DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

MOREELSE PLINT, KANTOREN ENTREE GILDEVESTE EN MOREELSE BRUG

Partijen:

GEMEENTE UTRECHT

En

HOOG CATHARIJNE MALL OF THE NETHERLANDS B.V.

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

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

INHOUD

HOOFDSTUK I ALGEMEEN 3
1. Definities 3
HOOFDSTUK II MOREELSE PLINT 4
2. Moreelse Plint 4
HOOFDSTUK III ENTREE KANTOREN GILDENVESTE 4
3. Entree Kantoren Gildenveste 4
HOOFDSTUK IV TRAPPEN MOREELSE BRUG 4
4. Ontsluiting OV-T via Moreelse Brug 4
HOOFDSTUK V OVERIGE BEPALINGEN 6
5. Geheimhouding 6
6. Publiekrechtelijk 6
7. Inwerkingtreding; duur 6
8. Tekortkoming 7
9. Aard van de overeenkomst 7
10. Varia 7
11. Geschillenregeling 7

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

MOREELSE PLINT, KANTOREN ENTREE GILDEVESTE, MOREELSE BRUG

Partijen:

I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE UTRECHT**, gevestigd te Utrecht aan Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30280353, te dezer zake bevoegd vertegenwoordigd door de wethouder Stationsgebied,…… handelend ter uitvoering van het besluit van het college d.d. <*>; hierna te noemen: 'Gemeente'

II. De besloten vennootschap **HOOG CATHARIJNE MALL OF THE NETHERLANDS B.V.**, gevestigd te Utrecht aan Godebaldkwartier 54, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30128837, te dezer zake vertegenwoordigd door <*>, hierna te noemen **'HC'**

Partijen I. en II hierna ieder afzonderlijk en tezamen te noemen: 'Partij(en)'.

Overwegen als volgt:

A. De afgelopen jaren hebben Partijen het gebied rondom het Centraal Station Utrecht en het winkelcentrum Hoog Catharijne grootschalig herontwikkeld, zulks op basis van verschillende overeenkomsten. Een van deze overeenkomsten is de op 24 januari 2008 gesloten BOO/BPO Koppen OV-T/Radboud c.a. (hierna: 'BOO Radboud').

B. In de BOO Radboud zijn onder meer afspraken opgenomen over een exclusieve wijze van ontsluiting van de OV-terminal in oostelijke richting, alsmede de realisatie van zogenoemde 'Plinten Radboud' (thans genoemd: Moreelse Plint), welke afspraken vervolgens eveneens in verschillende erfpachtovereenkomsten en -aktes zijn verwerkt.

C. Partijen zijn overeengekomen om een aantal van deze afspraken te wijzigen, waartoe zij thans deze overeenkomst aangaan.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

HOOFDSTUK I ALGEMEEN

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

a. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;

b. BOO Radboud: de op 24 januari 2008 tussen Partijen gesloten Bilaterale Ontwikkelings- en Projectovereenkomst Deelgebieden Koppen OV-T/Radboud c.a.;

c. Gemeente: de gemeente Utrecht, zetelende te Utrecht;

d. HC: de besloten vennootschap Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V., gevestigd te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 30128837;

e. Moreelse brug: de langzaamverkeersbrug boven onder meer de treinrails en perrons van de OV-T, welke brug een verbinding vormt voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) van de westelijke zijde van Utrecht Centraal naar de oostelijke zijde van Utrecht Centraal, nabij Moreelse park en vice versa, Partijen genoegzaam bekend;

f. Moreelse Plint: de plint zoals indicatief weergegeven in **Bijlage 1**.

g. Overeenkomst: de onderhavige Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelse Brug;

h. OV-T: de openbaarvervoers-terminal zoals gedefinieerd in de BOO Radboud;

i. Partijen: de Gemeente en HC.

j. Stationsplein-Oost: het ten oosten van het treinstation Utrecht Centraal gelegen plein, Partijen genoegzaam bekend.

1.2. De considerans en de Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen considerans en/of de bepalingen van deze Overeenkomst en/of de inhoud van een Bijlage geldt de navolgende rangorderegeling:

a. de inhoud van de bepalingen van deze Overeenkomst en volgende;

b. de inhoud van een Bijlage;

c. de inhoud van de considerans.

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

HOOFDSTUK II MOREELSE PLINT

2. Moreelse Plint

2.1. In artikel 22.4 van de BOO Radboud is bepaald dat de in de BOO Radboud gedefinieerde Plinten Radboud, thans: Moreelse Plint (Bijlage 1) uiterlijk op 1 januari 2020 gerealiseerd zullen zijn, behoudens indien publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke belemmeringen zulks onmogelijk maken. Partijen zijn in aanvulling daarop reeds eerder overeengekomen dat deze datum voor realisatie van de Moreelse Plint is gewijzigd in 1 januari 2023. Partijen zijn thans overeengekomen om deze datum van 1 januari 2023 te wijzigen in 1 januari 2025. Voor het overige blijft artikel 22.4 van de BOO Radboud ongewijzigd.

