

## Convenant voor de ontwikkeling van Utrecht Science Park Zeist

### De ondergetekenden:

- A. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Newcastle Investment B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Koninginnegracht 12, 2514 AA Den Haag, Nederland, geregistreerd onder nummer 72051019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. Robert P.M. van Rossum, algemeen directeur (hierna te noemen: 'Newcastle'),
- B. Stichting Utrecht Science Park, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Heidelberglaan 11, Utrecht, geregistreerd onder KvK nummer 56652488, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Van der Velden, Directeur – Bestuurder, hierna te noemen 'Stichting Utrecht Science Park';
- C. De gemeente Zeist, gevestigd aan Het Rond 1, Zeist, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw J. Langenacker, burgemeester van gemeente Zeist, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. van Dijk, hierna te noemen de 'Gemeente';
- D. De provincie Utrecht, de publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd aan de Archimedeslaan 6, 3584 BA Utrecht (postbus 80300, 3508 TH Utrecht), handelend krachtens volmacht van de commissaris van de Koning, de heer mr. J.H. Oosters, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.G. Van Schie, gedeputeerde, hierna te noemen de 'Provincie';
- E. Hierna gezamenlijk de 'Partijen' genoemd.

### Overwegende dat,

#### Algemeen

- A. Newcastle is sedert 16 december 2022 eigenaar van de voormalige TNO Locatie, nader aan te duiden als "Utrecht Science Park Zeist", gelegen aan de Utrechtseweg 48 te Zeist, verder aan te duiden als: 'de Locatie'.
- B. De aandelen van Newcastle worden gehouden door MR Invest B.V. en Longius Real Estate V B.V.; een organogram is reeds verstrekt aan Stichting Utrecht Science Park.
- C. Stichting Utrecht Science Park is een stichting naar Nederlands recht opgericht door de Universiteit Utrecht (UU), Hogeschool Utrecht (HU), Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMC Utrecht), de gemeente Utrecht en de provincie Utrecht, om kort gezegd het ecosysteem van het Utrecht Science Park te versterken en daarmee verbinding met de regio te leggen;
- D. Al voor de formele levering van de locatie werkten Newcastle en de Stichting Utrecht Science Park, gemeente Zeist en in de eerste periode ook TNO, samen aan de planvorming en aan de eerste stappen om tot herontwikkeling van deze locatie tot een satellietlocatie UtrechtScience Park Zeist te komen;

- E. Een en ander heeft er al toe geleid dat enkele aan het Utrecht Science Park gerelateerde partners op de locatie lab- en kantoorruimtes huren;
- F. Newcastle is in overleg getreden met de gemeente Zeist, provincie Utrecht en Stichting Utrecht Science Park om deze locatie met labvoorzieningen verder te herontwikkelen tot een nieuwe satellietlocatie Utrecht Science Park Zeist, in navolging van de al bestaande satellietlocatie Utrecht Science Park Bilthoven;
- G. De gemeente Zeist en provincie Utrecht willen deze ontwikkeling waar mogelijk ondersteunen omdat deze past bij hun gemeentelijke, respectievelijk provinciale beleid;
- H. De ontwikkeling van de Locatie tot satellietlocatie van het Utrecht Science Park en de daarmee samenhangende community activiteiten bieden toegevoegde waarde voor alle op het park gevestigde en nog te vestigen bedrijven van Science Park Zeist en verstrekt daarmee ook de maatschappelijk en economische impact van het Utrecht Science Park voor de regio;
- I. Het Utrecht Science Park met onderzoek, onderwijs, zorg en bedrijvigheid is een essentiële motor voor de regionale economie die ook maatschappelijke impact tot stand brengt;
  - a. het Utrecht Science Park heeft op de gebieden life-sciences & health en duurzaamheid een sterk kenniscluster en is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor (internationale) bedrijven en kennisinstellingen;
  - b. bereikbaarheid, economische en wetenschappelijke vitaliteit en leefbaarheid belangrijke - soms urgente - thema's zijn voor de verder ontwikkeling van het Utrecht Science Park van groot belang;
  - c. publieke en private partijen op het Utrecht Science Park spelen een belangrijke maatschappelijke rol met hun expertise, diensten en/of producten op nationaal, Europees en mondiaal niveau;
  - d. het Utrecht Science Park ontwikkelt zich steeds meer tot een regionale 'community' met een toenemende kruisbestuiving met de regio op het gebied van gezonder en duurzamer leven in stad en land;
  - e. het Rijk kent de regio een steeds grotere rol toe om de regionale economie vitaal en toekomstbestendig te houden om zo concreet bij te dragen aan grote maatschappelijke opgaven;
  - f. een sterke en breed gedragen samenwerking leidt tot een meer gericht, daadkrachtig en effectief handelen richting andere partners, waaronder het Rijk en Europa;
- J. Bovenstaande relatie met het Utrecht Science Park en de regio is essentieel voor het aantrekken van nieuwe huurders die kunnen bijdragen aan de financieel gezonde exploitatie van Utrecht Science Park Zeist;
- K. Er wordt een gezamenlijke overlegstructuur ingericht, die tot doel heeft de samenwerking effectief te organiseren en te evalueren;
- L. Stichting Utrecht Science Park en Newcastle tekenen gelijktijdig een Samenwerkingsovereenkomst teneinde de locatie verder te ontwikkelen als satellietlocatie. In de Samenwerkingsovereenkomst worden ook de voorwaarden vastgelegd waaronder Newcastle voor de locatie op basis van de licentie het woord- en beeldmerk Utrecht Science Park in combinatie met de locatie Zeist kan voeren;
- M. De ontwikkeling van de satellietlocatie Utrecht Science Park Zeist sluit aan bij de ambities in het convenant dat december 2021 is ondertekend door gemeenten Utrecht, Zeist, de Bilt, Bunnik, de provincie Utrecht, de Universiteit Utrecht, UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht en Stichting Utrecht

