Gemeente zijn in de Ontwikkelovereenkomst een voortgezet gebruik tot uiterlijk 31 december 2022 ten behoeve van Jaarbeurs overeengekomen. Dit gebruik is geregeld in;
- a. Overeenkomst opstalrecht Prins van Oranjeheal, zie bijlage 5;
  - b. Overeenkomst opstalrecht Veiligheidsgebouw, zie bijlage 6;
  - c. Huurovereenkomst onbebouwde grond P1 –P3 en P5 (bruikleen), zie bijlage 7;
- 31.3 Voorts hebben Partijen afspraken gemaakt over het voortgezet gebruik van het Voormalig plot Holland Casino conform het bepaalde in artikel 6.12 t/m 6.17 van de Ontwikkelovereenkomst alsmede omtrent het voortgezet gebruik van delen grond aan de Van Zijstweg als opgenomen in artikel 22.5 lid 12 van deze Overeenkomst.

## **Artikel 32        Kosten en belastingen**

- 32.1 De notariële kosten ter zake van de Ruiling, de kadasterkosten (waaronder begrepen de kosten voor uitmeting), alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Gemeente en Jaarbeurs gezamenlijk, ieder voor de helft.
- 32.2 De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) in verband met de Ruiling berekend over de als grondslag geldende waarde van het Eeuwigdurend Erfpachtrecht Jaarbeurs en de Gronden Gemeente, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), is voor rekening van de verkrijgende Partij.
- 32.3 De kosten in verband met het voortgezet gebruik als omschreven in artikel 31.2 van deze Overeenkomst komen voor rekening van Jaarbeurs en zijn geregeld in de desbetreffende overeenkomsten.

**Artikel 33      Afstand ontbindingsrechten**

33.1 Partijen zullen in de Ruilingsakte afstand doen van het recht om de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden. Partijen stellen vast dat de Ontwikkelovereenkomst vanaf dat moment ook niet meer ontbonden kan worden.

**Artikel 34      Onder- of overmaat**

34.1 Over- of ondermaat verleent aan geen van Partijen enig recht.

**Artikel 35      Relatie met Ontwikkelovereenkomst**

35.1 Onderhavige overeenkomst vormt een uitwerking van de Ontwikkelovereenkomst en hoort als Bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst.

35.2 Het bepaalde in de Ontwikkelovereenkomst is op deze Overeenkomst van overeenkomstige toepassing, tenzij hiervan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken.

35.3 Qua rangorde is deze Overeenkomst gelijk aan de Ontwikkelovereenkomst. In geval van onderlinge tegenstrijdigheid treden Partijen in overleg over de uitleg van de betreffende bepaling.

**Artikel 36      Totstandkomingsvereiste**

36.1 Voor het tot stand komen van deze Overeenkomst is vereist dat de Ontwikkelovereenkomst tot stand komt, aangezien deze Overeenkomst als bijlage bij de Ontwikkelovereenkomst hoort.

36.2 Deze Overeenkomst komt past definitief tot stand zodra, ook niet voorwaardelijk, Partijen de Overeenkomst hebben getekend. Dit heeft te gelden als een vormvereiste.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN GETEKEND

Overeenkomst van grondruiling

TE \_\_\_\_\_

OP \_\_\_\_\_ 2015

TE \_\_\_\_\_

OP \_\_\_\_\_ 2015

Jaarbeurs B.V.

Gemeente Utrecht

Namens deze:

\_\_\_\_\_

Namens deze:

\_\_\_\_\_

Overeenkomst van grondruiling