HOOFDSTUK III ENTREE KANTOREN GILDENVESTE

3. Entree Kantoren Gildenveste

3.1. HC is voornemens om de entree van kantoren Gildeveste, Partijen genoegzaam bekend, te veranderen en wel zodanig dat circa 260 m² VVO winkelruimte komt te vervallen en verkeersruimte wordt. Deze ruimte wordt getransformeerd tot entreepartij waar middels een trap de daarboven gelegen kantoorverdieping kan worden bereikt, een en ander op de wijze zoals indicatief aangegeven op **Bijlage 2**. Indien en voor zover hiervoor een wijziging van de erfpachtovereenkomst en/of -akte is vereist, zal de Gemeente om niet medewerking verlenen aan deze wijziging. Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor in dit artikellid bedoelde verandering/transformatie niet leidt tot aanpassing van het door HC aan de Gemeente verschuldigde bedrag aan erfpachtcanon.

3.2. Indien en voor zover voor de hiervoor in lid 1 beschreven wijziging van het bestaande gebouw een omgevingsvergunning is vereist, zal HC bedoelde vergunning voor eigen rekening aanvragen en zal de Gemeente zich inspannen om bedoelde vergunning binnen in ieder geval de geldende wettelijke termijn te verlenen en onherroepelijk te laten worden.

HOOFDSTUK IV TRAPPEN MOREELSE BRUG

4. Ontsluiting OV-T via Moreelse Brug

4.1. In onder meer de BOO Radboud (artikelen 12.4 onder h, 13.6 onder g, 14.4 onder e en 59.2 onder c) is vastgelegd dat de (gelijkvloerse) ontsluiting van de OV-T via het Stationsplein-Oost de enige ontsluiting van de OV-T aan de oostelijke zijde van de OV-T zal zijn, dit naast een tweetal aanvullende ontsluitingen aan de oostzijde van de OV-T voor de twee fietsenstallingen.

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

4.2. Partijen zijn overeengekomen dat het de Gemeente is toegestaan om de Moreelse Brug te voorzien van trappen naar/van de trein-, bus-, en tramperrons aansluitend op de OV-T, zulks onder de voorwaarden zoals weergegeven in deze Overeenkomst. Het aantal trappen en de vormgeving daarvan staat ter vrije beoordeling van de Gemeente.

4.3. Indien de Gemeente over gaat tot (voorbereiding van de) realisatie van een of meerdere van de hiervoor in lid 2 bedoelde trappen conform het bepaalde in deze Overeenkomst, verklaart HC dat zij noch een andere tot het concern van Klépierre Management Nederland B.V. behorende vennootschap privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijke rechtsmiddelen zal aanwenden om de komst van bedoelde trap(pen) te voorkomen.

4.4. Indien de Gemeente over gaat tot realisatie van een of meerdere van de hiervoor in lid 2 bedoelde trappen, zal zij de desbetreffende trap(pen) niet eerder dan 1 januari 2026 in gebruik laten nemen door het publiek. Partijen onderkennen dat de Gemeente mogelijk vanwege het faciliteren van treinvervangend busvervoer eerder dan 1 januari 2026 trap(pen) van/naar het busstation aan de Jaarbeurszijde van de Moreelse Brug zou willen realiseren en in gebruik willen laten nemen. Partijen zijn overeengekomen dat indien de Gemeente daartoe zou willen overgaan, Partijen in overleg zullen treden om te bezien of zij hierover overeenstemming kunnen bereiken.

4.5. Partijen onderkennen dat de ingebruikname van de in lid 2 bedoelde trap(pen) negatieve effecten kan hebben voor het winkelcentrum Nieuw Hoog Catharijne, onder meer doordat het aantal bezoekers daarvan kan afnemen. Vanaf het moment dat een hiervoor in lid 2 bedoelde trap door het publiek in gebruik is genomen is de Gemeente aan HC eenmalig, dat wil zeggen ongeacht het aantal trappen, een bedrag aan schadevergoeding verschuldigd ter grootte van het in **Bijlage 3** weergegeven bedrag, welk bedrag zal worden vermeerderd met CPI (Alle Huishoudens) vanaf prijspeildatum 1 januari 2022 tot de datum van betaling ervan en welk bedrag indien vereist zal worden vermeerderd met BTW. De Gemeente zal dit bedrag aan HC betalen binnen dertig dagen na ontvangst van een daartoe strekkende door HC uit te brengen factuur. Na ontvangst door HC van voornoemd bedrag heeft HC niets meer van de Gemeente te vorderen terzake van de realisatie en het gebruik van de hiervoor in lid 2 bedoelde trap(pen) aan de Moreelse Brug.