Science Park. Op basis van dit convenant uit 2021 is met de daarbij betrokken partijen het Bestuurlijk Overleg USP ingesteld.

CONCEPT

**Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:****Artikel 1 Doel van het Convenant**

- 1.1. Partijen hebben de gezamenlijke ambitie om Utrecht Science Park in samenhang met de regio en satellietlocaties verder te ontwikkelen tot een innovatieve wetenschappelijke en ondernemende gemeenschap die zich richt op een versnelde ontwikkeling van een gezonde en duurzame samenleving op regionaal, nationaal en internationaal niveau, waarbij ze streeft naar:
  - a. het voor de regio creëren van de ruimte die nodig is voor onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en innovatie;
  - b. het stimuleren van groei van ondernemerschap en bedrijvigheid om nieuwe producten en diensten te ontwikkelen en te produceren en daarmee maatschappelijke en economische impact te realiseren;
  - c. het realiseren van een goede bereikbaarheid (fiets, OV, auto);
- 1.2. Partijen ondersteunen door het ondertekenen van dit Convenant het plan om de voormalige locatie TNO Zeist, nu Science Park Zeist, te ontwikkelen tot een volwaardige satellietlocatie van het Utrecht Science Park onder de naam Utrecht Science Park Zeist en zijn er van overtuigd dat het succes van Utrecht Science Park Zeist een optimale bijdrage kan leveren aan het regionale ecosysteem gekoppeld aan en verbonden met het Utrecht Science Park.

**Artikel 2 Taakverdeling**

- 2.1 Newcastle en Stichting Utrecht Science Park zullen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst die gelijktijdig met het ondertekenen van dit Convenant wordt getekend, nakomen;
- 2.2 De voorwaarden waaronder onderstaande activiteiten zullen worden uitgevoerd zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst die gelijktijdig met dit convenant getekend wordt tussen Stichting Utrecht Science Park en Newcastle d.d. 24 juni 2024, zie bijlage;

De Samenwerkingsovereenkomst houdt onder meer het volgende in:

- a. De Samenwerkingsovereenkomst wordt voor 5 jaar aangegaan, waarbij de Samenwerkingsovereenkomst zonder opzegging telkenmale met eenzelfde periode wordt verlengd;
- b. Newcastle zet zich er voor in om met de gemeente Zeist, Provincie Utrecht en Stichting Utrecht Science Park de locatie met labvoorzieningen verder te herontwikkelen tot een nieuwe satellietlocatie Utrecht Science Park Zeist. Newcastle heeft daartoe een ontwikkelplan ingediend bij de gemeente Zeist met het verzoek het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente Zeist heeft dit plan uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat op 29 december 2023 ter inzage is gelegd;
- c. De samenwerking tussen Newcastle en Stichting Utrecht Science Park heeft er toe geleid dat nieuwe huurders die verbonden zijn aan het Utrecht Science Park zich in Utrecht Science Park Zeist hebben gevestigd. Partijen hebben afspraken gemaakt dat nieuwe huurders/ gebruikers van Utrecht Science Park Zeist bijdragen aan het ecosysteem;

- d. In het kader van de Samenwerkingsovereenkomst heeft Stichting Utrecht Park aan Newcastle een licentie verstrekt om het woord- en beeldmerk Utrecht Science Park in combinatie met de locatie Zeist te mogen gebruiken;
- e. Stichting Utrecht Science Park zal zich er voor inspannen om de life sciences gemeenschap van Utrecht Science Park Zeist te integreren in de gemeenschap van het Utrecht Science Park;
- f. Stichting Utrecht Science Park zal Utrecht Science Park Zeist als integraal onderdeel van Utrecht Science Park betrekken in haar marketingcommunicatie;
- g. Stichting Utrecht Science Park zal haar acquisitiecapaciteiten inzetten om relevante bedrijven aan te trekken om zich bij Utrecht Science Park Zeist te vestigen. Lokaal, nationaal en internationaal;
- h. Newcastle zal Stichting Utrecht Science Park vergoeden voor de te verrichten inspanningen;
- i. Newcastle en Stichting Utrecht Science Park zullen handelen in overeenstemming met de bestaande wet- en regelgeving.