4.6. Indien en voor zover de hiervoor in lid 1 weergegeven afspraken zijn opgenomen in de notariële aktes terzake van de erfpachtrechten van HC, zal de Gemeente desgewenst deze aktes voor eigen rekening kunnen laten aanpassen conform de hiervoor in de leden 2 tot en met 4 weergegeven wijziging van de afspraken. Een dergelijke akte tot wijziging van de erfpachtaktes behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van HC, die voortvarend zal besluiten over het al dan niet verlenen van goedkeuring. Deze goedkeuring zal niet anders dan op redelijke gronden kunnen worden onthouden. Daartoe behoort niet het stellen van financiële, of anderszins ongebruikelijke, voorwaarden.

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

HOOFDSTUK V OVERIGE BEPALINGEN

5. Geheimhouding

5.1. Behoudens indien er een wettelijke plicht tot openbaarmaking is, zullen Partijen Bijlage 3 van de Overeenkomst strikt geheimhouden. Dit houdt onder meer in dat Partijen geen enkele informatie aan derden zullen verstrekken, mondeling noch schriftelijk, over het aangaan, de inhoud en de totstandkomingsgeschiedenis van deze Bijlage. Indien een Partij meent dat zij vanwege een wettelijke verplichting of rechterlijke uitspraak gehouden is om tot openbaarmaking over te gaan van deze Overeenkomst of delen daarvan, zal zij voorafgaand aan openbaarmaking eerst met de andere Partij overleg voeren.

6. Publiekrechtelijk

6.1. De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming in de nakoming, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden eist, dat de Gemeente bezwaren van derden in aanmerking neemt en vanwege deze bezwaren publiekrechtelijke rechtshandelingen moet verrichten, die niet in het voordeel zijn van de inhoud, de aard en de strekking van deze Overeenkomst. In dat geval is de Gemeente ook generlei vergoeding aan HC, hoegenaamd en onder welke titel dan ook, verschuldigd, noch kan dit aanleiding zijn tot het van de zijde van HC niet nakomen of opschorten van de verplichtingen uit deze Overeenkomst.

7. Inwerkingtreding; duur

7.1. Deze Overeenkomst treedt in werking na ondertekening ervan door beide Partijen.

[NOOT: Deze overeenkomst kan door HC pas worden ondertekend nadat zowel directies in Nederland (HC en Klépierre Nederland B.V.) als ook de directie in Frankrijk (Klépierre S.A.) met de inhoud ervan hebben ingestemd. Instemming door deze directies geschiedt onder het voorbehoud dat vóór 1 november 2022 aan de volgende twee voorwaarden is voldaan: (1) mede op basis van door de gemeenteraad gegeven wensen en bedenkingen over het aangaan van deze Overeenkomst heeft het college van B&W besloten tot het onvoorwaardelijk aangaan van deze Overeenkomst, en (2) deze Overeenkomst is namens de gemeente Utrecht ondertekend. Als niet vóór 1 november 2022 aan deze twee voorwaarden is voldaan, is er geen instemming van de zijde van Hoog Catharijne B.V. met het aangaan van deze Overeenkomst en is deze Overeenkomst niet tot stand gekomen.]

7.2. Onverminderd het elders in deze Overeenkomst bepaalde duurt de Overeenkomst voort totdat geen van Partijen daaraan nog enig recht kan ontlenen.

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

8. Tekortkoming

8.1. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming door een Partij van deze Overeenkomst –anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)– is de desbetreffende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en renten. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de eerstgenoemde Partij –na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de andere Partij– een redelijke termijn is gesteld voor volledige en juiste nakoming van de desbetreffende verplichting en de desbetreffende Partij (nog steeds) nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen.

9. Aard van de overeenkomst

9.1. Deze Overeenkomst is een vaststellingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7:900 e.v. BW.

10. Varia

10.1. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

10.2. Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

10.3. De rechten uit deze Overeenkomst gelden uitsluitend tussen Partijen en zijn niet overdraagbaar. Derden kunnen geen rechten ontlenen aan deze Overeenkomst. Dit beding heeft goederenrechtelijke werking.

10.4. Zo nodig in aanvulling op het bepaalde in artikel 7: 901 BW, komen Partijen overeen dat zij over en weer verplicht zijn om hetgeen voortvloeit uit deze Overeenkomst te doen vastleggen in de openbare registers dan wel hetgeen in de openbare registers is ingeschreven, met het bepaalde in deze Overeenkomst in overeenstemming te (doen) brengen.

11. Geschillenregeling

11.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

11.2. Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst van mening verschillen en ter zake daarvan een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, en gehoord de van beide zijden aan de orde zijnde argumenten, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

DocuSign Envelope ID: 6AEEE1AD-C62A-46BD-AB05-1B9227308376

11.3. Indien ondanks pogingen van Partijen om tot een oplossing te geraken er geen oplossing wordt bereikt, is de is de gewone rechter bevoegd kennis te nemen van het geschil.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend op 2/24/2022 **te Utrecht**

Gemeente Utrecht	Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V.
Voor deze,	voor deze,
_____	