2.3 In nauwe samenwerking met de gemeente zal de provincie zich inzetten op de volgende terreinen:

- a. De provincie Utrecht zal zich samen met regionale partners inzetten om de bereikbaarheid van het Utrecht Science Park Zeist en de kwaliteit van het openbaar vervoer te verbeteren, waarbij toekomstbestendige mobiliteit (voor alle vervoersmodaliteiten) voorop staat;
- b. De provincie zet zich in voor goede en veilige fietsroutes naar Utrecht Science Park Zeist en Utrecht Science Park;
- c. Partijen zullen bevorderen dat ook ROM Utrecht Region de acquisitie door Newcastle en Stichting Utrecht Science Park (zowel nationaal als internationaal) van nieuwe bedrijven en instellingen ondersteunt en ook Utrecht Science Park Zeist als integraal onderdeel van Utrecht Science Park in haar internationale acquisitieactiviteiten betreft;
- d. De provincie Utrecht streeft als bevoegd gezag naar een hoog serviceniveau bij het verlenen en handhaven van vergunningen<sup>1</sup>, in nauwe samenwerking met de gemeente Zeist;
- e. De provincie Utrecht zet in op het versterken van de regionale ecosystemen ('life sciences & health', 'earth' en 'digital society') om daarmee een bijdrage te leveren aan de regionale opgaven op het gebied van gezond stedelijk leven; voor de provincie Utrecht spelen innovatielocaties als Utrecht Science Park Zeist daarin een belangrijke rol

2.4 In nauwe samenwerking met andere partijen zal de gemeente Zeist zich inzetten op de volgende terreinen

- a. De gemeente Zeist bevordert en faciliteert in het kader van een goede ruimtelijke ordening de ontwikkeling van Utrecht Science Park tot satellietlocatie van het Utrecht Science Park;

---

<sup>1</sup> Randvoorwaarden zijn onder meer dat er goed gekeken moet worden naar: het effect op de staat van instandhouding van soorten en het effect op de in nabijheid gelegen natura 2000 gebieden; direct werkende regels vanuit omgevingsvergunning; de wijze waarop de verschillende processen bij aanvraag vergunning gaan lopen, zoals bij wie het bevoegd gezag ligt (gemeente of provincie)

- b. De gemeente Zeist zal zich – binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening – inzetten voor de regionale ontwikkeling van een internationaal erkend ondernemingsklimaat om de ruimtevraag voor de ontwikkeling van het Utrecht Science Park Zeist te faciliteren;
- c. De gemeente Zeist zal zich samen met haar regionale partners ervoor inzetten om de bereikbaarheid per openbaar vervoer en de kwaliteit van het openbaar vervoer vanaf Station Driebergen-Zeist naar Utrecht Science Park Zeist en Utrecht Science park te behouden, met in acht neming van de bestaande verantwoordelijkheden en taakverdeling tussen provincie en gemeente.;
- d. De gemeente Zeist zal zich in samenwerking met haar regionale partners inspannen om vormen van duurzaam vervoer te introduceren;
- e. De gemeente Zeist zal zich inspannen voor goede en veilige verbindingfietsroutes tussen Utrecht Science Park en Utrecht Science Park Zeist, voor zover op haar grondgebied en binnen haar invloedssfeer;
- f. De gemeente Zeist ondersteunt Stichting Utrecht Science Park met een jaarlijkse financiële bijdrage.

## 2.5 Publiekrechtelijke rol

- a. De (organen van de) provincie Utrecht en de gemeente Zeist behouden bij de nakoming van hetgeen in dit Convenant is bepaald volledig de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de provincie Utrecht en de gemeente Zeist geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien zij publiekrechtelijke rechtshandelingen verrichten die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van dit Convenant.

## Artikel 3 Kosten

- 3.1 Tenzij anders overeengekomen draagt elke Partij de kosten die verband houden met zijn eigen taken in verband met de activiteiten die uit dit Convenant voortvloeien.

## Artikel 4 Organisatie en besluitvorming

- 4.1 Partijen verklaren zich bereid tot regulier bestuurlijk overleg, waarvan de frequentie nader zal worden vastgesteld. Dit overleg wordt voorbereid door een projectgroep, waarvoor de relevante kennis en capaciteit door Partijen beschikbaar wordt gesteld;
- 4.2 Er is regulier overleg in een in te richten projectgroep met alle vier partijen: Newcastle, provincie Utrecht, gemeente Zeist, Stichting Utrecht Science Park.

## Artikel 5 Onvoorziene omstandigheden

- 5.1 Indien dit Convenant niet volledig kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat van een Partij niet kan worden gevergd dat zij dit Convenant overeenkomstig de beginselen van redelijkheid en billijkheid ongewijzigd handhaaft,

zullen de directeuren/bewindvoerders hierover overleg plegen, op het verzoek van de Partij die zich op de onvoorziene omstandigheden heeft beroepen, om te onderzoeken of dit Convenant kan worden gewijzigd om aan deze omstandigheden tegemoet te komen op voorwaarden die voor de Partijen aanvaardbaar zijn.

## **Artikel 6 Duur en verlenging, wijziging of aanvulling van het Convenant**

- 6.1 Dit Convenant wordt geacht in werking te zijn getreden op 1 januari 2024 (hierna de 'Ingangsdatum' genoemd) en wordt aangegaan voor de periode van 5 jaar;
- 6.2 Na het verstrijken van de in artikel 6.1 bedoelde periode van 5 jaar wordt dit Convenant automatisch verlengd met opeenvolgende perioden van 5 jaar, tenzij dit Convenant door een van de Partijen wordt beëindigd tegen het einde van een periode van 5 jaar door de andere Partijen daarvan in kennis te stellen schriftelijk met een opzegtermijn van ten minste één jaar;
- 6.3 Dit Convenant kan tussentijds niet eenzijdig worden beëindigd, tenzij een of meer Partijen een ernstige toerekenbare schending begaat van de verplichtingen uit dit Convenant. Bij tussentijdse beëindiging op de hiervoor genoemde grond zijn Partijen niet gehouden elkaar een schadevergoeding te betalen. De Partij die haar verplichtingen uit dit Convenant heeft geschonden, kan zich niet op deze beëindigingsgrond beroepen;
- 6.4 Eventuele wijzigingen, aanvullingen of verlengingen van dit Convenant moeten schriftelijk worden vastgelegd op basis van een gezamenlijk besluit van alle Partijen;
- 6.5 Bepalingen die naar hun aard ook na beëindiging hiervan van kracht moeten blijven, waaronder in ieder geval de regeling van de geschillenregeling, blijven van kracht zolang als voor de regeling nodig is, ook na eventuele beëindiging van dit Convenant.

## **Artikel 7 Overdracht van rechten**

- 7.1 Indien door een opzegging op grond van art 8.2 van de Samenwerkingsovereenkomst of deze anderszins wordt beëindigd en daarmee de beoogde doelstelling van de Samenwerkingsovereenkomst (bijlage A) en dit Convenant door betrokken partijen niet kan worden behaald, dan is ieder van de partijen gerechtigd om dit Convenant met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden te beëindigen. Beëindiging vindt plaats bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

## **Artikel 8 Communicatie**

- 8.1 De communicatie over het proces, de samenwerking en besluitvorming alsmede de ondertekening van dit Convenant wordt onderling afgestemd. Stichting Utrecht Science Park zal daartoe als coördinator voor Partijen optreden.

## **Artikel 9 Bijlagen**

De volgende bijlagen gelden puur informatief en maken geen integraal deel uit van dit Convenant:

- A. voor de ontwikkeling van Utrecht Science Park Zeist die gelijktijdig met dit convenant getekend wordt tussen Stichting Utrecht Science Park en Newcastle d.d. 24 juni 2024, zie bijlage;
- B. Convenant BO USP.

## **Artikel 10 Slotbepalingen**

- 10.1 In dit Convenant zijn de afspraken vastgelegd die Partijen hebben gemaakt om Utrecht Science Park Zeist als satellietlocatie van het Utrecht Science Park binnen redelijke randvoorwaarden te ontwikkelen en bevat geen rechtens afdwingbare verplichtingen;
- 10.2 Indien zich een geschil voordoet, zullen partijen, behoudens spoedeisende gevallen, trachten het geschil door middel van bestuurlijk overleg te beslechten alvorens zich tot de rechter te wenden. Geschillen zullen in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, zijnde de Rechtbank Midden-Nederland;
- 10.3 Elke Partij verplicht zich om tijdens de uitvoering van dit Convenant op geen enkele wijze iets bekend te maken waarvan zij weten of redelijkerwijs kunnen vermoeden dat het vertrouwelijk is, tenzij een wettelijke bepaling of rechterlijke uitspraak een Partij verplicht informatie openbaar te maken;
- 10.4 Op dit Convenant is Nederlands recht van toepassing.

**Voor akkoord en in viervoud ondertekend te Zeist op 24 juni 2024**

**Provincie Utrecht**

**Gemeente Zeist**

**Newcastle Investment B.V.**

**Stichting Utrecht Science Park**